

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

Bulletin Officiel

NUMERO SPECIAL

SOMMAIRE

Codification des usages locaux à caractère agricole

(approuvée par le Conseil général le 9 janvier 1961)

**Codification des textes relatifs à l'application du Statut du fermage
en Moselle.**

(arrêté préfectoral 72 DDA - 2 - 036 du 24-10-1972)

**Circulaire à MM. les maires des communes du Département
Application du Statut du fermage aux locations de terrains communaux**

S O M M A I R E

Améliorations pouvant être apportées par les preneurs	1158
Arbres – Produits annuels ou périodiques – Chapitre II	1134
Baux à ferme – Chapitre XI	1141
Baux de chasse – Chapitre XII	1145
Bois – Aménagement – Chapitre I	1133
Chemins ruraux – Chapitre XIV, article 129	1145
Clôtures (murs de...) – Chapitre III	1135
Constructions nuisibles aux voisins – Chapitre VIII	1139
Contrat type de bail à ferme	1147
Curage des fossés et ruisseaux – Chapitre IX	1140
Distances entre plantations et héritages – Chapitre V	1136
Droit de préemption	1156
Droit d'affouage – Chapitre XIV, article 135	1146
Essais – Chapitre XIV, article 133	1146
Etangs – Chapitre XIV, article 128	1145
Fosses à fumier – Chapitre XIV, article 127	1145
Glanage – Chapitre XIV, article 134	1146
Haies vives, sèches, lisses – Fossés – Chapitre IV	1135
Louage de service – Chapitre XIII	1145
Location de terrains communaux	1133
Obligations des propriétaires – Chapitre VI	1137
Parcelles échappant au Statut du fermage	1159
Pâtures communales, location – Chapitre XIV, article 131	1145
Prix des baux à ferme – Denrées – Valeur locative – Barème d'équivalence	1156
Ramassage des feuilles mortes – Chapitre XIV, article 132	1146
Tables d'amortissement servant de base au calcul des indemnités au preneur sortant	1158
Troupeaux ambulants – Chapitre XIV, article 130	1145
Usoirs – Chapitre VII	1138
Vaine pâture – Chapitre X	1141

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE

METZ, le 24 novembre 1972

LE PREFET DE LA REGION DE LORRAINE,
Préfet de la Moselle,

— MM. les maires du Département ;

En communication à :

— MM. les sous-préfets.

Circulaire n° 72-096

OBJET : Codification des usages locaux à caractère agricole. — Codification des textes relatifs à l'application du Statut du fermage en Moselle. — Circulaire concernant l'application des dispositions du Statut du fermage aux locations de terrains communaux.

En application de l'article 506 du Code rural, les chambres départementales d'agriculture sont spécialement appelées à codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole qui servent ordinairement de base aux décisions judiciaires.

Les usages codifiés sont soumis à l'approbation du Conseil général.

Dans le Département de la Moselle, ces usages locaux ont été codifiés par la Chambre d'Agriculture au cours de sa réunion de novembre 1959 et approuvés par le Conseil général le 9 janvier 1961..

Par ailleurs, la Commission consultative des baux ruraux de la Moselle, au cours de sa séance du 25 septembre 1972, a émis le vœu tendant à ce que l'ensemble des dispositions relatives à l'application du Statut du fermage soient publiées au Bulletin officiel en même temps que les usages locaux à caractère agricole, ainsi que la circulaire destinée aux maires des communes du Département relative aux locations des terrains communaux.

Vous trouverez donc ci-après :

- a) La codification des usages locaux à caractère agricole du Département de la Moselle ;
- b) Mon arrêté du 24 octobre 1972 portant codification des textes relatifs à l'application du Statut du fermage dans le Département de la Moselle ;
- c) La circulaire destinée à MM. les maires des communes du Département relative aux locations de terrains communaux.

LE PREFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général :
J.-B. PROT.

USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE DU DEPARTEMENT DE LA MOSELLE (1960)

CHAPITRE PREMIER

AMENAGEMENT DES BOIS

Article premier. — Définition : Un bois est appelé " taillis " quand il est exploité périodiquement en vue d'obtenir un recru par rejets de souche.

Dans aucune commune du Département le temps de recru des bois taillis n'est déterminé d'une manière absolue. Cependant l'usage le plus général est de laisser un intervalle de vingt-cinq ans chez les particuliers, de trente ans pour les bois communaux, entre les coupes des taillis pour les espèces mélangées en général, et de trois ans seulement pour les saules et les haies.

Art. 2. — Les taillis sont coupés par superficie, et non en jardinant ou en éclaircissant.

Art. 3. — L'élagage et le nettoyage des taillis, qui se pratiquait autrefois, tend à disparaître.

Art. 4. — Le propriétaire d'une plantation de bois ou d'arbres joignant des champs, prés ou jardins, doit enlever les branches.

S'il ne les enlève pas et après sommation infructueuse d'avoir à enlever dans un délai d'une semaine, le voisin peut les enlever lui-même. La propriété des branches reste au propriétaire de la plantation de bois ou d'arbres ; toutefois, il est obligé d'indemniser le voisin de son travail.

Art. 5. — Les bois sont coupés en temps de saison morte et non en temps de sève ; les futaies le plus bas possible, les taillis à fleur de terre.

Art. 6. — La coupe des bois commence entre le 1^{er} et le 15 novembre et finit entre le 1^{er} et le 15 avril. Dans l'arrondissement de Thionville-Ouest, la coupe doit être terminée fin mars.

On ne fait plus de pelard.

Art. 7. — Les bois exploités sont enlevés du parterre de la vente aux dates fixées par le procès-verbal.

Art. 8. — L'usage oblige à laisser normalement à l'hectare un certain nombre de baliveaux de l'âge du taillis. Ils doivent être autant que possible de brin produit d'un gland, d'une faîne ou d'une autre graine et non d'une souche, distancés sur toute la superficie à peu près également. Ce nombre varie entre cinquante et quatre-vingts baliveaux.

Art. 9. — Lorsque le taillis est composé de plusieurs essences, les baliveaux sont choisis parmi la plus convenable pour la nature du sol ; lorsque le sol le permet, on choisit d'abord des chênes, puis des frênes, hêtres, charmes, etc.

Art. 10. — L'usage n'autorise ni le pâturage ni le passage des bestiaux dans les taillis. Les propriétaires qui livrent leurs bois au pâturage ne le font qu'en vertu de leur droit de propriétaire.

Art. 11. — L'autorisation de prendre des arbres de Noël dans une sapinière, sans la dégrader, ainsi que des branchages pour les fêtes religieuses, n'est généralement pas refusée.

CHAPITRE II

ECHALAS, PRODUITS ANNUELS OU PERIODIQUES DES ARBRES

SECTION PREMIERE

ECHALAS

Art. 12. — Dans aucune commune, les usages n'ont la coutume de prendre dans les bois communaux les échalas pour les vignes.

Mais il est toléré que les usufruitiers prennent dans le bois des rames de pois ou haricots pour leurs besoins, sous la surveillance du garde forestier.

SECTION II

PRODUITS ANNUELS

Art. 13. — Les produits annuels des arbres sont, outre les fruits et les graines :

Pour les *arbres fruitiers* : les branches mortes, cassées ou nuisibles, les bois qui proviennent du nettoyage et de la taille des arbres, les sarments produits par la taille et l'ébourgeonnement de la vigne, les pieds morts ou trop vieux, à condition pour le fermier de remplacer des pieds par de jeunes arbres.

Pour les *arbres forestiers* : également les branches mortes, cassées, les bois des arbres élagués et les haies tondues annuellement.

SECTION III

PRODUITS PERIODIQUES

Art. 14. — Les seuls arbres qui donnent des produits annuels ou périodiques autres que les fruits, sont : l'osier qui se coupe tous les ans, et le saule cultivé comme l'osier ; le saule têtard dont les branches se récoltent tous les trois ans ; le peuplier qui s'élague tous les cinq ou six ans ou même tous les trois ans dans les sols convenables.

Art. 15. — L'usufruitier peut, sans autorisation du nu-propriétaire, et le fermier, sans autorisation du propriétaire, élaguer les arbres dont les branches surplombent les héritages voisins. L'élagage se fait du 1^{er} novembre au 31 mars.

CHAPITRE III

MURS DE CLOTURE

Art. 16. — Un mur pourvu d'un chaperon à deux égouts est considéré dans tous les cas comme mitoyen.

Art. 17. — Dans certaines communes, dont le nombre est très restreint, le mur non mitoyen ayant son chaperon avec égout seulement du côté du propriétaire de ce mur, est placé à 15 cm du fond voisin. Cette distance correspond à ce qu'on appelle " le tour de la truëlle ".

Art. 18. — Les réparations à ces murs sont faites par le propriétaire. Il peut passer sur la propriété du voisin en lui payant les dégâts causés réellement, sans que ce voisin puisse s'y opposer.

Art. 19. — Lorsque le mur non mitoyen est pourvu d'un chaperon, il est d'usage que le propriétaire place l'écoulement de son côté.

CHAPITRE IV

HAIES VIVES, HAIES SECHES, LISSES, FOSSES

SECTION PREMIERE

HAIES VIVES

Art. 20. — En l'absence de titres et de faits de possession, l'existence de bornes sur la ligne médiane d'une haie, ainsi que l'existence des pieds corniers, est un signe de mitoyenneté.

Art. 21. — Les pieds corniers sont les plus anciens brins des bois plantés pour former la haie ; ils servent à déterminer la ligne sur laquelle la plantation a été primitivement faite.

Art. 22. — L'épaisseur de la haie mitoyenne ne dépasse pas 50 cm.

Art. 23. — Les cultures des copropriétaires peuvent aller jusqu'à 25 cm du milieu de la haie.

Art. 24. — Les haies sont coupées aussi souvent qu'il est nécessaire pour ne pas gêner le voisin ; l'usage ne fixe pas de périodicité régulière.

Art. 25. — Les haies sont en général à réduire à une hauteur de 1,20 m environ. Dans l'arrondissement de Thionville-Ouest, elles peuvent atteindre une hauteur de 2 m.

Art. 26. — Les propriétaires de la haie mitoyenne sont tenus, d'après l'usage, de l'entretenir en bon état de clôture chacun de son côté.

Art. 27. — Si, pour leur convenance réciproque, les copropriétaires conviennent de partager entre eux la haie dans sa longueur, afin d'approprier et d'entretenir chacun sa portion, ou comme on dit vulgairement chacun son bout, cette convention ne détruit pas la mitoyenneté non plus que les droits et les obligations qui y sont attachés. Chacun reste obligé de conserver à la haie une hauteur et une épaisseur uniformes, de la tondre au même âge et d'entretenir sa portion de haie, sur toute son épaisseur, en bon état de clôture. Une convention de cette nature autorise chacun à passer sur le fonds de son copropriétaire pour tondre, couper et réparer sa partie de haie. Ce passage réciproque ne donne lieu à aucune indemnité.

Art. 28. — Le propriétaire exclusif d'une haie lisse, entre le pied de la haie et le fonds de son voisin, une distance de 30 cm sur toute la longueur de la haie, distance qu'il devra entretenir en état de propreté.

Art. 29. — Nul ne peut laisser échapper dans sa haie des baliveaux ou grands arbres à moins de la distance réglementaire de 2 m.

Art. 30. — Lorsque le propriétaire exclusif d'une haie a commencé et continué pendant plusieurs années de tondre et d'entretenir sa haie à un âge et à une hauteur déterminés et moindres que ceux fixés par le règlement du 17 août 1751, il maintient le mode d'entretenir qu'il a primitivement adopté et le voisin n'est pas fondé à se plaindre de l'inexécution du règlement.

SECTION II

HAIES SECHES, LISSES

Art. 31. — Celui qui clôt sa propriété d'une haie sèche ou d'une lisse, peut clore sur borne ou à fin d'héritage ; les bois de la haie ou de la lisse ne peuvent saillir ou s'étendre sur le fonds voisin.

Art. 32. — L'usage ne fixe pas la hauteur de cette clôture, qui ne dépasse pas ordinairement 1,50 à 2 m.

Art. 33. — Les fils et ronces artificiels qui constituent la clôture sont posés et les nœuds des liens qui fixent les haies sèches sont faits du côté de la propriété qu'elles closent. Le parement ou l'affleurement des lisses avec les poteaux est du côté de la propriété voisine.

