

*CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ILLE ET VILAINE*

---

# **USAGES LOCAUX**

## **A CARACTERE AGRICOLE**

DU

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

---

*Codifiés par la Chambre d'Agriculture le 3 avril 1970*

*et*

*approuvés par le Conseil Général*

*(Délibération du 8 juin 1970)*

---

1970

## AVANT - PROPOS

---

*Le Code Civil renvoie fréquemment aux Usages, mais jamais il ne définit ce terme. Il nous parle "d'Usages des Lieux", ou "d'Usages du pays". Toutefois, dans les articles 663 et 671, on trouve l'expression "Usages constants et reconnus". Il semble qu'en effet, il s'agisse là d'éléments constitutifs de l'usage. La Chambre Civile de la Cour de Cassation précisera d'ailleurs en 1861 : l'Usage est "une pratique habituellement suivie dans un milieu donné... en vertu d'une règle non exprimée s'imposant comme une règle de droit".*

*(Civ. 12 février 1861 D.P. 61)*

*Si l'usage est une pratique constante et reconnue dans un milieu donné, il nécessite d'avoir été observé et réitéré pendant un espace de temps assez long pour être devenu une habitude.*

*L'usage doit donc être ancien, reconnu et constant. Et codifié, il devient obligatoire ; il s'impose comme règle de droit.*

*Ainsi la codification ou la révision d'un recueil des usages est une oeuvre délicate. En effet, leur domaine d'intervention est varié : l'usage évolue en même temps que les habitudes, les techniques. Et en matière agricole, les techniques évoluent rapidement, parfois même plus rapidement que les habitudes.*

*Aussi, le but poursuivi par ceux qui ont entrepris la présente révision, n'a été aucunement de légiférer et d'instituer de nouvelles coutumes. Il a consisté uniquement dans la constatation d'usages existants, la suppression d'usages anciens tombés en désuétude ou inclus dans des textes législatifs ou réglementaires, avec le souci de parvenir à une simplification et à une uniformisation chaque fois que cela a été possible.*

*Ce souci a déjà guidé les travaux de ceux qui ont eu, depuis 1901, la mission de remettre à jour le recueil des "Usages locaux ayant force de loi dans le département d'Ille et Vilaine". C'est en effet à cette date, sur l'initiative du Conseil Général, que la première édition de ce recueil, édité en 1850, était révisée.*

En 1924, une nouvelle rédaction était entreprise. Bien que la loi du 3 janvier 1924 appelait, dans son article 24, les Chambres d'Agriculture "à grouper, coordonner, codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole qui servent ordinairement de base aux décisions judiciaires", elle était due à l'initiative du Comité de retour à la terre d'Ille et Vilaine. Elle fut animée et coordonnée par le Conseil Général qui approuva la nouvelle codification en septembre 1933.

C'est cette codification, publiée en 1934, qui vient d'être remise à jour étant précisé que nous n'avons retenu que les usages à caractère agricole.

En effet, aux termes de l'article 24 de la loi du 3 janvier 1924 précitée, devenu l'article 506 du Code Rural, les Chambres d'Agriculture sont appelées par le Préfet à grouper, coordonner, codifier les coutumes et usages à caractère agricole seulement.

Dès le 23 mai 1967, la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, consciente de la nécessité d'une révision des usages à caractère agricole du département, émettait le vœu qu'il y soit procédé.

Le 19 juin 1967, Monsieur le Préfet engageait officiellement la Chambre d'Agriculture à entreprendre cette révision.

Pour mener à bien cette mission, notre compagnie, s'inspirant des méthodes utilisées, tant lors des précédentes révisions que lors de celles menées dans d'autres départements, constituait une Commission départementale des Usages locaux, à laquelle ont bien voulu participer ou se faire représenter, outre les membres du Bureau de la Chambre d'Agriculture :

- Le Conseil Général d'Ille et Vilaine
- Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Rennes
- Monsieur le Doyen de la Faculté de Droit
- Monsieur le Directeur départemental de l'Agriculture
- Monsieur l'Inspecteur des Lois Sociales en Agriculture
- Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Rennes
- Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des Avoués
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des Notaires
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des Huissiers de Justice
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des Géomètres - experts fonciers
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des experts agricoles et fonciers
- Monsieur le Président du Syndicat Agricole de la Propriété Rurale

- Monsieur le Président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants agricoles
- Monsieur le Président du Centre Départemental des Jeunes Agriculteurs
- Monsieur le Président de la Section départementale des Fermiers et Métayers de la F.D.S.E.A.
- Un représentant des Maires d'Ille et Vilaine.

Cette Commission arrêtait le 28 juin 1968, la procédure de révision. Cette procédure comportait, au niveau de chaque Petite Région Naturelle du département, l'étude détaillée d'un questionnaire d'enquête, par des groupes de travail constitués de membres de toutes les professions représentées à la Commission départementale.

Trois réunions de chacun de ces groupes de travail ont été nécessaires pour étudier l'ensemble du questionnaire et faire ainsi l'inventaire des Usages toujours en vigueur, de ceux tombés en désuétude et des usages qui ont pu se créer depuis 1934. Elles se sont tenues aux dates et lieux suivants :

- . BAIN de BRETAGNE : 14 novembre 1968, 6 février 1969 et 27 mars 1969.
- . DOL de BRETAGNE : 12 décembre 1968, 16 janvier 1969 et 6 mars 1969.
- . FOUGERES : 5 décembre 1968, 20 février 1969 et 10 avril 1969.
- . MONTFORT : 31 octobre 1968, 30 janvier 1969 et 19 mars 1969.
- . RENNES : 17 octobre 1968, 23 janvier 1969 et 13 mars 1969.
- . VITRE : 29 novembre 1968, 13 février 1969 et 3 avril 1969.

La somme des observations émises et des renseignements recueillis dans ces différents groupes de travail, a été rassemblée et coordonnée par Monsieur BIDET, chargé de Mission à la Chambre d'Agriculture, assisté de Monsieur VERGER, Chef du Service Juridique. Ainsi, un projet de codification a pu être établi qui a été soumis pour observations et commentaires à toutes les organisations ayant participé à sa préparation.

Les remarques qui ont pu être formulées par celles-ci, ont été portées à l'appréciation de la Commission départementale des Usages locaux, qui s'est réunie à deux reprises, les 20 février et 5 mars 1970. Le projet, tel qu'il a été arrêté à l'issue de ces deux réunions, a été codifié par la Chambre d'Agriculture en sa Session Extraordinaire du 3 avril 1970 et approuvé dans son intégralité par le Conseil Général en sa Session Extraordinaire de 1970 (séance du 8 juin 1970). C'est ce texte qui constitue le présent recueil.

*Cet important travail a pu être réalisé grâce à la collaboration très précieuse de tous ceux qui ont participé tant à son élaboration qu'à sa rédaction.*

*Que tous veuillent bien trouver ici l'expression de la gratitude de notre Compagnie. Le but de cette brochure sera atteint si ces nouveaux textes permettent de concilier les parties, et facilitent la tâche des magistrats chargés d'arbitrer les conflits.*

E. CHEMIN  
Président de la Chambre  
d'Agriculture d'Ille et Vilaine

TITRE I

---

USAGES RELATIFS A LA PROPRIETE

URBAINE OU RURALE

---

## CHAPITRE PREMIER

### LE BORNAGE

---

*“Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs”.*

(C. Civ. art. 646)

---

#### SECTION 1 : DEFINITION

**Art. 1** - Le bornage est une opération qui a pour but de rechercher, déterminer et matérialiser la ligne séparative de deux propriétés contiguës.

#### SECTION 2 : MODE DE BORNAGE

**Art. 2** - Le mode de borner le plus usité dans le département, consiste à placer, à chacun des angles formés par les terrains qu'il s'agit de délimiter, un matériau appelé “borne” dont la sommité paraît au-dessus du sol, de manière à fixer la démarcation au moyen d'une ligne droite tirée d'une borne à l'autre.

L'usage est de placer, en cas de ligne droite importante, une troisième borne au milieu du tracé, de sorte qu'en cas de déplacement ou d'enlèvement d'une borne, on puisse retrouver la ligne séparative des héritages.

En cas de lignes courbes, le bornage s'opère au moyen de bornes successives plus ou moins rapprochées suivant la longueur et l'intensité de la courbe.

Le bornage s'effectue lorsque faire se peut, à une distance déterminée de certains points de repère invariables, tels qu'un puits, un bâtiment, etc... Il est à noter cependant que la généralisation, qu'on ne saurait trop recommander, des procès-verbaux de bornage signés des parties et accompagnés d'un plan descriptif, généralement établi par un géomètre agréé, a considérablement réduit l'utilisation de ces points de repère.

### *§ 1 : MATERIAUX UTILISES*

#### *1) Les bornes*

**Art. 3 :** De plus en plus, les pierres longues et plates ainsi que les morceaux de bois durcis au feu utilisés dans les marécages, sont remplacés par des bornes coniques artificielles en ciment, granit ou plastique.

Leur hauteur varie de 25 à 50 centimètres suivant la nature des terrains destinés à les recevoir et leur dépassement au-dessus du sol de 0 m 10 à 0 m 20.

Afin d'éviter le déplacement des bornes et parfois aussi pour pallier leur absence, un usage qui tend à disparaître voulait que dans certaines régions du département, il soit laissé lors du labour une bande de terre inculte d'une largeur variable appelée "raie-morte" ou "devise".

#### *2) Les témoins*

**Art. 4 -** Pour prévenir toute équivoque, il était également d'usage de placer aux deux côtés de chaque borne ou au-dessous, deux morceaux de pierre, brique, verre ou vaisselle cassés, qui lorsqu'on les rapprochait devaient s'adapter de manière à caractériser la borne. La nécessité de ces témoins parfois remplacés par la présence de chaux, est moins évidente depuis l'utilisation des bornes artificielles, lesquelles, généralement scellées, comportent à leur sommet un repérage central (trou, piton) ou sont frappées de l'empreinte O.G.E. (Ordre des Géomètres experts) lorsque le bornage est effectué par un membre de cet ordre.

### *§ 2 : BOURGEONS OU BRÉGEONS*

**Art. 5 -** Les techniques culturales modernes ont fait disparaître dans la majeure partie du département l'usage qui consistait à tracer dans les courbes, des sillons courts et droits appelés "bourgeons ou brégeons" ou à réager, c'est-à-dire à labourer parallèlement à la direction des haies courbes.

Les bourgeons ou brégeons, lorsqu'ils demeurent, sont utilisés en vergers ou semis.

## **SECTION 3 : FRAIS DE BORNAGE**

**Art. 6 -** En dépit des dispositions légales du partage des frais, l'usage, en particulier dans l'arrondissement de RENNES, et dans la

partie Sud de l'arrondissement de Redon, tend à se généraliser de faire supporter l'intégralité des frais par celui qui, en supprimant une limite naturelle de propriété, a rendu nécessaire le bornage. Cette pratique est inconnue dans l'arrondissement de FOUGERES.

Dans l'arrondissement de ST-MALO, il est d'usage, dans tous les cas où il n'y a pas eu d'accord préalable, de faire supporter les frais par celui qui requiert le bornage.

**CHAPITRE II**  
**LES CLOTURES**

---

*“Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée à l'article 682”.*

(C. Civ. art. 647)

---

**SECTION 1 : DES MURS OU CARRELIS**

**§ 1 : DE LA CLOTURE FORCEE DANS LES VILLES ET LES FAUBOURGS**

*“Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et les faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins. La hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus, et à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds de hauteur, compris le chaperon) dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres”.*

(C. Civ. art. 663)

**Art. 7** - Les voisins sont libres de s'entendre sur le mode de construction du mur de clôture.

Le mur de clôture forcée est posé sur la ligne séparative de deux héritages de manière que chaque voisin fournisse en terrain moitié de l'épaisseur du mur.

La clôture forcée est construite en dur, moellons, agglomérés, plaques de ciment, carrelis.

S'il y a une différence de niveau entre le sol des héritages limitrophes, l'élévation prescrite par la loi se compte à partir du sol le plus élevé.

Art. 8 - Les usages antérieurs, relatifs à la hauteur et à l'épaisseur des murs ou carrelis, sont toujours en vigueur, sauf dans les villes et faubourgs où des règlements ont été pris en application de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943, étant ici précisé que l'épaisseur peut évidemment varier suivant la nature des matériaux utilisés. (1)

## § 2 : DES MARQUES DE NON-MITOYENNETE

Art. 9 - On nomme mur mitoyen celui qui, placé sur la ligne séparative de deux héritages limitrophes, appartient en commun aux propriétaires de ces héritages.

Un mur non mitoyen à l'origine, peut le devenir :

- par la volonté du père de famille
- par l'acquisition de la mitoyenneté par le voisin contigu,
- par l'effet d'un partage,
- par la prescription si, pendant trente ans, le propriétaire voisin a constamment fait sur le mur séparatif des actes apparents de copropriété.

---

(1) Aux termes des articles 4 et 5 des usages locaux ayant force de loi dans le département d'Ille et Vilaine (1934), les usages antérieurs relatifs à la hauteur et à l'épaisseur étaient ainsi précisés :

"Art. 4 ... En ce qui concerne la hauteur des murs en pierre ou en pisé, l'usage constant pour l'arrondissement de Fougères est la hauteur de 2 m 437, autrefois fixée par l'article 16 de l'Usage de Nantes.

