

Acte N° 92431

Dossier N° R50028317

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE QUINZE JUIN**

**Maître François-Stanislas THOMAS** soussigné, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NICEPHORE NOTAIRES" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à CHALON-SUR-SAONE (71100), 14, rue de la Banque,

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant :

**BAIL RURAL A LONG PREAVIS**, à la requête de :

**BAILLEUR**

Mademoiselle Colette, Marie-Thérèse **GROS**, salariée, demeurant à VOSNE-ROMANEE (21700), 6, rue des Grands Crus,

Née à VOSNE-ROMANEE (21700), le 4 juin 1935.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

**PRENEUR**

La société dénommée **DOMAINE A.F GROS**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 137500,00 EUROS, ayant son siège social à POMMARD (21630),

MS A CG ATPG

La Garelle Grande Rue, identifiée au SIREN sous le numéro 383967346 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

### **INTERVENTION DU NU-PROPRIETAIRE**

Monsieur Mathias, Jean-Jacques, Louis, Maxime PARENT, viticulteur, demeurant à POMMARD (21630), 3 Grande Rue,  
Né à DIJON (21000), le 30 mai 1990.  
Célibataire.  
Non soumis à un pacs ou partenariat,  
De nationalité française.  
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

- Mademoiselle Colette GROS est ici présente

- La Société dénommée DOMAINE A.F GROS est ici représentée par Madame Anne-Françoise PARENT, agissant en sa qualité de président de ladite société, en ce domiciliée au siège social, et ayant pouvoir en vertu des statuts.

- Monsieur Mathias PARENT est ici présent.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les biens à usage agricole ci-après désignés. Ce bail obéit tant aux règles impératives du statut du fermage figurant aux articles L. 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et plus particulièrement à celles de l'article L 416-3 dudit code, qu'aux conditions particulières ci-après convenues entre les parties, le tout 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 averties par le notaire soussigné qu'en cas de modification du statut du fermage, elles peuvent être tenues de se conformer à de nouvelles dispositions d'ordre public, immédiatement applicables aux baux en cours, et éventuellement contradictoires avec les termes de ce bail.

### **CONTROLE DES STRUCTURES**

Le PRENEUR déclare que l'opération objet des présentes entre dans l'un des cas nécessitant la délivrance d'une autorisation d'exploiter.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que l'exploitation des biens objet des présentes impose le respect de la législation du contrôle des structures du département de Côte d'or.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de sa situation au regard de cette réglementation.

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article L 331-11, alinéas 2 et 3, du Code rural et de la pêche maritime, savoir :

*« Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter ou de présenter une déclaration préalable en application des articles L. 331-2 à L. 331-4, le bail est*

MP

CG

ATG 1

conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation ou de la présentation de ladite déclaration.

« Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation ou la déclaration préalable exigée en application des articles L. 331-2 à L. 331-4 dans le délai imparti par le préfet conformément à l'article L. 331-12 emporte la nullité du bail que le préfet, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux ».

### **DESIGNATION**

**Sur la commune de FLAGEY ECHEZEAUX (21640) LES LOACHAUSSES,**

Une parcelle en nature de vigne plantée en pinot noir située en appellation ECHEZEAUX ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par l'INAO le 4 juin 2020 demeurée jointe et annexée aux présentes.

**Annexe 1 : INAO**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
D	181	LES LOACHAUSSES	00	03	45
D	775	LES LOACHAUSSES	00	49	78
Contenance totale			00	53	23

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute discordance entre la superficie réelle et celle indiquée ci-dessus, excédât-elle un vingtième, fera la perte ou le profit du PRENEUR.

Un extrait de plan cadastral est demeuré joint et annexé.

**Annexe 2 : Plan cadastral**

### **ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance sans recours contre le BAILLEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les parties dressent ici un état des lieux qui a pour objet de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées à l'immeuble objet des présentes.

