



N° 3265

Formulaire de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DEPÔT	DATE
2011 D N° 2572 BAIL		Date : 14/06/2011 Volume : 2011 P N° 1593

7131 1304

TAXES

DROITS : Néant

SALAIRES

Salaires : 15,00 EUR

TOTAL

Droits : Néant

REPRISE POUR ORDRE. le : -7 NOV. 2011

Dépôt n° 4650.

réf : L 2011 03636 / EC/EC

L'AN DEUX MIL ONZE

Le vingt-six avril

Maître Edmond CARCELLE, Notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à CHATEAU-THIERRY (Aisne), 5 Rue Racine, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

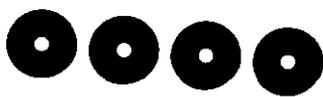
BAIL RURAL

PARTIES A L'ACTE

1) Bailleur

.....
.....
.....

Résidant en France.



Désigné ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneurs

Monsieur Arnaud Philippe VRAYET, Viticulteur, et Madame Marjorie Germaine Charlotte NAVARRE, Oenologue,

Nés, savoir :

.....
.....

conventionnelle ou judiciaire.
Tous deux de nationalité Française.
Résidant en France.

Les dispositions des articles 34,35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Désignés ci-après, ensemble, "LE PRENEUR"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les
obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'AUTRE PART

Présence - Représentation -

1°) La personne identifiée ci-dessus sous le vocable "LE BAILLEUR" est présente.

2°) Les époux identifiés ci-dessus sous le vocable "LE PRENEUR" sont présents.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés.

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, pour une longue durée, la convention obéit aux dispositions des articles L.416-1 et suivants et en particulier de l'article L.416-3 du Code rural, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites de ce que la loi permet.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de réforme du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

DESIGNATION DES BIENS

Commune de BARZY SUR MARNE (Aisne)

Deux parcelles de terre à vigne, située à BARZY SUR MARNE (02850), .
L'ensemble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	1067	Le Haut des Gravottes	02 a 95 ca
	D	1070	Le Haut des Gravottes	01 a 55 ca
Contenance totale				04 a 50 ca

Tel que le tout existe et se comporte, avec toutes ses aisances et ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, mais sans garantie de la contenance.

ETAT DES LIEUX

En vertu de l'article L.411-4 alinéa 3 et 4 du Code rural, et pour permettre de déterminer ultérieurement les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations constatées au bien loué, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. A l'expiration de ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établira un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles sus désignées appartiennent par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Me CARCELLE, Notaire soussigné le 04 novembre 1997 ; ledit acte contenant le partage tant de la communauté de biens ayant existé entre

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de Château-Thierry le 11 décembre 1997, volume 1997 P n° 3162.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du preneur au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt-cinq années entières et consécutives, à partir de la dernière plantation..

A l'expiration de la durée ci-après prévue, le présent bail se renouvellera sans limitation de durée, par tacite reconduction, dans les conditions prévues à l'article 870-25, 6ème alinéa du Code rural ; ainsi l'une et l'autre des parties pourra y mettre fin chaque année, en prévenant l'autre par acte extrajudiciaire, le congé devant prendre effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il aura été donné ; toutefois, si le congé a été envoyé plus de dix-huit ans avant la date d'expiration de la durée ci-dessus prévue, il mettra obstacle à tout renouvellement.

Si le congé est donné par "le propriétaire", celui ci ne sera pas tenu de remplir les conditions énoncées aux articles 838 et 845 du Code rural ; notamment il ne sera pas tenu d'exploiter personnellement le bien repris.

CONDITIONS DU BAIL

Article premier.- Le locataire s'oblige à replanter la terre louée en vigne donnant droit à l'appellation contrôlée "Champagne".

Les frais de préparation du sol : désinfection, défonçage, dérochage, drainage seront supportés par le bailleur et fumure de fonds de départ, les frais de plantation suivant les normes champenoises et les frais de culture seront intégralement supportés par le preneur.

Article deux.- Le locataire prendra la terre louée dans l'état où elle se trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans aucun recours contre le propriétaire.

