

USAGES LOCAUX

DE

L'ARRONDISSEMENT

DE

CARPENTRAS

50 CENTIMES



CARPENTRAS

J. BRUN & C^{ie}, Libraires-Imprimeurs

—
1913

USAGES LOCAUX

De l'Arrondissement de Carpentras

CHAPITRE I

De l'Usufruit

SECTION I. — *Aménagement des bois.* (Art. 590, 593 du Code civil).

Quel est l'usage des propriétaires du canton relativement à l'ordre et au nombre des coupes à pratiquer dans un bois taillis ?

Cantons de Carpentras. — Il n'existe pas de bois susceptibles d'aménagement. Les propriétaires ne les cultivent que pour leur agrément, et ne les soumettent point à des coupes régulières. Il n'y a, par conséquent, aucun usage constant.

Canton de Pernes. — Les bois sont soumis à des coupes périodiques tous les vingt-cinq ans ; toutefois, les arbres qui sont considérés comme truffiers sont respectés, tant qu'ils produisent.

Canton de Mormoiron. — Les bois sont coupés tous les quinze ans, même ceux qui sont destinés à être écorcés. Les bois truffiers en sont exceptés.

Canton de Sault. — On fait en moyenne une coupe tous les vingt ans, dans un bois taillis, ou dans une partie du bois taillis, si celle-ci est assez étendue pour être divisée en plusieurs coupes.

SECTION II. — *Pépinières.* (Art. 590, paragraphe 2 du Code civil).

Lorsqu'une pépinière est soumise à un usufruit quels sont les usages relatifs au remplacement des arbres ?

Cantons de Carpentras et de Sault. — Il n'y a pas, dans les cantons de Carpentras et de Sault, de pépinières assez nombreuses ou assez importantes pour qu'il existe, sur ce point, des usages constants et reconnus. Les seules pépinières appréciables dans les cantons de Carpentras, sont celles de vignes dont les produits sont considérés comme récolte annuelle ou bis-annuelle.

En l'absence d'usages reconnus, l'usufruitier doit jouir des pépinières comme en jouissait le propriétaire. Ainsi, la pépinière est-elle établie pour spéculer sur la vente des plants ? L'usufruitier peut vendre les arbres en replantant un nombre de sujets égal au nombre vendu, sur le même terrain, ou sur un terrain de même qualité, convenablement préparé.

La pépinière est-elle créée pour l'entretien du domaine ? L'usufruitier doit transplanter les arbres suivant les besoins du domaine, sans être obligé de les remplacer.

Canton de Pernes. — Une pépinière soumise à un usufruit fait l'objet d'une évaluation à l'ouverture et à la cessation de cet usufruit et la

différence constatée est au profit ou à la charge de l'usufruitier ou de ses représentants.

Canton de Mormoiron. — On doit remplacer, au fur et à mesure, les arbres que l'on y prend. L'usufruitier doit, à la fin de son usufruit, rendre la pépinière dans l'état où il l'a prise, avec des arbres de la même essence et du même âge.

SECTION III. — *Des Echalas.* (Art. 593 du Code civil).

Quel est l'usage local relativement aux échalas qui peuvent être pris pour les vignes dans les bois d'un usufruit ?

Il n'existe pas, dans l'arrondissement de Carpentras d'usage autorisant l'usufruitier à prendre des échalas dans les bois soumis à l'usufruit.

SECTION IV. — *Produits annuels ou périodiques des arbres.* (Art. 593 du Code civil).

Quels sont, d'après l'usage, les arbres soumis à des émondages annuels ou périodiques, dans les bois soumis à un usufruit ?

Dans tout l'arrondissement, l'usufruit est tenu d'émonder tous les arbres fruitiers soumis à un usufruit. Le bois provenant de l'émondage lui appartient.

Quant aux arbres agrestes ou d'agrément, l'émondage que l'usufruitier en retire est un véritable produit dont il jouit, suivant l'usage ou la coutume des propriétaires.

Cantons de Carpentras. — L'usufruitier est tenu d'émonder annuellement tous les arbres soumis à la taille annuelle, dans la propriété dont il a l'u-

sufruit. Le bois mort provenant de l'émondage lui appartient.

Les saules, les peupliers et les plantanes sont émondés tous les trois ou quatre ans.

Quant aux osiers et aux roseaux ou cannes, on les coupe annuellement de même que tous les bois piquants et rampants, en ayant soin toutefois de ne pas les arracher.

En ce qui concerne les oliviers et les mûriers, l'usage est de les émonder tous les deux ans.

Canton de Pernes. — Les mûriers sont émondés tous les trois ans et les oliviers tous les deux ans, les peupliers et les saules, tous les trois ans. Pour l'ébranchement dit cèpe des saules, il se pratique tous les trois ans et, pour les chênes, tous les cinq ans.

L'émondage ou taille des haies vives doit être opéré, quand le besoin s'en fait sentir et sur les indications ou l'autorisation du nu-propriétaire, les haies n'étant point créées dans un but de production mais bien de protection.

Quant aux platanes, l'émondage doit se faire tous les deux ans. Pour ce qui est de la cèpe des grosses branches, il est admis qu'on peut la faire, lorsque ces branches sont arrivées à un développement tel, qu'on peut les employer comme bois de travail, c'est-à-dire, tous les cinq ans environ.

Canton de Mormoiron. — On émonde les essences des bois taillis tous les cinq ans au moins, après la coupe du bois. Les peupliers sont émondés tous les deux ans et les saules toutes les années. On émonde les branches et la ramée tous les quatre ans.

Canton de Sault. — Les chênes blancs, qui constituent presque exclusivement les bois du canton, s'émondent, généralement, une fois dans l'intervalle d'une coupe à l'autre, et cinq ans, au moins, après la coupe.

SECTION V. — *Charges des Fruits.* (Art. 608 du Code civil).

Quelles sont, les charges réputées charges des fruits ?

