

21 DECEMBRE 2004

BAIL A LONG TERME

Par Madame PARENT née Anne Françoise GROS

*A la société par action simplifiée
DOMAINE AF GROS*

*"Chantiers" Pommard 1^{er} au FI 110
B25*

13 euros 34

au profit de la SAS.

2005 D N° 885 Volume : 2005 P N° 614
Publié et enregistré le 04/02/2005 à la conservation des hypothèques de
BEAUNE
Droits : Néant
Salaires : 32,00 EUR Reçu : Trente-deux Euros
TOTAL : 32,00 EUR
Le Conservateur des Hypothèques,
Jean-Jacques FERNER




DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION 29 AVRIL 1998

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le vingt et un décembre

Maître François-Xavier ROYET, Notaire à NUITS-SAINT-GEORGES (Côte d'Or) 1, rue François Mignotte , soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

Madame Anne Françoise Monique GROS, viticultrice, demeurant à POMMARD (Côte d'Or), Route d'Ivry, épouse de Monsieur François Marie PARENT,

Née à DIJON (Côte d'Or) le 30 janvier 1957.

Soumise au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat reçu par Maître Charles ROYET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 25 novembre 1976, préalablement au mariage célébré à la Mairie de VOSNE-ROMANÉE (Côte d'Or) le 26 novembre 1976.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation fiscale,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR" qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

La Société dénommée ~~SAS~~ DOMAINE AF GROS, société par action simplifiée, au capital de 137.500,00 Euros, dont le siège social est à POMMARD 21630, LA GARELLE GRANDE RUE, immatriculée au répertoire SIREN sous le numéro 383 967 346 RCS BEAUNE.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentée par Anne-Françoise Monique GROS, demeurant à Pommard 21630, Route d'Ivry, épouse de Monsieur François Marie PARENT Agissant en qualité de Présidente, de ladite société.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR".

Les parties, après avoir rappelé :

Que la solidarité entre les personnes dénommées sous le terme générique "Le bailleur" ou "Le preneur" est expressément stipulée aux termes du présent acte,

Que le terme "le bien loué" ou "les lieux loués" s'applique à l'ensemble des biens loués, sans distinction de leur nombre ou de leur nature,



Ont procédé, ainsi qu'il suit, au bail objet des présentes.

BAIL RURAL A LONG TERME

Le bailleur donne à titre de bail rural à long terme conformément aux Articles L 416-1 à L 416-9 du Code Rural, au preneur qui accepte, les biens ci-après désignés

DESIGNATION

- Sur la Commune de POMMARD (Côte d'Or) -

Une parcelle de vigne en appellation POMMARD 1^{er} Cru, sise lieudit LES CHANLINS BAS,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section BI numéro 110 pour une contenance de treize ares trente quatre centiares (13 a 34 ca).

Tels que ces locaux existent, avec toutes leurs aisances et dépendances et sont bien connus du preneur qui déclare les avoir visités préalablement.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Maître BIDEGARAY-GRIVOT, notaire associé à Beaune, et Maître ROYET, notaire soussigné, le 14 septembre 2004, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le 15 octobre 2004, volume 2004P numéro 4672.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus-désigné appartient en propre à Madame Anne-Françoise Monique GROS susnommée, par suite de l'acquisition à titre de remploi de deniers lui appartenant en propre, faite de Monsieur Jean PARENT, viticulteur, demeurant à Monthelie, Rue du Château Gaillard, suivant acte reçu par Maître BIDEGARAY-GRIVOT, notaire susnommé et Maître François-Xavier, notaire soussigné, le 14 septembre 2004, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le 15 octobre 2004, volume 2004 P n° 4672. Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Originellement, ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur Jean Baptiste François Gabriel PARENT par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

Décès de Monsieur Jean Baptiste François Gabriel PARENT

Monsieur Jean Baptiste François Gabriel PARENT, en son vivant Propriétaire Viticulteur, né à Pommard (Côte d'Or), le 14 mai 1884, demeurant) à Monthelie (Côte d'Or), époux de Madame Valentine Marie Thérèse GIBOULOT, est décédé à Monthelie, le 23 novembre 1961, laissant pour recueillir sa succession :

DFPG

DFPG

U.

a) Madame Valentine Marie Thérèse GIBOULOT, sans profession, son épouse survivante,

Commune en biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage dressé par Maître Léon DUCOIN, notaire à Beaune le 10 janvier 1922, et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

b) Et pour seul héritier à réserve et de droit, son fils unique issu de son union avec son épouse survivante : Monsieur Jean PARENT, pour la totalité en pleine propriété.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés par un acte de notoriété dressé par Maître LUSSIGNY, notaire susnommé, le 2 décembre 1961.

Une attestation de propriété immobilière a été dressée par ledit Maître LUSSIGNY, le 8 septembre 1962, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de Beaune, le 27 octobre 1962, volume 3635 numéro 24.

