

CONTRAT DE COMMODAT

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 GROS, 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,

D'une part,

ET

Monsieur Eric BRUNEL, [...]

D'autre part,

ETANT PRELABLEMENT 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.

Selon acte authentique en date du [...], 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 « **PRETEUR** ») ont accepté de consentir un prêt à usage gratuit sur certaines de leurs vignes à Monsieur Eric BRUNEL (ci-après désigné l'« **EMPRUNTEUR** »), dans les conditions suivantes :

SUR CE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er}: OBJET

Le **PRETEUR** concède à titre de prêt à usage gratuit, conformément aux articles 1875 et suivants du Code Civil, à l'**EMPRUNTEUR**, qui l'accepte, les parcelles sises à CAMARET (84), Lieu dit Cabassole, figurant au cadastre de la manière suivante :

C-424 : 6a10ca en VCC
C-425 : 18a10ca en AOC
C-579 : 34a84ca en VCC

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** reconnaissent avoir connaissance des biens prêtés et se dispensent de faire dresser préalablement un état des lieux des parcelles concernées.

Le présent prêt à usage est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions ci-après stipulées.

ARTICLE 2: DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 (un) an à compter du

L'**EMPRUNTEUR** s'engage à quitter les lieux au terme de la convention, c'est-à-dire le ..., et à rendre les lieux libres de toute occupation au terme convenu.

Cependant, le prêt sera tacitement reconduit, d'année en année, à défaut de dénonciation du contrat par l'une ou l'autre partie, trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 3 : GRATUITE

Le prêt du bien est totalement gratuit, conformément à l'article 1876 du Code Civil, et il ne donnera lieu à aucune redevance, aucune indemnité d'occupation, ni aucune contrepartie à verser au **PRETEUR**.

Le présent prêt à usage ne peut en aucun cas être assimilé à un bail rural et donner lieu à application du statut du fermage.

Le **PRETEUR** conserve à sa charge le paiement de la taxe foncière.

ARTICLE 4 : DESTINATION

L'**EMPRUNTEUR** ne pourra se servir des lieux loués qu'à l'usage de viticulture, sans que la présente convention puisse être considérée comme un bail à ferme.

Le **PRETEUR** demeure propriétaire de la chose prêtée, conformément à l'article 1877 du Code Civil.

Il en conserve également la possession.

L'**EMPRUNTEUR** n'est que simple détenteur du bien et il ne peut par conséquent prescrire par quelque laps de temps que ce soit.

Dans le cas où l'**EMPRUNTEUR** viendrait à aliéner les biens prêtés, il s'oblige à imposer à l'acquéreur ou à l'ayant droit à titre gratuit, l'obligation de respecter le présent prêt jusqu'à son échéance.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'**EMPRUNTEUR** s'engage, à peine de dommages et intérêts, voire de résiliation immédiate du prêt, si bon semble au **PRETEUR**, à :

1. Prendre les biens prêtés dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **PRETEUR** pour quelque cause que ce soit (notamment mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes apparentes ou occultes, erreur dans la désignation ou la superficie des biens prêtés) ;
2. Exploiter les biens prêtés en viticulteur soigneux et de bonne foi, conformément aux usages locaux, et à ne se servir des biens prêtés que pour l'usage déterminé par la présente convention ;
3. Supporter, conformément à l'article 1886 du Code Civil, les dépenses exposées pour faire usage des biens prêtés ;
4. Veiller, en bon père de famille, à ses frais, à la garde, à l'entretien et à la conservation du bien prêté ; veiller à ce qu'il ne soit commis aucun abus, dégât, dégradation, usurpation ou empiètement quelconque et prévenir le **PRETEUR** dans les plus brefs délais pour qu'il puisse s'en défendre si besoin était ;
5. Assurer les biens prêtés auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les principaux risques usuels en la matière et en justifier auprès du **PRETEUR** à première demande ;

6. Faire son affaire personnelle de toute déclaration auprès de la Mutuelle Sociale Agricole et de tout organisme similaire ;
7. Restituer les biens prêtés à l'expiration du prêt, sans pouvoir réclamer d'indemnité auprès du **PRETEUR**.

ARTICLE 6 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par l'**EMPRUNTEUR** d'exécuter l'une des clauses, charges et conditions des présentes, la résiliation du prêt sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure restée sans effet et énonçant la volonté du **PRETEUR** d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin d'autres formalités.

Toutes les conditions de ce prêt à usage sont de rigueur, ce que reconnaît expressément l'**EMPRUNTEUR**.

ARTICLE 7 : NON TRANSMISSION

Le présent contrat est conclu *intuitu personae* avec l'**EMPRUNTEUR**, conformément aux dispositions de l'article 1879, alinéa 2 du Code Civil.

Les engagements pris ne seront pas transmis aux héritiers de l'**EMPRUNTEUR**.

Le contrat prendra immédiatement fin de plein droit, en cas de décès de l'**EMPRUNTEUR**.

Les héritiers de l'**EMPRUNTEUR** ne pourront continuer à jouir des biens prêtés.

Les biens prêtés seront restitués au **PRETEUR**.

Les héritiers de l'**EMPRUNTEUR** demeureront tenus à la garde et à la conservation des biens prêtés jusqu'à la restitution effective des biens prêtés.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

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

La nouvelle élection de domicile au titre du présent contrat 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 9 : ENREGISTREMENT

Le présent contrat sera enregistré à l'initiative du **PRETEUR** auprès de l'administration fiscale, avec paiement du droit fixe des actes innommés.

Fait à

Le

En quatre exemplaires,

Monsieur François PARENT

Madame Anne-Françoise GROS

Monsieur Eric BRUNEL