Cantons de Carpentras. — Pour les biens ruraux on considère comme charges des fruits : le curage des fossés et des égoûts, la taille et l'élagage des arbres fruitiers et autres, l'entretien de l'aire, des granges, des murs de soutènement et de clôture, l'échenillage, le remplacement des arbres morts, les taxes ou redevances pour les arrosages et les syndicats, l'entretien des biefs, des chemins d'exploitation, des prises d'eau, des norias, des ponts et berges des canaux d'arrosage, les impositions pour l'entretien annuel des digues et chaussées, sans que l'usufruitier soit soumis aux grosses réparations ou aux constructions, pour lesquelles il est fait un rôle extraordinaire.

Pour les maisons, toutes les réparations locatives sont au nombre des charges des fruits, ainsi que le logement des troupes de passage.

Cantons de Pernes, Mormoiron et Sault. — Il n'existe aucun usage.

CHAPITRE II

Des Servitudes

SECTION I. — *Des cours d'eau et des canaux.*
(Art. 645 du Code civil. — Article premier de la loi du 14 floréal an XI).

Canton de Carpentras. — Il n'existe point de règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux. Il y a bien des conventions, ou règlements entre divers syndicats et propriétaires d'un même quartier, mais ces conventions varient suivant les syndicats, les propriétaires et les quartiers.

Le curage des ruisseaux se fait à frais communs.

Quant aux canaux d'arrosage, administrés par des syndicats, chaque propriétaire supporte les frais de curage, en proportion de la contenance arrosable.

Canton de Pernes. — Il existe un règlement de police des cours d'eau pour le curage, l'entretien et l'amélioration des mayres et cours d'eau d'assainissement du territoire de Pernes, du 4 février 1860, approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 1860.

Canton de Mormoiron. — Le curage des cours d'eau se fait par moitié. Lorsque ces cours d'eau séparent deux propriétés, chaque propriétaire cure ou nettoie la partie qui limite ses terres, jusqu'à l'axe du lit du cours d'eau, lorsque ces

cours d'eau ne sont pas administrés par un syndicat.

Quant aux cours d'eau ou canaux d'arrosage administrés par un syndicat, chaque propriétaire supporte les frais de curage en proportion de la surface arrosée.

Il n'existe pas, dans le canton, de canaux importants. Les syndicats qui se sont créés, n'ont eu pour but que de régler une répartition équitable des eaux, provenant de petites sources.

Canton de Sault. — Il existe, dans la vallée de Sault, un canal alimenté par plusieurs sources et servant à l'arrosage et à la mise en activité des moulins à blé établis dans la vallée de Sault, depuis son origine, dans la commune d'Aurel, jusqu'à sa terminaison, dans la gorge de la Nesque, au territoire de Monieux.

Les règlements et les usages spéciaux se rapportant à ce canal, tels qu'ils ont été établis ou conservés par le conseil municipal de Sault; dans sa séance du 19 prairial an XI, et par les diverses délibérations du syndicat de la vallée de Sault peuvent être ainsi résumés :

« Les meuniers et les propriétaires ont le droit et sont dans l'obligation de récurer les béals et les fossés d'écoulement dans les parties qui leur incombent et fixées par un règlement particulier. Ils sont tenus de couper les arbres qui s'y trouveraient plantés et qui gêneraient le cours des eaux. Ils sont obligés d'ouvrir leurs écluses, au moins une fois toutes les 24 heures.

« De leur côté les propriétaires riverains ont la faculté d'arroser leurs prés une fois par semaine,

depuis le samedi à 4 heures du soir jusqu'au dimanche à la même heure. Toutefois cet arrosage ne peut se faire qu'au moyen de martelières, fixées à l'origine de chaque fossé de dérivation.

« Un garde particulier des eaux, payé par le syndicat est chargé de surveiller le canal et de dresser procès-verbal, contre tout délinquant meunier ou riverain ».

SECTION II. — *Du Bornage.* (Art. 646 du Code civil)

Arrondissement de Carpentras. — Le mode de bornage le plus usité dans l'arrondissement consiste à placer de distance en distance sur la limite des propriétés contigues, des pierres allongées d'une certaine grosseur dont une partie est enfoncée dans le sol et une partie fait saillie au dehors. Au pied de ces pierres on place une brique, tuile ou pierre brisée avec soin, en deux fragments, qui doivent se raccorder parfaitement entre eux et servent à faire reconnaître la borne. Ces morceaux sont les témoins indispensables de la borne; le droit français les appelle garans, perdriaux, filleules, en Provence, on les nomme agachons. L'usage dans l'arrondissement, est conforme à la coutume de Provence.

Voici comment s'exprime, sur ce point, Bomy (1).

« Pour faire un terme, il faut trois pierres, la

(1) Recueil de quelques coutumes de Provence. Chap. XV, fol. 38, édit. de 1665.

grande est terminale, et deux agachons pour le moins, et ne suffirait que ladite pierre terminale fut accompagnée d'un seul agachon, car comme un seul témoin ne vérifie rien en justice, de même un seul agachon, qui n'est qu'un seul témoin de ladite pierre terminale, n'est bastant pour vérifier qu'elle soit terme.

« Les agachons sont appelés de ce nom d'autant qu'entre deux limites, parties ou confins, ils vont regardant un autre terme qui est directement planté à l'opposite,

» Et encore qu'une grande pierre soit accompagnée de deux agachons, ils ne vérifient pas pourtant que ladite grande pierre soit terme, si lesdits deux agachons ne sont frères bien accordants, loyaux et véritables.

» Or les agachons qui sont appliqués sous terre, aux côtés de ladite grande pierre, sont frères, bien accordants, loyaux et véritables, lorsque étant tous partis d'une même pierre brisée en autant de parts qu'il y a d'agachons, ils se joignent, accordent et accolent chacun sur la jointure de sa rupture, en sorte que cela fait voir à l'œil qu'ils ont été autrefois unis et n'ont fait qu'un même corps avant leur brisement. Les agachons se doivent tous mettre en terre, aux côtés du terme, ayant leur rupture en bas de peur qu'arrivant le cas qu'il fallut à l'avenir déchausser le terme pour icelui reconnaître et vérifier, on offensât et brisât ladite rupture qui donne foi et créance aux agachons ».

On fait quelquefois une croix à l'extrémité de la borne, pour indiquer la direction des lignes divisaires.