L'état des lieux est le suivant :

- Les parcelles sont en bon état d'entretien et les éventuels manquants ne remettent pas en cause le bénéfice de l'appellation.
- Le rendement moyen sur les cinq dernières années est semblable à la moyenne de ceux obtenus dans les vignes de même catégorie.

### **INTERVENTION DU NU-PROPRIETAIRE**

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu, Monsieur Mathias PARENT, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié.

Agissant en qualité de nu-propiétaire, lequel, après avoir pris connaissance de ce qui précède, déclare :

- Être nu-propiétaire des biens objets des présentes en vertu d'un acte de

MP                      CG-                      JFPG-1

donation reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS SAINT GEORGES le 1<sup>er</sup> juin 1995

- Consentir, conformément à l'article 595 du Code civil, au présent bail portant sur des biens à usage agricole dont il est nu-proprétaire.

Il est ici précisé qu'en cas d'extinction de l'usufruit, le bail se poursuivra dans les mêmes conditions à l'encontre de l'intervenant.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

### **Originellement,**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Madame Colette GROS pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître BESSON, notaire à DIJON, le 26 octobre 1963, publié au bureau des hypothèques de DIJON 1, le 14 décembre 1963 volume 3685 n°12, contenant entre

Madame Marie Louise RABUT, veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, demeurant à VOSNE-ROMANEE,

Monsieur Gustave Jean Paul Marie GROS, demeurant à VOSNE-ROMANEE,  
Monsieur Jean Paul Marie GROS, demeurant à VOSNE-ROMANEE, époux de Madame Jeannine Marie Joséphe DEVILLE,

Monsieur François Fernand Marie GROS, demeurant à VOSNE-ROMANEE

Et Madame Colette GROS susnommée, le partage de divers biens dépendant tant de la communauté de biens ayant existé entre les époux GROS-RABUT, que de la succession de Monsieur Louis GROS décédé à VOSNE-ROMANEE, le 3 mai 1951

Ledit partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Madame Colette GROS, payée comptant et quittancée aux termes dudit acte, et moyennant une rente viagère à la charge de Madame Colette GROS, au profit de Madame Marie Louise RABUT, sa mère, laquelle rente s'est éteinte par suite de son décès survenu à VOSNE ROMANEE le 26 mars 1991

### **Donation au profit de Monsieur Mathias PARENT**

La nue-proprété des biens immobiliers objet des présentes appartenait à Monsieur Mathias PARENT, par suite de la donation qui lui en a été faite par Madame Colette GROS, susnommée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS SAINT-GEORGES, le 1<sup>er</sup> juin 1995.

Cette donation a été faite sous la réserve par le DONATEUR de l'usufruit pendant sa vie, sous réserve que le BIEN donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 1 le 12 juillet 1995, volume 1995 P, numéro 3145.

## **FERMAGE**

### **MONTANT DU FERMAGE**

En application des dispositions du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral en vigueur, le fermage est fixé chaque année à NEUF HECTOLITRE DOUZE (9,12 Hl) l'hectare de l'appellation.

Ce fermage sera payé de la manière suivante en trois échéances :

- Un premier versement au 11 novembre de l'année de la récolte égal au tiers du fermage précédent,
- Un deuxième versement au 11 février de l'année suivant la récolte, égal au tiers du fermage de l'année précédente,

MP                      C E.                      DAPG-A

- Un dernier versement au 11 novembre de l'année suivant la récolte fixant le cours du millésime concerné.

**Le fermage est payable en argent.**

### ACTUALISATION DU FERMAGE

Le fermage sera actualisé chaque année à sa date anniversaire compte tenu de la variation de l'arrêté préfectoral de Côte d'Or.

### GARANTIE

En garantie du paiement du fermage, le BAILLEUR dispose d'un privilège sur les fruits de la récolte de l'année ainsi que sur le prix de tout ce qui garnit les biens loués ou sert à leur mise en valeur.

### DUREE DU BAIL

Le bail à long préavis est conclu pour une durée de vingt-cinq années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour venir à expiration le 31 décembre 2046.