Dans les autres arrondissements, la hauteur en usage depuis la promulgation du Code Civil est celle de 2 m 60, fixée par l'article 663 du Code Civil : elle est restée la hauteur constamment usitée dans la ville de Rennes, même depuis que la population de cette ville a dépassé 50.000 âmes.

Pour la clôture en bois ou carrelis, la hauteur d'usage est de 2 m à 2 m 33.

Dans les cantons de Rennes et de Saint-Aubin du Cormier, la hauteur d'usage des murs en briques, agglomérés, ciment armé, est également de 2 m à 2 m 33..."

"Art. 5 : L'épaisseur des murs en pierre ou pisé est de : 0 m 45 à 0 m 50 dans les villes de l'arrondissement de Saint-Malo, 0 m 45 pour les fondations, 0 m 40 au-dessus des fondations dans le canton de Cancale ; 0 m 50 dans les cantons de Rennes et dans les villes des cantons de Janzé et de Hédé, de la Guerche de Bretagne, de Saint-Méen le Grand, Bécherel et de Saint-Aubin du Cormier, dans la ville et les faubourgs de Fougères, 0 m 30 à 0 m 40 dans le canton de Plélan le Grand, 0 m 50 à 0 m 60 dans les autres villes du département.

Et ce, sous réserve des prescriptions spéciales résultant des codes ou arrêtés de police municipale relativement d'une part aux murs joignant les places ou rues et d'autre part aux murs des bâtiments ou constructions quelconques formant clôture avec le voisin".

## 1) La présomption de mitoyenneté

"Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire".

(C. Civ. art. 653)

## 2) Les signes de non-mitoyenneté

Art. 10 - Outre les signes de non-mitoyenneté indiqués dans l'article 654 du Code Civil, il faut encore considérer comme tels dans le département :

- a) L'existence d'un seul côté du mur de trous parmentés appelés "épargnes", fenêtres ou orbes d'une hauteur et d'une largeur moyenne de 0 m 33 et pénétrant jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur.
- b) L'existence d'un seul côté du mur d'os ou de crochets en fer, placés lors de sa construction pour supporter des espaliers ou cordons de vigne.
- c) L'existence d'un seul côté du mur de pierres ou barreaux sans saillie destinés à l'attache de bestiaux.

Dans tous les cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve placé un de ces signes. Le mur est réputé mitoyen si les mêmes signes existent de chaque côté.

Il convient toutefois de remarquer que les clôtures modernes sont le plus souvent dépourvues de signes apparents de non-mitoyenneté. Le caractère mitoyen ou non de ces clôtures résulte de la convention des parties ou de tout autre moyen de preuve, tel que la possession de factures ou autre pièce justificative d'un droit.

Art. 11 - Aucun des deux propriétaires du mur mitoyen ne peut se servir du mur pour y faire des travaux susceptibles de nuire à sa solidité sans le consentement du copropriétaire ou, sur son refus, sans y être autorisé par justice.

Par contre, chaque propriétaire peut embellir le parement que lui présente ce mur : il peut tapisser et faire toutes sortes de travaux qui n'opèrent aucune poussée au mur ni ne nuisent à sa solidité.

Il peut y adosser des treillages, des espaliers ou y sceller des tuyaux.

Pour l'exécution des travaux d'exhaussement, de reconstruction ou d'entretien de la partie exhaussée, il est indispensable que le voisin souffre le passage des ouvriers, matériaux et échelles, étant entendu qu'il doit être prévenu assez longtemps à l'avance et que le copropriétaire en faveur de qui les travaux sont exécutés, est tenu du dommage matériel causé par ces travaux.

Lorsqu'un des copropriétaires du mur veut le faire exhausser, il s'établit à cheval sur l'axe ou ligne séparative quelle que soit l'épaisseur donnée au mur. Il lui est permis de donner à l'exhaussement moins d'épaisseur qu'au mur mitoyen ; mais il conserve toujours l'axe de ce mur comme axe de la partie exhaussée.

## SECTION 2 : DES FOSSES

### § 1 : GENERALITES

**Art. 12** - On entend par fossé, une excavation pratiquée en terre pour servir de limite et de clôture entre voisins.

La présomption de mitoyenneté établie par l'article 666 du Code Civil, relativement aux fossés séparant des héritages en état de clôture, cède devant la marque contraire.

Comme il est d'usage immémorial que le fossé soit creusé et réparé par celui qui en est le propriétaire et que la terre qui en est extraite soit déposée sur son propre terrain, l'ancien droit présumait déjà que le voisin sur l'héritage duquel se trouve le rejet de terre qui constitue le talus ou levée est propriétaire de l'excavation aujourd'hui appelée "fossé".

Le Code Civil a consacré l'usage en disposant :

*"Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de terre se trouve d'un côté seulement du fossé. Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve".*

(C. Civ. art. 666)

**Art. 13** - Toutefois, les fossés bordant les anciens chemins communaux sont présumés appartenir aux propriétaires du chemin. Les fossés jouxtant une haie non mitoyenne à moins de 0 m 50 de l'axe de celle-ci, sont présumés appartenir au propriétaire de la haie.

Le Code Civil ne contenant aucune disposition relative à la largeur et à la profondeur des fossés, ces points sont réglés par l'usage.

### § 2 : LARGEUR DES FOSSES

**Art. 14** - Bien que la largeur tende à s'uniformiser en raison de l'utilisation d'engins mécaniques pour l'entretien des fossés, l'usage ancien demeure (1).

---

(1) En matière de fossés privatifs, la détermination de la largeur usuelle présente un intérêt capital dans les opérations de bornage ; dans ce cas, l'usage à considérer est l'usage contemporain de l'établissement du fossé, de sorte que, si la largeur doit varier avec la nature du terrain, elle dépend de la nature à l'époque de l'établissement.

1) Dans l'arrondissement de RENNES, elle est de 1 mètre quand il y a talus et de 0, m 50 dans le cas contraire, sauf les exceptions ci-après :

- dans l'ancien arrondissement de MONTFORT, elle est de 0 m 84 pour les terres labourables et de 0 m 50 pour les prairies, sauf dans le canton de MONTFORT où elle est de 0 m 66 pour les terres labourables.
- dans le canton de LIFFRE, elle est uniformément de 0 m 90.
- dans le canton de HEDE, elle est de 0 m 84 pour les terres en labour et de 0 m 50 pour les jardins et les prés.
- dans le canton de RÉTIERS, de 0 m 84 pour les terres en labour et de 0 m 66 pour les prairies.

2) Dans l'arrondissement de REDON, elle est uniformément de un mètre quand il y a talus et de 0 m 50 dans le cas contraire. L'usage qui voulait qu'elle soit de 0 m 66 pour les terres labourables du canton du GRAND FOUGERAY semble tombé en désuétude.

3) Dans l'arrondissement de ST MALO, la largeur est de 0 m 50 pour les terres labourables et de 1 m 33 pour les fossés creusés dans les marais. Toutefois, dans le canton de CANCALE, elle est dans les marais de 1 mètre au minimum et atteint souvent 3 mètres. (Il ne s'agit pas ici des fossés, digues et canaux du marais de DOL qui sont régis par des règlements particuliers).

4) Dans l'arrondissement de FOUGERES, la largeur est de 0 m 50 pour les terres, de 0 m 33 pour les jardins sous les réserves suivantes :

- dans le canton de LOUVIGNE DU DESERT, elle est uniformément de 0 m 33.
- dans le canton de ST BRICE EN COGLES, elle est généralement de 0 m 41 à l'exception des landes et parties mouillées pour lesquelles elle est de 0 m 84.
- dans le canton de ST AUBIN DU CORMIER, la largeur varie de 0 m 33, 0 m 66 ou 0 m 84 suivant que les terrains appartiennent à la première classe, à la moyenne classe ou à la dernière classe de la matrice cadastrale.
- dans les cantons de FOUGERES Nord et Sud et de LOUVIGNE DU DESERT, s'il existe entre deux propriétés limitrophes une différence de niveau d'au moins un mètre et que le talus séparatif suit la pente naturelle du terrain, il n'existe pas de fossé au profit du fonds supérieur.

**Art. 15** - La largeur se mesure au milieu de la hauteur du talus, ou le plus souvent à partir de la base du talus au niveau naturel du sol.

### § 3 : PROFONDEUR DES FOSSES

Art. 16 - La profondeur des fossés n'est pas exactement précisée par les usages : elle dépend ainsi que la largeur dans le fond de l'inclinaison des glacis ; variant suivant la nature et la solidité du sol, la profondeur et la largeur dans le fonds ne sont pas uniformes.

Le plus généralement, la profondeur est égale aux deux tiers de la largeur des fossés, mesurée au niveau du sol, sauf dans le canton de BECHEREL où elle est seulement du tiers de sa largeur : elle ne peut excéder 0 m 35 dans les terres humides. L'usage du rivet appelé aussi "sabotée", "semelle" ou "cépare", a pratiquement disparu.

## SECTION 3 : LES HAIES

Art. 17 - On distingue deux sortes de haies : les haies vives et les haies sèches.

- Les haies vives, d'origine végétale établies sans fossés surtout entre les jardins, ou sur le bord d'un fossé sans rejet ou talus. Elles peuvent être également plantées sur ce rejet : on les appelle parfois alors "haies en terre".

- Les haies sèches et palissades faites de pierres plates ou de pieux fichés en terre, entrelacés de branches ou d'épines, de planches clouées sur poteaux, de fils de ronce ou de toute espèce de matériaux propres à la clôture. Ne sont pas assimilées aux haies sèches, les clôtures de fils électriques.

### § 1 : ETABLISSEMENT DES HAIES

Art. 18 - 1) Les haies sèches ou palissades sont placées sur la ligne séparative des héritages. Toutefois, dans le but de permettre au propriétaire du fonds voisin de travailler sa terre jusqu'à la limite séparative avec le minimum de risque pour son matériel et d'éviter aux animaux de causer un dommage quelconque sur le fonds voisin, les clôtures électriques sont souvent établies à 0 m 50 de la ligne séparative.

Dans ce même but, la clôture fixe en fils de ronces artificielles établie sur la ligne séparative de deux fonds, est souvent renforcée par un fil supplémentaire.

2) Les haies vives privatives ne peuvent, en application de l'article 671 du Code Civil, être plantées qu'à une distance de 0 m 50 de la ligne séparative de l'héritage voisin.

La distance se mesure à compter du milieu du pied de la dernière rangée d'arbustes formant la haie jusqu'à la ligne séparative des héritages, en retenant les vieux pieds de la plus ancienne rangée.

La hauteur des arbustes employés ne saurait légalement excéder deux mètres. D'une façon générale, la hauteur des haies vives mitoyennes ou non, est d'environ 1 m 50. La largeur ou épaisseur des haies vives mitoyennes varie de 0 m 50 à 1 m dans l'ensemble du département.

### § 2 : ENTRETIEN DES HAIES VIVES

Art. 19 - L'usage est de tailler les haies de jardins une fois par an entre le 1er novembre et le 31 mars, sauf dans l'arrondissement de ST-MALO où elles le sont deux fois, en juillet et en novembre.

Afin d'éviter qu'elles ne causent des dommages au fonds voisin, les autres haies sont le plus souvent taillées chaque année entre le 1er novembre et le 31 mars. En toute hypothèse, elles le sont au moins tous les trois ans.

Les haies mitoyennes sont taillées et entretenues à frais communs (C. Civ. art. 667), chacun des propriétaires faisant de son côté et jusqu'à la moitié de l'épaisseur de la haie les travaux nécessaires.

Les haies privatives sont exclusivement taillées par celui qui en est propriétaire. A cet effet, l'usage autorise à passer sur le fonds voisin, mais seulement aux époques fixées pour la taille, à charge de nettoyer le terrain et d'indemniser le voisin de tout dommage.

Le propriétaire de l'espace laissé au-delà de la haie privative a également la faculté d'y couper des herbes, mais il ne peut y faire paître ses bestiaux.

### CHAPITRE III

## LES SERVITUDES

*“Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire”.*

(C. Civ. art. 637)

*“Elle n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre”.*

(C. Civ. art. 638)

Art. 20 - Les servitudes dérivent de la situation naturelle des lieux (servitudes naturelles) ou des obligations imposées par la loi (servitudes légales) ou des conventions entre les propriétaires (servitudes conventionnelles).

### SECTION 1 : LES SERVITUDES NATURELLES

#### § 1 : ECOULEMENT DES EAUX

Art. 21 - Il existe une servitude d'écoulement pour les eaux de source, comme pour les eaux de pluie : le propriétaire du fonds inférieur est tenu de recevoir selon leur écoulement naturel, les eaux provenant du fonds supérieur.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut s'opposer à cet écoulement naturel, mais il n'est pas tenu de le faciliter (cf. C. Civ. art. 640).

Il peut cependant, pour alléger la servitude, améliorer les conditions d'écoulement de l'eau.

Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. Toutefois, le propriétaire du fonds inférieur est tenu de subir l'aggravation de la servitude résultant d'ouvrages et de travaux dans les cas expressément prévus par la loi dans l'intérêt de l'agriculture et de l'industrie. (1)

(1) cf.

a) pour les sondages : C. Civ. art. 641

b) pour le captage des eaux de sources et d'eaux pluviales C. Civ. art. 641 et 642.

c) pour l'irrigation : C. rur. art. 123 et suivants

d) pour les adductions d'eau potable : loi du 12 août 1962

e) pour le drainage : C. Rur. art. 135 et suivants

f) pour le curage : décret 59-96 du 7 janvier 1959

## § 2 : OBLIGATIONS RELATIVES AU CURAGE DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Art. 22 - Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'une servitude, nous avons cru bon de traiter ici des obligations imposées aux propriétaires riverains pour maintenir ou rétablir les cours d'eau non domaniaux dans leur largeur, leur profondeur et leur pente naturelle.

Le curage des cours d'eau n'étant plus l'usage, il y est prescrit par l'autorité préfectorale sur le vu d'une délibération du Conseil Municipal de la commune concernée ou à la demande d'un intéressé. Il est alors procédé par les services de la Direction Départementale de l'Agriculture à une visite pour apprécier la nécessité du curage. Lorsqu'elle a été reconnue, une enquête de quinze jours est ordonnée dans la commune à la suite de laquelle le Préfet détermine par arrêté l'époque du commencement et de la fin du curage. Cet arrêté est publié dans chacune des communes parcourues par le cours d'eau, ou le tronçon de cours d'eau.

Cette matière se trouve actuellement régie par les arrêtés préfectoraux du 25 mars 1907, réglementant la police des cours d'eau non navigables ni flottables et du 30 juillet 1954 relatif à la pollution des eaux des étangs, canaux et cours d'eau.

Conformément à l'usage local, les frais de curage sont à la charge des propriétaires riverains chacun en droit soi, jusqu'au milieu du lit. Le propriétaire des deux rives est obligé sur toute la largeur du cours d'eau ; le propriétaire d'une seule rive ne le doit que sur la moitié seulement, sauf droits, conventions et servitudes contraires.

A défaut d'exécution par les riverains dans les délais prescrits, les travaux sont exécutés en régie aux frais des retardataires.

L'importance des charges ainsi imposées aux propriétaires a amené la Commission de révision des présents usages à exprimer le voeu qu'il soit procédé au curage par les soins des collectivités, en application des articles 175 à 179 du Code Rural.

## SECTION 2 : LES SERVITUDES LEGALES

*"Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers".*

(C. Civ. art. 649)

### § 1 : LES DISTANCES

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes".*

(C. Civ. art. 552)

### 1) Les plantations

Art. 23 - La distance des plantations est régie par les articles 671 et suivants du Code Civil, lesquels stipulent que la distance est de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et 0 m 50 pour les autres plantations.

Cette disposition légale n'était pas observée dans l'arrondissement de FOUGERES où une distance de 1 m 625 était retenue. Toutefois, cet usage particulier tend à disparaître au bénéfice de la disposition légale.

Art. 24 - La distance à observer n'est exigée qu'au moment de la plantation de l'arbre : dès que celui-ci commence à grossir, cette distance peut ne plus exister. Il en résulte qu'elle doit toujours être mesurée non pas à partir de la circonférence mais du centre même du pied de l'arbre.

Lorsque la propriété voisine est limitée par une clôture privative, c'est à compter de cette clôture, haie, mur ou fossé qu'il faut mesurer la distance. Lorsque les héritages se trouvent séparés par un ouvrage ou intervalle commun aux deux propriétés, tels qu'un mur, une haie, un fossé ou ruisseau mitoyen, la distance doit se calculer du milieu du mur, de la haie, du fossé ou du ruisseau.

Lorsque les héritages se trouvent séparés par un chemin public ou un chemin d'exploitation commun, la distance doit se calculer du bord opposé du chemin.

Art. 25 - Le propriétaire ne peut être contraint à couper ou arracher les arbres plantés à une moindre distance pendant qu'ils vivent, lorsqu'il y a titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Il est rappelé que "celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin, peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative..." (C. Civ. art. 673). L'usage assimile aux racines, ronces ou brindilles, les émondés des ragosses ou ragoles (1).

L'ébranchement des arbres, arbrisseaux et arbustes exigé par les voisins est effectué en saison de "sève basse" c'est-à-dire du 1er novembre au 31 mars.

---

(1) On entend par ragosses ou ragoles des arbres ou rejets de souche qui, croissent naturellement, ne peuvent être utilisés comme bois d'oeuvre et dont la tête a été coupée.

## 2) Constructions et dépôts

**Art. 26** - Pour l'application de l'article 674 du Code Civil, il convient de se référer au Règlement sanitaire départemental arrêté par le Préfet d'Ille et Vilaine le 18 janvier 1964 et publié au Recueil des actes administratifs en février 1964. Ce règlement pour toutes les matières qu'il concerne s'est substitué, à compter de sa publication, à tous les usages ou règlements particuliers antérieurement en vigueur dans le département.

Du reste, l'évolution des procédés de construction, la nature des matériaux utilisés, les techniques culturales modernes ne justifient plus le respect des pratiques antérieures.

Indiquons toutefois que celui qui fait creuser un puits est tenu, si le voisin en a déjà un de son côté, de laisser entre les deux puits un intervalle de 3 mètres. S'agissant des terres jectisses (ou terres rapportées) élevées contre le mur séparatif de la propriété voisine, un contre mur assurant l'étanchéité et le maintien du mur dans son état antérieur doit être établi.

## § 2 : LES VUES ET JOURS

**Art. 27** - Le propriétaire d'un bâtiment ne peut avoir de fenêtres sur un fonds voisin qu'en respectant certaines règles précises.

Ces règles concernant les vues et les jours s'appliquent aussi bien à la campagne qu'en ville. Elles sont édictées par les articles 675 à 680 du Code Civil auxquels il convient de se référer.

## § 3 : L'EGOUT DES TOITS

*"Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin".*

(C. Civ. art. 681)

**Art. 28** - S'il ne peut faire tomber sur la voie publique les eaux pluviales provenant de son toit, le propriétaire du bâtiment devra soit établir des chenaux destinés à les déverser sur son fonds, soit laisser entre son mur et le fonds voisin un espace suffisant pour les recevoir.

Une fois tombées sur son terrain, le propriétaire du bâtiment pourra laisser s'écouler ces eaux pluviales suivant la pente naturelle.

La servitude de stillicide est le droit acquis à titre de servitude, de déverser sur le fonds voisin les eaux de l'égout des toits. Elle s'acquiert par titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

## § 4 : LA SERVITUDE DE PASSAGE

**Art. 29** - Le droit de passage constituant une servitude discontinue ne peut s'établir que par titres (C. Civ. art. 691).

Toutefois, dans le cas d'enclave, le droit de passage est une servitude légale.

### 1) Généralités

**Art. 30** - L'usage n'intervient en cette matière que pour déterminer la largeur de l'assiette lorsqu'il s'agit de la servitude légale en cas d'enclave, ou lorsque, s'agissant d'une servitude conventionnelle, les titres n'ont pas précisé la largeur affectée à l'exercice de cette servitude.

a) Le Recueil des Usages Locaux ayant force de loi dans le département d'Ille et Vilaine, fixait ainsi en 1934, cette largeur :

#### A - Pour le passage à toutes fins et à toute occurrence

- . arrondissement de ST-MALO : 2 m 60 à l'exception toutefois de l'enclave des digues et marais de DOL et des cantons de HEDE et TINTENIAC où cette largeur était de 3 mètres.
- . arrondissement de FOUGERES : 2 m 60
- . arrondissement de RENNES : 3 mètres
- . arrondissement de REDON : 3 mètres.

Dans les détours et circuits, cette largeur était portée au double.

#### B - Pour le passage avec civière ou brouette, avec chevaux non chargés

- . arrondissement de RENNES : la largeur généralement retenue variait entre 1 m 33 et 1 m 50
- . arrondissement de FOUGERES : 1 m 33
- . arrondissement de REDON : 1 m 33
- . arrondissement de ST-MALO : 1 m 16

#### C - Pour le passage avec herse ou charrue Dans le canton de CANCALE : 1 m 33

#### D - Pour le passage avec cheval, âne ou mulet chargé de hottes Dans le canton de CANCALE : 2 m 33

#### E - Pour le passage à pied

- . arrondissement de RENNES : 1 m
- . arrondissement de FOUGERES : 1 m
- . arrondissement de REDON : 1 m
- . arrondissement de ST-MALO : 0 m 66 s'il n'existait pas de clôtures des deux côtés.  
Canton de Dinard : 1 m  
Canton de Dol : 1 m 16

**F - Pour le passage affecté spécialement au droit de puisage**

- . arrondissement de RENNES : 1 mètre. Toutefois, cette largeur était portée à 1 m 33 dans les cantons de CHATEAUGIRON, HEDE, LIFFRE et MONTFORT, à 1 m 50 dans les cantons de CHATEAUBOURG, ST-MEEN et LA GUERCHE, à 1 m 60 dans le canton de RETIERS ; elle pouvait atteindre deux mètres dans l'ancien arrondissement de MONTFORT.
- . arrondissement de FOUGERES : 1 mètre, à l'exception des cantons d'ANTRAIN et LOUVIGNE du DESERT où elle était de 1 m 33.
- . arrondissement de ST-MALO : 1 m 16
- . arrondissement de REDON : 1 mètre.

b) Art. 31 - Ces largeurs sont encore généralement retenues pour les passages ci-dessus énumérés, à l'exception du passage à toutes fins et à toute occurrence :

Depuis de nombreuses années, en effet, en raison de l'évolution technique, les largeurs fixées dans ce cas ne répondent plus aux besoins nouveaux des usagers. Lorsqu'elles se révèlent insuffisantes pour la desserte complète des fonds et leur exploitation rationnelle au moyen des matériels agricoles ou industriels modernes, on considère ces fonds comme enclavés au sens de l'article 682 du Code Civil qui stipule :

*"Tout propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds".*

C'est ainsi que l'usage autorise, en cas de nécessité, le propriétaire du fonds dominant à utiliser la largeur nécessaire pour l'exploitation rationnelle de son fonds. Aujourd'hui, pour la constitution de servitudes nouvelles de passage à toutes fins, l'assiette retenue dépasse sensiblement celle fixée par le Recueil des Usages Locaux de 1934.

Dans l'arrondissement de ST-MALO par exemple, l'usage actuel est de prévoir une largeur minimum de 4 m 50 qui, comme dans tout le reste du département, peut être portée au double dans les détours et circuits.

Le versement de l'indemnité prévue à l'article 682 du Code Civil est fréquemment remplacé par l'obligation faite au propriétaire du fonds dominant de remettre en état et d'entretenir l'assiette de la servitude.

Afin de limiter les dommages éventuels le propriétaire du fonds servant n'établit une clôture fixe que d'un côté du parcours à emprunter, l'autre côté étant bordé d'une clôture mobile que le propriétaire du fonds dominant peut facilement déplacer et doit reconstituer.

Art. 32 - La servitude légale de passage s'éteint, selon un usage constant dans le département, lorsque la desserte de l'enclave se trouve améliorée et le trajet réduit par la création d'une voie publique, à moins qu'il n'y ait prescription.

## 2) RESTRICTIONS TEMPORAIRES AU DROIT DE PASSAGE

Art. 33 - Lorsqu'un pré se dessert par un ou plusieurs prés, l'exercice de la servitude est suspendu à compter du 2 février jusqu'à la coupe effective des foins et au plus tard le 15 juin. Pour les soins à donner aux prés dominants, le point de départ de la suspension est reculé au 15 mars. Il s'agit là cependant d'usages que les méthodes culturales modernes ont tendance à rendre caducs.

Lorsque les récoltes du fonds dominant et du fonds servant arrivent à peu près en même temps à l'état de maturité, le propriétaire du fonds dominant doit informer en temps opportun le propriétaire du fonds servant, du jour où il se propose d'enlever ses récoltes, afin que celui-ci puisse de son côté enlever, si bon lui semble, sa propre récolte de la surface grevée de la servitude de passage.

Dans certaines régions, lorsqu'une servitude de prise d'eau existe pour l'irrigation d'un pré inférieur, il est encore d'usage que l'exercice de cette servitude soit suspendu du 15 mai jusqu'à la coupe effective des foins. Dans les cantons de VITRE et ARGENTRE, cette suspension ne s'applique que pendant le mois de juin.

## 3) LE PASSAGE AU-DESSUS OU AU-DESSOUS DU SOL

Art. 34 - Le droit reconnu au propriétaire d'un fonds enclavé de passer sur le fonds voisin ne se limite pas au passage à la surface du sol mais peut aller jusqu'à comprendre le passage au-dessous ou au-dessus.

(Cass. Civ. 22 nov. 1937. D.P. 1938 1. 62  
Cass. Civ. 24 fév. 1930. D.P. 1932 1. 9)

L'article 123 du Code Rural stipule par ailleurs :

*"Toute personne physique ou morale qui veut user pour l'alimentation en eau potable, pour l'irrigation, ou plus généralement, pour les besoins de son exploitation, des eaux dont elle a le droit de disposer, peut obtenir le passage par conduites souterraines de ces eaux sur les fonds intermédiaires dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future de ces fonds à charge d'une juste et préalable indemnité. Les maisons sont en tout cas exemptées de cette servitude. En sont également exemptés, les cours et jardins attenants aux habitations".*

Dans le cadre de ces dispositions, toute personne jouissant d'un droit à un puits mitoyen peut, pour disposer des eaux dont elle a besoin, poser une canalisation souterraine à une profondeur de 0 m 70 minimum à charge pour elle de remettre les lieux en état, et placer la crépine jusqu'à 1 mètre du fonds du puits.