Dans le canton de Mormoiron, si une borne indique deux lignes divisaires, on place, au pied de cette borne, trois fragments de tuile ou pierre brisée qui doivent également se raccorder parfaitement entre eux.

Lorsqu'il n'est pas possible de planter des bornes, l'usage dans l'arrondissement, est de placer des repères ou des signes de bornage tels que des croix visuelles faites sur les murailles, les rochers et les ponts des fossés (1).

SECTION III. — *De la clôture dans les villes et faubourgs.* (Art. 663 du Code civil).

Quel est le mode de clôture usité pour les maisons cours et jardins dans les villes de l'arrondissement et leurs faubourgs ?

Existe-t-il un usage constant et reconnu qui détermine la hauteur de la clôture ?

Canton de Carpentras. — Dans la ville de Carpentras et les faubourgs de Notre Dame de Santé et du Four-à-Chaux, les murs de clôture, qui sont toujours en maçonnerie, ont, d'après l'usage, une hauteur de vingt-six décimètres qui est celle adoptée par l'article 663 du code civil ; de plus, ces murs ont, une épaisseur de trente à quarante centimètres. L'usage est le même à Monteux.

Canton de Pernes. — La hauteur des murs de clôture qui sont en maçonnerie est fixée à vingt-six décimètres qui est celle prescrite par la loi.

(1) Observation.

Dans les cantons de Mormoiron et de Sault, il n'y a pas de commune assez importante pour qu'on puisse exiger l'application de l'article 663, et partant pas d'usage.

SECTION III bis. — *De l'entretien et de la réparation des choses communes.* (Art. 664 du code civil).

Dans l'arrondissement, lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, quelles sont les diverses règles de réparation et de construction, autres que les règles générales de l'article 664 du code civil ?

Dans les agglomérations rurales de l'arrondissement, il n'est pas rare de voir un assez grand nombre de maisons dont différents étages appartiennent à divers propriétaires. Cet état de division prend très souvent son origine dans le partage fait par le père de famille, de tous ses biens à ses enfants, à chacun desquels il a voulu donner ainsi une partie de la maison paternelle. Ces parties de maisons se transmettent ainsi par succession ou autrement, et la division de propriété continue à subsister.

Le passage commun doit être à la charge commune, et partant, les réparations nécessaires doivent être faites par chacun des ayants droits dans la proportion de la valeur de la partie de l'immeuble qu'il possède. Il y a donc lieu, en pareil cas, de faire une ventilation. On peut en dire autant des puits, des fosses d'aisance et des portes, qui servent également à l'usage de tous les propriétaires de la maison. Quant aux caves,

celui qui les possède construit et entretient les murs, contre-murs et voutes ; si elles sont communes toutes les réparations doivent se faire à frais communs.

L'impôt foncier est une charge commune. L'impôt des portes et fenêtres est, au contraire, une charge particulière qui doit être supportée par chacun de ceux dans les étages desquels elles se trouvent.

Les frais d'étayement, sont à la charge du propriétaire.

SECTION IV. — *Du droit de parcours et de vaine pâture.* (Art. 2. sect. IV, loi du 28 septembre et art. 3 de la même loi). (Art. 11 de la loi du 5 juillet 1889).

Le droit de parcours et de vaine pâture communale a-t-il été maintenu et autorisé par le Conseil municipal dans l'année qui a suivi la promulgation de la loi du 5 juillet 1889 ?

Si oui, dans quelles conditions s'exerce-t-il ?

La vaine pâture entre particuliers est-elle tolérée et sur quelle nature de terre ?

Par quels signes les terres sont-elles mises en défense, pour interdire l'entrée des troupeaux ?

Cantons de Carpentras. — La vaine pâture n'a pas été maintenue sur les terrains communaux après la promulgation de la loi du 5 juillet 1889.

Les particuliers tolèrent la vaine pâture sur les terrains en chaume.

Les terres sont mises en défense pour interdire l'entrée des troupeaux par des monticules de

mottes de terre surmontés quelquefois d'une pierre, aux entrées de la terre.

Canton de Pernes. — Le droit de vaine pâture n'existe plus, en lait, dans le canton.

Il n'est plus exercé que dans les bois communaux soumis au régime forestier. La vaine pâture n'est exercée qu'en conformité d'une délibération du conseil municipal, et moyennant une taxe par tête de bétail.

La vaine pâture entre particuliers n'est plus tolérée.

Les terres sont mises en défense, par de petits tas de terre, dressés de distance en distance ; ces tas de terre sont en forme de cône et surmontés d'une pierre.

Canton de Mormoiron. — Les droits de parcours et de vaine pâture n'ont jamais été reconnus dans le canton.

La vaine pâture entre particuliers est tolérée pour les terres en chaume et les terres hermes.

Les terres sont mises en défense par des monticules de terre de forme conique, d'environ cinquante centimètres de hauteur, surmontés d'une pierre. Ces signes sont ordinairement placés sur les points les plus apparents de la terre.

Canton de Sault. — La commune de Sault laisse paître, dans certains communaux, moyennant une redevance annuelle, fixée d'après le nombre de bêtes à laine des troupeaux.

La vaine pâture n'est pas permise entre particuliers. Elle est quelquefois tolérée quand les terres ne sont pas ensemencées

Les terres sont mises en défense, pour interdire l'entrée des troupeaux, par des monticules de mottes de terre ou des tas de pierres placés de distance en distance.

SECTION V. — *Des fossés creusés près le fonds voisin.* (Art. 666 du Code civil).

Un espace quelconque de terrain, ou franc-bord, doit-il être laissé au-delà d'un fossé pour garantir la propriété voisine contre l'éboulement des terres ?

De tout temps, dans l'arrondissement, l'usage a été de ne pas creuser un fossé sans laisser du côté de l'héritage voisin un espace de terrain égal à la profondeur du dit fossé : c'est ce qu'on nomme le franc-bord.

SECTION VI. — *Des Plantations.* — (Art. 671 du Code civil, modifié par la loi du 20 août 1881).

Existait-il au jour de la promulgation du Code civil, des usages constants et reconnus ou des règlements particuliers fixant la distance à laquelle on peut planter des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine ?