Etant ici précisé que ladite parcelle était antérieurement donnée à bail au profit la société dénommée GROS FRERE ET SŒUR, suivant acte reçu par Maître BESSON, notaire à DIJON, le 16 juillet 1981 publié au bureau des hypothèques de BEAUNE, les 28 septembre et 18 novembre 1981 volume 5669 n°9 pour une durée de vingt-cinq années, expirant le 11 novembre 2006, reconduit tacitement depuis, pour lequel un congé a été délivré par exploit de Maître LABBE huissier de justice à NUTS SAINT GEORGES, le 17 mai 2017 avec effet au 31 décembre 2021.

### DROIT AU RENOUVELLEMENT

A l'expiration de sa durée initiale, ce bail se renouvellera par tacite reconduction.

Chacune des parties pourra y mettre fin, chaque année, par acte d'huissier, mais sous la stricte condition que le congé ait été donné quatre années avant la date envisagée. En conséquence, ce congé pourra être donné pour la première fois au cours de la vingt et unième année du bail.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

#### JOUISSANCE

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations et devra :

- Donner à la vigne en temps et saisons convenables tous traitements utiles pour combattre les maladies et les parasites, tailler la vigne à la façon d'un propriétaire en respectant les lois en vigueur relatives à la taille de façon à éviter tout surcroît de production, toute surcharge et épuisement.
- Entretenir en bon état les plants, les piquets et fils de fer, remplacer à ses frais ceux qui viendraient à être détériorés et les plants qui viendraient à périr ou à être détruits ou arrachés.
- Fournir en un mot tout le travail nécessaire avec son matériel de culture, tant en ce qui concerne la culture par elle-même que les traitements et vendanges.
- Conserver à sa charge tous les frais de vendanges.

MR A CG. JAPG

- Assurer personnellement l'achat de tous engrais, produits anticryptogamiques, tous produits de traitement et toutes fournitures diverses nécessaires à la bonne culture.

- Prendre en charge tout remontage éventuel de terre et l'entretien des murs de soutènement.

- Respecter les conditions des cahiers des charges de appellations AOC afin d'y avoir droit et effectuer tous les traitements obligatoires notamment contre la flavescence dorée.

En outre le PRENEUR ne pourra pas arracher la vigne sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

### **FLAVESCENCE DOREE ET BOIS NOIR**

Considérant d'autre part, que la maladie de la flavescence dorée représente un réel danger pour les vignobles du département.

Les parties entendent rappeler expressément les dispositions suivantes :

Le PRENEUR aura l'obligation de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral instituant la lutte contre la flavescence dorée et bois noir.

A ce sujet, le PRENEUR déclare :

- parfaitement connaître cette réglementation et s'engage à lutter contre ces fléaux, par une extrême vigilance, une surveillance accrue et une prospection constante des premiers symptômes et à une déclaration immédiate auprès de la Direction régionale de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt ;

- A défaut, outre les traitements qui s'imposeraient, le PRENEUR reconnaît expressément qu'il pourra être contraint de procéder à l'arrachage des pieds de vigne malades, voire de la totalité si la parcelle est contaminée par la flavescence dorée dans une proportion supérieure à 20% du total des ceps présents ;

- Qu'aucune responsabilité n'incombera au BAILLEUR si les parcelles visées aux présentes développent la maladie de la flavescence dorée et du bois noir.

### **SERVITUDE**

Le PRENEUR supportera toutes les servitudes grevant ou profitant au BIEN loué, sans recours contre le bailleur.

A cet égard, ce dernier déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude grevant ou profitant au BIEN loué.

### **EMPIETEMENTS - USURPATIONS**

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et usurpations, il avertira le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

### **DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR ne pourra pas changer la destination des lieux loués qui est strictement viticole. Toutefois, il pourra dans les conditions ci-après diversifier ses activités et pratiques culturales.