Pour ce qui concerne les parcs, prés de pâtures et pâtures il est d'usage dans le Département de poser les clôtures à 50 cm de la limite du fonds voisin. En cas de mitoyenneté la clôture est mise sur la limite. Dans ce dernier cas, l'entretien est partagé par moitié.

Art. 34. — A l'égard des palissades, la saillie des poteaux et traverses est en regard de la propriété à laquelle la clôture appartient. Si tous les poteaux sont d'un même côté, c'est un signe de la non mitoyenneté. Au contraire, il y a signe de mitoyenneté si les poteaux sont placés alternativement d'un côté et de l'autre de la palissade.

SECTION III

FOSSÉS

Art. 35. — Les usages ne déterminent ni la largeur, ni la profondeur des fossés mitoyens ou autres. Mais il existe dans toutes les communes du Département un règlement établi par le Génie rural qui fixe la largeur et la profondeur que doivent avoir les fossés des différentes catégories.

Art. 36. — Celui qui fait ouvrir un fossé sur son fonds laisse du côté du fonds voisin et au-delà de l'ouverture du fossé une distance d'un sillon, c'est-à-dire 30 cm environ sur toute la longueur du fossé, si le fonds du voisin est en labour ; à part cette exception, il peut aller jusqu'à la limite, mais en prenant les précautions nécessaires pour ne pas porter préjudice au fonds du voisin.

Art. 37. — Les fossés sont considérés comme mitoyens lorsque des bornes existent au centre de leur base ou de leur sommet, ou encore lorsque les terres ont été prises, de chaque côté, sur les fonds riverains pour les établir et les entretenir. L'existence de bornes, à 50 cm de leur base vers le fonds voisin, est un signe de propriété exclusive, de même si la terre est prise d'un seul côté.

Art. 38. — La raye n'est pas relevée après semaille et hersage.

Art. 39. — Le talus soutenant un terrain en pente appartient au propriétaire du terrain supérieur, en tenant compte de l'éboulement des terres sur le terrain en contrebas.

Le propriétaire du terrain situé en contrebas n'est pas fondé de réclamer l'usufruit des produits du talus.

Le mur de soutènement est, jusqu'à preuve du contraire, réputé la propriété exclusive de celui dont il soutient les terres.

CHAPITRE V

DISTANCES A GARDER POUR LES PLANTATIONS

Art. 40. — La distance à garder jusqu'au fonds voisin pour la plantation des pommiers, poiriers et autres arbres fruitiers, ainsi que pour la plantation de tous autres arbres de haut jet, est de 2 m dans les terrains non clos.

Art. 41. — Même si le terrain voisin est en vigne, la distance est de 2 m pour les arbres fruitiers et aussi pour les arbres forestiers.

Art. 42. — S'il existe un fossé de séparation, la distance à garder reste néanmoins la même.

Si la propriété du voisin est en bois, la plantation et les semis sont faits jusqu'à la ligne séparative des héritages.

Art. 43. — L'usage ne précise pas les distances à garder pour la plantation des arbres de haut jet (fruitiers, forestiers ou de vallée) dans les terrains clos de mur et particulièrement dans les cours, jardins et vergers des villes et faubourgs, mais il ne faut pas que les branches surplombent le fonds voisin.

Dans l'arrondissement de Thionville-Ouest cependant, la plantation à des distances plus rapprochées est permise, sans préciser ces distances, tandis qu'à Thionville-Est elle n'est pas autorisée.

Art. 44. — L'usage ne prescrit aucune distance pour la plantation des arbres espaliers le long des murs mitoyens. Ces arbres ne doivent toutefois pas dépasser la crête du mur.

Art. 45. — Lorsque le mur n'est pas mitoyen, seul le propriétaire est autorisé à y appuyer des espaliers.

Art. 46. — La vigne et les arbres à basse tige sont plantés à 50 cm du fonds voisin.

Dans l'arrondissement de Sarrebourg, la distance à observer pour ces plantations est de deux pieds, soit 66 cm.

Art. 47. — Les arbres aquatiques (peuplier, saule, aulne, etc.) dans les prairies ou dans les terrains contigus à des prairies sont plantés immédiatement au bord des fossés ou ruisseaux. S'il n'existe ni fossé, ni ruisseau, il est admis que la distance à garder est uniformément arrêtée à 2 m.

Dans l'arrondissement de Metz-Campagne, ces arbres doivent être plantés à une distance de 1 m du haut du talus. Lorsque le fossé appartient au voisin, la propriété est limitée par des bornes ; il faut alors planter à une distance de 2 m de ces bornes.

Dans les deux arrondissements de Thionville, la distance à garder est de 50 cm pour la plantation des arbres aquatiques faite à proximité d'un fossé ou ruisseau appartenant exclusivement au voisin (Thionville-Est : à condition qu'il ne s'agisse pas d'arbres à haut jet).

Art. 48. — Toutes ces distances prescrites par l'usage sont gardées, même lorsque les propriétés voisines sont séparées par une voie publique ayant une largeur moindre que la distance à laisser.

Art. 49. — Le voisin d'un fonds planté en arbres forestiers ou aquatiques a le droit de creuser un fossé et de couper tout ce qui pousse dans le fossé, notamment les racines qui le gênent.

Pour les forêts communales l'autorisation du maire est nécessaire.

CHAPITRE VI

OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

Art. 50. — Il n'existe en principe pas d'usage obligeant à garder des distances quelconques pour faciliter la culture du voisin.

Art. 51. — Il est d'usage que le propriétaire se servant d'instruments aratoires et de récolte pour la culture de son champ peut revenir avec ces instruments par le champ voisin, parallèle au sien, à la condition qu'il ne puisse occasionner de dommage.

Art. 52. — Il est permis de se servir des entêtes, lorsque les saisons sont égales sur les entêtes et le champ dont le propriétaire se sert sur l'entête.

Lorsque les cultures sont différentes, il est permis de tourner mais à charge d'indemniser les propriétaires ou leurs ayants droit concernant ces entêtes.

Dans le canton de Sierck, il est interdit de tourner.

Art. 53. — En ce qui concerne les tournailles, il est permis d'y tourner si on n'y occasionne pas de dégâts.

Dans le canton de Sierck, l'usage de se servir des tournailles n'existe pas.

Art. 54. — Le propriétaire d'un héritage quelconque joignant une plantation de bois ou d'arbres, peut labourer et cultiver son héritage jusqu'à la limite, sans être responsable des dégâts et des dommages que le travail sur son champ ou sur son exploitation en général pourrait causer aux plantations du voisin. Il peut donc notamment labourer et cultiver sans égard aux racines, qu'il est autorisé à enlever lui-même et à conserver à son profit.

Art. 55. — Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins.

D'après les usages existants, le passage doit être régulièrement pris du côté où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court.

Cet usage souffre exception en ce sens que ce passage le plus court doit être normalement praticable pour les besoins auxquels il doit servir.

Si ce passage le plus court n'est pas normalement praticable, le passage est à prendre ailleurs sur un trajet plus long.

Toutefois, il est d'usage pour tous les cas que le passage doit emprunter le trajet qui occasionne le moins de dommage pour ceux qui pourraient être obligés à le souffrir. Il ne peut être énoncé de principe rigide à ce sujet. Mais il est reconnu que si le dommage causé à celui qui, normalement, doit subir le passage, était beaucoup plus élevé que celui imposé à un autre propriétaire, par le terrain duquel le trajet serait le plus long, c'est ce dernier qui est astreint à tolérer le passage.

Si l'ayant droit au passage doit traverser plusieurs champs, il prendra le passage par les entêtes.

Lorsqu'il s'agit de sortir de prés par prés ou de fonds dominant et servant dans les mêmes saisons, les ayants droit devront attendre l'évacuation des fonds servants. S'ils n'attendent pas l'évacuation ou s'il s'agit de cultures différentes dans les champs dominant et servant, une indemnité est toujours due.

Lorsqu'un pré doit le passage à un autre pré, il est d'usage que le propriétaire du premier coupe d'abord. S'il ne le fait pas, le propriétaire du pré enclavé a le droit, à l'époque de la première coupe, de faire dans le pré voisin une fauchée de 2 m de large pour permettre le passage des voitures, et ce sans indemnité.

FRUITS TOMBES SUR LA PROPRIETE DU VOISIN

Art. 56. — Les fruits tombés sur la propriété du voisin sont recueillis par ce dernier, que les héritages soient ou non séparés par une clôture quelconque.

L'usage n'autorise pas le propriétaire d'arbres fruitiers à passer sur la propriété du voisin pour cueillir les fruits pendant sur le voisin.

Dans le canton de Sierck cependant, il est d'usage que le voisin tolère que le propriétaire de l'arbre ramasse tous ses fruits.

CHAPITRE VII

LES USOIRS

Art. 57. — Définition : On comprend sous la dénomination d'usoir l'affectation spéciale d'une bande de terrain, mais aussi cette bande de terrain elle-même le long des routes à la traversée des localités jusqu'aux immeubles construits.

L'immeuble peut être attenant à cette bande de terrain par la façade principale ou par les côtés et même par l'arrière.

Habituellement, mais pas nécessairement, l'usoir est séparé de la route proprement dite par un caniveau.

L'emplacement ou l'usage d'un emplacement quelconque séparé par un chemin ou autrement de l'immeuble, pour les besoins duquel sera utilisé l'emplacement, ne constitue pas un " usoir ".

Art. 58. — En règle générale, le terrain qui se trouve devant les maisons appartient à la commune, à moins qu'un titre spécial ne prouve le contraire ; les propriétaires ont le droit d'en user, mais ne peuvent revendiquer comme propriété que le tour du volet.

LES AYANTS DROIT

Art. 59. — Les usoirs servent avant tout et en premier lieu aux besoins des riverains, propriétaires, possesseurs ou détenteurs d'immeubles attenant immédiatement aux usoirs.

Si l'usoir touche un immeuble par la façade principale et un autre par les côtés ou l'arrière, les droits ou facultés du propriétaire de l'immeuble attenant par la façade principale l'usoir, priment par rapport à l'usoir ceux des autres propriétaires.

LES DROITS DES RIVERAINS IMMEDIATS

Art. 60. — Les riverains dont les immeubles sont attenants directement à l'usoir, ont la faculté de se servir des usoirs principalement comme chemin d'accès vers leurs immeubles, comme lieu de dépôt pour leur fumier, leur bois et autres matériaux, pour leurs instruments d'exploitation agricole, commerciale, artisanale ou autres.

Lorsqu'il s'agira d'une maison avec bâtiments accessoires servant à une exploitation agricole, l'ayant droit pourra déposer ses voitures, charrues, herses, machines agricoles et autres objets pouvant servir aux besoins de l'exploitation agricole. Le forgeron, par exemple, pourra utiliser son usoir pour ferrer les chevaux.

Les indications susdites sont énonciatives. L'usage que fera l'ayant droit de l'usoir variera nécessairement d'après le genre d'exploitation de l'immeuble attenant.

DROIT DES AUTRES RIVERAINS

Art. 61. — Les autres riverains, c'est-à-dire les propriétaires, possesseurs ou détenteurs d'immeubles n'attendant pas immédiatement l'usoir peuvent s'en servir également aux fins d'y circuler à pied, avec leurs bêtes, leurs voitures ou avec tous autres objets autant qu'ils ont besoin pour accéder à leur propriété de n'importe quel côté ou à l'usoir attenant à la propriété.

Cette faculté leur est accordée même si l'accès pouvait être pris autrement.

Toutefois, si ce mode comportait une gêne considérable pour l'exploitation du riverain, qui devrait tolérer l'utilisation de son usoir, l'accès devrait être pris autrement.

Dans tous les cas litigieux, l'usage trentenaire fixera les droits des riverains concernant les usoirs qui ne sont pas situés immédiatement devant leurs immeubles ; ce n'est qu'à défaut de pouvoir établir cet usage trentenaire qu'il sera procédé selon les dispositions contenues dans les alinéas ci-dessus.

DROIT DES NON-RIVERAINS

Art. 62. — Les non-riverains, c'est-à-dire toutes autres personnes, peuvent circuler sur les usoirs, à condition de ne pas gêner la circulation et l'exploitation des riverains.

OUVERTURE VERS LES USOIRS

Art. 63. — Les riverains peuvent établir toutes ouvertures, portes et fenêtres sur l'usoir, sans être astreints à observer une distance quelconque de l'usoir.