Énumérer les diverses distances prescrites pour chaque espèce d'arbres ou d'arbustes et celles pour les plantations faites au bord des canaux et cours d'eau, roubines et fossés d'écoulement.

Cantons de Carpentras. — En principe, tous les arbres sont considérés comme étant à haute tige et doivent être plantés à deux mètres du

fonds voisin et les arbustes à cinquante centimètres, sauf les exceptions ci-après :

Les cyprès empalissadés, c'est-à-dire destinés à être tenus à la hauteur de deux mètres doivent être plantés à un mètre 50 centimètres de la limite du voisin ; les cyprès à haute tige, à deux mètres de la ligne divisoire. A Caromb et à Saint-Hippolyte, l'usage constant a toujours été de planter les arbres à haute tige, même les saules, à un mètre 25 centimètres du fonds voisin.

Les chênes, les noyers et les platanes doivent être plantés à deux mètres de la ligne séparative, à Mazan, et à trois mètres de distance dans toutes les autres communes des cantons de Carpentras.

Les mûriers, figuiers, oliviers et arbres à fruits, doivent être plantés à deux mètres de la propriété voisine.

Dans la commune de Sarrians, les oliviers doivent être plantés à un mètre 50 du voisin, et les figuiers à cinquante centimètres, ainsi que tous les arbustes.

Les saules et les peupliers, alors qu'il n'y a point de fossé séparant les héritages, doivent être plantés à deux mètres de la ligne séparative.

A Aubignan, l'usage est de planter les arbres à haute tige à deux mètres de distance de la ligne divisoire et les arbustes, à un mètre. L'usage constant, dans cette commune, a été de considérer comme arbres à basses tiges, le figuier, le prunier, le pêcher, le cognassier, l'olivier et le mûrier nain.

Les haies vives, haies de mûriers nains, d'aubépines, d'amandiers et les vignes, peuvent être

établies à cinquante centimètres du fonds voisin ; les haies ne doivent pas, dans ce cas, dépasser deux mètres de hauteur.

Il n'existe aucun usage pour la plantation des cannes ou roseaux.

Les plantations faites au bord d'un chemin appartenant à un fonds qui ne doit, à des tiers, que le droit de passage, n'ont pas besoin d'être reculées à la distance fixée par les usages ci-dessus relatés. Il suffit qu'elles ne gênent pas l'exercice du droit de passage. Mais, si le chemin est une propriété commune, les distances d'usage pour les plantations doivent être respectées.

Les saules et les peupliers, s'il existe un fossé de séparation d'au moins un mètre, doivent être plantés à cinquante centimètres de distance du bord du fossé. Si le fossé a moins d'un mètre, les arbres doivent être plantés de manière qu'ils se trouvent à une distance d'au moins un mètre 50 centimètres de la ligne séparative des deux héritages.

Dans les villes et faubourgs, on peut planter des arbres contre le mur de clôture mitoyen ou non, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne peuvent dépasser la crête du mur.

Canton de Pernes. — Tous les arbres et arbustes doivent être plantés à un mètre de la limite de la propriété voisine. Il n'est fait exception que pour les mûriers et les platanes qui doivent être plantés à deux mètres et les noyers, à trois mètres.

Toutefois, les usages font encore entrer dans

la catégorie d'arbres plantés à un mètre, les mûriers nains et les plantes qui sont récépés tous les trois ans.

Les usages qui régissent les distances à conserver dans ces diverses plantations sont appliqués, quelle que soit la nature du fonds voisin, alors même que la plantation la plus rapprochée ne puisse entraîner ou causer aucun dommage à ce fonds, à moins toutefois que la propriété ne soit séparée par un mur de clôture. Dans ce cas seulement, il n'y a pas de distance à observer.

Il est permis de planter sur les bords ou talus de tous les cours d'eau en général, qui ont un mètre ou plus d'un mètre d'ouverture, mais seulement à 0 m. 30 du bord.

Si le cours d'eau a une ouverture moindre que celle ci-dessus relatée, on doit s'en rapporter aux distances sus-énoncées.

Canton de Mormoiron. — Il n'existe pas d'usage reconnu ; on se conforme aux dispositions de l'article 671 du code civil. Mais il est fait exception à ces prescriptions en ce qui concerne les plantations faites sur les bords des canaux, cours d'eau et fossés d'écoulement pour lesquels il existe un usage constant et reconnu, qui permet de planter, sur les bords même, les saules, peupliers, aulnes et vernis, pourvus qu'ils ne puissent pas nuire au libre écoulement des eaux, ni restreindre la largeur des canaux, cours d'eau et fossés.

Canton de Sault. — Les peupliers d'Italie et les saules peuvent être plantés à cinquante centimètres de la propriété voisine, mais dans les prai-

ries seulement. Les amandiers et les noyers doivent être plantés, les premiers, à trois mètres de distance et les seconds à cinq mètres de la propriété voisine.

En ce qui concerne les autres essences, on se conforme à l'article 671 du Code civil

On ne peut faire des plantations sur les bords des canaux, roubines et fossés d'écoulement, qu'à une distance de cinquante centimètres des dits bords.

SECTION VII. — *Des constructions susceptibles de nuire aux voisins.* (Art 674 du Code civil).

Existait-il antérieurement au Code civil ou a-t-il été fait depuis des réglemens particuliers sur les objets ou l'un des objets spécifiés dans l'article 674. A défaut de réglemens, que prescrit l'usage.

Canton de Carpentras. — Nos statuts locaux ne prescrivant rien relativement à la distance à observer, il est pourtant admis que, pour ne pas nuire aux voisins, le propriétaire qui veut faire des ouvrages indiqués par l'article 674 du Code civil, est obligé de construire un contre-mur.

Ce contre-mur de 0 m. 33 d'épaisseur, doit être établi, que le mur séparatif soit mitoyen ou non.

Les âtres des cheminées ordinaires peuvent être appliqués contre le mur, en ayant soin d'y adapter un contre-cœur en fonte.

Canton de Pernes. — On ne peut établir des puits avec une margelle en pierres sèches qu'à une distance de trois mètres de la propriété voisine lorsque la margelle est en maçonnerie, le puits

peut être établi à un mètre cinquante centimètres de l'héritage voisin.