### SECTION 3 : LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

#### § 1 : LE TOUR D'ECHELLE

##### 1) Définition

Art. 35 - Les mots "tour d'échelle" s'appliquent à deux objets distincts ; ils servent à désigner :

- a) - La servitude qui donne le droit de placer des échelles sur le fonds voisin pour les réparations à faire au mur de séparation ou aux bâtiments qui portent ce mur.
- b) - L'espace qu'un propriétaire laisse en dehors du mur dont est clos son héritage afin de circuler autour de ce mur sans passer sur le terrain voisin. Cet espace s'appelle plus particulièrement "échellage".

Il ne s'agit ici que de la servitude du tour d'échelle.

Avant la promulgation du Code Civil, la servitude du tour d'échelle était au nombre de servitudes légales en vertu de l'article 17 de "l'Usement de NANTES".

On considère dans le département que les bâtiments construits antérieurement à 1804 bénéficient de la servitude légale du tour d'échelle.

Le Code Civil n'ayant pas consacré cette servitude, elle ne peut désormais être établie que par titres. Lorsqu'elle n'existe pas et que le mur est contigu à l'héritage d'autrui, le voisin est obligé de souffrir, moyennant indemnité, le passage sur son terrain des ouvriers et matériaux pour les réparations indispensables et urgentes qui ne peuvent se faire par ailleurs, ainsi que pour les améliorations avantageuses.

#### 2) Largeur de l'assiette

Art. 36 - A défaut de détermination dans le titre constitutif de la servitude, la largeur de l'assiette est de 1 mètre dans la généralité des cas, à l'exception de l'arrondissement de ST-MALO où elle est le plus souvent de deux mètres.

Elle peut atteindre 2 m 66 lorsqu'il s'agit de maisons couvertes en chaume.

La largeur se mesure à partir de la ligne séparative des deux héritages. Toutefois, s'ils sont séparés par un mur mitoyen, la largeur est mesurée à partir du pied extérieur du mur.

Cette servitude tend à disparaître en raison des dispositions imposées par les règlements d'urbanisme pour les constructions nouvelles.

#### § 2 : AUTRES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Art. 37 - Par convention, deux voisins peuvent créer en faveur de l'un ou de l'autre fonds, toutes servitudes qu'ils désirent.

Au nombre de celles-ci, figurent les servitudes "non aedificandi" ou prohibition de bâtir sur un fonds, les servitudes "non altius tollendi" ou interdiction de surélever une construction existante, et les "servitudes de prospect" interdisant au propriétaire du fonds grevé de faire aucune construction, aucun ouvrage, aucune plantation dont l'effet serait de gêner la vue du propriétaire du fonds dominant.

**CHAPITRE IV**  
**LES CHEMINS RURAUX**

---

*“Les chemins ruraux sont des chemins appartenant aux communes, affectés à l’usage du public, qui n’ont pas été classés comme voies communales”.*

(C. Rur. art. 59)

*“Les chemins et sentiers d’exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers héritages ou à leur exploitation : ils sont, en l’absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains chacun en droit soi, mais l’usage en est commun à tous les intéressés. L’usage de ces chemins peut être interdit au public”.*

(C. Rur. art. 92)

---

**Art. 38** - Cette matière est régie par les articles 92 à 96 du Code Rural.

Le droit du riverain qui néglige pendant trente ans de passer sur les parties du chemin appartenant à d’autres, est éteint par le non-usage.

---

## TITRE II

—

USAGES RELATIFS

AUX CONTRATS

—————

## SOUS TITRE I : DU CONTRAT DE LOUAGE

---

*"On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles".*

(C. Civ. art. 1713)

---

### CHAPITRE PREMIER

#### DU LOUAGE DES CHOSES

*"Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer".*

(C. Civ. art. 1709)

---

#### **SECTION 1 : BAUX DE MAISONS OU DE BIENS NON SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU STATUT DU FERMAGE OU DU METAYAGE**

##### **§ 1 : LA LOCATION DES MAISONS**

###### **1) L'entrée en jouissance**

**Art. 39** - En zone rurale, à défaut de convention contraire, la date d'entrée en jouissance des maisons d'habitation est généralement la date du 29 septembre.

Cependant, l'entrée en jouissance a lieu le 23 avril dans l'arrondissement de FOUGERES à l'exception du canton d'ANTRAIN, et dans l'ancien arrondissement de VITRE, à l'exception du canton de La Guerche qui retient le 1er novembre.

## 2) Durée des baux

Art. 40 - La durée des baux faits sans écrit est de un an, à l'exception des locaux meublés pour lesquels elle est de un mois. Dans l'arrondissement de REDON, la location est pourtant encore consentie pour une durée de trois ans. Cette durée est renouvelable.

## 3) Paiement des loyers

Art. 41 - Il n'existe pas d'usage uniforme en cette matière, le paiement du loyer intervenant le plus souvent tous les trimestres. Parfois les époques fixées sont celles retenues pour le paiement des fermages, à savoir tous les semestres ou chaque année.

Les loyers sont payables à terme échu. Lorsque le locataire est inconnu du propriétaire, ce dernier peut exiger le paiement d'un terme d'avance.

## 4) Réparations et obligations locatives

### A - Les réparations locatives

Art. 42 - Le locataire assure les réparations locatives et de menu entretien lorsque celles-ci sont occasionnées par l'usage de la chose louée. Les réparations restent à la charge du bailleur lorsqu'elles résultent de la vétusté, du vice de construction ou de la matière, de la force majeure.

Il répond également des dégradations de son fait conformément à l'article 1732 du Code Civil.

Outre les réparations locatives énoncées à l'article 1754 du Code Civil, sont également à la charge des locataires, les travaux suivants :

- ramonage des cheminées
- entretien intérieur des pièces de façon à les rendre propres et de bon aspect
- nettoyage des vitres
- lessivage et entretien des peintures intérieures, des boiseries et enduits
- entretien des installations électriques
- entretien des installations hydrauliques et préservation contre les méfaits de la gelée.
- entretien des abords, la pierre étant fournie par le bailleur
- curage et entretien des mares, abreuvoirs et lavoirs
- entretien locatif des couvertures
- vidange des fosses d'aisance

## B - Impôts et taxes

Art. 43 - Le locataire acquitte ses impôts personnels et contribution mobilière, ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et d'assainissement, cette dernière autrefois appelée "taxe de déversement à l'égout". Il supporte, en outre, les frais d'établissement et les droits d'enregistrement du bail.

## 5) Sortie des lieux

### A - Le délai-congé

Art. 44 - Les délais à observer de part et d'autre pour donner congé sont généralement de trois mois dans les agglomérations urbaines et les stations balnéaires, et de six mois dans les communes rurales.

Ils restent cependant fixés à trois mois à PLEINE-FOUGERES.

Dans l'arrondissement de ST-MALO, il apparaît souhaitable que le délai de préavis pour donner congé soit fixé uniformément à trois mois. S'agissant des chambres et appartements garnis loués au mois, le délai est de quinze jours. Le congé est indifféremment donné par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier.

A compter de la notification du congé ou, si le bail expire de plein droit, à compter des différents délais ci-dessus fixés suivant les cas pour donner congé, le locataire sortant est tenu de laisser visiter par les personnes qui se présentent, les appartements et les dépendances de la chose louée pour en faciliter la relocation.

Il ne peut s'opposer au placement d'un écriteau pendant ce temps. Les heures de visite sont fixées après entente entre le propriétaire et le locataire. Choies au moment le moins dommageable pour le locataire, elles ne peuvent excéder quatre heures par semaine.

### B - La sortie du locataire

Art. 45 - Dans les communes rurales, les époques indiquées pour l'entrée en jouissance sont invariablement suivies pour la sortie, alors même que le locataire serait entré en jouissance à une autre époque au cours de l'année.

Au jour fixé par l'expiration du bail, le locataire sortant doit remettre à midi les clefs des lieux loués à son propriétaire ou au locataire entrant.

Si le jour de la sortie est un dimanche ou jour férié, l'usage est d'accorder un délai de 24 heures ou jusqu'au lendemain à midi.

A part ces exceptions, le locataire sortant est obligé de s'entendre s'il y a lieu avec l'entrant pour obtenir de lui un délai.

### **C - L'état des lieux**

**Art. 46** - S'il a été établi lors de l'entrée en jouissance un état des lieux, il est d'usage de procéder dans les jours qui précèdent la sortie et en toute hypothèse avant l'arrivée du nouveau locataire à une visite des lieux destinée à constater les améliorations apportées par le preneur, ou les dégradations par lui commises. Le règlement des indemnités pouvant être dues de part et d'autre intervient le plus généralement dans un délai de trois mois à compter de la sortie du locataire.

### **§ 2 : LA LOCATION DES PARCELLES**

#### **1) Définition**

**Art. 47** - Sont considérées ici comme parcelles, les biens loués ayant une superficie inférieure au minimum fixé par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1962 et qui ne constituent ni un corps de ferme ni une partie essentielle d'une exploitation agricole.

#### **2) Entrée en jouissance**

**Art. 48** - Pour les dates de l'entrée en jouissance des parcelles, il convient de se référer aux dates retenues pour l'entrée en jouissance des biens soumis au Statut du fermage. Il n'est pas fait d'état des lieux.

#### **3) Durée du bail**

**Art. 49** - Le bail verbal des locations comprenant des labours est de trois ans et d'un an pour les prairies et pièces d'avolage.

Toutefois, les cantons de RETIERS et LA GUERCHE et l'arrondissement de ST-MALO font exception à cette règle et suivant un usage fort ancien, le bail sans écrit des terres labourables détachées dites d'avolage est toujours censé fait pour un an seulement.

#### **4) Droits et obligations du preneur**

**Art. 50** - Le preneur des parcelles est d'une façon générale soumis aux mêmes obligations que le fermier. L'interdiction édictée par l'article 832 du Code Rural de céder le bail et de sous-louer le bien, lui est imposée sous les réserves prévues au dit article.

Il ne peut se prévaloir du droit de préemption ni du droit au renouvellement obligatoire du bail. Par contre, il bénéficie du droit de chasser et peut prétendre dans les mêmes conditions que le fermier, au paiement de l'indemnité de plus-value pour les améliorations apportées au fonds.

### **5) La sortie des lieux**

**Art. 51** - Le bail verbal ne cesse qu'à l'expiration d'un congé donné dans les formes et délais du droit commun. Le congé est donné six mois avant l'expiration du bail par lettre recommandée ou exploit d'huissier. Il n'a pas à être motivé, le propriétaire recouvrant la libre disposition de son bien.

### **§ 3 : LA LOCATION DES JARDINS**

**Art. 52** - Les articles 951 et suivants du Code Rural régissent les locations de jardins familiaux que les exploitants cultivent personnellement en vue de subvenir aux besoins de leur foyer. Les jardins sont consacrés à la production des légumes, fruits et plants nécessaires aux besoins du ménage.

Le preneur ne peut changer leur destination ni enlever la terre sans le consentement du bailleur. Il taille les arbres fruitiers, remplace ceux qui meurent et doit maintenir un nombre d'arbres fruitiers équivalent à celui qu'il a trouvé à son entrée.

Les dates généralement retenues pour celle-ci sont celles fixées par l'usage pour les fermes. Toutefois, dans l'ancien arrondissement de VITRE, l'entrée en jouissance a lieu le 1er novembre. A sa sortie, le preneur ne peut enlever que les légumes et fruits arrivés à maturité. Il doit laisser le surplus à moins qu'il n'ait été dressé un état des lieux lors de l'entrée.

Pour les jardins dont la sortie a lieu le 29 septembre, le locataire peut attendre jusqu'au premier novembre la saison convenable pour l'enlèvement de ses fruits et légumes qui parviendraient à maturité postérieurement à sa sortie.

Il peut à la condition de prouver qu'il les a plantés, enlever les arbres et arbustes d'ornement.

### **§ 4 : LES BAUX DE CHASSE ET DE PECHE**

**Art. 53** - Les conventions écrites déterminent le plus souvent les droits et obligations des parties en cette matière. Indiquons seulement qu'à défaut d'écrit ou en cas de silence du contrat sur ce point, la durée de ces baux est d'un an renouvelable par tacite reconduction.

### **SECTION II : LES BAUX A FERME**

**Art. 54** - Le bail à ferme est le contrat par lequel un propriétaire donne un fonds de terre à bail à un fermier à fin d'exploitation agricole pour un prix déterminé.

## § 1 : L'ENTREE EN JOUISSANCE

### 1) Dates d'entrée

Art. 55 - Le 29 septembre est l'époque la plus généralement retenue par l'usage pour l'entrée en jouissance des fermes. Cependant, dans l'arrondissement de FOUGERES, à l'exception du Canton d'ANTRAIN, et dans l'ancien arrondissement de VITRE, la date du 23 avril est le plus souvent suivie.