INSTALLATIONS ETABLIES SUR LES USOIRS

Art. 64. — Les installations qui se trouvent sur un usoir et qui peuvent, comme par exemple un puits, servir à l'usage de plusieurs riverains, sont censés pouvoir être utilisées non seulement par le riverain immédiat, mais aussi par les autres riverains qui pourraient démontrer avoir utilisé cette installation pendant trente ans au moins.

La propriété d'une pareille installation n'appartient pas au riverain immédiat, à moins qu'il ne démontre l'avoir acquise régulièrement ; mais en ce cas encore l'usage de l'installation est acquise au profit des riverains aux conditions indiquées à l'alinéa ci-dessus.

SUPPRESSION OU MODIFICATION DES USOIRS PAR LES ADMINISTRATIONS COMPETENTES

Art. 65. — Les administrations compétentes conservent le droit de supprimer tout ou partie de l'usoir et d'en modifier la consistance, mais à la condition que l'exploitation et la circulation au profit des riverains continuent à être possibles dans la même mesure que par le passé.

CHAPITRE VIII

CONSTRUCTIONS SUSCEPTIBLES DE NUIRE AU VOISIN

SECTION PREMIERE

CHEMINEES — ATRES

Art. 66. — Les âtres n'existent presque plus. Ils ne peuvent être appuyés sur des pièces de bois faisant partie du plancher.

L'usage exige une enchevêtrure à la charpente au-dessous de l'âtre.

Art. 67. — Les cheminées ne peuvent être adossées à des cloisons ou à des pans de bois, même en usant de la précaution d'un contre-mur.

Art. 68. — Aucune pièce de bois ne doit passer dans les tuyaux de cheminées, même recouverte de maçonnerie. Toute pièce passant dans l'épaisseur des murs de ces tuyaux doit être garantie par une maçonnerie.

Art. 69. — Un mur de séparation entre bâtiments et n'ayant que l'épaisseur ordinaire, non mitoyen, ne peut pas servir pour le fonds d'une cheminée: Il faut un contre-mur ayant une épaisseur égale à une brique placée à plat, soit 15 à 20 cm.

SECTION II

FOSSES D'AISSANCE, CITERNES, PUIITS, CLOAQUES OU BETOIERES ET FOSSES D'ENSILAGE

Art. 70. — Celui qui fait creuser des fosses d'aisance, une citerne ou un réservoir d'eau, un puits, un cloaque, une béttoire ou fosse d'ensilage près d'un mur, mitoyen ou non, d'une cave ou d'un autre puits placé sur le terrain voisin ou près d'une construction quelconque appartenant au voisin, n'est tenu en le construisant qu'à prendre les mesures nécessaires pour ne pas nuire au voisin.

Il est tenu d'établir un contre-mur d'une épaisseur d'un mètre ou, d'après les modes de constructions nouvelles, un mur absolument étanche et fondé plus bas que les constructions du voisin. Lorsque les fosses d'aisance, puits ou cloaque sont creusés à plus de 2 m du mur mitoyen ou des constructions du voisin, le contre-mur n'est pas exigé ; dans ce cas, la maçonnerie doit empêcher l'écoulement des terres et l'infiltration des eaux et urines.

A Metz-Campagne, le contre-mur ou un mur absolument étanche est exigé, même si ces fosses sont construites à plus de 2 m des constructions du voisin.

SECTION III

FORGES, FOURS ET FOURNEAUX

Art. 71. — L'usage exige qu'en construisant des forges, fours et fourneaux près d'un mur de clôture non mitoyen, il soit fait un contre-mur de 20 à 25 cm d'épaisseur.

Art. 72. — Le contre-mur s'étend dans toute la largeur et la hauteur de la forge, du four ou fourneau.

Art. 73. — Les cheminées des forges, fourneaux, fours de poterie et de verrerie, dans lesquels on entretient un feu considérable et continu, doivent être isolées.

SECTION IV

MAGASINS, ETABLES, MARES

Art. 74. — Celui qui veut établir contre un mur, mitoyen ou non, un magasin de sel, un amas de matières corrosives, une plate-forme de fumier, un tas de marcs de pommes ou pulpes, devra faire un contre-mur absolument étanche et isolé le cas échéant.

Art. 75. — Il n'y a pas d'usage prescrivant que celui qui veut adosser ou appuyer contre un mur, mitoyen ou non, une étable quelconque doit faire un contre-mur absolument étanche ou prendre d'autres précautions que celles nécessaires pour éviter de causer préjudice à autrui.

Dans les arrondissements de Metz-Campagne et Thionville-Ouest, un contre-mur absolument étanche est exigé.

Art. 76. — Les propriétaires de mares ou autres réservoirs d'eau creusés près de la limite d'une propriété, sont obligés de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout préjudice aux voisins.

Dans l'arrondissement de Metz-Campagne, ces mares ou autres réservoirs d'eau doivent être du côté voisin, en talus de 45 degrés de pente et à une distance de 2 m. Le talus est encore exigé lorsque le propriétaire de la mare ou du réservoir fait un mur absolument étanche et fondé plus bas que les constructions du voisin.

A Thionville-Ouest, ces constructions doivent être également à une distance de 2 m de la propriété voisine. Mais cette distance n'est pas exigée lorsque le propriétaire de la mare ou du réservoir fait un mur absolument étanche et fondé plus bas que les constructions voisines.

Dans les autres arrondissements il n'existe pas d'usage concernant la distance ou le talus.

SECTION V

CARRIERES

Art. 77. — Les carrières à ciel ouvert sont creusées en laissant une distance d'environ 3 m entre l'ouverture et le fonds voisin. Pour les carrières en bordure des routes, la construction d'un mur de 1,30 m d'épaisseur est obligatoire.

Quelquefois, les carrières sont assimilées aux mares, surtout les carrières abandonnées. Ces dernières doivent même être clôturées.

A défaut d'usage, les carrières sont creusées et exploitées conformément au droit commun qui oblige d'éviter de nuire à autrui.

BORNES

Art. 78. — Les bornes qui fixent la ligne de séparation des propriétés sont en pierre calcaire, en silix ou en grès de façon qu'elles ne se désagrègent pas.

Elles sont placées de telle façon que la ligne séparative passe au milieu de la borne.

Les pierres-bornes sont placées dans un trou de 40 à 60 cm de profondeur. Le sommet s'élevait autrefois de 10 à 30 cm ; actuellement le sommet est à fleur de terre et jamais à plus de 10 cm.

Le géomètre a le droit de placer des bornes, mais les propriétaires peuvent placer des marques de pierres ordinaires.

Des fragments de tuiles, des morceaux de charbon, de verre, etc., nommés témoins, attribuent le caractère de borne à la pierre sous laquelle ils sont placés, même en l'absence d'un procès-verbal constatant la plantation. Mais il y a un procès-verbal dans la plupart des cas.

CHAPITRE IX

CURAGE DES FOSSES ET RUISSEAUX

Art. 79. — Le curage de petits ruisseaux et fossés a lieu quand il y a nécessité sur la réquisition et la surveillance du Génie rural.

Le conseil municipal décide s'il y a lieu de faire ce travail par adjudication ou de laisser à chaque riverain le soin de curer la partie qui lui incombe. C'est la deuxième méthode qui est généralement employée. Le délai d'exécution des travaux de curage est également fixé par la municipalité. En cas de non-exécution il est procédé à l'adjudication aux frais des propriétaires riverains.

Le locataire d'une parcelle riveraine n'est pas tenu de faire le curage qui incombe au propriétaire ; néanmoins il a la charge de faucarder annuellement le ruisseau et de veiller à l'éloignement des obstacles au libre écoulement des eaux. En ce qui concerne les fermiers le statut-type de fermage s'applique.

SOURCES DANS LES PROPRIETES

Art. 80. — Celui qui a une source dans son fonds peut user des eaux à volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.

Si une commune se sert de cette eau, le propriétaire du fonds ne peut lui en enlever l'usage et ne peut l'empêcher d'en jouir. Il peut, s'il n'y a pas de prescriptions, réclamer une indemnité.

Dans la région de Sarrebourg, le droit d'accéder aux fontaines-sources situées au milieu des champs est reconnu à tous les agriculteurs travaillant dans la campagne, pour y puiser de l'eau.

CHAPITRE X

LA VAINÉ PATURE

Art. 81. — Le droit de vaine pâture est exercé dans toutes les communes du Département qui en ont fait la demande. Toutefois, le conseil municipal peut en demander la suppression.

Elle se fait à travers tous les prés, même ceux désignés sur le cadastre comme pâtural, à l'exception des prés clôturés, des champs en trèfle ou en luzerne, des parcs en prairies artificielles.

En cas de mauvais temps, le conseil municipal peut interdire la vaine pâture ou la limiter.

L'usage de déterminer le nombre des bêtes admises n'est plus pratiqué.

Les porcs sont admis au parcours dans les jachères, sans fixation du nombre.

La vaine pâture n'est pas permise aux moutons tant que les autres bêtes peuvent pâturer.

Il est évident que la vaine pâture ne s'étend pas aux troupeaux étrangers à la commune.

CHAPITRE XI

DES BAUX

Durée des baux. Termes d'entrée en jouissance ou de paiement. Délais à observer pour donner les congés

SECTION PREMIERE

DUREE DES BAUX VERBAUX

Art. 82. — La durée des baux verbaux est de trois ans s'il s'agit de parcelles de terres louées sans bâtiment, soumises à l'assolement triennal et ne rentrant pas dans les clauses du Statut du fermage.

Art. 83. — Les baux verbaux des prés, herbages, vignes, pâtures, bruyères et terrains vains ou vagues, jardins, masures cultivées, sont censés faits pour l'an.

Art. 84. — Sont censés faits pour un an les baux verbaux de maisons entières, d'une partie de maison, des granges, caves, remises, magasins, loués isolément ou qui forment l'objet principal de la location.

Il n'existe pas d'usage pour les baux concernant d'autres objets.

SECTION II

EPOQUE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Art. 85. — L'entrée en jouissance des grandes fermes a lieu en général à la Saint-Georges (23 avril).

Lorsqu'il s'agit de petites fermes ou de cultures maraîchères, l'entrée en jouissance a lieu à la Saint-Martin (11 novembre).

Dans certaines contrées, Sierck par exemple, l'entrée en jouissance est souvent fixée au 1^{er} octobre, quand il s'agit de petites fermes ou de cultures maraîchères.

Art. 86. — Pour le commencement de jouissance des bois et des vignes, loués isolément, aucun usage n'est connu.

SECTION III

TERMES DE PAIEMENT DES FERMAGES ET DES LOYERS

SOUS-DIVISION A

Fermes et habitations louées avec des terres de labour

Art. 87. — Dans la majorité des cas, le paiement des fermages pour les fermes et les habitations louées avec des terres de labour a lieu moitié à la Saint-Martin, moitié à la Saint-Georges de l'année qui suit la récolte.

Dans les arrondissements de Thionville-Est et Sarrebourg, ce paiement s'effectue en une seule fois, le 11 novembre de chaque année.

A Thionville-Ouest, le paiement a lieu de la Saint-Martin à Noël (11 novembre-25 décembre).

Art. 88. — Pour les terrains maraîchers, le fermage est payé à la Saint-Jean et à la Saint-Martin de l'année de jouissance.

Art. 89. — Lorsque la totalité ou partie des fermages est stipulée en nature, c'est-à-dire en grains ou en fruits, le fermier doit fournir des denrées de qualité saine, loyale et marchande.

SOUS-DIVISION B

Terres de labour louées sans bâtiments

Art. 90. — Les termes de paiement du fermage des terrains loués sans bâtiments sont les mêmes que ceux énoncés dans l'article 87.

Dans l'arrondissement de Metz-Campagne, ce paiement a lieu en général à la Saint-Martin.

Art. 91. — Lorsque le bail a pour objet une seule pièce de terre, les termes de paiement sont les mêmes qu'à l'article précédent.

SOUS-DIVISION C

Prés

Art. 92. — Le terme de paiement du loyer des prés est la Saint-Martin, c'est-à-dire le 11 novembre qui suit la récolte (après les regains).

Dans l'arrondissement de Thionville-Est, les fermages des pâturages et parcs sont payables en deux termes, chaque fois le 1^{er} août et le 1^{er} novembre.