Les fosses d'aisance doivent être séparées des murs mitoyens ou non mitoyens, par un contre-mur de 50 centimètres. Pour les cheminées ou âtres, il n'y a pas de distance.

Les forges, fours et fourneaux doivent avoir un contre-mur de quatre-vingt centimètres, et un espace libre entre ce contre-mur et le mur mitoyen ou non mitoyen de 0 m. 25, appelé le tour du chat. Il n'y a rien à observer pour les étables. Pour les magasins de sel ou amas de matières corrosives, on doit construire un contre-mur de quarante centimètres.

Canton de Mormoiron. — Il n'y a pas d'usage constant et reconnu relatifs à l'article 674 du Code civil.

Canton de Sault. — L'usage exige que pour établir un four, le constructeur laisse un espace vide entre le four et le mur du voisin, qui est désigné sous le nom de tour du chat.

CHAPITRE III

DU LOUAGE

SECTION I. — *Du bail à loyer.* (Art. 1736, 1738, 1754, 1753 et 1759 du Code civil).

Quelle est la durée ordinaire des baux à loyer consentis verbalement soit pour les maisons, magasins et appartemens non meublés, soit pour les chambres et

appartements meublés? Quelles sont les époques usitées d'entrée en jouissance et celles de la sortie? Y a-t-il un usage spécial pour les locataires qui entrent en jouissance après l'époque usitée? Quel est le mode de paiement du loyer? A quelle époque les congés sont-ils utilement donnés? Y a-t-il un usage spécial pour le congé de maisons ou d'appartements non meublés? Le congé de chambres ou appartements meublés? Le congé des boutiques ou magasins? Le congé des usines? Le congé d'écuries et remises? Quelles sont les réparations admises par l'usage local en dehors de celles prévues par l'article 1754 du code civil.

Canton de Carpentras. — Dans les deux cantons de Carpentras, les maisons, magasins et appartements non meublés, se louent à l'année, sans époques d'entrée en jouissance et de sortie et les loyers se paient de six mois en six mois et d'avance. Les appartements meublés, se louent pour une durée de trois mois et les chambres meublées se louent au mois. Le prix est aussi payé d'avance. Les congés sont utilement donnés, six mois à l'avance, pour les maisons, magasins et appartements non meublés; trois mois à l'avance pour les appartements meublés et un mois, avant l'expiration du mois suivant, pour les chambres meublées.

Les usines sont généralement louées en vertu de baux écrits.

Le congé pour les écuries et remises est utilement donné six mois à l'avance.

Les réparations locatives admises par l'usage local, sont celles indiquées par l'article 1754 du Code civil.

Canton de Pernes. — Les maisons, magasins et

appartements non meublés, se louent pour une durée de six mois et les loyers se paient par semestre et d'avance. L'entrée en jouissance a lieu ordinairement le premier novembre et le premier mois de chaque année. Les congés sont utilement donnés avant le premier mai et le premier novembre; six mois à l'avance pour les maisons; et trois mois à l'avance pour les appartements non meublés. Le délai ne commence à courir que la veille du jour de l'échéance.

Les chambres et appartements meublés se louent au mois: le prix est payé d'avance, et le congé doit être donné quinze jours avant la fin du mois.

Les baux des usines ne sont généralement consentis que par écrit.

Le congé pour les écuries et remises est utilement donné six mois à l'avance.

Il n'y a pas d'usage constant, pour les réparations locatives, en dehors de celles prévues par l'article 1754 du Code civil.

Canton de Mormoiron. — Les baux non écrits des maisons, magasins et appartements non meublés, sont censés faits pour un an. On ne loue pas d'appartements meublés dans le canton, et il existe partant aucun usage relativement à ces locations. Aucun usage ne détermine les époques d'entrée en jouissance et celles de la sortie. Le paiement des loyers ne s'effectue qu'en fin d'année. Le congé doit être donné six mois avant la sortie pour toute une maison, et trois avant, pour partie de maison ou pour un appartement. Le congé des boutiques ou magasins doit être donné six mois avant la sortie. Les baux des usines étant

généralement réglés par écrit, il n'existe aucun usage pour les congés.

Le congé pour les écuries et remises doit être donné six ou trois mois avant la sortie ; six mois, lorsque la remise constitue un corps de bâtiment, et trois mois lorsqu'elle ne forme que partie de bâtiment ;

Le preneur est tenu des réparations locatives indiquées par la loi.

Canton de Sault. — Les baux des maisons sont faits généralement pour une durée de neuf ans et ils peuvent être résiliés tous les 3 ans. Les époques usitées d'entrée en jouissance et celles de la sortie, sont Pâques et Saint-Michel (29 septembre).

Les locataires qui entrent en jouissance après l'époque usitée, paient d'après le temps pendant lequel ils ont occupé l'immeuble. Les loyers se paient de six mois en six mois et d'avance. Le congé doit être donné six mois à l'avance.

Pour les réparations locatives on s'en rapporte à celles prévues par l'article 1754 du Code civil. L'usage local exige, en outre, du locataire, les réparations urgentes de la toiture afin d'éviter les détériorations que pourraient produire, à l'intérieur des maisons, les eaux pluviales et celles provenant de la fonte des neiges.

SECTION II. — *Du bail à ferme.* (1). Art. 1735, 1738, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778 du Code civil et la loi du 18 juillet 1889).

Qu'elles sont les cultures dont les produits ne se re-

(1) Pour la durée et le délai du congé en matière

cueillent pas en entier dans le cours de l'année? Quelle est la durée du bail verbal pour chacune de ces cultures? Quelle est aussi la durée du bail verbal si un domaine comprend des cultures de différentes natures? Quelles sont les époques d'entrée en jouissance, de sortie et de paiement des fermages? Quels sont les usages particuliers du bail à mi fruits relativement à la fourniture des semences; des engrais? — aux travaux ou cultures? à la paille et aux fourrages? — au remplacement des arbres morts? — à l'émondage

de bail à ferme à défaut de convention écrite, il existe dans toutes les communes de l'arrondissement, des usages très anciens.

