

BAIL DE PETITES PARCELLES
(Article L.411-3 du Code Rural)

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur François PARENT, né le 11 janvier 1955 à Beaune (Côte d'Or), de nationalité française, de profession Viticulteur, domicilié 5 Grande Rue, 21630 POMMARD.

Madame Anne-Françoise PARENT, son épouse, née le 30 janvier 1957 à Dijon (Côte d'Or), de nationalité française, de profession Viticultrice, domicilié 5 Grande Rue, 21630 POMMARD.

Agissant conjointement et solidairement,
Ci-après désigné le « **BAILLEUR** ».

D'une part,

ET

Monsieur Eric BRUNEL, né le 26/12/1961 à Orange, domicilié 236 Quartier Saint Martin 84850 Camaret, (N° SIRET : 39886045200026 ; N° TVA : 38398860452 ; N° CVI : 8402905760)

Ci-après désigné le « **PRENEUR** »

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Selon acte authentique en date du 26 octobre 2004 reçu par Maître Jean-Paul MONTAGNIER, Notaire, Monsieur Robert CHABERT et son épouse, Madame Lucienne BRUNEL épouse CHABERT, ont vendu à Monsieur François PARENT et à

EB

1
RPG

FP

son épouse, Madame Anne-Françoise GROS, entre autres, diverses parcelles de vignes sises à CAMARET (84 – VAUCLUSE), ainsi décrites :

C424 : 6a10ca en VCC
C425 : 18a10ca en AOC
C426 : 4a40ca en AOC
C579 : 34a84ca en VCC

Total : 63a44ca

Lors de l'acquisition, les parcelles 424-C, 425-C, et 579-C, sises à CAMARET, étaient données à bail rural à long terme en vertu d'un acte authentique en date du 21 février 1990 reçu par Maître Gilbert BOUSCARLE, Notaire associé, conclu entre Madame Lucienne BRUNEL épouse CHABERT et le GAEC du DOMAINE SAINT FRANCOIS XAVIER.

Selon acte authentique en date du 14 avril 2014, ce bail rural a été résilié à effet rétroactif du 21 février 2014.

Monsieur François PARENT et son épouse, Madame Anne-Françoise GROS, propriétaires (ci-après désignés le « BAILLEUR ») ont accepté de consentir un bail de petites parcelles sur certaines de leurs vignes à Monsieur Eric BRUNEL (ci-après désigné le « PRENEUR »), dans les conditions suivantes :

SUR CE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LIEUX

Le BAILLEUR consent au PRENEUR qui l'accepte, un bail de petites parcelles, en application des dispositions de l'article L. 411-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Sont données à bail diverses parcelles de vignes ci-après désignées, sur la commune de CAMARET (84), lieudit Cabassole, figurant au cadastre de la manière suivante :

EB

AFPG EP

C424 : 6a10ca en VCC
C425 : 18a10ca en AOC
C426 : 4a40ca en AOC
C579 : 34a84ca en VCC

VCC = 20 30
AOC = 98 50

Total : 63a44ca

Tels que ces biens existent, sans aucune exception ni réserve.

Les parties reconnaissent avoir connaissance des biens loués et se dispensent de faire dresser préalablement un état des lieux des parcelles concernées.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que ces parcelles entourent une maison d'habitation, non comprise dans un bail rural, sans dépasser une superficie de 1 hectare. Elles ne sont ni enclavées, ni cultivées par l'exploitant des parcelles limitrophes. Elles ne constituent ni un corps de ferme, ni des parties essentielles d'une exploitation agricole, et leurs nature et superficie n'excèdent pas les maximums fixés par l'article 2 de l'arrêté n° 2013304-0004 du Préfet du Vaucluse en date du 31 octobre 2013, arrêté dont elles ont préalablement pris connaissance et qui figure en annexe du présent contrat.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le présent bail est soumis au régime prévu par les dispositions de l'article L. 411-3 du Code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, lui sont inapplicables les dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 alinéa 1^{er}, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du Code rural.

En outre, le preneur ne bénéficiera ni du droit de préemption prévu à l'article L. 412-3 du Code rural, ni du droit au renouvellement du présent bail.

En conséquence, les parties déclarent et reconnaissent expressément que ne seront pas applicables au présent bail les dispositions du statut de fermage et du métayage relatives :

- A l'établissement du contrat de bail et de l'état des lieux ;

EB

JAPG

JP

- A la durée du bail ;
- Au droit de renouvellement du preneur ;
- Aux conditions de forme et de délai du congé ;
- Au droit de reprise du bailleur ;
- Au prix du bail ;
- Au droit de préemption du preneur en place.

Le bail reste soumis aux dispositions du statut du fermage non expressément exclues et aux usages locaux demeurés valables.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 (un) an à compter rétroactivement du 21 février 2014 pour se terminer le 20 février 2015.

Le présent bail cessera à l'expiration du terme fixé, si aucune des parties n'a délivré congé à l'autre, au moins 3 (trois) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, c'est-à-dire par lettre expédiée au plus tard le 19 novembre 2014, le cachet de la poste faisant foi.