SECTION IV

DELAIS A OBSERVER POUR DONNER CONGE

Art. 93. — Le délai à observer pour les congés concernant les immeubles est celui fixé par le bail ou la loi. Mais il n'existe l'usage que pour les terres objet d'un bail verbal ou censées louées à l'année avec continuation tacite ; le délai congé est alors de six mois avant l'entrée en jouissance.

A son défaut, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article 1774 du Code civil, c'est-à-dire que le bail continue pour une année sans toutefois qu'il s'ensuive la possibilité d'une nouvelle tacite reconduction.

Art. 94. — Le délai à observer pour les congés des maisons avec jardins est de six mois avant la Saint-Martin de l'année courante.

Pour les maisons sans jardin, ce délai est de trois mois.

Art. 95. — Le délai-congé d'une grange, d'un grenier, d'un hangar est de six mois avant le 1^{er} mars.

SECTION V

ASSOLEMENTS

Art. 96. — En général, l'assolement est triennal. En conséquence, les terres de labour sont divisées en trois soles ou saisons, à côté desquelles il existe une partie des terres en prés artificiels et en luzerne.

Dans certaines contrées, telles que les régions industrielles, il n'existe plus de régularité dans les cultures.

Ailleurs, la superficie de terrains réservés à chaque saison comprend le tiers des terres labourables.

Art. 97. — Il est admis que le fermier peut cultiver à son gré pendant tout le cours du bail, sous la seule condition de maintenir les terres en bon état de production et de rétablir pour les deux dernières années l'ancien assolement, c'est-à-dire de les rendre en trois soles à peu près égales et de même qualité, chaque sole représentant environ le tiers du revenu.

Art. 98. — Il existe l'usage que le fermier entrant peut semer des petites semences dans les blés et avoines du fermier sortant la dernière année du bail, à charge de payer, s'il y a lieu, une indemnité à dire d'expert si la croissance du trèfle a nui à la récolte du fermier sortant.

Art. 99. — Sauf réserves spéciales dans les baux, l'usage ne fixe pas la proportion dans laquelle la culture permanente de la luzerne, du trèfle et du sainfoin peut avoir lieu relativement à la contenance de toutes les terres de labour.

DESSOLEMENT, DESSAISONNEMENT, SURCHARGE

Art. 100. — A ce sujet aucun usage n'est connu. Il n'existe que le principe et l'obligation d'une culture rationnelle.

SECTION VI

REPARATIONS

SOUS-DIVISION A

Maisons d'habitation — Bâtiments en général

Art. 101. — Les obligations des parties sont en général fixées par conventions.

Comme usage général, on peut admettre que le propriétaire est astreint aux grosses réparations, notamment toitures et murs. Les autres réparations (réparations locatives) incombent au fermier.

SOUS-DIVISION B

Réparations locatives

Art. 102. — Outre les réparations locatives ou de menu entretien prévues à l'article 1754 du Code civil, sont à la charge du locataire dans les maisons : la réparation des trous faits à la maçonnerie et aux boiseries pour y placer des tableaux et des meubles, la réparation des papiers de tentures dégradés, la réparation de la serrurerie des portes, fenêtres et armoires, des jalousies à cordons des croisées, des mouvements, fils de fer et cordons de stores ou sonnettes, des cordes de puits et greniers.

On aura égard, pour apprécier les dommages, à l'usage et la destination des lieux ainsi qu'à la durée de la location.

Art. 103. — Sous les mêmes réserves, sont également à la charge du locataire : la réparation des évier des cuisines, la réparation des mangeoires, râteliers, bat-flancs, piliers et séparations des écuries, le tout lorsque ces objets sont brisés ou endommagés autrement que par vétusté ou par cas entièrement fortuits.

Des conditions spéciales concernant ces réparations sont d'ailleurs prévues en général dans les baux.

Art. 104. — Le ramonage des cheminées, le balayage et le nettoyage des appartements et des bâtiments, le lavage des vitres, le curage des mares, bassins et citernes, le curage et l'entretien des fossés qui closent les héritages loués sont aussi à la charge des locataires et fermiers. Le curage des puits, rivières, reste à la charge du propriétaire.

Art. 105. — En général, tout ce qui concerne l'entretien normal et habituel de la chose louée incombe au fermier.

SOUS-DIVISION C

Arbres fruitiers

Art. 106. — Le fermier est tenu de maintenir en bon état les arbres fruitiers.

Lorsqu'un arbre meurt sans la faute du fermier, il peut conserver le bois, mais doit planter un nouvel arbre.

Art. 107. — L'usage est admis de semer les prairies artificielles, luzerne et sainfoin, dans les labours plantés d'arbres fruitiers, et sans qu'il soit nécessaire de respecter une distance quelconque autour de l'arbre.

SOUS-DIVISION D

Parcage

Art. 108. — Il n'existe pas d'usage concernant le parcage.

Il n'existe pas d'usage empêchant le fermier, propriétaire d'un troupeau, de faire parquer pour un tiers en compensation du pâturage ou fourrage fournis par ce tiers.

SECTION VII

DELIVRANCE DES TERRES DE LA FERME
RAPPORTS ENTRE FERMIER SORTANT ET ENTRANT

Art. 109. — Les baux à ferme commencent le plus souvent à la Saint-Georges (voir art. 85). Le fermier entrant jouit à partir de cette époque :

- a) De la totalité des prés et parcs de la ferme se trouvant dans la saison des versaines ;
- b) De la solde des terres labourables qu'il doit préparer pendant l'été et ensemer en blé à l'automne (première saison) ;
- c) Des jardins, vergers, chènevières, vignes et houblonnières ;
- d) Des maisons, écuries, étables, bergeries, basse-cours et colombiers.

Il prend possession des deux autres saisons après la dernière récolte du fermier sortant, en général entre le 10 et le 20 octobre.

Art. 110. — Le fermier sortant doit avoir vidé les lieux à l'époque où la campagne agricole est réputée close, c'est-à-dire aussitôt les battages terminés et au plus tard le 1^{er} mars, étant entendu que l'entrée en jouissance a lieu le 23 avril.

Art. 111. — Le fermier sortant n'a droit qu'aux légumes annuels qu'il a semés ou plantés. Il ne peut arracher ou détruire les plants de groseilliers, d'artichauts, asperges, plantes vivaces, fraisiers, aucun arbre, arbuste ou rosier qu'il a plantés, il doit les laisser au fermier entrant.

Art. 112. — Le fermier sortant peut augmenter ou diminuer, la dernière année du bail, l'effectif de son cheptel, à condition de se conformer aux conditions du bail et à la loi.

Art. 113. — Le fermier sortant a droit, au moment de la moisson et des battages, à une chambre, à l'usage de la cuisinè et du four ; à une place dans l'écurie pour les chevaux dont il a besoin pour rentrer les récoltes, à l'engrangement pour loger ses récoltes et à une partie des greniers à grain (jusqu'au 28 février de l'année suivante).

Art. 114. — Le fermier sortant doit rendre les terres dans le même état de culture qu'il les a prises.

Art. 115. — Les clôtures faites par le fermier sortant lui appartiennent, il peut les enlever.

Art. 116. — Après l'ensemencement des blés d'automne, tout le fumier appartient au fermier entrant.

Art. 117. — Le fermier sortant dispose librement des dernières récoltes de céréales et de plantes fourragères faites par lui.

Art. 118. — 1° *Battages fixes.* — Lors des battages, le fermier entrant fournit la ficelle et la main-d'œuvre pour l'engrangement.

2° *Moissonnage-battage.* — Le fermier sortant fournit la ficelle et le fermier entrant pourvoit à l'engrangement.

Art. 119. — Le fermier sortant paye les prestations de l'année ou la taxe vicinale les remplaçant.

Les cotisations de Sécurité sociale agricole (Allocations familiales et Allocations vieillesse) sont partagées un tiers pour le fermier entrant à rembourser au fermier sortant qui doit régler l'année complète puisqu'il conserve la jouissance des deux tiers des terres jusqu'à fin septembre. La notification doit en être faite par lettre recommandée à la Caisse d'Allocations familiales dont relève l'exploitation par les deux intéressés.

Art. 120. — Lorsqu'il existe un pont-bascule dans l'exploitation, il ne pourra être mis obstacle à son utilisation par le fermier sortant, mais seulement pour tout ce qui concerne l'apprôfitement de ses récoltes et provisions.

Art. 121. — Lorsque le courant électrique aura été installé dans l'exploitation agricole, le fermier sortant continuera d'en avoir l'usage pour le battage des grains, leur nettoyage, l'éclairage nécessaire à ces opérations, ainsi qu'aux locaux qui lui sont réservés, à charge pour lui de tenir compte des dépenses de courant au fermier entrant.

Dans les exploitations où le fermier sortant produisait lui-même le courant électrique, il ne pourra être mis obstacle à sa production et son utilisation, mais dans la limite de ses besoins en tant que fermier sortant seulement.

CHAPITRE XII

BAUX DE CHASSE

Art. 122. — Les baux de chasse sont régis par la loi locale sur la chasse du 7 février 1881, encore en vigueur.

CHAPITRE XIII

DELAIS-CONGES EN MATIERE DE LOUAGE DE SERVICE

Art. 123. — Il était d'usage en Moselle d'engager des domestiques, marcaires ou servantes pour une année, à Noël. Il existait à Metz "La loue", le lendemain de Noël, où les fermiers venaient recruter leur personnel. Quand on louait quelqu'un, c'était la règle de donner des arrhes (10 ou 20 F). Cet usage tend à disparaître. Aujourd'hui on loue beaucoup au mois.

Le louage se fait pour un temps déterminé. Le contrat de louage peut, d'après le Code civil, cesser à tout instant par la volonté de chacune des parties. Néanmoins, ce droit, exercé brusquement, peut devenir une cause de dommage et la victime de la résiliation a alors le droit à une indemnité de brusque congédiement ; sauf lorsque le serviteur se trouve dans l'impossibilité de travailler. L'indemnité de brusque renvoi est fixée par le Code civil.

Art. 124. — Les ouvriers peuvent être engagés pour une période d'essai ; la durée en est fixée après entente.

Art. 125. — Si un jardin est mis à la disposition des domestiques, ils ne conservent pas la propriété des récoltes, ces récoltes faisant partie du salaire. Mais ils peuvent être indemnisés des semences.

Art. 126. — Certificat de sortie : sans commentaires et mentionnant seulement les dates d'entrée et de sortie.

CHAPITRE XIV

DIVERS

FOSSES A FUMIER

Art. 127. — La construction des fosses à fumier et à purin est réglementée par la loi locale, encore en vigueur.

LES ETANGS

Art. 128. — Les étangs étaient exploités de la façon suivante : deux ans d'eau et un an de terre, ou encore deux ans d'eau et deux ans de terre. L'usage n'existe presque plus, la régularité tend à disparaître.

CHEMIN RURAL IMPRATICABLE

Art. 129. — Il est d'usage que l'on peut se frayer un passage sur la propriété riveraine lorsqu'un chemin rural est devenu impraticable. Ce droit de passage existe sur les fonds riverains clos ou non et quels que soient leurs propriétaires. Le passage peut être pratiqué à pied, avec des chevaux, bêtes à cornes, en voiture ou tous autres moyens de locomotion.

Dans ce cas, les riverains ont droit à une indemnité. Si le chemin impraticable appartient à la commune, c'est elle qui est rendue responsable.

TROUPEAUX AMBULANTS

Art. 130. — Les conducteurs de troupeaux transhumants, les conduisant d'un lieu à un autre, ne peuvent les laisser paître sur les terres des particuliers ou sur les terrains des communes, sous peine de payer une indemnité.

LOCATION DES PATURES COMMUNALES

Art. 131. — Chaque année, vers la mi-avril, les communes louent leurs pâtures. Cette location n'est pas faite pour l'année, mais seulement, d'après l'usage, jusqu'au 1^{er} octobre. L'usage de louer les pâtures communales seulement jusqu'au 1^{er} octobre provient de ce que la vaine pâture était permise autrefois partout à partir de cette date.

RAMASSAGE DES FEUILLES MORTES

Art. 132. — Dans certaines communes de la région de Bitche, il était d'usage depuis un temps immémorial de rafler les feuilles mortes deux jours par semaine pour s'en servir comme litière. Maintenant ce ramassage est réglé par l'Administration des Eaux et Forêts par des dispositions spéciales.