Mais les art. 1774 et 1775 du Code civil ne renvoient pas aux usages pour les baux à ferme.

Ils sont ainsi conçus :

Art. 1774. — Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le premier recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tous autres fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables lorsqu'elles se divisent par soles en saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Art. 1775. — Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration des temps pour lequel il est censé fait, selon l'art. précédent.

La question de la durée du bail à ferme et du délai du congé, lorsque le bail est verbal, est donc laissée à l'appréciation du tribunal, mais cette appréciation ne saurait s'exercer qu'en appliquant les articles 1774 et 1775 du code civil, sans recourir à la constatation de l'usage local.

L'usage local, en cette matière, n'a, du reste rien d'illicite, et il appartient aux parties de s'y référer dans leurs conventions écrites, si elles le jugent utile.

des arbres à taille réglée? — aux plantations de vignes — à l'achat et aux produits des troupeaux? — au paiement et à la nourriture du berger? — à l'éducation des vers à soie? Au produit de la basse-cour? Quelles sont les réparations locatives à faire par le fermier ainsi que les travaux d'entretien laissés à sa charge? — Distinguer, s'il y a lieu, pour le bail à prix d'argent et le bail à mi fruits? Quand les congés doivent-ils être utilement donnés pour les baux écrits avec faculté de résiliation au bout d'un certain nombre d'années, alors que la convention est muette sur ce point? Combien de temps accorde-t-on au fermier ou au métayer pour avoir entièrement vidé les lieux? — A quels signes reconnaît-on la tacite reconduction? — Quelles sont les facilités données par le fermier entrant au fermier sortant et réciproquement? — Distinguer, s'il y a lieu, pour le bail à prix d'argent et le bail à mi fruits?

Lorsqu'un domaine loué, comprend des cultures de différentes natures, la durée du bail verbal suit le sort du terme assigné à la culture principale.

Les époques d'entrée en jouissance, de sortie et de paiement des fermages, sont le premier novembre.

Les usages particuliers du bail à mi-fruits sont les suivants :

Les semences et les engrais sont fournis par moitié. Les travaux ou cultures sont à la charge du fermier. Les pailles et les fourrages nécessaires à la consommation doivent être laissés à la ferme, l'excédent est partagé. Le propriétaire doit fournir les arbres et le fermier, la main d'œuvre. Le

métayer doit tailler les arbres périodiquement, il profite du bois. Les arbres à taille réglée ne sont pas soumis aux tours ou soles qui régissent les domaines d'une certaine étendue ou les parcelles importantes de terre. Tous ceux qui se trouvent dans le domaine ou dans la terre appartiennent au fermier entrant, qui procède à l'émondage, malgré la présence du fermier sortant. Relativement aux plantations de vignes, les plants sont fournis par le propriétaire, et le fermier fait le travail, mais cela se règle plus spécialement par des conventions particulières.

Le propriétaire et le fermier sont tenus de fournir, chacun la moitié des bestiaux qui doivent composer le troupeau ; le berger doit être nourri par le fermier et payé par le propriétaire. En ce qui concerne l'éducation des vers à soie, le propriétaire doit fournir la moitié de la graine, et, si la propriété ne fournit pas suffisamment de feuilles, la moitié du complément ainsi que la moitié des frais de chauffage et des ingrédients nécessaires pour combattre les maladies des vers soie. Les produits de la basse-cour sont partagés et à défaut le fermier paie les autres au propriétaire. Le métayer garde ordinairement le soin et le produit de la basse-cour en servant au propriétaire, à titre de redevances, une quantité de lapins à fixer, et un poulet plus une douzaine d'œufs par poule. Les autres sont portables au domicile du propriétaire, ainsi que la moitié des récoltes revenant à celui-ci, qui doivent être déposés devant la porte du domicile du propriétaire. Les réparations locatives à la charge du fermier, sont

celles indiquées par la loi et il effectue le transport des matériaux.

Pour le bail à prix d'argent, les réparations locatives sont celles indiquées par l'article 1754 du Code civil.

Lorsqu'il s'agit de baux écrits avec faculté de résiliation au bout d'un certain nombre d'années, si la convention est muette sur ce point, les congés doivent être utilement donnés un an à l'avance quelle que soit l'importance de la terre affermée. Les lieux doivent être entièrement vidés le premier novembre.

La tacite reconduction s'induit de la continuation de jouissance après l'expiration du bail et des travaux de culture effectués par le fermier avec l'approbation tacite du propriétaire.

Les facilités données par le fermier entrant au fermier sortant et réciproquement sont celles indiquées par l'article 1777 du Code civil. Le droit de procéder aux travaux préparatoires de toutes les cultures et le droit pour le fermier sortant de faire les récoltes pendantes ; que le bail soit à prix d'argent ou à mi-fruits.

Canton de Pernes. — Lorsqu'un domaine loué comprend des cultures de différentes natures, la durée du bail verbal suit le sort du terme assigné à la culture principale.

Le premier novembre est l'époque d'entrée en jouissance, de sortie et de paiement des fermages.

Les usages particuliers du bail à mi fruits sont les suivants :

Les semences et les engrais sont fournis moitié par le propriétaire et moitié par le fermier. Les

cultures sont faites par le fermier, qui doit laisser à la ferme autant de paille et fourrage que ce qu'il en a trouvé en entrant. Les arbres sont fournis par le propriétaire et plantés par le fermier, qui doit procéder à l'émondage des arbres à taille réglée ; il profite exclusivement du bois à l'exception des arbres tels que les chênes, saules, dont le bois est partagé avec le propriétaire.

Les plants de vigne sont fournis par le propriétaire et la plantation en est faite par le fermier ; le produit est partagé. Le propriétaire et le fermier sont tenus de fournir chacun la moitié des bestiaux qui doivent composer le troupeau ; le produit en est partagé et le fumier restant à la ferme.

Le berger doit être payé et nourri par le fermier. Relativement à l'éducation des vers-à-soie, l'achat de la graine et les frais de chauffage sont supportés par moitié entre le propriétaire et le fermier ; quand la feuille est insuffisante, l'achat se fait de moitié, et le produit se partage ainsi que la prime.