### **A) DIVERSIFICATION DES ACTIVITES**

Au cours du bail, le PRENEUR pourra étendre ses activités, sous réserve qu'elles demeurent agricoles au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime et que la mise en valeur des biens loués continue à être assurée de manière effective et régulière. Si les nouvelles activités nécessitaient des aménagements aux

MP A CCI. JFPG

bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le BAILLEUR en ait été informé, ou les ait autorisés.

### **B) TALUS, HAIES, PRATIQUES CULTURALES**

Afin d'améliorer les conditions d'exploitation, le PRENEUR peut, avec l'accord du BAILLEUR, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent ou morcellent le fonds loué. L'information du BAILLEUR est réalisée par l'envoi d'une lettre recommandée ou un exploit d'huissier. A défaut d'opposition du BAILLEUR notifiée au preneur dans les deux mois de la demande, l'opération est réputée agréée.

### **CHANGEMENT DE MODE DE CULTURE**

Pour améliorer ses conditions d'exploitation, le PRENEUR peut mettre en œuvre des moyens culturels nouveaux.

Toutefois, pour ce faire, il doit obtenir l'accord préalable du BAILLEUR ou, à défaut, fournir à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.

Le BAILLEUR dispose alors d'un délai de quinze jours pour s'opposer au projet devant le tribunal paritaire des baux ruraux. L'absence d'action dans le délai précité emporte accord tacite à l'opération envisagée.

### **ABSENCE DE DROIT A INDEMNITE**

En aucun cas, les opérations envisagées ci-dessus ne sont susceptibles d'ouvrir un quelconque droit à indemnité au profit du PRENEUR.

### **C) GEL DE TERRES - EXTENSIFICATION - BOISEMENT**

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souscrirait à un programme de gel de terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du BAILLEUR. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du PRENEUR et n'entraîneront de modification du fermage.

### **TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

La réalisation par le PRENEUR de travaux présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation est, selon les cas, subordonnée soit à l'accord exprès ou tacite du BAILLEUR soit à l'autorisation du tribunal paritaire. On distingue les hypothèses suivantes pour lesquelles un devis descriptif et estimatif des travaux devra en tout état de cause être adressé par le PRENEUR au BAILLEUR.

#### **1) CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION**

L'édification d'une maison d'habitation ne peut être entreprise qu'après obtention par le PRENEUR de l'accord écrit du BAILLEUR. La construction est exécutée aux frais du PRENEUR qui supporte seul les impôts et taxes qui en découlent.

#### **2) AUTRES TRAVAUX**

Pour les travaux qui ne figurent dans aucune des catégories ci-dessus mentionnées, le PRENEUR, en même temps qu'il adresse le devis descriptif et estimatif au BAILLEUR, doit notifier son projet au comité technique départemental. Si le BAILLEUR s'oppose expressément à la réalisation des aménagements ou conserve le silence pendant un délai de deux mois, il incombe au PRENEUR d'informer le comité technique départemental auquel il revient de favoriser toute solution amiable et d'émettre dans le délai de deux mois un avis motivé sur le bien-

MR / CCJ. DFFG

fondé du projet. Lorsque l'avis du comité technique est favorable, le BAILLEUR dispose à nouveau d'un délai de deux mois, soit pour s'incliner, soit pour saisir le tribunal paritaire de baux ruraux. Lorsque l'avis du comité technique est défavorable c'est au preneur qu'il appartient, soit de renoncer à l'opération, soit de solliciter l'arbitrage du tribunal paritaire de baux ruraux.

Enfin, le comité technique peut proposer des modifications aux aménagements envisagés. En ce cas, l'avis est considéré favorable si, dans le délai d'un mois, le PRENEUR notifie au préfet et au BAILLEUR son acceptation des suggestions qui lui sont faites. À défaut, l'avis est réputé défavorable.