Celle du 1er novembre est également retenue dans les cantons de LA GUERCHE de BRETAGNE et RETIERS.

Dans un même canton ou à l'intérieur d'une même commune, en dépit d'une tendance marquée à la généralisation de la date du 29 septembre jugée la plus propice, la date d'entrée est parfois différente.

### 2) L'état des lieux

Art. 56 - L'obligation d'établir un état des lieux résulte de l'article 809 du Code Rural, auquel il convient de se reporter pour cette matière.

### 3) La rédaction du bail

Art. 57 - Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit (cf. C. Rur. art. 809 al. 1). Ils sont indifféremment établis par acte sous seings privés ou passés en la forme authentique.

Le preneur supporte les frais de rédaction, de timbre et d'enregistrement. (1)

## § 2 : LES OBLIGATIONS DES PARTIES EN COURS DE BAIL

### 1) Les obligations du bailleur

Art. 58 - Elles sont stipulées dans les articles 1719 et suivants du Code Civil.

(1) Il arrive parfois cependant, que lorsque rien ne justifie le renouvellement en la forme authentique d'un bail antérieur établi par acte sous seings privés, la partie qui a exigé le recours à l'officier ministériel acquitte les honoraires dus à ce dernier.

Il peut en être de même lorsque, à la suite d'une décision judiciaire ou d'un procès-verbal de conciliation précisant la durée, le prix et les conditions générales du contrat, l'une des parties sollicite néanmoins la rédaction d'un bail.

## 2) Les obligations du fermier

"Le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1) d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- 2) de payer le prix aux termes convenus".

(C. Civ. art. 1728)

### A - La jouissance en bon père de famille

#### L'entretien des bâtiments

Art. 59 - Le fermier est tenu aux mêmes obligations que le locataire d'une maison d'habitation (cf. page 24). S'agissant de l'entretien locatif des couvertures, il convient de préciser que la charge lui incombant à cet égard, ne peut selon l'usage, excéder une heure de travail de couvreur, par an et par hectare, le propriétaire fournissant les matériaux. Est cependant considéré comme menu entretien, le remplacement des ardoises lorsque le liteau est en état de les recevoir, sauf cas de force majeure. Par contre, en cas de liteaux défectueux, manquants ou vétustes, le remplacement des ardoises incombe au propriétaire.

Les bois donnés par le propriétaire au fermier sont réputés donnés en vue de l'exploitation de la ferme et de l'entretien des bâtiments. En conséquence, s'ils n'ont pas, lors de la sortie du fermier, été employés, ils sont laissés sur l'exploitation.

#### Les façons culturales

Art. 60 - Le fermier doit se comporter comme le ferait le propriétaire des lieux lui-même. Il cultive toutes les terres de la ferme, à l'exception de celles en friche, des landes et marais, en y apportant les soins nécessaires de telle sorte qu'il n'en résulte aucun dommage pour son exploitation ni celles de ses voisins. Il doit, en particulier, détruire les plantes nuisibles avant maturité, utiliser, en quantité suffisante, les engrais chimiques et naturels.

#### Terres et labours

La culture intensive étant de plus en plus pratiquée et les méthodes découlant de celle-ci très variées, il en résulte qu'en matière d'assolement, aucune règle rigide n'est plus imposée par l'usage. Dans ce domaine, il est avant tout recommandé de s'entourer des conseils et directives techniques des organismes agricoles compétents.

#### Prairies et herbages

Les principes définis ci-dessus constituent également la règle en matière d'exploitation des prairies et herbages.

### **. Haies, fossés, clôtures**

En dehors des prescriptions de l'article 836 du Code Rural, l'exploitant ne peut abattre aucun arbre d'oeuvre par pied, ni branche, sans le gré du bailleur. Il dispose cependant des ragosses ou ragolles. Il entretient le bois nécessaire aux réparations des clôtures de l'exploitation. Dans ce cas, le bois est fourni et désigné sur pied par le propriétaire. Il taille les haies et cure les fossés d'écoulement des eaux.

### **. Les chemins d'exploitation ou de servitude**

Les ornières creusées par le passage des véhicules sont soigneusement comblées.

## **B - Le paiement du fermage**

**Art. 61** - A défaut de stipulation expresse, le paiement des fermages est exigible en un terme pour les parcelles volantes et en deux termes égaux, de six mois en six mois après jouissance, pour les fermes. Ces termes varient donc en fonction de la date d'entrée en jouissance. Ainsi, lorsque celle-ci a eu lieu le 29 septembre, le paiement du fermage s'effectue les 29 mars et 29 septembre. Toutefois, dans la région primeuriste, la première échéance est fixée au 24 juillet.

Lorsque le cours des denrées servant de base au prix du fermage n'est pas déterminé aux échéances retenues, il est d'usage de verser un acompte égal au précédent terme ou d'attendre la fixation du prix des denrées.

Le fermage est généralement portable.

Lorsque des investissements auront été effectués dans le cadre d'une association foncière, le prix du bail en cours pourra, conformément aux dispositions de l'article 812 alinéa 9 du Code Rural, être augmenté d'une rente en espèces fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le Tribunal Paritaire. C'est ainsi que les frais et travaux connexes au remembrement sont généralement partagés par moitié.

### **3) Les obligations communes au fermier et à l'usufruitier**

#### **Bois - taillis et arbres de haute futaie.**

##### *1/ Les taillis*

**Art. 62** - On donne ce nom aux bois feuillus qui, coupés jeunes et exploités ensuite périodiquement, repoussent de leur souche.

**Age de la coupe** : Lorsque les bois taillis ne se trouvent pas en exploitation régulière à l'ouverture du bail ou de l'usufruit et que l'aménagement n'en a pas été réglé, le fermier ou l'usufruitier doit en faire la coupe généralement en sève de 9 ans. Toutefois, suivant la nature des terrains sur lesquels ils sont situés, suivant leur essence et la destination qui en est envisagée, les bois taillis peuvent être coupés tous les six ans, lorsqu'il s'agit de cerclière, et entre 12 et 18 ans pour la fabrication de piquets de clôture.

**Epoque de la coupe** : La coupe des taillis se fait antérieurement à la montée de la sève, soit le plus généralement entre le 1er novembre et le 31 mars. Dans la région de REDON, toutefois, s'agissant des cerclières qui sont d'ailleurs en voie de disparition, la coupe peut commencer dès le 15 septembre.

**Etendue de la coupe** : Elle est laissée à l'initiative des parties en fonction de l'aménagement du taillis et de la périodicité de la coupe. Ainsi, elle est de 1/9 lorsque la coupe a lieu en sève de neuf ans, de 1/12 lorsque la coupe a lieu en sève de douze ans.

##### *2/ Les baliveaux*

**Art. 63** - Les baliveaux sont des plants ou rejets de belle venue réservés lors de la coupe d'un bois taillis ou venus de semence.

**Réserve de baliveaux** : A chaque coupe, le fermier ou l'usufruitier doit laisser les baliveaux destinés à faire des arbres de haute futaie, ceux-ci étant préalablement et au plus tard avant le 1er novembre désignés par le propriétaire ou le nu-propriétaire.

Le nombre d'arbres ou de baliveaux à laisser lors de chaque coupe est le plus souvent indéterminé. Cependant, l'usage généralement admis est de laisser un nombre d'unités de toutes essences de :

30 à 80 par hectare dans l'arrondissement de RENNES  
30 à 50 par hectare dans l'arrondissement de ST-MALO  
20 à 50 par hectare dans les autres arrondissements.

On conserve ordinairement tous les arbres de belle venue qui ne sont pas sur souche.

##### *3/ Les arbres de haute futaie en massif ou isolés*

**Art. 64** - On désigne sous le nom de futaie tout arbre ayant un fût dégarni de branches sur une longueur suffisante pour qu'il soit possible de le débiter en bois d'oeuvre. Par extension, une futaie est un ensemble d'arbres ou de baliveaux réservés, plantés ou semés destinés à faire du bois d'oeuvre.

Lorsqu'une futaie est aménagée en coupes réglées, il convient de se référer à l'usage des anciens propriétaires, conformément à l'article 591 du Code Civil.

#### 4/ Soins à apporter aux arbres

Art. 65 - L'élagage est la coupe au fur et à mesure de leur venue des branchettes susceptibles par leur croissance de nuire à la qualité de l'arbre. L'émondage est la coupe des branches importantes faite périodiquement pour la récolte du bois.

Les arbres qu'il est d'usage d'émonder sont :

- le chêne, l'orme, le frêne, le hêtre, le châtaignier et le peuplier lorsqu'ils ont déjà été émondés.

Ces arbres cessent d'être émondables :

- quand ils ont été plantés en avenues, en bosquets ou rabines,
- quand le propriétaire a voulu qu'ils ne fussent pas émondés,
- quand on a laissé passer neuf ans sans les émonder.

Les arbres fruitiers, les arbres verts, ceux d'ornement ou de décoration ne peuvent être émondés qu'avec autorisation du propriétaire.

La coupe des émondes se fait en sève de six ou neuf ans entre le 1er novembre et le 31 mars. Dans la région de ST-MALO toutefois, les émondes de saules blancs se coupent en sève de trois ans, celles de saules noirs en sève de six ans.

En ce qui concerne les peupliers, l'usage de les émonder en été tend à se généraliser. Il convient, en cette matière, de se conformer aux conseils des techniciens spécialisés.

D'autre part, l'usage est de laisser le fermier supprimer les ragolles ou ragosses entravant l'exploitation rationnelle du fonds.

Art. 66 - En toute hypothèse, le fermier et l'usufruitier n'ont pas la libre disposition des arbres existants. Cependant, le fermier dispose du bois des arbres fruitiers qui meurent ou sont brisés par le vent. Il ne remplace pas les arbres fruitiers de plein champ.

Le fermier et l'usufruitier disposent du produit annuel des arbres.

Les arbres, à l'exception des ragosses ou ragolles, ne peuvent servir à l'implantation de clous, pointes ou autres objets métalliques pouvant entraver leur croissance ou en diminuer la valeur vénale.

Le propriétaire est tenu d'assurer la protection des plantations effectuées par ses soins à l'intérieur des limites du fonds loué, le preneur se devant d'entretenir cette protection à l'usage auquel elle est destinée.

### § 3 : LES OBLIGATIONS DES PARTIES A LA SORTIE

#### 1) La date de sortie

Art. 67 - La date de sortie est celle fixée par le bail. A défaut, elle est déterminée en fonction de la date d'entrée en jouissance pratiquée localement.

Au jour fixé par l'expiration du bail, le fermier sortant doit remettre à midi les clés au propriétaire ou à celui qui lui succède.

Cependant, si le bail vient à expirer un dimanche ou jour férié, l'usage est d'accorder un délai de 24 heures pour quitter les lieux. Ce délai peut être porté à 48 heures lorsque la date d'expiration tombant un dimanche ou jour férié, est suivie d'un jour non ouvrable.

#### 2) Les rapports entre preneur entrant et preneur sortant

*"Ainsi qu'il est dit à l'article 1777 du Code Civil, le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux".*

(C. Rur. art. 852)

#### a) La sortie des bâtiments

Art. 68 - Le fermier sortant dispose d'un délai de huit à quinze jours pour enlever son matériel agricole et l'entrant ne peut antérieurement à son entrée en jouissance utiliser tout ou partie des bâtiments, à l'exception de l'arrondissement de ST-MALO où l'usage autorise l'entrant à utiliser les germoirs à pommes de terre primeurs de l'exploitation du sortant.

De même, en raison du développement de l'ensilage, il est vivement souhaité que le fermier entrant puisse entreposer les récoltes ensilées sur son exploitation future dans les silos aménagés à cet effet et disponibles ou à proximité des bâtiments.

Par ailleurs, le fermier sortant doit rendre ces derniers en bon état de réparations locatives. Les dégradations éventuelles sont constatées contradictoirement par le propriétaire et le preneur antérieurement à l'entrée en jouissance du nouveau fermier.

#### b) L'enlèvement des récoltes du sortant

Art. 69 - L'année de sa sortie, le preneur se comporte en tout sur les lieux comme s'il devait continuer à exploiter.

Il doit donc laisser les terres en bon état et ne pas modifier sa façon culturale antérieure dans le but de préjudicier à l'entrant. C'est sur cette règle que sont jugées toutes les contestations à cet égard.

S'il en existait lors de son entrée en jouissance, il est tenu de laisser à celui qui le remplace des terres labourables prêtes à recevoir semence dans une certaine proportion, moyennant une fumure convenable. En outre, l'accès des prairies naturelles est interdit à ses bestiaux à compter du 2 février et jusqu'à la récolte des foin.

Pour les besoins de son exploitation, le fermier dispose de ses récoltes pendant la durée du bail. Cependant, l'année de sa sortie, il est tenu de laisser les quantités de pailles, foins et engrais qu'il a reçues lors de son entrée, ou à défaut d'état des lieux, les pailles, foins et fumiers de la dernière année, à l'exception toutefois des foins des prairies artificielles (1) dont il dispose comme bon lui semble même l'année de sa sortie. De même il dispose, sous réserve de la faire consommer sur place, d'une quantité généralement fixée au 1/4 du foin des prairies naturelles de la dernière récolte.