Lorsque le fermier profite de la basse-cour, il paye une outre au propriétaire.

Lorsqu'il y a des réparations à faire à la ferme, le fermier effectue le transport des matériaux ; que le bail soit à prix d'argent ou à mi-fruits.

Lorsqu'il s'agit de baux écrits avec faculté de résiliation au bout d'un certain nombre d'années, si la convention est muette sur ce point les congés doivent être utilement donnés une année complète à l'avance. Aucun délai n'est accordé pour vider les lieux qui doivent être libre le 1er novembre.

On reconnaît la tacite reconduction quand il n'y a pas d'observation de part et d'autre après

l'expiration du bail, silence qui fait continuer le bail aux mêmes conditions.

Le fermier entrant a le droit de procéder aux travaux préparatoires de toutes les cultures et le droit du fermier sortant est de faire les récoltes pendantes, que le bail soit à prix d'argent ou à mi-fruits.

Canton de Mormoiron. — Lorsqu'un domaine loué comprend des cultures de différentes natures, la durée du bail verbal suit le sort du terme assigné à la culture principale. L'époque d'entrée en jouissance, de sortie et de paiement des fermages, est le 1er novembre.

Les usages particuliers du bail à mi-fruits sont les suivants :

Les semences et les engrais sont fournis moitié par le propriétaire et moitié par le fermier. Les travaux sont à la charge exclusive du fermier. Il est d'usage dans quelques communes du canton de ne faire aucune estimation des pailles et fourrages, à l'entrée comme à l'expiration du bail ; le fermier est tenu de laisser, à sa sortie, toutes les pailles et fourrages qui restent. Dans d'autres communes, on se conforme à l'article 1778 du Code civil. Les arbres sont plantés par le fermier et fournis par le propriétaire ; ce dernier prend le pied des arbres morts et en laisse les branches au fermier, qui est tenu de procéder, tous les deux ans, à l'émondage des arbres à taille réglée ; il profite du produit de cet émondage.

Les plants de vigne sont fournis par le propriétaire et la plantation en est faite par le fermier.

Le propriétaire et le fermier sont tenus de four-

nir chacun la moitié des bestiaux qui doivent composer le troupeau ; le paiement et la nourriture sont supportés par moitié par le propriétaire et le fermier, pour des troupeaux importants ; pour les petits troupeaux, c'est ordinairement le fermier seul qui en assure la garde.

Tous les frais nécessités pour l'éducation des vers à soie, incombent au propriétaire et au fermier à raison de moitié chacun, les bénéfices sont partagés dans la même proportion. Dans le cas où on ne ferait pas de vers à soie, le fermier est obligé de cueillir et de vendre la feuille, dont le produit est partagé par moitié.

Le produit de la basse-cour est partagé par moitié.

Les réparations locatives à faire par le fermier sont celles indiquées par la loi ; il est tenu, en outre, d'entretenir les chemins d'exploitation et les fossés d'arrosage et d'écoulement, que le bail soit à prix d'argent ou à mi-fruits.

Lorsqu'il s'agit de baux écrits avec faculté de résiliation au bout d'un certain nombre d'années, si la convention est muette sur ce point, les congés doivent être donnés un an à l'avance.

Aucun délai n'est accordé au fermier pour vider les lieux qui doivent être libres le premier novembre, mais il est tenu de résider à la ferme jusqu'au dernier jour du bail.

On reconnaît la tacite reconduction, lorsqu'il n'y a aucune opposition de part et d'autre, à la mise en culture des terres après l'expiration du bail.

Le fermier sortant doit permettre au fermier

entrant de procéder à tous les travaux préparatoires et aux ensemencements de sainfoin ou luzerne dans les blés ; le fermier sortant a le droit de faire toutes les récoltes pendantes.

Canton de Sault. — L'époque d'entrée en jouissance et de sortie est le 1^{er} novembre. Le paiement des fermages doit s'effectuer au mois d'août et il est complété à la Toussaint. En général, les paiements de fermage se font au fur et à mesure des récoltes, et de la vente des produits de la ferme.

Les usages particuliers du bail à mi-fruits sont les suivants :

Le propriétaire fait l'avance des semences et le fermier emploie les engrais de la ferme ; s'ils sont insuffisants, le surplus est fourni de compte à demi. Les travaux de culture incombent au fermier. Quand il y a des travaux exceptionnels, des accords interviennent entre le propriétaire et le fermier. La paille et les fourrages sont fournis par le propriétaire. A l'expiration du bail le fermier doit laisser la même quantité qu'il a trouvé lors de son entrée dans la ferme.

Le remplacement et l'émondage des arbres fruitiers incombe au fermier qui profite des produits de l'émondage. Les usages relatifs aux plantations de vignes sont sans application dans le canton où les vignes sont peu nombreuses.

Le propriétaire fournit le troupeau suivant l'importance de l'exploitation et le produit est partagé par moitié, excepté le produit de la chèvre qui appartient au fermier en entier. Le paiement et la nourriture du berger incombent au fermier.

L'usage concernant les vers à soie est sans application dans le canton, où cet élevage est de peu d'importance.

En ce qui concerne le produit de la basse-cour le propriétaire a droit, à moins de convention spéciale, à une douzaine d'œufs par poule et à un poulet par couvée. Il a droit également à cinquante grammes de fromage par brebis.

Pour les réparations locatives, les principes du Code civil sont seuls suivis, que le bail soit à mi-fruits ou à prix d'argent.

Lorsqu'il s'agit de deux baux écrits avec faculté de résilier au bout d'un certain nombre d'années, si la convention est muette sur ce point, les congés doivent être donnés au moins six mois à l'avance.

Aucun délai n'est accordé au fermier pour vider les lieux qui doivent être libres le 1^{er} novembre.

La tacite reconduction s'induit du silence des parties qui fait continuer le bail aux mêmes conditions.