### **3) TRAVAUX COLLECTIFS**

Si les aménagements s'inscrivent dans le cadre d'une opération collective de drainage ou d'irrigation, le PRENEUR est tenu de joindre au devis descriptif et estimatif, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. L'autorisation du BAILLEUR emporte mandat d'être représenté par le PRENEUR au sein de l'association syndicale ou financière qui a la maîtrise des travaux.

Le PRENEUR est expressément autorisé à effectuer les travaux suivants pour lesquels le BAILLEUR déclare avoir dès avant ce jour reçu un devis descriptif.

### **4) CONTROLE**

Dans l'hypothèse où est affecté le gros œuvre d'un bâtiment, le propriétaire est admis à exiger que les travaux soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par l'autorité judiciaire.

### **PLANTATION – REPLANTATION**

Au cas où, après autorisation expresse, et sauf convention contraire amiable, le PRENEUR serait autorisé à arracher et replanter la vigne, il prendrait à sa charge la plantation de parcelles ou partie de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de désinfection du sol, de fournitures et main d'œuvre, d'investissement et de risques, **il sera dispensé de fermage, l'année d'arrachage ainsi que les cinq années suivantes compte tenu du classement des parcelles en GRAND CRU.**

Cette indemnisation forfaitaire viendra en remboursement des investissements du preneur qui pourra bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de son bail, s'il peut faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus.

A défaut d'accord express entre les parties stipulé dans le bail ou dans un avenant, et quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation apportés par le preneur restent attachés à l'exploitation viticole et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession.

### **ASSURANCES**

Le PRENEUR doit souscrire une assurance de responsabilité civile et assurer pendant tout le cours du bail et pour une somme suffisante :

- son mobilier, matériel de culture, plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au BAILLEUR par

MP

A C C I

ATPG

la production des polices et des quittances.

### **COURS - CHEMINS PRIVES**

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

### **CULTURE DES TERRES**

Le PRENEUR exploitera les terres louées en temps et en saison convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

### **ARBRES - ÉLAGAGE**

Le PRENEUR ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété, il devra les entretenir et les élaguer régulièrement.

### **CAS FORTUITS**

Il est expressément convenu que le PRENEUR supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires.

### **CONTRAT D'AGRICULTURE DURABLE**

Le PRENEUR s'engage, pour le cas où il souscrirait un contrat d'agriculture durable, à adresser au BAILLEUR une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels, miniers et technologiques**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit, anticipé ou approuvé.

#### **Radon**

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

#### **Information relative à la pollution des sols**

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **Catastrophe naturelle, minière ou technologique**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique

#### **Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Annexe 3 : ERP

MP / CC / AFPC

### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE – ABSENCE**

LE BAILLEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur LE BIEN, ce que reconnaît LE PRENEUR.

### **CHASSE**

#### **DROIT DE CHASSER DU PRENEUR**

Le PRENEUR n'aura pas le droit de chasser sur les parcelles objet des présentes.

#### **DROIT DE CHASSE DU BAILLEUR**

Il appartient au BAILLEUR, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation. Le PRENEUR se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

#### **DEGATS DU GIBIER**

Quel que soit le parti adopté, le PRENEUR conserve la faculté de demander réparation des dommages causés aux récoltes par le gibier. Toutefois, au moment de fixer le montant de l'indemnité destinée à compenser les pertes subies il est tenu compte du droit de la victime à participer à la destruction des animaux nuisibles.

### **TAXES ET IMPOTS DIVERS**

#### **TAXES FONCIERES**

Les impôts fonciers demeurent à la charge du PRENEUR pour UN CINQUIEME.

La somme due à ce titre s'ajoutera au fermage et sera payée selon la même périodicité.

#### **CALAMITES AGRICOLES**

Si par suite de calamités agricoles le BAILLEUR obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, le dégrèvement a vocation à bénéficier au PRENEUR. Selon que le loyer relatif à l'année culturale en cause a ou non été acquitté au moment où intervient la mesure, le PRENEUR est fondé soit à exiger la restitution de tout ou partie de la somme par lui versée, soit à la précompter sur le montant du fermage suivant.