DUREE DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de dix huit années trois mois et dix huit jours qui ont commencé à courir le 14 septembre 2004, pour prendre fin le 31 décembre 2022, sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée.

RENOUVELLEMENT

Il se renouvellera par la suite de neuf ans en neuf ans, conformément à l'Article L 416-1 du Code Rural, et dans les conditions prévues à l'article L.411-46 du Code Rural, et sans préjudice, pendant les périodes de renouvellement, des articles L.411-6, L.411-7, L.411-8 du Code Rural, sauf congé envoyé par le bailleur au moins dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'Article L 411-47 de ce Code.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années seront celles du bail précédent ; toutefois à défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les autres conditions contestées du nouveau bail.

En cas de renouvellement, chacune des parties pourra décider d'y mettre fin chaque année, sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre quatrième nouveau du Code Rural concernant le droit de renouvellement et le droit de reprise.

Le congé, donné par acte d'huissier de justice, prendra effet à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il aura été donné.

Les conditions énoncées aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article L.416-1 du Code Rural relatifs au renouvellement des baux à long terme, ne sont plus alors applicables.

ATPG

ATPG

V.

SITUATION DU PRENEUR AYANT ATTEINT L'AGE DE LA RETRAITE

Lorsque le plus jeune des preneurs aura atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, à l'expiration du bail d'origine, chacune des parties pourra, par avis donné dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, refuser le renouvellement ou y mettre fin à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le plus jeune des preneurs aura atteint cet âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du titre 1er du livre quatrième nouveau du Code Rural, concernant le droit de renouvellement et le droit de reprise.

ETAT DES LIEUX

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

L'état des lieux est le suivant :

La vigne est en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer.

Les rendements moyens de cette vigne, au cours des cinq dernières années, ont été semblables à la moyenne de ceux obtenus dans des vignes de même catégorie.

La vigne présentement donnée à bail a été plantée en *il y a environ 70 ans.*

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage incluses dans le titre premier du livre quatrième du Code Rural, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- PLANTATIONS

Pour planter le terrain loué, le preneur s'engage à n'utiliser comme plants que des cépages recommandés par les vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée

- EXPLOITATION

Il jouira des biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux de biens affermés, conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il est tenu de labourer, fumer, cultiver, repiquer, en temps et saisons convenables, sans pouvoir épuiser les vignes ni les détériorer, de façon à les rendre en fin de bail en bon état de culture, d'engrais et de repiquage.

Les engrais seront fournis par le preneur.

La taille devra être effectuée suivant les usages locaux, et les ébourgeonnages faits en temps et saisons convenables.

Tous les traitements contre les insectes et maladies seront appliqués par le preneur qui devra fournir les produits nécessaires.

DFPG

DFPG

U.

Après l'accord du bailleur, le preneur aura la faculté de procéder à l'arrachage d'une partie des vignes louées, en vue de leur reconstitution, et ceci dans les conditions prescrites par l'ordonnance du 17 octobre 1945 modifiée par la loi du 15 avril 1946.

Les frais de remontée et de transport de terre, s'il y a lieu, et de fournitures éventuelles, par suite de dégâts qui seraient causés par les intempéries, seront à la charge du preneur.

L'entretien des murs de clôture sera à la charge du bailleur.

- USURPATION

Il devra s'opposer à toutes usurpations et empiétements sur les immeubles loués et, conformément aux dispositions de l'article L.411-26 du Code Rural, prévenir le bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages et intérêts.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des parcelles.

- IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Quant aux impôts fonciers afférents aux immeubles afferchés, ils resteront à la charge du bailleur conformément à l'Article L 415-3 du Code Rural, sous réserve du droit par ce dernier de récupérer sur le preneur toutes les taxes et cotisations afférentes aux biens loués, et incombant à l'exploitant, notamment la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture, le cinquième du montant global de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties y compris la taxe régionale, et la totalité des taxes causées par le remembrement des terres.

-CAS FORTUITS.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour cause de grêle, sécheresse, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie des récoltes et dont ledit preneur demeurera expressément chargé.

- CESSION, SOUS-LOCATION, ECHANGE,

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au preneur.

Toutefois, et par exception, le preneur, pourra, conformément à l'article L.411-35 du Code Rural, avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail, à son conjoint participant à l'exploitation, ou à l'un de ses descendants majeurs ou émancipés. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au Tribunal Paritaire.

Il pourra aussi, dans les mêmes conditions, associer au bail, en qualité de copreneur, son conjoint participant à l'exploitation, ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

DAPG

DAPG

U

- FIN DE BAIL.OBLIGATION DU PRENEUR

Le preneur devra à la fin du bail, quelque soit sa cause, restituer les lieux loués en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications effectuées, soit après autorisation du bailleur, soit en application de l'Article L 411-28 et L 411-73 du Code Rural. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'Article R 411-15 du Code Rural pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

§ Le preneur devra laisser sur l'immeuble loué, sans indemnité, tous les fumiers, engrais et pailles qui s'y trouveront.