Le présent bail à long terme sera suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article 809 du Code rural.

Article trois.- Dès la plantation, le locataire devra entretenir et cultiver la vigne en bon père de famille. En particulier, il devra faire les labours traditionnels en nombre suffisant ; il taillera en temps convenable et conformément aux règlements établis pour donner droit à l'appellation contrôlée "Champagne" ; il fera tous les traitements insecticides et anticryptogamiques comme le font les bons vignerons de la Commune et, pour ce faire, il n'emploiera que des produits traditionnels ou reconnus efficaces par les organismes techniques compétents.

Le locataire apportera à la vigne tous les engrais et amendements selon les besoins et la coutume du pays.

Article quatre.- Le locataire devra entretenir en bon état des installations de la vigne.

Article cinq.- Le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de fermage pour insuffisance de récolte causée par cas fortuits, tels que grêle, gelée, coulure, sécheresse, feu du ciel, inondation, stérilité, etc ...

Article six.- Selon les termes de l'article 1768 du Code civil, le locataire sera tenu, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui pourront être commises sur le bien loué.

Article sept.- Le propriétaire sera tenu de ne rien faire pour nuire à la vigne et devra garantir le locataire contre tous les troubles de jouissance, conformément aux articles 1719 à 1727 du Code civil.

PROPRIETE DES PLANTATIONS

Article huit.- Le propriétaire déclare renoncer au droit d'accession à la propriété des plantations que lui confèrent les dispositions de l'article 555 du Code civil et celles propres au statut des Baux Ruraux.

En conséquence, lesdites plantations seront la propriété du "locataire" dès leur réalisation effective et le resteront lors de la fin du bail ou de sa résiliation ainsi que les droits de replantation correspondants sans que le propriétaire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité au titre de l'arrachage.

En outre, en cas de fin anticipée du bail du fait du preneur, les plantations resteront acquises au propriétaire du sol sans que celui ci puisse exploiter ou faire exploiter la parcelle ainsi plantée, selon la réglementation viticole actuellement en vigueur. Il pourra toutefois demander au preneur les frais de remise en état du terrain.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article dix.- Le locataire jouira du droit de chasser sur la vigne louée et ce, personnellement, sans pouvoir en faire profiter un invité ou un membre de sa famille.

Article onze.- Les impôts fonciers resteront à la charge du propriétaire.

Le locataire supportera tous impôts, taxes et cotisations mis à sa charge par les textes législatifs ou réglementaires sur le statut du fermage.

Tous travaux hydrauliques qui seraient entrepris seraient supportés par le propriétaire.

Toutefois d'un commun accord entre les parties, le preneur supportera :
1/5 des taxes foncières

Article douze.- En cas de décès du locataire, ses héritiers et ayants droit pourront demander la résiliation du bail dans les six mois de son décès. Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation pourra, au choix des héritiers et ayants droit, intervenir, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante (article 24 de l'ordonnance du 17 octobre modifiée par la loi du 13 avril 1946).

CESSION - SOUS-LOCATION

Article treize.- Toutes cessions de bail et sous-locations, mêmes partielles, sont interdites, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du propriétaire au profit des enfants et petits enfants du locataire ayant atteint l'âge de la majorité.

Audit cas, toute cession devra avoir lieu par acte authentique en suite des présentes, reçu par le Notaire associé soussigné, en présence du propriétaire ou lui dûment appelé et contenir engagement direct du cessionnaire envers le propriétaire auquel une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise sans frais pour lui, dans le délai d'un mois du jour de l'acte, le tout à peine de nullité de ladite cession à l'égard du propriétaire, si bon lui semble.

Le locataire pourra également, avec l'agrément préalable du propriétaire, ou, en cas de refus de la part de celui ci de donner son accord, avec l'autorisation du Tribunal Paritaire, procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation, et dans les conditions fixées par l'article 835 du Code rural, à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté :

- de ce jour jusqu'à l'entrée en production de la vigne plantée (troisième feuille) aucun fermage ne sera exigible.