#### **TAXE DUE A LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Le PRENEUR est tenu de rembourser au BAILLEUR la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

### **CESSION DE BAIL - SOUS-LOCATION DU BIEN**

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime).

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement de deux mois à deux ans et une amende de 30 000 € ou l'une de ces deux peines seulement, tout BAILLEUR, tout PRENEUR sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou

MP A C C. AFG

indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

### **APPORT A UNE SOCIETE**

Avec l'agrément exprès du BAILLEUR, le PRENEUR peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Les améliorations ouvrant droit à une indemnité de sortie, peuvent être cédées à la société qui en contrepartie est subrogée dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR.

Si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession est requis à peine de nullité.

### **MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE AU PROFIT D'UNE SOCIETE**

En cas d'adhésion à une société à objet principalement agricole, le PRENEUR peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement. En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC ou une EARL, tous les associés doivent participer sur les lieux à l'activité agricole de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance de l'exploitation.

### **MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION**

Préalablement à sa réalisation, l'opération doit être portée à la connaissance du BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque le transfert de jouissance profite à une personne morale autre qu'un GAEC, l'avis adressé au BAILLEUR doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, la forme, la durée et l'objet de la société ainsi que les biens mis à sa disposition. Le PRENEUR a, au surplus, l'obligation, dans les deux mois, d'informer le BAILLEUR, dans les mêmes formes, de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés.

Les associés ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le PRENEUR de l'exécution du bail.

### **AMELIORATIONS**

Dans l'hypothèse où elles sont de nature à permettre à leur auteur de prétendre à être dédommagé en fin de contrat, les améliorations antérieurement apportées au fonds peuvent être cédées à titre onéreux à la société bénéficiaire de la mise à disposition ; en contrepartie, la personne morale devient titulaire des droits à indemnité nés de l'action du PRENEUR.

### **ÉCHANGE DE JOUISSANCE**

En vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, le PRENEUR a la faculté de procéder, dans les limites permises, à des échanges ou des locations de parcelles. Le BAILLEUR est avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dispose d'un délai de deux mois pour s'y opposer devant le tribunal paritaire des baux ruraux. A défaut, il est réputé l'avoir agréée.

### **REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Dans le cadre d'un plan de cession, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du PRENEUR sortant, soit autoriser le BAILLEUR, son conjoint ou son

MP ACG AFIG

partenaire ou l'un de ses descendants à reprendre le bien loué, en vue de l'exploiter, soit attribuer le bail à un autre preneur proposé par le BAILLEUR ou, à défaut, à tout autre repreneur ayant fait une offre régulière.

### **TRANSMISSION DU BIEN LOUE**

La transmission à titre gratuit du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du PRENEUR.

### **VENTE DU BIEN LOUE**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption sauf dans l'hypothèse d'une mutation entre proches parents comme celle visée au pacte de préférence ci-dessus, à condition :

- d'avoir exercé pendant trois ans au moins la profession agricole ;
- d'exploiter par lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille le fonds mis en vente ;
- et de ne pas être propriétaire au jour où il fait connaître sa décision d'une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation (SMI).

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint ou de son partenaire participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Le bénéficiaire doit alors justifier avoir exercé la profession agricole trois ans durant ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le PRENEUR n'est autorisé à faire valoir son droit de préemption que pour autant que l'État, une collectivité locale ou un établissement public n'a pas fait usage d'un droit identique. A l'égard de la SAFER, le PRENEUR est prioritaire s'il justifie exploiter le bien aliéné depuis trois ans au moins.

### **MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

#### **NOTIFICATION**

Après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre à l'amiable le bien loué, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Le candidat à l'acquisition peut joindre à ce document une déclaration par laquelle il s'engage à ne pas faire usage du droit de reprise pendant une durée déterminée.