**Art. 70** - Le fermier sortant le 23 avril n'est tenu de laisser que la quantité de fumier qu'il a reçue lors de son entrée. A défaut, et s'il existe du fumier sur la ferme, il est tenu de laisser, la dernière année, une quantité de fumier équivalent à 3 m<sup>3</sup> par hectare de terre labourable pour la région de Fougères et à 5 m<sup>3</sup> pour l'ancien arrondissement de VITRE. Le surplus éventuel lui est alors payé par l'entrant. Il dispose de la totalité des foins de l'année précédant sa sortie.

**Art. 71** - Les ensouchements doivent être amoncelés sur les emplacements à ce destinés, ou bien s'agissant des pailles et foins, engrangés ou amassés en meules ou barges soigneusement confectionnées.

S'il utilise un matériel de bottelage, le fermier sortant le 29 septembre ou le 1er novembre assure lui-même le bottelage des foin et paille de la dernière année, la ficelle étant fournie par l'entrant.

Par contre, le fermier des terres détachées, dites volantes n'est tenu de laisser ni pailles, ni foins, ni engrais, à moins qu'il n'en ait reçu à son entrée en jouissance.

Le preneur, pour l'enlèvement des récoltes non arrivées à maturité lors de sa sortie, dispose d'un délai qui expire le 1er novembre sur les terres destinées à recevoir une semence d'hiver. Ce délai peut être prolongé jusqu'au 1er janvier pour les récoltes venant à maturité après le 1er novembre, notamment le maïs-grain et jusqu'à fin janvier pour les primeurs.

Il en est de même pour les fruits et légumes qui doivent avoir atteint leur maturité avant d'être enlevés.

---

(1) On distingue deux sortes de prairies :

- la prairie naturelle ou prairie permanente, composée de plantes variées généralement de végétation spontanée ;
- la prairie artificielle ou prairie temporaire, établie sur terre cultivée pour une durée variable. Elle est composée de plantes (trèfle, ray-grass, luzerne, dactyle, sainfoin, etc...) variant suivant la nature du terrain et l'usage qu'on veut en faire.

**Art. 72** - Dans les cantons d'ARGENTRE du PLESSIS et de LA GUERCHE et dans quelques autres localités de l'ancien arrondissement de VITRE, un usage particulier autorise le fermier sorti à la Toussaint à ensemercer le 1/3 des terres labourables après sa sortie et à en faire les récoltes au mois d'août suivant. Ces récoltes sont désignées sous le nom d'arrière-levée.

### c) Les ensemencements de l'entrant

**Art. 73** - Dans tout le département, le fermier avant son entrée en jouissance, utilise une partie des terres de l'exploitation du sortant pour y faire des semailles. L'usage antérieur qui consistait à lui permettre de semer dans les récoltes du sortant est aujourd'hui caduc. Aussi, le fermier entrant doit-il attendre l'enlèvement des récoltes de son prédécesseur.

Les modalités de cette disposition varient selon la date d'entrée en jouissance.

#### *Baux du 29 septembre et du 1er novembre*

**Art. 74** - Le fermier entrant dispose pour ses semences du tiers des terres labourables sans toutefois pouvoir utiliser plus du 1/5 de la surface agricole utile de l'exploitation.

Dans l'arrondissement de ST-MALO, cette quantité est portée au 3/4 des terres après enlèvement des récoltes et dans l'arrondissement de FOUGERES, elle peut atteindre la quasi totalité des terres labourables.

#### *Baux du 23 avril*

**Art. 75** "Le fermier sortant le 23 avril peut emblaver, la dernière année, le 1/3 des terres labourables au maximum dans l'ancien arrondissement de Vitre. Cette quotité est portée aux 2/3 des terres labourables dans l'arrondissement de Fougères".

Le preneur entrant est autorisé, à compter du 15 février, à utiliser les 2/3 de la partie restante de l'exploitation. Il peut y faire les travaux préparatoires, notamment y répandre des engrais chimiques et les ensemencements qu'il juge bon. Mais il doit en prévenir le sortant préalablement.

A partir du 1er novembre, il a droit pour la plantation des choux au 1/3 des jardins et au 1/10<sup>è</sup> des terres labourables, sans toutefois que la surface ainsi représentée puisse excéder le 1/30 de la superficie totale de l'exploitation.

**d) Le décompte des indemnités de sortie**

Art. 76 - Lorsqu'un fermier succède à un autre, le propriétaire et le fermier sortant, établissent dans le délai d'un mois, contradictoirement et à frais communs, le décompte des indemnités qui peuvent être dues de part et d'autre. De plus, le propriétaire et le fermier entrant procèdent à frais communs à l'établissement d'un état des lieux conformément à l'article 809 du Code Rural. Le décompte des indemnités et l'état des lieux peuvent être constatés par le même acte en présence des trois parties ou de leurs représentants.

En cas de dégradations d'un côté, d'améliorations de l'autre, le principe de la compensation est admis jusqu'à due concurrence.

**CHAPITRE II**

**DU LOUAGE DES ANIMAUX ET DU MATERIEL**

**SECTION 1 : LE LOUAGE DE CHEPTEL VIF**

**§ 1 : LE BAIL DE VACHE A LAIT**

Art. 77 - Dans le bail de vache à lait, le preneur est obligé - outre le logement et la nourriture qu'il fournit à l'animal - de payer au bailleur une rétribution en argent ou de lui abandonner le veau en âge d'être vendu, c'est-à-dire à l'âge de 5 à 7 semaines. En contrepartie, il dispose du lait de la vache.

Cette pratique tend à disparaître dans le département.

**§ 2 : LE CONTRAT DE MISE EN PENSION**

Art. 78 - Le contrat de mise en pension est la convention par laquelle, le propriétaire d'animaux (ovins, bovins, équidés) les confie à un soigneur, à un éleveur ou à un herbager, à charge pour ce dernier de les garder, les nourrir et les restituer à la fin d'une période donnée, moyennant un prix déterminé.

Ce contrat, peu pratiqué dans le département, n'obéit à aucun usage particulier.

**SECTION 2 : LE LOUAGE DE MATERIEL**

Art. 79 - Ce contrat est désormais inconnu dans le département en raison notamment, du développement des entreprises de travaux agricoles, de l'entraide, des banques de travail et des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole.

**CHAPITRE III**  
**DU LOUAGE DE SERVICES**

---

**Art. 80** - Cette matière est actuellement régie par des dispositions législatives et réglementaires ainsi que par des conventions collectives.

La pratique qui consistait autrefois à ne considérer le contrat de louage comme parfait qu'autant que le domestique avait perçu des arrhes appelées "denier à Dieu" a quasiment disparu.

---

## SOUS TITRE II : DE LA VENTE

---

### CHAPITRE I

#### DE LA VENTE D'ANIMAUX

---

**Art. 81** - Les animaux de boucherie sont vendus indifféremment au poids vif, au poids de viande net et même au jugé ou à l'estime. En cas de vente au poids, l'accord sur le prix du kilo de viande rend la vente parfaite bien que la détermination du prix total ne soit possible qu'après le pesage mort ou vif.

**Art. 82** - Les animaux destinés à l'élevage et les animaux de service sont vendus au travers ou au jugé. Pour ces derniers, la vente est souvent subordonnée à l'essai de l'animal.

S'il s'agit de vaches à lait, une fois le prix convenu, l'acheteur peut essayer les trayons. Si l'essai est satisfaisant pour les quatre trayons, la vente est considérée comme parfaite. Le marché est par contre résolu dans le cas contraire. S'agissant de vaches garanties pleines, l'acheteur peut essayer les trayons pour constater s'ils sont normaux, avant le marché consommé. Il a également une possibilité de dédit lorsqu'il s'avère que la vache n'est pas pleine. La même faculté existe en cas d'achat de juments garanties pleines.

A condition que l'usage auquel ils sont destinés ait été précisé au moment de la vente, les chevaux et autres animaux de travail sont censés vendus à l'essai. Avant que la vente ne soit conclue, l'acheteur éventuel prend livraison de l'animal et juge de ses aptitudes en l'employant au service auquel il le destine. Ainsi, il peut contracter en toute connaissance de cause. Le plus souvent, l'essai dure huit jours l'acquéreur pouvant alors garder ou refuser l'animal. S'il le garde, la condition suspensive s'accomplit et la vente devient parfaite, la propriété remontant, avec effet rétroactif, au moment du contrat. Il ne peut refuser l'animal que pour des raisons qui intéressent directement l'emploi qu'il entendait en faire au moment du contrat et pour l'absence de qualités ou l'existence de défauts que seul l'essai était susceptible de mettre en évidence.

Lorsque l'animal est refusé, le vendeur doit en rembourser le prix et l'usage se développe de dresser un contrat explicite au moment de la vente.

**Art. 83** - Les animaux vendus, spécialement ceux vendus sur les foires, sont marqués au moyen du tampon encreur, d'un coup de ciseaux ou par tout autre procédé.

L'usage de laisser à l'acheteur la corde, nâche ou licol, servant à conduire et à attacher l'animal, ne subsiste plus sauf pour les chevaux et les ânes. Le joug des boeufs, à défaut de convention, reste toujours au vendeur.

## CHAPITRE II

### DE LA VENTE DES CHOSES

#### 1) La vente de bois

##### *a) Bois de chauffage*

**Art. 84** - Le bois de chauffage se vend au stère ou à la corde de trois stères.

##### *b) Bois d'oeuvre*

**Art. 85** - Le bois d'oeuvre se vend sur pied ou à terre. Dans le premier cas, le cubage se fait contradictoirement l'arbre debout. La circonférence se prend à la hauteur de la poitrine (environ 1 m 30). La mesure de la hauteur se fait par appréciation directe avec le mètre forestier, par mesurage indirect ou à l'aide d'un instrument appelé "dendromètre". L'abattage se fait par l'acquéreur en temps et saison convenables suivant les essences. Il est responsable des dégâts causés aux cultures, clôtures, etc...

Pour la vente des bois à terre, le cubage se fait en prenant la circonférence au milieu de la longueur ou en cas d'impossibilité, en établissant une moyenne entre deux mesures prises à égale distance du milieu. L'acquéreur peut refuser certains grumes en raison de leur mauvaise qualité et faire des réserves jusqu'après le débitage.

Le marquage et le numérotage des arbres ou grumes, sont toujours effectués par l'acquéreur. Les cubes au quart ou au cinquième déduit ne sont plus pratiqués.

#### 2) La vente des céréales et autres produits du sol

##### *a) Vente de céréales*

**Art. 86** - Le froment, l'avoine, le maïs, l'orge et le seigle se vendent par sac de 50 ou 100 kg plus un kilo pour compenser le poids du sac.

##### *b) Vente de pailles, foin, fumiers*

**Art. 87** - Les pailles et foin se vendent généralement à la tonne. Les fumiers le sont au mètre cube.

*c) Vente de fruits et légumes*

**Art. 88** - Les fruits se vendent au poids. Selon leur nature, les légumes se vendent au poids, à la tête, à la botte, au cageot ou à la gousse.

**3) La vente des vins et cidres**

**Art. 89** - La vente des vins et cidres à la production se fait à la barrique de 220 litres, et de plus en plus à l'hectolitre.

Il s'agit là de denrées qu'il est d'usage de goûter avant d'en faire l'achat.

Lorsqu'il s'agit de produits vendus au poids ou à la mesure, l'acheteur peut toujours demander la vérification. Les frais de la mesure sont à sa charge si le compte est exact. Dans le cas contraire, les frais sont au vendeur qui subit de plus une différence sur le prix, proportionnelle à la mesure manquante.

**SOUS TITRE III : L'ECHANGE BLE-FARINE-PAIN**

---

*"Les opérations d'échange de blé contre farine ou pain, ou de farine contre pain, prévues à l'article 19 du texte annexé au décret de codification du 23 novembre 1937 complété et modifié par les décrets des 17 juin et 12 novembre 1938, ainsi que par l'article 114 de la loi de finances du 31 décembre 1938 et le décret du 29 juillet 1939, ne peuvent être effectuées que dans les communes où ces pratiques existent déjà sous forme d'usages locaux anciens et constants et avaient été consacrées par Arrêté préfectoral antérieurement à l'institution de l'Office National Interprofessionnel du blé"...*

(décret du 31 juillet 1939 - art. 1)

---

**1) Généralités**

**Art. 90** - La pratique de l'échange consiste pour les ayants-droit, à livrer chaque année une certaine quantité de blé au meunier ou au boulanger et à recouvrer en contre-partie une certaine quantité de pain destinée à la consommation familiale du bénéficiaire.

En usage dans notre département depuis 1791, cette pratique est en net déclin, bien que onze cantons seulement l'aient totalement abandonnée, spécialement ceux du Nord et du Nord-Est du département.

**2) Modalités d'application**

**Art. 91** - Les bénéficiaires de l'échange doivent toujours souscrire une déclaration indiquant les nom, prénom et qualité parenté des personnes vivant au domicile du déclarant, la quantité de blé que celui-ci se propose d'échanger pendant la campagne (dans la limite de 3 quintaux par an et par personne).

Contre remise de cette déclaration revêtue du visa du Maire, des bons spéciaux sont délivrés au bénéficiaire par la Recette Locale des Contributions Indirectes, à concurrence de la quantité de blé pouvant être régulièrement échangée pendant toute la durée de la campagne.