- à compter de l'entrée en production de la vigne plantée (troisième feuille) moyennant la charge par le locataire, qui s'y oblige, de verser chaque année au propriétaire la valeur en argent du quart de la récolte

Ce fermage sera payable selon le fractionnement retenu par le Comité Interprofessionnel des Vins de Champagne, sur la base du prix du raisin fixé dans la commune de Barzy-sur-Marne.

Il est expressément convenu :

1°/- Que le fermage sera payable au domicile et entre les mains du propriétaires pendant sa vie et jusqu'au jour de son décès ou en tout autre endroit qu'il plaira au propriétaire d'indiquer au locataire ;

2°/- Qu'à défaut de paiement d'un seul terme de fermage, comme aussi en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, le propriétaire pourra demander la résiliation du bail un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter la clause en souffrance resté sans effet, et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

3°/- Qu'au cas où il s'élèverait une difficulté entre le propriétaire et le locataire au sujet d'un montant d'un terme de fermage, ce terme devrait provisoirement être payé sur les mêmes bases que le montant du terme précédent, sauf redressement en faveur du propriétaire ou du locataire selon qu'il y aura lieu lorsque le montant de ce terme aura été déterminé.

4°/- Qu'au cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants tant pour le paiement du fermage et l'exécution des clauses et

conditions du présent bail que pour le paiement des frais de toutes significations qui seraient prescrites.

FIN DU BAIL

A sa sortie, le locataire devra restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail en application de l'article 836 du Code rural.

Les indemnités auxquelles le locataire pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par son travail au fonds loué, seront réglées conformément aux dispositions des articles 847 et suivants du Code rural.

CONTROLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent que la présente opération n'est pas soumise à l'autorisation préalable prévue à l'article L.331-2 du Code rural, comme n'ayant pour effet :

1° - ni de mettre en valeur une surface excédant le seuil prévu par le schéma directeur départemental des structures, soit, au sein de cette exploitation, conformément aux dispositions du 1° de l'article L.331-2 du Code rural

2° - ni de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures, soit, ni de priver l'exploitation d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, sauf s'il est reconstruit ou remplacé.

3° - ni de permettre à une personne d'exploiter alors qu'elle ne remplit pas les conditions de compétence prévues au 3° de l'article L.331-2 du Code rural.

4° - ni de permettre à une personne d'exploiter les biens objets des présentes alors qu'elle participe déjà en qualité d'exploitant à une autre exploitation agricole au sens des dispositions du 4° de l'article L.331-2 du Code rural.

5° - ni de permettre d'exploiter des biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation est supérieure au maximum fixé par le schéma directeur départemental des structures.

6° - ni de permettre de créer ou d'étendre la capacité des ateliers hors sol au delà du seuil de production fixé par décret, soit sans seuil pour les élevages de porcs sur caillebotis.

Ainsi que l'y oblige l'article L.331-6 du Code rural, le preneur déclare qu'en dehors du fonds loué, il exploite un hectare soixante dix neuf ares.

FORMALITES - FISCALITE

ENREGISTREMENT

En application de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent par Maître Edmond CARCELLE, Notaire soussigné, chargé des formalités.

En raison de sa nature, le présent acte est exonéré de taxe de publicité foncière conformément à l'article 743 du Code général des impôts.

Les parties évaluent le montant cumulé des loyers et des charges pour toute la durée du bail à TREIZE MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS SOIXANTE-TROIS CENTIMES (13.640,63 €)

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

Les frais d'états des lieux seront supportés moitié par le bailleur et moitié par le preneur.

DOMICILE

Les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude de Maître Edmond CARCELLE, Notaire soussigné.

DONT ACTE, rédigé sur sept pages.

Fait et passé à CHATEAU THIERRY, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures

Ensuite est la mention : Enregistré à SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE LAON le 11/05/2011 Bordereau n° 2011/960 Case n° 3 Enregistrement : 25 €

Maître Edmond CARCELLE Notaire associé soussigné, certifie la présente copie établie sur sept pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot rayé nul.

Il certifie également que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent document, lui a été régulièrement justifiée.