A défaut de congé délivré dans les formes et délai ci-dessus prévus, le présent bail sera tacitement reconduit par périodes de 1 (un) an, chacune des parties pouvant y mettre fin à l'expiration de chaque période en délivrant congé au moins 3 (trois) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 : NON TRANSMISSION

Toute cession du présent bail est interdite et sera nulle et de nul effet, en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code rural.

ARTICLE 5 : SOUS LOCATION

EB

4

APC

FP

Toute sous-location est interdite, à l'exception des cas prévus par l'article L. 411-35 du Code rural.

ARTICLE 6 : LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer égal au fermage déterminé par application de l'arrêté du 31 octobre 2013 annexé au présent bail, ou de tout autre arrêté qui viendrait ultérieurement s'y substituer.

Le prix des denrées sera celui qui est défini chaque année également par arrêté préfectoral après avis de la Commission paritaire départementale des baux ruraux, le dernier arrêté en vigueur paru à ce titre étant celui du 27 octobre 2014 annexé au présent bail.

L'application de ces règles conduit à un loyer qui est donc égal pour l'année culturale 2014 à :

- Pour la cuve ordinaire : $1400 * (34,84+6,1)/100 * 0.25 \text{ €} = 143,29 \text{ €}$
- Pour l'AOC (Côtes du Rhône Régional) : $1000 * (18,10+4,40)/100 * 0.70 \text{ €} = 157,50 \text{ €}$

Soit un total de 300,79 €

Le loyer sera payable ainsi que le **PRENEUR** s'y oblige le 15 novembre de chaque année au domicile du **BAILLEUR**, le premier paiement devant être effectué le 15 novembre 2014.

En cas de décès du **PRENEUR**, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes échues et à échoir et l'exécution des conditions du présent bail.

EB

5
JFPG

FP

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS ET DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, le bien loué n'est grevé ni ne profite d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle et qu'il n'en a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune.

Le **BAILLEUR** n'est tenu à aucune garantie de contenance, quelle que soit la différence en plus ou en moins, et même si elle excède un vingtième.

Le **BAILLEUR** doit délivrer les biens loués en bon état au preneur.

Le **BAILLEUR** doit laisser le **PRENEUR** jouir paisiblement des biens loués pendant toute la durée du bail, et il ne peut leur apporter aucune modification pendant la durée du bail.

Le **BAILLEUR** n'est pas tenu de garantir le preneur contre les troubles de jouissance apportés par des tiers par voies de fait, dès lors qu'ils ne prétendent à aucun droit sur les biens loués, mais le **PRENEUR** peut alors les poursuivre en son nom personnel.

Le **BAILLEUR** doit garantir le **PRENEUR** contre tous les vices ou défauts des biens loués qui en empêchent l'usage, même s'il ne les connaissait pas lors de la conclusion du bail.

L'impôt foncier est à la charge du **BAILLEUR**.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS ET DECLARATIONS DU PRENEUR

Le **PRENEUR** est tenu de cultiver les biens loués en bon père de famille, et ne peut abandonner la culture. Il doit assurer la bonne exploitation desdits biens, et notamment disposer de la main-d'œuvre nécessaire.

ER

6
M.D.

EP

Le **PRENEUR** s'engage à respecter la destination des biens loués, telle qu'elle résulte notamment du paragraphe "Désignation" figurant à l'article 1.

Les réparations locatives ou de menu entretien sont à la charge du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** accepte que le **BAILLEUR** dispose d'un droit d'accès et de passage dans les vignes.

Le **PRENEUR** ne pourra procéder à aucun arrachage de vignes sans l'autorisation du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** supportera tous les cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre, gelée ou coulure, et tous les cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, qu'ils soient prévus ou imprévus.

Le **PRENEUR** doit s'acquitter de toutes les charges et cotisations incombant à l'exploitant.

Le **PRENEUR** déclare être en règle vis-à-vis du contrôle des structures.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque partie est avisée qu'elle doit signaler à l'autre partie jusqu'au terme du bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ayant ce seul objet, tout changement de son adresse déclarée, au titre du présent bail.

La nouvelle élection de domicile au titre du présent bail doit impérativement se situer en France métropolitaine.

EB

7
JPG

EP

Chaque partie est également avisée que toute notification ou signification faite à la dernière adresse déclarée sera réputée faite à sa personne.

ARTICLE 10 : PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** peut se prévaloir du privilège prévu par l'article 2332 du Code Civil.

ARTICLE 11 : ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis volontairement à la formalité de l'enregistrement à l'initiative du **BAILLEUR** auprès de l'administration fiscale.

Fait à *Camero*

Le *31/01/2015*

En quatre exemplaires.

EB

⁸
ARG

FP

Monsieur François PARENT



Madame Anne-Françoise GROS



Monsieur Éric BRUNEL



EB

9



ANNEXES :

ARRETE DU 31 OCTOBRE 2013

ARRETE DU 27 OCTOBRE 2014