Dans l'arrondissement de Sarrebourg, le ramassage de glands, faînes, etc., ne peut avoir lieu qu'après autorisation des Eaux et Forêts et contre paiement d'une redevance ; de même pour le bois mort.

Par contre le ramassage des fruits dans la forêt, tels que fraises, framboises, mûres, etc., a toujours été toléré.

ESSAIM

Art. 133. — L'essaim appartient au propriétaire qui le poursuit. Il a le droit de le revendiquer et de s'en emparer partout où il s'abat.

GLANAGE

Art. 134. — Le glanage existe encore dans le Département de la Moselle. Il ne doit s'exercer qu'après l'enlèvement total de la récolte sous les restrictions indiquées par la loi.

DROIT D'AFFOUAGE

Art. 135. — Le droit d'affouage existe dans de nombreuses communes du Département. Pour être "affouagiste", il faut habiter la commune depuis six mois au moins, y avoir son domicile, être chef de famille ou de ménage, faire son propre feu et être inscrit sur la liste des ayants droit.

Dans différentes communes de l'arrondissement de Sarreguemines, il est d'usage de ne donner des lots qu'après trois ans de séjour. Dans certaines communes, les célibataires n'ont pas droit aux lots.

Art. 136. — Les affouages comprennent les lots de bois de chauffage en stère et des fagots équitablement répartis et tirés au sort.

Les affouages n'ont pas droit aux grumes, ces grumes sont vendues par les communes, exception faite des grumes dans la forêt de l'ancien comté de Dabo (arrondissement de Sarrebourg).

Le prix de l'affouage est fixé annuellement par délibération du conseil municipal.

Art. 137. — L'affouagiste peut disposer librement de son lot. Il peut le revendre si bon lui semble ; mais dans ce cas il est responsable des dégâts éventuels faits par son acheteur.

Art. 138. — Les communes de Foulcrey, Réchicourt et Gondrexange (arrondissement de Sarrebourg) ont des droits d'affouage dans les forêts particulières appartenant à la comtesse de Curel.

**ARRETE n° 72-D.D.A./2 - 036, en date du 24 octobre 1972,
portant codification des textes relatifs à l'application du Statut du fermage en Moselle**

LE PREFET DE LA REGION DE LORRAINE,
Préfet de la Moselle,
Officier de la Légion d'Honneur ;

- VU le livre VI^e, titre premier du Code rural ;
- VU le décret du 22 décembre 1958 relatif à la constitution et au fonctionnement des tribunaux paritaires et des commissions consultatives des baux ruraux ;
- VU les arrêtés préfectoraux du 23 décembre 1959, du 18 mai 1962 complétés par l'arrêté du 2 juin 1964, les arrêtés n°s 71-19, 71-20 et 71-21 du 7 juin 1971 et l'arrêté n° 71-34 du 10 décembre 1971 ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 1089 du 17 décembre 1960 portant codification des textes relatifs à l'application du Statut du fermage en Moselle (B.O. du Département, spécial n° 1 du 20 avril 1961) ;
- SUR proposition de la Commission consultative des baux ruraux en sa séance du 25 septembre 1972 ;

ARRETE :

Article premier. — Aux arrêtés préfectoraux ci-dessus visés, se substituent les dispositions réglementaires suivantes :

I. — CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Art. 2. — Le contrat type de bail à ferme établi pour le Département de la Moselle par la Commission consultative des baux ruraux est approuvé et publié ci-après :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur
bailleur, d'une part ;

Monsieur
preneur, d'autre part ;

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Monsieur et Madame
son épouse, donnent par les présentes, à titre de bail à ferme, à

Monsieur et Madame
preneurs solidaires et qui acceptent.

DESIGNATION

Une ferme, dite " Ferme du", située sur la commune de
....., où elle a son centre d'exploitation, et par extension sur les communes de
..... et de
comprenant :

- Les bâtiments d'habitation et leurs dépendances ;
- Les bâtiments d'exploitation ;
- Cour, jardins, terres, prés et parcs ;

d'une superficie approximative de ha a ca.

Ainsi au surplus que ladite ferme existe et se comporte, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et que les preneurs déclarent parfaitement connaître.

En cas de différence entre la contenance réelle et celle indiquée, il sera fait application des articles 813 du Code rural et 1765 du Code civil, renvoyant aux articles 1617 et suivants du Code civil.

DESIGNATION PARCELLAIRE

Ban de
Section n° lieu dit " " ha a
..... ca

DUREE DU BAIL

Le présent bail a été consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le (ou ont commencé à courir le) pour prendre fin à pareille époque, les neuf années révolues ; mais :

- Sauf l'exercice du droit de reprise réservé aux bailleurs par l'article 811 du Code rural, ainsi qu'il sera encore dit ci-après ;
- Et sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation et au droit au renouvellement du bail.

ETAT DES LIEUX

Les preneurs prendront la ferme louée, ensemble des bâtiments, terres, prés et parcs, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet aux bailleurs, ni exiger d'eux aucun travaux préalables de réparations ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'article 809, 3^e alinéa, un état des lieux devra être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

PRIX DU BAIL

Le présent bail a en outre été consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la contre-valeur en espèces de :

..... kilogrammes de

..... kilogrammes de

..... litres de

Le montant de chaque terme sera déterminé en prenant pour base :

- Pour le blé, le cours à l'échéance, tel qu'il sera fixé par la législation en vigueur pour le calcul des fermages, par décret ;
- Pour le lait et la viande de bœuf première qualité, au prix moyen de chacune de ces denrées pendant les douze mois précédant l'échéance, tel qu'il sera fixé par arrêté préfectoral sur proposition de la Commission consultative des baux ruraux.

Le fermage sera payable en un seul terme, le onze novembre de chaque année, et pour la première fois le onze novembre mil neuf cent (au plus tard dix-huit mois après l'entrée en jouissance).

Le fermage sera payable contre la seule quittance et entre les mains de Monsieur
..... bailleur, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui, sans frais pour le bailleur.

Les sommes dues et non payées dans les soixante jours suivant l'échéance seront productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, à partir du jour de l'échéance, si bon semble aux bailleurs, et ceci de plein droit et sans aucune formalité, le tout sans préjudice des dispositions de l'article 840 du Code rural et sans que cette stipulation puisse autoriser les preneurs à retarder volontairement l'échéance.

Les preneurs ne pourront prétendre à aucune diminution de fermage, ni indemnité, en cas de dégâts provoqués par la grêle, la gelée, les inondations, la sécheresse, le feu du ciel et autres cas foruits, prévus ou imprévus.

Lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs, des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces, égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de la Moselle, pour les prêts à moyen terme.

En cas de décès des preneurs ou de l'un d'entre eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et ayants droit, respectivement entre le survivant et les héritiers et ayants droit du prédécédé, tant pour le paiement des fermages échus que ceux à échoir.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail a lieu sous les charges et aux conditions suivantes que les preneurs s'obligent solidairement à exécuter et accomplir, savoir :

Article premier - C - T. — Habitation

Les preneurs seront tenus d'habiter, par eux-mêmes, leur famille et leurs domestiques, les bâtiments de la ferme, ou une habitation située à proximité du siège de l'exploitation et en permettant l'exploitation directe.

Ils devront garnir les bâtiments de la ferme et les tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles meublants, objets mobiliers, grains, fourrages, cheptel vif et mort, en quantité et en valeur suffisantes pour assurer le paiement des fermages, une bonne exploitation de la ferme et l'exécution des charges et conditions du bail.

Art. 2 - C - T. — Entretien des bâtiments

Les preneurs entretiendront les divers bâtiments d'habitation et d'exploitation, ainsi que les installations de chauffage central, d'eau et d'électricité en bon état de réparations locatives et les rendront à leur sortie en cet état.

Ils auront à leur charge : le nettoyage des gouttières et chenaux, le ramonage des cheminées qui devra être fait au moins une fois l'an, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits, citernes, mares, puisards et fosses septiques.

Ils prendront toutes dispositions utiles pour protéger du gel les appareils de chauffage et de distribution d'eau, les réservoirs et bacs, faute de quoi ils demeureront responsables de leur négligence.

Ils avertiront les bailleurs des réparations à effectuer par eux, notamment à la suite de sinistres tels qu'incendie ou ouragan.

Enfin, sous réserve de l'application des articles 847 et suivants du Code rural, ils ne pourront, sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs, modifier la distribution des bâtiments, pratiquer des démolitions et percements de murs et cloisons, y adosser des marchandises et matériaux pouvant nuire à leur solidité, ni surcharger des planchers.

Art. 3 - C - T. — Réparations

Les preneurs souffriront, pendant le cours du bail et des prorogations ou renouvellement dont il pourra faire l'objet, toutes les réparations et reconstructions ou travaux d'amélioration de l'habitat rural qui seraient nécessaires aux divers bâtiments, et ils ne pourront demander aucune indemnité ni diminution de fermage, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Art. 4 - C - T. — Usage — Exploitation

Les preneurs ne pourront se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devront participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Ils devront jouir de la ferme en bon père de famille et fermiers soigneux et l'exploiter selon des méthodes de culture rationnelle et avec une main-d'œuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation.

Ils devront appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'exploitation qui auront été préconisées par la Commission consultative des baux ruraux.

Art. 5 - C - T. — Culture des terres — Assolement — Remise au successeur

Les preneurs seront tenus de cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres affermées en temps et saison convenables, sans pouvoir les épuiser ni détériorer, de manière à les rendre en fin de bail en bon état de culture et de fumure.

Les preneurs auront le droit d'employer des engrais chimiques, mais à la condition d'y joindre une fumure proportionnée pour éviter l'épuisement des terres.

Ils diviseront leurs cultures comme ils l'entendent, sans être tenus à aucun assolement, à charge seulement de fumer convenablement chaque fois qu'ils ensemerceront des céréales ou des plantes fourragères.

Ils pourront dessoler, à condition de rendre à leur sortie les surfaces telles qu'elles étaient ensemençées au moment de l'entrée en jouissance.

En fin de bail ils remettront ces terres à leur successeur au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes.

Art. 6 - C - T. — Herbages — Parcs

Les preneurs ne pourront restreindre l'étendue des prairies et parcs à bestiaux existant lors de l'entrée en jouissance, ils pourront changer la destination de ces prairies et parcs à la condition de les rendre ou de les resituer en fin de bail à leur emplacement initial.

Ils devront les entretenir constamment en bon état, les fumer, irriguer, faucher, en temps et saison convenables, les étaupiner, en extirper les ronces et autres accrues nuisibles qui pourraient y croître, entretenir les fossés et canaux d'irrigation, en faire d'autres si cela est nécessaire, le tout de manière à conserver les prairies en bon état.

Les clôtures des parcs à bestiaux devront être rendues en fin de bail dans un état équivalent à celui dans lequel elles se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance.

Les preneurs devront entretenir ces clôtures en bon état et remplacer pendant la durée du bail les pieux et fils de fer qui viendraient à être usés ou cassés.

Art. 7 - C - T. — Récoltes — Fourrages — Fumier

Les preneurs engrangeront les récoltes provenant du fonds affermé dans les bâtiments de la ferme par priorité.

Tout le fourrage récolté par les preneurs sur les terres de la ferme, les pailles et menues pailles et le fumier appartiennent à la ferme et devront être consommés ou utilisés pour son amélioration.

Toutefois, en cas d'abondance, les preneurs, sauf la dernière année de bail, pourront vendre les pailles, mais seront tenus de justifier vis-à-vis du propriétaire d'avoir employé le prix de vente desdites pailles à l'acquisition d'engrais à épandre sur la ferme.

Art. 8 - C - T. — Jardin — Arbres fruitiers — Vignes

Les preneurs entretiendront le jardin du corps de ferme en bon état, sans pouvoir modifier son affectation.

Ils prendront soin des arbres fruitiers en verger, ainsi que de ceux qui viendraient à y être plantés. Ils devront les préserver de l'atteinte des bestiaux, instruments aratoires, et généralement de tous dommages ; les fumer au pied, les étayer lorsqu'il est nécessaire, les émonder, émousser et écheniller dans les temps ordinaires, couper les guis, scions et gourmands et les traiter contre les parasites.

Les arbres fruitiers qui viendraient à périr appartiendront aux preneurs ; mais en contrepartie ils auront l'obligation de les remplacer par de jeunes sujets greffés d'une bonne variété et convenablement plantés, qu'ils garniront d'une bonne armature pour leur servir de tuteur et de protection.