- Le bénéficiaire peut seulement échanger son blé contre de la farine, se chargeant lui-même de panifier celle-ci. Ce mode d'échange est quasiment abandonné.

- Le bénéficiaire peut également livrer directement son blé au boulanger qui se charge et de la mouture et de la panification. Les modalités de l'échange sont alors arrêtées entre ces deux parties.

- L'agriculteur échangiste peut enfin, c'est le cas le plus fréquent dans le département, livrer son blé au meunier, celui-ci se chargeant de transmettre la farine qu'il en a retirée au boulanger.

Dans ce cas, le régime de l'échange est le suivant :

Pour 100 kg de blé de qualité moyenne, le meunier obtient environ 72 kg de farine et 26 kg d'issues. Il se fait rémunérer de la mouture auprès de l'agriculteur échangiste. Cette rémunération peut être en espèces, ou en nature.

De 100 kg de farine, le boulanger obtient 128 à 130 kg de pain. Mais il peut ne fournir à l'agriculteur échangiste que 100 kg de pain. Dans ce cas, la différence retenue est une partie en nature de la rémunération due par l'agriculteur pour la cuisson.

Il semble que, le plus souvent, le boulanger fournisse la totalité du pain obtenu, le coût de la cuisson étant intégralement payé en espèces. Mais des pratiques différentes peuvent se constater d'une commune à l'autre voire même d'un boulanger à l'autre.

## ANCIENNES MESURES EVALUEES EN NOUVELLES

### MESURES DE LONGUEUR

NOMS des	VALEUR en	VALEUR en	
MESURES ANCIENNES	MESURES ANCIENNES	MESURES NOUVELLES	
		mètres	millimètres
Lieue de Bretagne ...	2.400 toises	4.677	642
Corde	de 24 pieds	7	796
Perche	de 22 pieds	7	146
Toise	de 6 pieds	1	949
Verge	de 50 pouces	1	353
Aune	ordinaire dite de Paris	1	188
Pied	de 12 pouces	0	324
Pouce	de 12 lignes	0	027

### MESURES AGRAIRES

CORDES	SILLONS	JOURNAUX	JOURS	HA	ARES	CENTIARES	MILLIARDS
1	—	—	—	—	—	60	78
4	1	—	—	—	2	43	12
80	20	1	—	—	48	62	39
120	30	—	1	—	72	93	59
240	60	3	2	1	45	87	17

MESURES POUR LES GRAINS

MESURES POUR LES LIQUIDES

NOMS des Anciennes mesures	LEUR VALEUR		COMMUNES où elles étaient en usage.
	en Nouvelles mesures		
	litres	mil.	
	0	986	Rennes, Antrain, Bécherel, Bréal, Chateaubourg, Guignen, Hédé, Janzé.
	1	000	Saint-Malo, Cancale, Dol.
	0	931	Saint-Servan, Bain, Montfort, Gaël, Iffendic.
Pintes . .	0	974	Fougères, Saint Georges de Reintembault.
	0	875	Vitré
	1	359	Chateaugiron
	1	161	Saint-Méen
	1	809	Chateaneuf
	1	164	Combours
	1	010	Montauban
	1	285	Tinténiac
Pots . . .	1	976	Saint-Malo, Cancale, Dol.
	1	978	Chateaugiron
	2	693	Saint-Méen
	1	702	Redon

NOMS des Anciennes mesures	LEUR VALEUR		COMMUNES où elles étaient en usage	OBSER- VATIONS
	en Nouvelles mesures			
	déc.	mil.		
	2	515	Rennes	
	4	285	Saint-Servan	
	3	448	Vitré, Chateaubourg	
	5	195	Chateaugiron	
	2	862	Montfort, Bédée	le godet est le douzième du boisseau
	2	098	Saint-Méen	
	7	001	Antrain	
Boisseau à Blé	4	240	Bécherel	
	9	686	Combours	
	4	570	Janzé	
	4	354	La Guerche	
	3	261	Plélan	
	3	326	Bain, Le Sel	
	4	"	Fougeray	
	2	933	Montauban	
	4	570	Gaël	
	3	041	Rennes	
	4	936	Saint-Servan	
	4	076	Bain, Le Sel	
	3	253	Montfort	
	2	292	Saint-Méen	
	5	628	Fougeray	
Boisseau à avoine et à blé noir	3	253	Montauban	
	4	198	Plélan	
	4	951	Gaël	

MESURES POUR LES GRAINS (Suite)

NOMS des Anciennes mesures	LEUR VALEUR en		C O M M U N E S où elles étaient en usage
	déc. Nouvelles mesures	mil. Nouvelles mesures	
Carçon à blé :	2	152	Saint-Malo
Carçon à gros blé ...	2	534	
	2	152	Fougères, Saint-Georges de Reintembault
	3	500	Antrain
	3	393	Bazouges
Demeau ...	2	309	Hédé
	4	843	Combourg
	3	107	Saint-Aubin du Cormier
	2	352	Tinténiac
Petit demeau :	2	421	Combourg
Demé ...	3	634	Redon, Guipry
Godet ...	1	211	Combourg
Quartou, demi-bois- seau à froment	3	927	Chateaneuf
Quartou demi-bois- seau à gros blé .....	4	896	
Somme .	1/3 du mille		Liffré

MESURES POUR LES BOIS

NOMS des Anciennes mesures	LEUR VALEUR en		N O M D E S C O M M U N E S où elles étaient en usage
	stères Nouvelles mesures	millièmes Nouvelles mesures	
La brasse	2	142	Saint-Malo, Servon, Tinténiac (1)
	2	742	Rennes, Dol, Vitré, Chateaugiron, Montfort, Antrain, Bazouges la Perouze, Bédée, Chateaubourg, Com- bourg, Hédé, Janzé, Plélan, Montau- ban, Tinténiac (2)
La corde ...	3	291	Fougères (3)
	3	000	Bécherel (4)
	3	085	La Guerche, Bain, Guignen, Gulpry (5)
	3	016	Saint-Méen (6)
	3	199	Fougerey (7)

VALEURS ANCIENNES

(1) De 5 pieds sur 5 ; le bois de pieds 6 pouces de longueur.

(2) De 8 pieds sur 4 ; les bûches de 2 pieds 6 pouces.

(3) De 8 pieds sur 4 ; les bûches de 3 pieds.

(4) De 9 pieds sur 3 ; les bûches de 3 pieds.

(5) De 8 pieds sur 4 ;

(6) De 8 pieds sur 4 ; les bûches de 2 pieds 9 pouces.

(7) De 8 pieds sur 4 1/2 ; les bûches de 2 pieds 1/2.

**DELIBERATION**  
**DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**  
**concernant la Révision des Usages Locaux**

---

La Chambre Départementale d'Agriculture d'Ille et Vilaine, réunie en session extraordinaire le 3 avril 1970, sur décision de son bureau, en application des dispositions de l'article 17 du décret 69-882 du 26 septembre 1969,

DELIBERANT conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et plus spécialement à l'article 24 de la loi du 3 janvier 1924, codifiée dans l'article 506 du Code Rural,

VU la délibération de la Chambre d'Agriculture en sa session ordinaire du 23 mai 1967, décidant d'entreprendre la révision de la codification des Usages Locaux,

VU la lettre de Monsieur le Préfet de la Région de Bretagne, Préfet d'Ille et Vilaine, en date du 19 juin 1967, demandant à la Chambre d'Agriculture de bien vouloir engager la procédure de révision du Code des Usages Locaux à caractère agricole du département d'Ille et Vilaine.

Ayant pris connaissance du projet de codification des Usages Locaux à caractère agricole rédigé à la suite des réunions qui se sont tenues à l'initiative de la Compagnie en 1968, 1969 et 1970.

CODIFIE la nouvelle rédaction des coutumes et usages à caractère agricole du département d'Ille et Vilaine,

DECIDE d'en solliciter l'approbation du Conseil Général lors de sa plus prochaine session.

**CONSEIL GENERAL D'ILLE ET VILAINE**

**Session Extraordinaire de 1970**

---

*Extrait du Procès-Verbal des Délibérations*

*Séance du 8 Juin 1970*

---

**M. HUPEL** donne lecture du rapport suivant :

“Messieurs,

Vous avez sous les yeux le projet de codification des usages locaux en Ille et Vilaine.

Il est inutile, je pense, de souligner l'importance de ce projet. La refonte des usages locaux était impatiemment attendue par l'ensemble, tant des juristes que des usagers et surtout des agriculteurs de notre département.

Je ne vous ferai pas la lecture de ce projet qui ne comporte pas moins de 60 pages. Vous en avez sûrement pris connaissance avec l'attention toute particulière que vous portez à ce projet.

Je veux simplement souligner les points suivants :

C'est dans la séance du 14 décembre 1966 que le Conseil Général avait émis le vœu qu'il soit procédé à une nouvelle rédaction du code des usages locaux dans le département.

Un bref rappel historique des usages n'est peut être pas inutile.

Ce code a été publié pour la 1ère fois en 1850, sous votre initiative.

Il a fait l'objet d'une révision en 1901 puis en 1934 et c'est cette dernière refonte qui, jusqu'à ce jour était en vigueur.

Les usages locaux groupés dans la codification de 1934 étaient pour la quasi-totalité des usages, exclusivement agricoles ; les quelques usages intéressant les citoyens sont tombés en désuétude et ont disparu par l'effet de textes législatifs ou réglementaires.

D'autre part, la loi du 3 janvier 1924 créant les Chambres d'Agriculture a précisé dans les dispositions reprises dans l'article 506 du Code Rural, que ces Chambres d'Agriculture sont spécialement appelées par M. le Préfet à grouper, coordonner et codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole qui servent de base aux décisions judiciaires.

C'est ainsi que M. le Préfet a, le 19 juin 1967, chargé le Président de la Chambre d'Agriculture d'engager la procédure de préparation d'une nouvelle rédaction de ce code.

Je voudrais ici souligner le gros travail, sérieux et appliqué, auquel se sont livrées pendant trois années, sous la direction de M. le Président de la Chambre d'Agriculture, les différentes commissions d'arrondissement et enfin départementale pour aboutir au projet que vous avez sous les yeux.

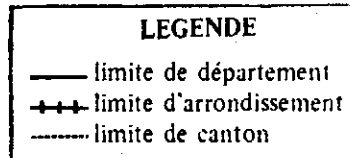
Je puis vous assurer pour avoir suivi toutes ces commissions que le travail était fort intéressant et que la confrontation des membres de ces commissions, juristes, magistrats, notaires, huissiers, etc... a permis de procéder à différentes refontes du code des usages locaux.

Je n'affirmerai pas que le nouveau projet soit parfait mais je crois pouvoir dire que la Commission départementale qui n'a pas voulu tout modifier, a tenu à respecter un état de fait existant en 1970 dans notre département en y apportant des retouches qui permettront aux usagers de s'appuyer sur un nouveau texte plus moderne et mieux adapté à l'évolution de notre époque.

Voici, mes Chers Collègues, les quelques remarques que je voulais vous indiquer avant de soumettre à votre approbation, conformément aux dispositions de l'article 506 du Code Rural, étant précisé que cette nouvelle rédaction, si elle recueille votre approbation, fera foi à la place de l'ancienne.

Pour sa part, votre 3ème Commission, à l'unanimité, a approuvé ce nouveau projet".

