

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 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.

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 ;**
- **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

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

ARTICLE 6 : LOYER

Accepter par le BAILLEUR s'il a droit de personne et ceux en cas de besoin

Le **PRENEUR** devra par ailleurs ~~supporter que le BAILLEUR~~ fasse effectuer les réparations urgentes qui s'avèreraient nécessaires, quelle que soit la gêne qui lui est occasionnée et même s'il doit être privé de la jouissance d'une partie des biens loués. Il ne pourra demander aucune réduction de loyer ni aucun délai de paiement, même si les réparations durent plus de quarante jours.

~~à la~~ à la Vigne - (=

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** est tenu de souscrire, pour une somme suffisante et auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une assurance garantissant les risques lui incombant, et concernant notamment :

- sa responsabilité civile, et notamment le recours des voisins et du bailleur ;
- la grêle ;
- le matériel de culture ;
- les récoltes ;
- les catastrophes naturelles.

(*) Aucun encaissement sans autorisation du BAILLEUR.

Il doit payer régulièrement les primes et en justifier au **BAILLEUR**, à première demande de celui-ci.

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.

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.

ANNEXE : ARRETE DU 21 OCTOBRE 2013