Aucun arbre ne pourra être abattu ni aucune haie limitative de l'exploitation ne pourra être supprimée sans l'autorisation expresse et par écrit des bailleurs.

Les vignes seront soignées et labourées selon l'usage.

Les preneurs ne pourront s'opposer aux plantations ayant pour objet d'assurer la permanence et la qualité de celles qui existaient lors de la conclusion du présent bail, conformément à l'article 1719 du Code civil, ou d'augmenter la rentabilité de la propriété. Si les plants sont fournis par les bailleurs, les preneurs ne pourront demander aucune indemnité pour les frais de main-d'œuvre, conformément à l'article 848 du Code rural.

Les preneurs devront laisser à leur sortie une quantité de vignes et d'arbres fruitiers au moins égale à celle qu'ils auront trouvée au début du bail.

Art. 9 - C - T. — Taillis et haute futaie

Les preneurs se conformeront, pour l'exploitation des bois, aux lois, règlements et usages forestiers et ils ne pourront faire pacager aucun animal dans les bois.

Ils feront la coupe du taillis par tiers tous les trois ans.

Ils ne pourront abattre, tant dans les bois que dans les autres biens de la ferme, aucun baliveau ni aucun arbre de haute futaie ; s'il était procédé à des abattages, les preneurs ne pourront prétendre à aucune indemnité pour les dégâts qui seraient causés aux jeunes pousses par la chute des arbres et aux chemins privés par le transport.

Art. 10 - C - T. — Chemins privés — Haies

Les preneurs devront entretenir en bon état de propreté les cours et chemins privés de la ferme, boucher les affaissements et les ornières et faire à cet effet tous apports de pierres, cailloux et sable.

Ils feront curer en temps et saison convenables tous les fossés, ruisseaux, rigoles, mares et bassins nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés.

Ils ne pourront faire disparaître les haies, fossés et rigoles séparant les parcelles, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article 836 du Code rural.

Ils entretiendront en bon état les haies vives clôturant diverses parcelles louées et se conformeront aux usages locaux pour l'âge et l'époque de coupe. Ils regarniront et fortifieront les pièces vides.

Art. 11 - C - T. — Dégâts — Empiètements

Les preneurs ne devront commettre, ni souffrir qu'il soit commis, des dégradations ou dégâts aux biens afferlés.

Ils veilleront strictement à ce qu'il ne soit fait aucun déplacement de borne ou de marque indiquant la limite des terres afferlées, ni aucun empiètement sur ces terres et, dans le cas où il en serait commis, ils devront faire les premières démarches pour les arrêter et aviser immédiatement et sans délai les bailleurs, afin que ceux-ci soient à même d'y défendre, sous peine de tous dommages-intérêts, et conformément aux dispositions de l'article 1768 du Code civil.

Art. 12 - C - T. — Cas fortuits

Les preneurs supporteront, sans réclamation ni réduction de fermage, tous les cas fortuits, prévus ou imprévus, que l'article 1772 du Code civil autorise les bailleurs à mettre à la charge des preneurs.

Art. 13 - C - T. — Assurances

Les bailleurs seront tenus d'assurer les bâtiments contre les risques d'incendie, de grêle et tempête et les frais en seront à leur charge exclusive.

Les preneurs seront tenus d'assurer et de maintenir des assurances pendant toute la durée du bail auprès d'une, le cas échéant de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, à savoir :

- Contre les risques de l'incendie : les objets mobiliers, bestiaux, instruments aratoires, grains, fourrages et approvisionnements ;
- Contre les risques locatifs : les bâtiments du corps de ferme et les maisons ouvrières ;
- Contre la grêle : les récoltes sur pied.

Les preneurs seront également tenus de s'assurer contre la responsabilité civile qu'ils pourraient encourir en raison de dommages matériels ou corporels causés au tiers au cours ou à l'occasion des travaux de leur exploitation ou par le fait d'animaux.

Ils devront encore assurer, contre les accidents de travail, le personnel permanent, saisonnier ou momentané qu'ils emploieront dans l'exploitation, de façon à ce que leur responsabilité comme employeurs soit toujours entièrement couverte.

Art. 14 - C - T. — Impôts et cotisations professionnelles

L'impôt foncier est à la charge définitive du bailleur, déduction faite toutefois des cotisations professionnelles dues normalement par les preneurs.

Ces cotisations, qui sont actuellement les suivantes, sont à rembourser aux bailleurs, sur justification de leur part, en même temps que le fermage, dans les proportions suivantes :

— Prestations familiales agricoles	100 %
— Corporation " Accidents "	100 %
— Décimes des chambres d'agriculture	50 %
— Taxe de voirie	100 %

Toutefois, si cette taxe n'apparaît pas en clair sur l'avertissement de payer, les preneurs rembourseront à ce titre aux bailleurs un tiers de la part communale de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties afférente aux biens loués.

Toute cotisation complémentaire, supplémentaire ou de remplacement, sera à la charge des preneurs dans les conditions fixées par la loi.

Les bailleurs ne pourront exiger des preneurs aucune autre redevance, ou une prestation de service de quelque nature que ce soit.

Art. 15 - C - T. — Cession — Sous-location — Echanges de parcelles

Toute cession par les preneurs de leur droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites aux preneurs.

Toutefois, et par exception, avec l'accord préalable des bailleurs, ils pourront céder leur droit au présent bail à l'un de leurs enfants ou descendants ayant atteint l'âge de la majorité ; en cas de refus par les bailleurs de donner leur agrément, les preneurs pourront en appeler au tribunal paritaire des baux ruraux.

Ils auront en outre, conformément à l'article 832, 2^e alinéa du Code rural, la faculté de faire apport de leur droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole, ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord des bailleurs, et sans préjudice du droit de reprise de ces derniers.

Il est précisé que les dispositions concernant les cessions et sous-locations sont d'ordre public, et qu'en conséquence toute cession ou sous-location autres que celles ci-dessus, même consenties avec l'accord des bailleurs, sont radicalement nulles et de nul effet.

Les preneurs pourront, avec l'agrément préalable et écrit du bailleur, ou, en cas de désaccord, avec l'autorisation du tribunal paritaire, effectuer, en vue d'assurer une meilleure exploitation de la ferme, les échanges de parcelles qu'ils jugeront utiles. Conformément à l'article 835 du Code rural, ces échanges ne pourront porter que sur la jouissance et ne pourront s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale des biens loués. Toutefois, dans l'hypothèse visée à l'article 38-2 du Code rural, ces échanges pourront aller jusqu'à la moitié de la surface totale du fonds loué.

Art. 16 - C - T. — Chasse

En ce qui concerne la chasse, il sera fait application de la loi locale maintenue en vigueur aux termes de l'article 2 de la loi du 1^{er} juin 1924. En vertu de cette loi, le droit de chasser appartient aux bailleurs.

Art. 17 - C - T. — Perte des biens loués

Si, au cours du bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits, en totalité ou en partie par cas fortuit, notamment par incendie, le bail sera résilié de plein droit, les bailleurs ne pouvant, en aucun cas, être tenus de reconstruire les bâtiments.

En cas de destruction partielle, les bailleurs pourront, conformément à l'article 826 du Code rural, se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les biens détruits ; en ce cas, la résiliation du bail pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties, suivant les circonstances, en application des articles 826 du Code rural et 1722 du Code civil.

Dans l'un ou l'autre cas il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 18 - C - T. — Compte d'amélioration de l'habitat rural

Conformément aux articles 802 et suivants du Code rural, les bailleurs opéreront sur le montant du fermage de l'exploitation, diminué de l'impôt foncier, un prélèvement de 8 % destiné à alimenter un compte d'amélioration de l'habitat rural.

Ce prélèvement sera versé à chaque échéance, et dans un délai de trois mois après le paiement, par le bailleur, à un compte spécial qu'il fera ouvrir pour l'exploitation faisant l'objet du présent bail, à la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de la Moselle à Metz. Ce prélèvement pourra être valablement remplacé par la prise en charge de travaux effectués directement dans les bâtiments compris dans le bail (après accord entre les parties).

Fin de bail — Résiliation — Reprise par le bailleur*Fin de bail*

Dans le cas où les bailleurs désireraient mettre fin au présent bail, ils devront avertir les preneurs au moins dix-huit mois avant l'expiration du bail par exploit d'huissier (acte extrajudiciaire).

A peine de nullité, ce congé doit :

- Mentionner expressément les motifs allégués par les bailleurs ;
- Indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénoms, âge, domicile et profession du ou des bénéficiaires possibles, ainsi que l'habitation que le ou les bénéficiaires devront occuper après la reprise, si celui-ci ou ceux-ci n'envisagent pas d'habiter les bâtiments du bien repris ;
- Reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article 841 du Code rural.

A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail d'une durée de neuf années. Les parties pourront conventionnellement, et d'un commun accord, modifier les clauses et conditions du bail précédent. A défaut d'accord entre les parties, les clauses et conditions seront celles du bail précédent, sous réserve de ce qui est dit ci-après. En effet, en ce cas, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, à l'effet de voir fixer le prix du nouveau bail, conformément aux dispositions de l'article 812 du Code rural, et de voir statuer sur les clauses et conditions que l'une des parties désirerait modifier.

Si les preneurs désirent s'opposer au congé qui leur est notifié par les bailleurs, ils doivent demander l'arbitrage du tribunal paritaire des baux ruraux, dans un délai de quatre mois suivant la date de réception du congé, sous peine de forclusion.

Les preneurs qui entendent ne pas renouveler le bail doivent notifier leur décision aux bailleurs dix-huit mois avant l'expiration du bail. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire (exploit d'huissier). Elle sera faite de préférence par exploit d'huissier.

Résiliation

A) Si le preneur ou un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme meurt ou est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente, la résiliation du bail pourra être demandée dans les conditions prévues à l'article 831 du Code rural.

B) De leur côté, les bailleurs pourront demander au tribunal paritaire des baux ruraux la résiliation du bail s'ils justifient de l'un des motifs définis par les articles 188-6, 833 et 840 du Code rural, à savoir :

- En cas d'infraction par les preneurs à la réglementation sur les cumuls ;
- En cas de contravention à l'interdiction de sous-louer ou de céder le présent bail ;
- Au cas où seraient constatés, de la part des preneurs, dans les conditions fixées à l'article 840 du Code rural, deux défauts de paiement du fermage à son échéance ;

- En cas d'agissement des preneurs de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'ils ne disposent pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

Reprise par les bailleurs

Les bailleurs pourront reprendre le fonds loué à la fin de chaque période triennale pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé, qui devra exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article 845 du Code rural.

Ils devront, dans ce cas, notifier leurs intentions aux preneurs dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale par exploit d'huissier.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, et à moins que le bail ne soit résilié à la demande du bailleur dans les conditions prévues à l'article 831 du Code rural, le bail continuera au profit de l'époux ou épouse survivante, ou des descendants du preneur qui participent à l'exploitation ou qui y auront effectivement participé au cours des cinq dernières années qui auront précédé le décès. Il pourra toutefois être attribué par le tribunal paritaire au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions requises.

MISSION DU FONDS D'ACTION SOCIALE POUR L'AMENAGEMENT DES STRUCTURES AGRICOLES

Durant la période correspondant à cette mission, les bailleurs pourront, par dérogation aux dispositions des articles 811 et 837 du Code rural, refuser le renouvellement du bail aux preneurs dans les conditions fixées par l'article 845-1 du Code rural.

INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a par ses travaux ou par ses investissements apporté des améliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le propriétaire.

Les travaux et investissements dont il s'agit, les modalités d'exercice de ce droit, le montant de l'indemnité et les modalités de paiement sont fixés par les articles 847 et suivants du Code rural, l'arrêté préfectoral du 7 juin 1971 n° 19-71 et l'arrêté du 7 juin 1971 n° 20-71.

Ces textes sont rappelés en annexe.

CLAUSES GENERALES

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent contrat, les parties se référeront aux usages locaux et aux dispositions du Code rural, livre VI^e, titre premier.

Les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application des dispositions du présent bail seront tranchées par le tribunal paritaire des baux ruraux, à la requête de la partie la plus diligente.