Le fermier entrant surveille les semences que doit faire le fermier sortant ; très souvent même, c'est le fermier entrant qui verse la semence dans les labours faits par le fermier sortant. Pour les autres facilités qu'ils se doivent réciproquement, on se conforme aux dispositions de l'article 1777 du Code civil, que ce soit pour un bail à prix d'argent ou à mi-fruits. (1)

(1) Les usages indiqués par les Commissions cantonales, et, qui veulent que les baux écrits avec faculté de résiliation au bout d'un certain nombre d'années,

SECTION III. — *Du louage des domestiques.*
(Art. 1780, 1135, 1159 du Code civil, et art. 15 de la loi du 5 juillet 1889 et la loi du 27 décembre 1890).

A quelle époque se louent habituellement les domestiques pour les maisons et ceux destinés à l'exploitation agricole ? Quelle est la durée du louage des services ? Quel est le délai d'usage pour donner congé de part et d'autre ? Existe-t-il un usage fixant l'indemnité à payer soit par le maître, soit par le domestique, en cas de résiliation du louage de services et suivant l'époque de la sortie ?

Canton de Carpentras. — Les domestiques pour les maisons sont gagés à mois. Il n'y a pas d'époque fixe pour leur entrée en service.

alors que la convention est mienne sur ce point, ne cessent jamais de plein droit, que les congés soient toujours donnés un an à l'avance et six mois pour le canton de Sault, sont contraires aux dispositions formelles de la loi. Ainsi point de congé nécessaire pour les baux ruraux écrits. (Art. 1737 et 1775 du Code civil).

Cette pratique constante, qui était suivie avant la promulgation du Code, s'est maintenue ; elle a sans contredit, des avantages, car elle permet aux propriétaires et aux fermiers d'être fixés sur ce qu'ils ont à faire avant l'expiration du bail ; mais, pas obligatoire. De plus, la tacite reconduction de bail écrit, fait continuer, d'après l'usage, le bail aux mêmes conditions. C'est là encore une coutume qui est en opposition avec l'article 1776 du Code civil. Il y a donc lieu ici de faire de ces difficultés, des questions de bonne foi, et de suivre l'usage reçu, et d'admettre, le cas échéant, la tacite reconduction comme la chose la plus naturelle et la plus équitable.

Les domestiques destinés à l'exploitation agricole sont gagés à l'année. Ils entrent le premier novembre. La durée du louage des services est, au mois pour les domestiques des maisons et à l'année pour ceux de ferme. Les congés ne se donnent qu'aux domestiques pour les maisons ou attachés à la personne. Ils peuvent quitter leur maître quand ils veulent, en l'avertissant huit jours d'avance. Le maître a droit de les congédier aux mêmes conditions.

Il n'existe aucun usage fixant l'indemnité à payer, soit par le maître, soit par les domestiques, en cas de résiliation.

Les domestiques pour les maisons ou attachés à la personne congédiés brusquement, ont droit à leurs gages et à leur nourriture pour une durée de huit jours, à moins que leur renvoi n'ait été motivé par une faute grave envers leur maître ; et réciproquement, le domestique qui quitte son maître, sans le prévenir, perd le prix de huit jours sur ses gages acquis.

Canton de Pernes. — Il n'existe pas d'époque pour le louage des domestiques pour les maisons ; ceux destinés à l'exploitation agricole se louent à la Toussaint. Aucun usage n'existe relativement à la durée du louage des services des domestiques pour les maisons ; ceux destinés à l'exploitation agricole se louent pour un an. Le délai d'usage pour donner congé de part et d'autre est de huit jours pour les domestiques pour les maisons et d'un mois pour ceux de l'exploitation agricole.

Lorsque le domestique quitte son maître sans

motifs à la fin de l'hiver, il lui doit une indemnité ou une retenue sur ses gages.

Canton de Mormoiron. — Il n'existe pas d'époque pour le louage des domestiques pour les maisons ; ceux destinés à l'exploitation agricole se louent à la Toussaint et pour les bergers à la St-Michel. Il n'existe aucun usage relativement à la durée du louage des services des domestiques pour les maisons ; ceux destinés à l'exploitation agricole et les bergers se louent pour un an. Le délai d'usage, pour donner congé de part et d'autre, est de huit jours pour les domestiques des maisons. On ne donne pas de congé aux domestiques de l'exploitation agricole, la durée de leur engagement ayant été contractée pour l'année entière. L'indemnité à payer soit par le maître, soit par le domestique, en cas de résiliation de louage de services et suivant l'époque de la sortie, n'est pas fixée par l'usage.

Canton de Sault. — Les domestiques pour les maisons se louent à Saint-Michel ainsi que les bergers. Les domestiques destinés à l'exploitation agricole se louent à la Toussaint.

La durée du louage des services pour tous est d'une année. Le délai pour donner congé de part et d'autre est d'un mois. Mais lorsque aucun congé n'est donné, le contrat ne finit qu'à la fin de l'année. Lorsque les gens de service, profitant de la belle saison, quittent leurs maîtres pour obtenir un salaire plus élevé, un usage fixe l'indemnité à payer au tiers des gages pour le berger et aux deux tiers pour le valet de ferme lorsqu'ils résilient leur engagement après la saison d'hiver.

CHAPITRE IV

DU GLANAGE, DU RATELAGE, DU GRAPILLAGE ET DU BAN DES VENDANGES

(Art. 21, titre II, loi du 6 octobre 1791 ; art. 2, sect. 5, titre premier, même loi. (Art. 13, loi du 5 juillet 1889).

Le glanage, le râtelage et le grapillage s'exercent-ils pour certaines récoltes et à quelles conditions ? L'usage d'un ban des vendanges existe-t-il pour les vignes non closes ?

Canton de Carpentras. — Le glanage et le grapillage sont tolérés dans les deux cantons de Carpentras.

Le râtelage n'est établi ou reconnu dans aucun des cantons.

Le ban de vendanges n'existe point dans les deux cantons.

Canton de Pernes. — Le glanage est toléré par certains propriétaires ainsi que le grapillage. Le ban de vendanges n'existe pas dans le canton.

Canton de Mormoiron. — Le glanage est encore toléré après l'enlèvement complet des gerbes et gerbiers. Le grapillage n'est plus toléré.

Le ban de vendanges n'existe plus dans le canton.

IMPRIMERIE-PAPETERIE J. BRUN & C^{ie}. — CARPENTRAS