#### **EXERCICE DU DROIT**

Le PRENEUR dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il peut, à son choix, accepter purement et simplement la proposition qui lui est faite, saisir le Tribunal paritaire de baux ruraux en vue d'une fixation judiciaire du prix ou renoncer à l'acquisition. Le silence conservé par le PRENEUR durant deux mois vaut renonciation au droit de préemption.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique doit intervenir dans les deux mois qui suivent l'envoi par le PRENEUR de sa réponse au BAILLEUR. Passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après

MP      CS.A      AFPG

### **ADJUDICATION**

Si la vente prend la forme d'une adjudication volontaire ou forcée, le PRENEUR doit être convoqué à la mise aux enchères au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, soit par le notaire chargé d'instrumenter, soit par le greffier du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. A compter de la date de l'adjudication, le PRENEUR dispose d'un délai de vingt jours pour se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer à l'acquisition. La déclaration de substitution est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que lui. La déclaration de surenchère est dénoncée au PRENEUR dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le PRENEUR peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère (article L. 412-11 du Code rural et de la pêche maritime).

### **SANCTIONS**

En cas de non-respect de la procédure légale, le PRENEUR dispose d'un délai de six mois, à compter du jour où la date de la vente lui est connue, pour intenter devant le tribunal paritaire de baux ruraux une action en nullité de la cession et en dommages intérêts.

### **OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le PRENEUR, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire ou par un descendant le bien acquis pendant une période de neuf ans à compter du transfert de propriété.

La mise en valeur du fonds ne peut être confiée au conjoint ou au partenaire ou à un descendant que si l'intéressé justifie avoir exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Du conjoint ou du partenaire, il est au surplus exigé que soit démontrée sa participation à l'exploitation au moment de la transaction.

Il est requis de l'exploitant qu'il participe sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et qu'il occupe les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds acquis.

### **ÉCHANGE DU BIEN LOUE**

En cas d'échange, le PRENEUR est privé du droit de préemption. En contrepartie, en dehors des hypothèses où l'opération intervient entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre dans le cadre des articles L. 124-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le nouveau propriétaire n'est autorisé à exercer le droit de reprise qu'une fois écoulé un délai de neuf ans à compter de la date du transfert de propriété.

### **REMEMBREMENT RURAL**

En cas d'inclusion du fonds loué dans un périmètre de remembrement et d'attribution au BAILLEUR de biens autres que ceux initialement détenus, le preneur peut, soit exiger le report des effets de la location sur les immeubles reçus par le propriétaire en échange de ceux apportés, soit solliciter la résiliation totale ou partielle du bail.

MP      ACC      JPPG

## RESILIATION DU BAIL

### ACCORD DES PARTIES

Les parties peuvent à tout moment résilier le bail d'un commun accord.

Toutefois, si le conjoint ou le partenaire du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, la transaction ne peut, à peine de nullité, être conclue qu'avec son agrément.

### PERTE DU BIEN LOUE

Lorsque le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

### CHANGEMENT DE DESTINATION DES BIENS LOUES

Le BAILLEUR peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles situées dans une zone urbaine définie par le plan d'occupation des sols ou dont la destination est susceptible d'être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme.

En l'absence de document d'urbanisme et en dehors des zones urbaines du P.L.U. la résiliation est subordonnée à l'agrément préalable du préfet donné après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

### FORMALITES

La résiliation doit être notifiée au PRENEUR par acte extrajudiciaire contenant mention de l'engagement du BAILLEUR de changer ou de faire changer la destination des terrains dans un délai de trois ans à compter de la libération des lieux.

Le bail prend fin un an après réception du congé par le PRENEUR, lequel, dans l'hypothèse où l'opération est de nature à compromettre gravement l'équilibre de son exploitation, peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

### INDEMNISATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il l'aurait été en cas d'expropriation. Il est autorisé à se maintenir en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle intervient le paiement des sommes qui lui sont dues.

### FAUTE DU PRENEUR

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, constituent des motifs de résiliation judiciaire du bail :

- Deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au BAILLEUR ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure.