DECLARATIONS SUR LES CUMULS

Les preneurs déclarent, en conformité de l'article 188-6 du Code rural :

(1) Que la présente location ne contrevient pas à la réglementation sur les cumuls et réunions d'exploitations agricoles, et qu'en conséquence elle n'est soumise à aucune autorisation ; ils précisent à cet effet qu'ils exploitent actuellement une superficie de ha a ca en ce, non compris les biens faisant l'objet de la présente location ;

(1) Que la présente location a reçu l'agrément de la Commission départementale des cumuls, suivant décision en date du

Ils précisent, à toutes fins utiles, qu'ils exploitent actuellement une superficie de en ce, non comprises les terres faisant l'objet d'un présent bail.

De leur côté, les bailleurs déclarent que les biens présentement loués ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé par application de l'article 832-2, alinéa 3, du Code civil, et qu'en conséquence ils ne sont pas grevés du droit de priorité institué par ce texte.

(1) Selon le cas, l'une ou l'autre des déclarations sera faite, l'autre sera caduque.

Les parties reconnaissent que l'inexactitude de ces déclarations peut entraîner la résiliation du bail, éventuellement avec dommages-intérêts.

SORTIE DES LIEUX

A sa sortie, le preneur devra restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux qui a été dressé et sauf les modifications autorisées et effectuées en cours de bail en application de l'article 847 du Code rural.

Le bailleur exerçant son droit de reprise, ou le nouveau fermier, aura le droit de faire semer dans les céréales, au printemps de la dernière année de bail, et sur la récolte de ladite année, telle quantité de graines de fourrage artificiel qu'il jugera convenable, et lors de ces travaux et des travaux préparatoires de la récolte suivante, le preneur devra laisser, sans indemnité au bailleur ou au fermier qui lui succédera, toutes les facilités dont ce dernier aura besoin pour lui, ses employés, ses animaux, conformément à la loi et à l'usage.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes, pour une période de trois ans lors de la soumission à la formalité, ensuite par périodes annuelles.

Pour la liquidation des droits il est précisé que le prix des denrées de base est actuellement le suivant :

— Blé : le quintal	francs
— Lait : le litre	francs
— Viande de bœuf première qualité : le kilo	francs

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour toute notification à faire, les parties font élection de domicile comme suit :

- Le bailleur en son domicile ;
- Le preneur au siège principal de l'exploitation qui lui est présentement louée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, et notamment les droits d'enregistrement du bail, sont à la charge des preneurs qui s'y obligent.

Le présent bail a été établi en triple exemplaire, et un exemplaire original est demeuré entre les mains de chacune des parties.

Fait à, le

Lu et approuvé,
Le bailleur,
ou les époux, bailleurs.

Lu et approuvé,
Le preneur
ou les époux, preneurs.

NOTA : Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite " Lu et approuvé ".

A N N E X E

Article 847 du Code rural

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 et 850 du Code rural. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

Article 847-1 du Code rural

Pour permettre le paiement de l'indemnité due, le Crédit agricole pourra accorder aux bailleurs qui en feront la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

Nonobstant les dispositions de l'article 812, le bailleur peut obtenir du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation, et, s'il y a lieu, à celle des bâtiments d'habitation.

ANNEXE

Article 848 du Code rural

En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, être fixé par arrêté préfectoral, après avis de la Commission consultative départementale des baux ruraux, des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main-d'œuvre, sauf convention en usage contraire.

En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de la mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales, ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder dix-huit ans.

La part des travaux visés au présent article dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

ANNEXE

Article 850 du Code rural

Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les travaux d'amélioration doivent résulter d'une clause du bail, ou être autorisés par le bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Toutefois, peuvent être effectués sans accord préalable du bailleur, les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie par chaque région naturelle et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la Commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans les conditions normales de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

Sauf accord du bailleur, les travaux doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art, désigné, à défaut d'accord préalable, par ordonnance du président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés. Toutefois, si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

II. — OUVERTURE DU DROIT DE PREEMPTION

Art. 3. — Bénéficie du droit de préemption, le preneur ayant exercé au moins pendant cinq années la profession agricole et exploitant, par lui-même ou par sa famille, le fonds mis en vente s'il n'est pas déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à 120 ha, majorée de 10 ha par enfant mineur vivant sur l'exploitation et pour chaque enfant majeur travaillant sur l'exploitation (arrêté préfectoral n° 71-34 du 10 décembre 1971).

III. — SUPERFICIE MAXIMUM DES PARCELLES ECHAPPANT AU STATUT DU FERMAGE

Art. 4. — A l'exception de celles qui constituent un corps de ferme ou les parties essentielles d'une exploitation, les parcelles de terre dont la superficie est inférieure aux maxima ci-après sont considérées comme échappant aux obligations prévues au livre VI^e, titre premier du Code rural :

- 1 ha pour les terres labourables ;
- 1 ha pour les prairies de fauche et les pâtures ;
- 4 ha pour les parcs ;
- 0 ha 20 pour les vergers ;
- 0 ha 20 pour les vignes ;
- 0 ha 10 pour les plantations de fraises ;
- 0 ha 20 pour les cultures maraîchères ;
- 0 ha 20 pour les pépinières fruitières et d'ornement ainsi que pour l'horticulture.

Les parcs et pâtures à moutons, de quelque superficie qu'ils soient, ne faisant pas partie d'un corps de ferme et loués à des non-agriculteurs, échappent également aux obligations du livre VI^e, titre premier du Code rural (arrêté préfectoral n° 1462 du 23 décembre 1959).

Art. 5. — Toutefois, toute parcelle, quelle que soit sa contenance, qui, au moment de la location, sera comprise dans un îlot de culture d'un minimum de 50 ares, est soumise aux obligations prévues au livre VI^e, titre premier du Code rural (arrêté préfectoral n° 399 du 18 mai 1962).

Est considéré comme îlot de culture un groupe de parcelles cadastrales contiguës exploitées par un même agriculteur, que ces parcelles soient en propriété ou en location (arrêté préfectoral n° 321 du 2 juin 1964).

Art. 6. — En cas de location de parcelles de terre de différente nature par le même propriétaire au même locataire, le Statut du fermage sera applicable si la superficie de l'ensemble des parcelles louées atteint ou dépasse un minimum de 3 ha, même si la superficie de chaque parcelle prise isolément est inférieure aux maxima prévus à l'article 4 (arrêté préfectoral n° 1462 du 23 décembre 1959).

IV. — PRIX DES BAUX A FERME

Art. 7. — **Denrées servant de base au calcul des fermages.**

Les quatre denrées servant de base au calcul du prix des fermages sont : le blé, le lait, la viande de bœuf première qualité et le seigle.

Art. 8. — **Valeur locative des biens loués.**

La valeur locative des biens loués s'établit comme suit :

a) **Pour les exploitations agricoles complètes comprenant des bâtiments, des terres labourables, des prés et des parcs**

- De 0,50 quintal à 3,50 quintaux de blé à l'hectare ;
- De 55 litres à 385 litres de lait à l'hectare ;
- De 3,500 kilos à 24,500 kilos de viande de bœuf première qualité à l'hectare ;
- De 0,60 quintal à 4,20 quintaux de seigle à l'hectare.

b) Pour les terres labourables et prés loués sans bâtiment

- De 0,50 quintal à 3 quintaux de blé à l'hectare ;
- De 55 litres à 330 litres de lait à l'hectare ;
- De 3,500 kilos à 21 kilos de viande de bœuf première qualité à l'hectare ;
- De 0,60 quintal à 3,60 quintaux de seigle à l'hectare.

c) Pour les parcs loués isolément

- De 1 quintal à 4,50 quintaux de blé à l'hectare ;
- De 110 litres à 495 litres de lait à l'hectare ;
- De 7 kilos à 31,500 kilos de viande de bœuf première qualité à l'hectare ;
- De 1,20 quintal à 5,40 quintaux de seigle à l'hectare.

d) Pour les terrains horticoles (avec ou sans bâtiments)

- De 20 quintaux à 30 quintaux de blé à l'hectare.

e) Pour les terrains maraîchers (avec ou sans bâtiments)

- De 15 quintaux à 30 quintaux de blé à l'hectare.

Art. 9. — Pour les baux à ferme stipulés en totalité payables à parité du cours de blé, le bailleur ou le preneur peut, au cours de la dernière année d'une période triennale, demander qu'une des denrées de base, énoncée à l'article 7 et représentant une production du fonds loué, soit substituée partiellement au blé.

Cette substitution s'opère sur une fraction de la valeur locative stipulée en blé, au plus égale à la moitié de la valeur locative totale.

Art. 10. — Les dispositions qui précèdent sont applicables aux baux et renouvellements de baux qui interviendront après la date du 7 juin 1971 (arrêté préfectoral n° 71-21 du 7 juin 1971).

*Art. 11.***a) Exploitations agricoles complètes comprenant des bâtiments, des terres labourables, des prés et des parcs**

Blé (quintaux)	Lait (litres)	Viande de bœuf 1 ^{re} qualité (kilos)	Seigle (quintaux)
0,50	55	3.500	0,60
1,00	110	7.000	1,20
1,50	165	10.500	1,80
2,00	220	14.000	2,40
2,50	275	17.500	3,00
3,00	330	21.000	3,60
3,50	385	24.500	4,20

b) Terres labourables et prés loués sans bâtiments

Blé (quintaux)	Lait (litres)	Viande de bœuf 1 ^{re} qualité (kilos)	Seigle (quintaux)
0,50	55	3.500	0,60
1,00	110	7.000	1,20
1,50	165	10.500	1,80
2,00	220	14.000	2,40
2,50	275	17.500	3,00
3,00	330	21.000	3,60

c) Parcs loués isolément

Blé (quintaux)	Lait (litres)	Viande de bœuf 1 ^{re} qualité (kilos)	Seigle (quintaux)
1,00	110	7.000	1,20
1,50	165	10.500	1,80
2,00	220	14.000	2,40
2,50	275	17.500	3,00
3,00	330	21.000	3,60
3,50	385	24.500	4,20
4,00	440	28.000	4,80
4,50	495	31.500	5,40

**V. — TABLES D'AMORTISSEMENT EN VUE DU CALCUL DE CERTAINES INDEMNITES
AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT EN APPLICATION
DE L'ARTICLE 848 (1°) DU CODE RURAL**

Art. 12. — Le barème départemental à partir duquel pourront être fixées les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit, à l'expiration de leurs baux, en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, est fixé comme suit :

a) Bâtiments d'exploitation

Durées minimales et maximales d'amortissement

- | | |
|--|-------------|
| 1° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité | 20 à 30 ans |
| 2° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles prévues au paragraphe 1° ci-dessus | 15 à 25 ans |
| 3° Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente | 15 à 20 ans |
| 4° Autres modes de couverture : bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment | 10 à 20 ans |

b) Ouvrages incorporés au sol

Durées minimales et maximales d'amortissement

- | | |
|---|-------------|
| 1° Ouvrages constituant des immeubles par destination à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2° : | |
| a) Installations d'alimentation en eau d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment | 10 à 30 ans |
| b) Installations électriques dans les bâtiments autres que les étables | 10 à 25 ans |
| c) Installations électriques dans les étables et installations électriques extérieures | 10 à 15 ans |
| 2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériels scellés au sol dans les bâtiments : | |
| a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles | 10 à 20 ans |
| b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles, tels que matériels de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement (arrêté préfectoral n° 71-19 du 7 juin 1971) | 5 à 15 ans |

VI. — AMELIORATIONS POUVANT ETRE APORTEES PAR LES PRENEURS DE BAUX RURAUX

Art. 13. — Conformément aux dispositions de l'article 850 du Code rural (modifié par la loi n° 67-560 du 12 juillet 1967), les preneurs sont autorisés à effectuer, sans l'accord préalable des bailleurs, les travaux contenus dans la liste prévue ci-après :

Art. 14. — Travaux d'amélioration.

a) Travaux sur bâtiments existants

Fumier :

- Sois et rigoles d'évacuation de purin et de lisier et construction d'un système de collecte et d'évacuation des déjections ;
- Construction, amélioration des fosses à purin, fosses à lisier, plates-formes à fumier correspondant aux besoins de l'exploitation à condition que les dépenses à engager ne soient pas disproportionnées avec l'importance économique de l'exploitation.