- INDEMNITES EN FIN DE BAIL

1°) En application de l'article L.411-69 du Code Rural, si le preneur a, par son travail ou ses investissements faits dans les conditions prévues ci-dessus, apporté des améliorations au fonds loué, il aura le droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le bailleur. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par les articles L.411-70 à L.411-78 du Code Rural.

2°) Inversement, si, au départ du preneur il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'Article L 411-72 du Code Rural, à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

- RESILIATION DU BAIL

Le présent bail pourra faire l'objet d'une demande de résiliation par l'une ou l'autre des parties, et ce, en se conformant aux dispositions prévues par le Code Rural, savoir :

Par le preneur, en application des Articles L 411-33 et L 411-30, II du Code Rural, savoir :

1°) Si le preneur ou l'un d'eux, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail des biens loués, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente;

2°) Si sa famille vient à être amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail des biens loués;

3°) Dans le cas où il aurait acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même;

D'autre part, s'il remplit les conditions de caractère personnel auxquelles est subordonnée l'attribution des avantages prévus aux alinéas 2 à 5 de l'article 27 modifié de la loi N° 933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole n° 808 du 5 août 1960, le preneur pourra faire application de l'article L.411-65 du Code Rural.

Et par le bailleur, en application des Articles 188-6, L 411-36, L 411-38 et L 411-53 du Code Rural, c'est à dire :

1°) En cas d'infraction commise par le preneur à la réglementation sur le contrôle des structures;

2°) En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail;

3°) Au cas où seraient constatés de la part du preneur dans les conditions fixées à l'article L.411-53-1° du Code Rural, deux défauts de paiement du fermage à son échéance;

DAPG

DAPG

U.

4°) En cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de main d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En outre, dans les cas prévus à l'article L.411-32 du Code Rural, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur de 134 litres de vin appellation d'origine contrôlée "POMMARD 1^{er} CRU".

MODE DE DETERMINATION DU FERMAGE

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant pour base de calcul celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral.

CONVENTION SUR LE PAIEMENT DU FERMAGE

Il est expressément convenu :

1°) Que tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer, et devront être effectués en moyens légaux de paiement.

2°) Ce fermage, ainsi que le preneur s'y oblige, sera payable, chaque année, en trois versements :

Le premier versement aura lieu le 31 janvier suivant la récolte, il sera égal à 40% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.

Le deuxième versement aura lieu le 31 mai, il sera égal à 30% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.

Le troisième versement aura lieu le 30 novembre, il sera égal au montant total du fermage calculé sur la base des prix fermage pour l'année en compte, dont seront déduits les deux versements précédents.

3°) Si pour arriver au recouvrement d'un seul terme de fermage, le bailleur se trouve obligé d'exercer des poursuites, le preneur aura à sa charge exclusive le droit de recette dû à l'huissier.

DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare que :

Que les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'Article L 411-66 du Code Rural.

De son côté le preneur déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article L 331-11 du Code Rural, qu'en dehors des biens compris dans le présent bail les preneurs exploitent 9 ha 73 ares de vignes soit :

ATPG

ATPG

- 3 ha 99ares de vignes appellation d'origine contrôlée régionales.
- 1 ha 23 ares de vignes appellation d'origine contrôlée communales 1^{er} groupe.
- 3 ha 65 ares de vignes appellation d'origine contrôlée communales 2^{ème} groupe.
- 86 ares de vignes appellation d'origine contrôlée grands crus.

CONTROLE DES STRUCTURES

Le preneur aux présentes a obtenu l'autorisation nécessaire pour exploiter la vigne donnée à bail.

EVALUATION DU FERMAGE

Les parties déclarent que le fermage ci-dessus stipulé, charges comprises, est estimé à un montant annuel de MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS (1.470,00 Euros) hors taxes, soit MILLE SEPT CENT CINQUANTE HUIT EUROS DOUZE CENTIMES toutes taxes comprises.

OPTION T.V.A.

Les parties déclarent confirmer leur option pour l'assujettissement du présent bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (article 14 de la loi de finances 1988).

Etant ici précisé que l'option a été exercée auprès du Centre des Impôts de Beaune, et que la T.V.A. sera acquittée à la Recette Principale des Impôts du même lieu.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera publié au Bureau des Hypothèques compétent.

Les parties requièrent l'exonération de la Taxe de Publicité Foncière en vertu de l'Article 743 du Code Général des Impôts.

AFPG

AFPG

U.

DONT ACTE EN NEUF PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte.

Approuvé lecture
de deux mots seuls.

BPPG U. BPPG
D

[Signature]

[Signature]

[Signature]

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée en 9 pages
réalisée par reprographie, délivrée par le notaire
soussigné et certifiée par lui comme étant la
reproduction exacte de l'original.



[Signature]