M. FREVILLE, Président - "Il n'y a pas d'opposition à l'adoption du rapport ? Le rapport est adopté".



## INDEX ALPHABETIQUE

---

### - A -

Abords .....	art. 42
Abreuvoirs .....	art. 42
Animaux .....	art. 81 et ss
Arbres	
- de haute futaie .....	art. 64
- distance de plantation .....	art. 23 et ss
- fruitiers .....	art. 52
- soins à apporter aux .....	art. 65 et 66
- vente pour bois d'oeuvre .....	art. 85
Ardoises .....	art. 59
Arrhes .....	art. 80
Arrière-levée .....	art. 72
Avolage (terres d) .....	art. 49

### - B -

Bail	
- de maison .....	art. 39 et ss
- de parcelles .....	art. 47 et ss
- de jardin .....	art. 52
- de chasse et de pêche .....	art. 53
- à ferme .....	art. 54 et ss
- de vache à lait .....	art. 77
Baliveaux .....	art. 63
Barrique .....	art. 89
Bâtiments	
- entretien .....	art. 59
- sortie des .....	art. 68

Bois	
- de chauffage	art. 84
- d'oeuvre	art. 85
Bornage	
- définition	art. 1
- mode de	art. 2
- frais de	art. 6
Bornes	art. 3
Boulangier	art. 90 et 91
Bourgeons ou brégeons	art. 5

- C -

Carrelis	art. 8
Cépare	art. 16
Cerclières	art. 62
Céréales (vente de)	art. 86
Chasse	art. 53
Chauffage (bois de)	art. 84
Chemins	
- ruraux	art. 38
- d'exploitation	art. 60
Cheminées	art. 42
Cheptel	art. 77
Chevaux	art. 82
Cidre	art. 89
Choux (terre à)	art. 75
Clôtures	
- artificielles	art. 17 et 18
- électriques	art. 18
- entretien des	art. 60
- forcées	art. 7 et 8
- mitoyenneté des	art. 9 et ss
Congé (délai)	art. 44
Constructions	art. 26
Contrats	
- de louage des choses	art. 39 et ss
- de louage des animaux	art. 77 et ss

- de louage de matériel	art. 79
- de louage de services	art. 80
- de vente d'animaux	art. 81 et ss
- de vente des choses	art. 84 et ss
Corde	art. 83 et 84
Coupe (de taillis)	art. 62
Cours d'eau	art. 22
Couverture	art. 42 et 59
Cubage (du bois)	art. 8
Curage (des cours d'eau)	art. 22

- D -

Denier à Dieu	art. 80
Denrées (fermage)	art. 61
Dépôts	art. 26
Devise	art. 3
Distances	
- des construction et dépôts	art. 26
- des haies	art. 18
- des plantations	art. 23 et ss
Droits (du preneur de parcelles)	art. 50
Durée	
- des baux de maison	art. 40
- des baux de parcelles	art. 49

- E -

Eau (cours d')	art. 22
Echange (blé-farine-pain)	art. 90 et 91
Echelle (Tour d')	art. 35 et 36
Egoût	
- des toits	art. 28
- taxe de déversement à l'	art. 43
Elagage	art. 65
Electriques	
- clôtures	art. 18
- entretien des installations	art. 42

Emondage .....	art. 65
Enclave .....	art. 31 et 32
Enduits .....	art. 42
Engrais .....	art. 60 - 71 - 75
Enregistrement (du bail) .....	art. 57
Ensemencements (de l'entrant) .....	art. 73 et ss
Ensilage .....	art. 68
Ensouchements .....	art. 71
Entrée en jouissance	
- des maisons .....	art. 39
- des parcelles .....	art. 48
- des fermes .....	art. 55
Espaliers .....	art. 11
Essai (des animaux) .....	art. 82
Etat (des lieux)	
- location de maison .....	art. 46
- location de ferme .....	art. 56
Exploitation (bail d') .....	art. 54 et ss

- F -

Farine .....	art. 90 et 91
Farine (voir échange)	
Faubourgs .....	art. 7
Fenêtres .....	art. 10
Fermage (payement du) .....	art. 60
Ferme (bail à) .....	art. 54 et ss
Foins .....	art. 69 - 70 - 87
Fosses (d'aisance) .....	art. 42
- généralités .....	art. 12 et 13
- largeur .....	art. 14 et 15
- profondeur .....	art. 16
- entretien .....	art. 60
Frais (de rédaction du bail) .....	art. 57
Fruits .....	art. 52 - 71 - 88
Fruitiers (arbres) .....	art. 52
Fumiers .....	art. 69 - 70 - 87
Futaie .....	art. 64

- G -

Gelée .....	art. 42
Germoirs (à pommes de terre) .....	art. 68

- H -

Haie	
- définition .....	art. 17
- établissement .....	art. 18
- entretien .....	art. 19 et 60
Herbages .....	art. 60

- I -

Impôts (du locataire de maison) .....	art. 43
Indemnités (de sortie) .....	art. 76
Installations	
- électriques .....	art. 42
- hydrauliques .....	art. 42
Investissements .....	art. 61
Isolés (arbres) .....	art. 64

- J -

Jardins .....	art. 52
Jectisses (terres) .....	art. 26
Joug (des boeufs) .....	art. 83
Jours (et vues) .....	art. 27
Jument .....	art. 82

- L -

Lavoirs .....	art. 42
Légumes .....	art. 52 - 71 - 88
Licol .....	art. 83
Liteau .....	art. 59
Location (voir bail)	

Locatives (réparations) .....	art. 42 et 59
Louage	
- des choses .....	art. 39 et ss
- des animaux .....	art. 77 et 78
- du matériel .....	art. 79
- de services .....	art. 80
Loyers (payement des) .....	art. 41

- M -

Maisons (location des) .....	art. 39 et ss
Marquage (des animaux) .....	art. 83
Massif (arbres en) .....	art. 64
Matériel (louage de) .....	art. 79
Mesures (anciennes) .....	annexe 1
Meunier .....	art. 90 et 91
Mitoyenneté .....	art. 9 et ss
Murs .....	art. 8

- N -

Nâche .....	art. 83
Non aedificandi (servitude) .....	art. 37
Non altius tollendi (servitude) .....	art. 37
Non mitoyenneté (marques de) .....	art. 9 et ss

- O -

Obligations	
- du locataire de maison .....	art. 42
- du preneur de parcelles .....	art. 50
- du bailleur à ferme .....	art. 58
- du fermier .....	art. 58 et ss
Oeuvre (bois d') .....	art. 85

- P -

Pailles .....	art. 69 - 87
Pain .....	art. 90 et 91

Palissades .....	art. 17 et 18
Parcelles	
- enclavées .....	art. 31 et 32
- location des .....	art. 47 et ss
Passage (servitude de)	
- généralités .....	art. 29 et ss
- Restrictions temporaires .....	art. 33
- au-dessus et au-dessous du sol .....	art. 34
Payement	
- des loyers de maison .....	art. 41
- du fermage .....	art. 61
Pêche .....	art. 53
Peintures .....	art. 42
Pension (mise en) .....	art. 78
Peupliers .....	art. 65
Plantation (distances) .....	art. 18 - 23 et ss
Prairies .....	art. 60 - 69
Preneur (droits et obligations)	
- de parcelles .....	art. 50
- entrant et sortant .....	art. 68 et ss
Primeurs .....	art. 71
Prospect (servitude de) .....	art. 37
Puits .....	art. 26

- R -

Racines .....	art. 25
Ragosses ou ragoles .....	art. 25 - 66
Raie morte .....	art. 3
Ramonage .....	art. 42
Récoltes .....	art. 69 - 71 et 72
Rédaction	
- du bail .....	art. 57
- Frais .....	art. 57
Réparations (locatives) .....	art. 42
Réserve (de baliveaux) .....	art. 63
Rivet .....	art. 16
Ronces .....	art. 25

- S -

Sabotée .....	art. 16
Semelle .....	art. 16
Services (louage de) .....	art. 80
Servitudes	
- naturelles .....	art. 21 et 22
- légales .....	art. 23 et ss
- conventionnelles .....	art. 35 et ss
Sève .....	art. 62 et ss
Soins (aux arbres) .....	art. 65 et 66
Sol (produit du) .....	art. 86 et ss
Sortie (des lieux)	
- location de maison .....	art. 44 et 45
- location de parcelles .....	art. 51
- location de jardin .....	art. 52
- location de ferme .....	art. 67
Stère .....	art. 84
Stillicide (servitude de) .....	art. 28

- T -

Taille (des haies) .....	art. 19 - 60
Taillis .....	art. 62
Talus (voir fossés)	
Taxes .....	art. 43
Témoins .....	art. 4
Terres	
- d'avoilage .....	art. 9
- labourables .....	art. 49 - 69 - 74 et ss
- jectisses .....	art. 26
Timbre (frais de) .....	art. 57
Toits (égoût des) .....	art. 28
Tour d'échelle .....	art. 35 et 36
Treillages .....	art. 11

- U -

Usages	
- relatifs à la propriété .....	art. 1 et ss
- relatifs aux contrats .....	art. 39 et ss
- de goûter .....	art. 89
Usufruitier (obligations de l') .....	art. 62 et ss

- V -

Vache	
- à lait .....	art. 77 - 82
- garanties pleines .....	art. 82
Vente	
- d'animaux .....	art. 81 et ss
- de choses .....	art. 84 et ss
Viande .....	art. 81
Villes .....	art. 7
Vins .....	art. 89
Visite .....	art. 44
Vitres .....	art. 42
Vues (et jours) .....	art. 27

---

## TABLE ANALYTIQUE DES MATIERES

---

### TITRE I : USAGES RELATIFS A LA PROPRIETE URBAINE OU RURALE

	Pages
<b>Chapitre I - LE BORNAGE</b> .....	3
Section 1 : définition .....	3
Section 2 : Mode de bornage .....	3
§ 1 : Matériaux utilisés .....	4
1. Les bornes .....	4
2. Les témoins .....	4
§ 2 : Bourgeons ou brégeons .....	4
Section 3 : Frais de bornage .....	4
<b>Chapitre II : LES CLOTURES</b> .....	7
Section 1 : Des murs ou carrelis .....	7
§ 1 : De la clôture forcée dans les villes et faubourgs ..	7
§ 2 : Des marques de non-mitoyenneté .....	8
1. La présomption de mitoyenneté .....	9
2. Les signes de non-mitoyenneté .....	9
Section 2 : Des fossés .....	10
§ 1 : Généralités .....	10
§ 2 : Largeur des fossés .....	10
§ 3 : Profondeur des fossés .....	12
Section 3 : Des haies .....	12
§ 1 : Etablissement des haies .....	12
§ 2 : Entretien des haies vives .....	13

<b>Chapitre III : LES SERVITUDES</b> .....	15
Section 1 : Les servitudes naturelles .....	15
§ 1 : Ecoulement des eaux .....	15
§ 2 : Obligations relatives au curage des cours d'eau non domaniaux .....	16
Section 2 : Les servitudes légales .....	16
§ 1 : Les distances .....	16
1. Les plantations .....	17
2. Les constructions et dépôts .....	18
§ 2 : Les vues et jours .....	18
§ 3 : L'égoût des toits .....	18
§ 4 : La servitude de passage .....	19
1. Les généralités .....	19
2. Restrictions temporaires au droit de passage .....	21
3. Le passage au-dessus ou au-dessous du sol .....	21
Section 3 : Les servitudes conventionnelles .....	22
§ 1 : Le tour d'échelle .....	22
1. Définition .....	22
2. Largeur de l'assiette .....	23
§ 2 : Autres servitudes conventionnelles .....	23
 <b>Chapitre IV : LES CHEMINS RURAUX</b> .....	25

## TITRE II : USAGES RELATIFS AUX CONTRATS

<b>SOUS-TITRE I : Du contrat de louage</b> .....	29
 <b>Chapitre I : DU LOUAGE DES CHOSES</b> .....	29
Section 1 : Baux de maisons ou de biens non soumis aux dispositions du statut du fermage ou du métay .....	29
§ 1 : La location des maisons .....	29
1. L'entrée en jouissance .....	29
2. Durée des baux .....	30
3. Paiement des loyers .....	30
4. Réparations et obligations locatives .....	30
A - Les réparations locatives .....	30
B - Impôts et taxes .....	31

5. Sortie des lieux .....	31
A - Le délai-congé .....	31
B - La sortie du locataire .....	31
C - L'état des lieux .....	32
§ 2 : La location des parcelles .....	32
1. Définition .....	32
2. Entrée en jouissance .....	32
3. Durée du bail .....	32
4. Droits et obligations du preneur .....	32
5. Sortie des lieux .....	33
§ 3 : La location des jardins .....	33
§ 4 : Les baux de chasse et de pêche .....	33
Section 2 : Les baux à ferme .....	33
§ 1 : L'entrée en jouissance .....	34
1. Dates d'entrée .....	34
2. L'état des lieux .....	34
3. La rédaction du bail .....	34
§ 2 : Les obligations des parties en cours de bail .....	34
1. Les obligations du bailleur .....	34
2. Les obligations du fermier .....	35
A - La jouissance en bon père de famille .....	35
B - Le paiement du fermage .....	36
3. Les obligations communes au fermier et à l'usufruitier .....	36
A - Les taillis .....	36
B - Les baliveaux .....	36
C - Les arbres de haute futaie en massif ou isolés .....	37
D - Soins apportés aux arbres .....	37
§ 3 : Les obligations des parties à la sortie .....	38
1. La date de sortie .....	38
2. Les rapports entre preneur entrant et preneur sortant .....	39
A - La sortie des bâtiments .....	39
B - L'enlèvement des récoltes du sortant .....	39
C - Les ensemencements de l'entrant .....	41
D - Le décompte des indemnités de sortie .....	42

<b>Chapitre II : DU LOUAGE DES ANIMAUX ET DU MATERIEL</b> .....	43
Section 1 : Le louage de cheptel vif .....	43
S 1 : Le bail de vache à lait .....	43
S 2 : Le contrat de mise en pension .....	43
Section 2 : Le louage de matériel .....	43
 <b>Chapitre III : DU LOUAGE DE SERVICES</b> .....	45
 <b>SOUS-TITRE II : DE LA VENTE</b> .....	47
 <b>Chapitre I : DE LA VENTE D'ANIMAUX</b> .....	47
 <b>Chapitre II : DE LA VENTE DES CHOSES</b> .....	49
1. La vente des bois .....	49
2. La vente des céréales et autres produits du sol ....	49
3. La vente des vins et cidres .....	50
 <b>SOUS-TITRE III : L'ECHANGE BLE-FARINE-PAIN</b> ...	51
1. Généralités .....	51
2. Modalités d'application .....	51
 <b>ANNEXE</b>	
1. Tableau des anciennes mesures	
2. Extrait des délibérations de la Chambre d'Agriculture (session extraordinaire du 3 avril 1970).	
3. Extrait des délibérations du Conseil Général (séance du 8 juin 1970).	
4. Carte du département d'Ille et Vilaine.	
 <b>INDEX ALPHABETIQUE</b>	