- Les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

La même sanction est encourue en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

### DATE D'EFFET

Selon la date d'envoi du congé, le contrat s'achève à la fin de l'année culturale au cours de laquelle est franchi l'âge requis ou à la fin de l'une des années culturales suivantes.

### SITUATION PERSONNELLE ET PROFESSIONNELLE DU PRENEUR

La résiliation du bail peut être demandée par le PRENEUR dans les cas

MR / C.C. / AFPG

suivants :

- acquisition par le PRENEUR d'un fonds qu'il est tenu d'exploiter personnellement.

- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Dans tous les cas si l'événement invoqué précède la fin de l'année culturale de plus de neuf mois, la résiliation prend effet, au choix du PRENEUR, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante ; dans la situation inverse, c'est obligatoirement à cette seconde date que s'achève le bail.

### **FIN DE BAIL**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

### **ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE**

Les parties conviennent qu'à l'expiration du bail il sera dressé, à frais communs, un état des lieux. Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le BAILLEUR a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le PRENEUR est titulaire d'une créance envers le BAILLEUR.

Déduction faite des subventions perçues par le PRENEUR et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le BAILLEUR varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

### **BATIMENTS ET OUVRAGES INCORPORES AU SOL**

A condition de conserver une valeur effective d'utilisation, les aménagements relatifs aux bâtiments et aux ouvrages incorporés au sol ont vocation à donner lieu au versement d'une indemnité égale au coût des travaux, évalué à l'expiration du bail, diminué d'un amortissement calculé d'après un barème départemental ou à défaut fixé à 6 % par année écoulée depuis l'exécution de l'opération.

### **DROIT DE REPRISE**

En cas d'exercice par le BAILLEUR du droit de reprise, les aménagements autres que les plantations et les constructions de bâtiments destinés à l'élevage hors sol sont dédommagés d'après la valeur des améliorations en fin de bail compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation. En pareille hypothèse, à défaut d'accord amiable, aucun délai de paiement ne peut être accordé au BAILLEUR.

### **INDEMNITE PROVISIONNELLE**

S'il apparaît que le PRENEUR est en droit de prétendre au versement d'une indemnité, la partie la plus diligente peut, à défaut de fixation un an avant l'expiration du bail, saisir le président du Tribunal paritaire de baux ruraux statuant en la forme des référés en vue de la détermination d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de la créance définitive.

La somme retenue doit être acquittée ou consignée dans le mois qui suit la notification de la décision du juge. Tant que le BAILLEUR n'a pas satisfait à ses obligations, le PRENEUR est fondé à se maintenir en place.

A  
MP  
CCF  
ATG

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le BAILLEUR devra acquitter la contribution annuelle sur les revenus locatifs au vu des articles 234 nonies et suivants du Code général des impôts si elle est due, ou toute autre taxe qui l'aurait remplacée.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique des présentes sera publiée au Service de la publicité foncière compétent.

En application de l'article 743-2 du Code général des impôts, cette formalité ne donnera lieu à aucune perception de taxe de publicité foncière.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité du présent acte sont consentis à tous clercs ou employés du notaire soussigné.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est soumis au droit fixe de 25 euros conformément à l'article 739 du Code général des impôts, perçu sur état.

Pour les besoins de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, le montant du fermage sur la durée du bail est égal à 905.058 €.

### **FRAIS**

Tous les frais occasionnés par le présent acte seront supportés par le PRENEUR.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

#### **PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n°

MP / CC, JFG

2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr) Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

MP | CG. JFG

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

### **ANNEXES**

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur DIX-HUIT (18) pages.**

FAIT à POMMARD, 1 place de l'Europe, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés :

Chiffres nuls :




Blancs barrés :

Lettres rayées :

Lignes rayées :

Renvois :

*CGA*  
*ATPG* *MP*

Colette GROS 	Anne Françoise PARENT 
Mathias PARENT 	Me THOMAS 