Eau :

- Alimentation et installation dans l'exploitation de canalisations d'eau potable, robinets de puisage, assainissement (évacuation des eaux usées), à l'exclusion des appareils ;
- Autorisation d'effectuer le branchement à la canalisation publique ou d'améliorer les points d'eau existant sur l'exploitation ou ses abords ;
- Autorisation d'effectuer les branchements aux canalisations publiques d'assainissement.

Electricité :

- Branchement et mise en place de supports extérieurs d'arrivée et de départ, installation, renouvellement et renforcement des canalisations intérieures et extérieures d'électricité (force et lumière), à l'exclusion des appareils.

b) Aménagements divers intérieurs et extérieurs, amélioration des sols, assainissement et drainage

- Tous travaux sur bâtiments existants et sur les terres de l'exploitation en vue de l'amélioration de l'ensemble de l'exploitation et d'une meilleure rentabilité dans le cadre des dispositions de l'article 850, paragraphe 2, du Code rural.

Le tribunal paritaire reste seul juge en la matière (arrêté préfectoral n° 71-20 du 7 juin 1971).

Art. 15. — Toutes les dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral n° 1089 du 17 décembre 1960 (art. premier à 14) sont abrogées (B.O. spécial n° 1 du 20 avril 1961, p. 22 à 29).

Art. 16. — La codification des usages locaux à caractère agricole publiée au B.O. du Département le 20 avril 1961, spécial n° 1, demeure applicable dans son ensemble.

Art. 17. — M. le Secrétaire général de la Moselle et M. l'ingénieur en chef, directeur départemental de l'Agriculture, sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'un numéro spécial du Bulletin officiel du Département.

LE PREFET :
Gaston PONTAL.

METZ, le 22 novembre 1972

LE PREFET DE LA REGION DE LORRAINE,
Préfet de la Moselle,

à

— MM. les maires du Département ;

En communication à :

— MM. les sous-préfets.

Circulaire n° 72-094

OBJET : Communes. — Location de biens ruraux. — Statut du fermage.

REFER. : Circulaire n° 62-038 du 15 février 1962 (B.O. du Département n° 6 du 28 février 1962) ; circulaire n° 64-033 — 1/2 du 10 février 1964 (B.O. du Département du 20 février 1964, p. 204).

Par circulaires citées en référence, j'attirais votre attention sur les dispositions relatives aux locations de terrains communaux.

A la suite de nombreuses réclamations et dans certains cas la non-application de la législation sur le Statut du fermage, je vous rappelle ci-après les principales dispositions applicables en cas de location ou de renouvellement de location des terrains communaux :

L'article 861 du Code rural, modifié par la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, stipule que : " Les baux du domaine de l'Etat ", des communes et des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux **constituant ou non une exploitation agricole complète**, sont soumis aux dispositions du Code rural, livre VI^e, titre premier, Statut du fermage et du métayage.

A) PARCELLES SOUMISES AU STATUT DU FERMAGE
(arrêté préfectoral du 23 décembre 1959)

L'arrêté préfectoral précité précise qu'à l'exception de celles qui constituent un corps de ferme ou les parties essentielles d'une exploitation, les parcelles de terre dont la superficie est inférieure au maximum désigné

ci-après sont considérées comme échappant au Statut du fermage :

- 1 ha pour les prairies de fauche et les pâtures ;
- 1 ha pour les terres labourables ;
- 4 ha pour les parcs ;
- 0,20 ha pour les vergers ;
- 0,20 ha pour les vignes ;
- 0,10 ha pour les plantations de fraises ;
- 0,20 ha pour les cultures maraîchères ;
- 0,20 ha pour les pépinières fruitières et d'ornement ainsi que pour l'horticulture.

Il s'agit de parcelles d'une superficie d'un seul tenant.

Les parcs et pâtures à moutons, de quelque superficie qu'ils soient, ne faisant pas partie d'un corps de ferme et loués à des **NON-AGRICULTEURS**, échappent également aux dispositions du Statut du fermage.

L'arrêté ci-dessus précise également :

En cas de location de parcelles de terre de différentes natures (terre labourable, prés, parcs) par le même propriétaire (en l'occurrence la commune) au même locataire, le **Statut du fermage** sera applicable si la superficie de l'ensemble des parcelles louées atteint ou dépasse un minimum de **3 ha**, même si la superficie de chaque parcelle prise isolément est inférieure aux maxima désignés ci-dessus.

Exemple :

- Terre labourable	0,80 ha
- Prés	0,80 ha
- Parcs	1,40 ha

Application du Statut du fermage, l'ensemble représente 3 ha.

Ilot de culture

L'arrêté n° 399 du 18 mai 1962 complété par celui du 2 juin 1964 précise que toute parcelle, quelle que soit sa contenance, qui, au moment de la location, sera comprise dans un îlot de culture d'un minimum de 50 ares, est soumise aux dispositions du Statut du fermage.

Est considéré comme îlot de culture un groupe de parcelles cadastrales contiguës exploitées par un même agriculteur, que ces parcelles soient en propriété ou en location.

Valeur locative des biens loués

Pour les biens ruraux appartenant aux communes soumis aux dispositions du Statut du fermage, il est **obligatoirement** fait application des dispositions de l'article 812 du Code rural, 5^e alinéa, qui précise que le **prix de chaque fermage devra obligatoirement s'inscrire dans le cadre des quantités maxima et minima** fixées par l'arrêté préfectoral n° 71-21 du 7 juin 1971 (B.O. du Département n° 16 du 15 juillet 1971, p. 594).

Il est donc de règle que les biens ruraux appartenant aux communes et n'entrant pas dans les exceptions visées aux arrêtés préfectoraux précités échappent à l'adjudication et **doivent être loués de gré à gré**.

L'ADJUDICATION PUBLIQUE EST CONTRAIRE AUX DISPOSITIONS DU STATUT DU FERMAGE ET PEUT ETRE CONTESTEE DEVANT LE TRIBUNAL PARITAIRE

Prix des denrées servant de base au calcul des fermages

Blé

Le prix du quintal de blé en matière de fermage est fixé chaque année par décret. Ce prix est valable pour la campagne commençant le 1^{er} août pour se terminer le 31 juillet de l'année suivante.

Lait et viande de bœuf première qualité

Ces prix sont fixés périodiquement par arrêté préfectoral sur proposition des membres de la Commission consultative des baux ruraux. Pour le calcul du prix du fermage, il suffit de prendre la moyenne d'une échéance à une autre.

Seigle

Le prix du fermage basé sur cette denrée est pratiquement inexistant. Il suffit de se baser sur les prix pratiqués au moment de l'échéance.

Impôts et cotisations professionnelles

En plus du prix du fermage, il est bon de rappeler que les locataires de terrains communaux doivent rembourser à la commune les charges professionnelles, à savoir :

- Prestations sociales agricoles	100 %
- Cotisations corporation " Accidents "	100 %
- Décimes des chambres d'agriculture	50 %
- Taxe de voirie	100 %

Si elle n'apparaît pas en clair sur la feuille d'impôt, cette taxe est égale au tiers de la part communale de la contribution foncière sur les propriétés bâties et non bâties selon le cas.

Durée et renouvellement du bail

La durée du bail est fixée à neuf ans (art. 811 du Code rural). Le locataire a droit au renouvellement de son bail par tacite reconduction. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 du Code rural (art. 838 du Code rural, dernier alinéa).

Résiliation du bail

La loi n° 63-1332 du 30 décembre 1963 publiée au *Journal officiel* du 31 décembre 1963 a modifié certaines dispositions du Code rural relatives aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux, permettant notamment aux collectivités publiques, lorsque l'intérêt public l'exige, de mettre fin au bail et d'aliéner les biens ruraux sans que le preneur puisse exercer un droit de préemption.

C'est ainsi que ce dernier alinéa de l'article 861 du Code rural a été remplacé par les dispositions suivantes :

“ Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, lorsqu'ils portent sur les biens ruraux constituant ou non une exploitation complète, ne sont pas soumis au droit de renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement en dehors à toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

“ En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption et l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

“ Enfin, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit. ”

B) PARCELLES NON SOUMISES AU STATUT DU FERMAGE

Ce sont les parcelles dont la superficie est inférieure aux maxima fixés par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1959 ou des parcelles non comprises dans un flot de culture.

Le régime des parcelles est réglementé par les dispositions de certains articles du Code civil.

Article 1774 du Code civil

Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour l'an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Usages locaux applicables dans le Département :

Art. 82. — Prévoit que la durée des baux verbaux est de trois ans, s'il s'agit de parcelles de terre louées sans bâtiments, soumises à l'assolement triennal et ne rentrant pas dans les clauses du Statut du fermage.

Art. 83. — Prévoit que les baux verbaux des prés, herbages, vignes, pâtures, bruyères et terrains vains ou vagues, jardins, marnes cultivées, sont censés faits pour l'an.

Ces textes sont rappelés dans le Bulletin officiel consacré au Statut du fermage.

Article 1775 du Code civil

Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article 1774 que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme.

A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Article 1737 du Code civil

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Article 1738 du Code civil

Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit (art. 1774 et 1775 du Code civil).

Statut des parcelles exclues*Règles qui ne s'appliquent pas :*

- Celles relatives à la durée du bail et à son renouvellement comme celles relatives à la forme et aux délais des congés ;
- Celles relatives au prix du bail à ferme, qui est alors libre ;
- Celles relatives au droit de préemption, ce qui signifie que la commune peut librement aliéner son bien.

Règles qui demeurent applicables :

- Obligation de délivrer congé ;
- Le droit à l'indemnité de plus-value ;
- L'interdiction des cessions et sous-locations ;
- La compétence des tribunaux paritaires ;
- Les clauses de résiliation de l'article 840 du Code rural.

C) PORTIONS COMMUNALES OU PARTS COMMUNALES

Les dispositions antérieures concernant la jouissance des parts communales existant encore dans certaines communes ont été abrogées par la loi n° 67-6 du 3 janvier 1967 (J.O. du 4 janvier 1967) tendant à permettre la suppression du régime juridique auquel sont soumis certains terrains communaux, notamment ceux dénommés " parts de marais " ou " parts ménagères ".

A partir du 6 janvier 1967, date d'entrée en vigueur de la loi, les portions ménagères sont devenues des " biens communaux ", c'est-à-dire qu'elles sont rentrées dans le domaine privé des communes. Les locations de terrains suivant leurs superficies sont soumises aux dispositions du Statut du fermage et aux dispositions du Code civil.

D) DECLARATIONS SUR LES CUMULS

Il est également bon de rappeler que les preneurs doivent, en conformité de l'article 188-6 du Code civil, se soumettre à la réglementation sur les cumuls et, au moment de la location, déclarer en mairie la superficie des terres qu'ils exploitent.

Un preneur qui exploite une superficie supérieure à 75 ha (arrêté ministériel du 29-10-1963) doit obtenir une autorisation délivrée par M. le Préfet (Commission départementale des structures agricoles — Cumuls).

En cas d'inexactitude de sa déclaration, celle-ci peut entraîner la résiliation du bail, éventuellement avec dommages-intérêts.

Les demandes d'autorisation de cumuls sont à adresser à la Direction départementale de l'Agriculture, Cité administrative à Metz.

E) VENTE D'HERBE

Les contrats d'herbe se rencontrent dans quelques régions du Département.

La vente d'herbe se distingue du bail à ferme dans le fait que le bénéficiaire de la jouissance n'a aucune obligation d'entretien ni aucune charge à supporter. Il paie l'herbe mangée par ses bêtes ou récoltée comme s'il achetait du fourrage.

Le fait de concéder moyennant une redevance la jouissance d'un pâturage est, en principe, un bail ; l'herbe est la récolte, c'est un fruit, elle appartient au preneur, mais la terre où elle pousse réclame des soins. Il faut semencer, étaupiner, arracher les mauvaises herbes, engraisser le sol, etc. Si le preneur satisfait à tous ces devoirs de la terre, il n'y a pas de différence à faire avec les travaux qui s'imposent dans la culture des terres de labour : **SON CONTRAT EST UN BAIL.**

Si, au contraire, il n'est là que pour le temps de profiter du pré, en principe d'avril à novembre, si le prix est débattu de nouveau au printemps suivant, s'il n'exécute aucun des travaux d'entretien (voir ci-dessus) qui restent à la charge de la commune : **IL S'AGIT D'UNE VENTE D'HERBE.**

LE PREFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général
J.-B. PROT.

