

P

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION 29 AVRIL 1998

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le

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

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

I - Monsieur Jean-Paul Henri CHRISTOPHE, consultant, et Madame Marie-Pierre Adèle JEGOU, sans profession son épouse, demeurant ensemble à SAINT CLOUD (Hauts de Seine), 12 rue Ernest Tissot,

Nés, le mari à LILLE (Nord) le 13 janvier 1929 et l'épouse à MORLAIX (Finistère) le 10 décembre 1932.

Soumis au régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de RENNES (Ille et Vilaine) le 27 décembre 1955 et à défaut d'option pour le régime légal de la communauté réduite aux acquêts avant le 1^{er} janvier 1968.

Mais, actuellement, soumis au régime de la communauté universelle, suivant contrat reçu par Maître Bernard JEUMO, Notaire à TOULON (Var), le 23 mai 1975, contenant changement de régime matrimonial, régulièrement homologué.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Monsieur et Madame CHRISTOPHE sont mariés tous deux en premières noces.

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de résidents au sens de la réglementation des changes,
AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Ci-après dénommé «LE BAILLEUR» qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

II - 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, Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (Côte d'Or), 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 dénommé «LE PRENEUR» qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

BAIL RURAL A LONG TERME

P 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

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

Une vigne sise en zone d'appellation d'origine contrôlée "Pommard 1^{er} Cru"
Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section BI numéro 110, lieudit "Les Chanlins Bas" pour une contenance de treize ares trente quatre centiares (13 a 34 ca)

O Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

EFFET RELATIF

ORIGINE DE PROPRIETE

E

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT années et mois, qui ont commencé à courir rétroactivement le
T
pour finir le 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 le 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.

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 présentement donnée à bail est en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer.

Les rendements moyens de ces vignes, 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

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 pour des vignes sises 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.

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 affermés, 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 aucun 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.

- 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.

- 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.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur de CENT TRENTE TROIS LITRES ET QUATRE VINGT CENTILITRES (133,80 l) de vin rouge appellation d'origine contrôlée "POMMARD 1^{ER} CRU"

Ledit fermage est payable en vin, il sera converti en CENT SOIXANTE DIX (170) bouteilles de vin rouge d'appellation d'origine contrôlée "Pommard 1^{er} Cru" selon les conditions d'élevage de vin et de mise en bouteille convenues selon acte sous signature privée signé directement entre les parties le *de Maulin*

MISE A DISPOSITION

Le bailleur reconnaît que Anne Françoise PARENT l'a informé de son intention de mettre les biens présentement donnés à bail à la disposition de la Société Anonyme dénommée "DOMAINE A.F GROS", au capital de 38.112,25 euros, dont le siège social est à POMMARD (Côte d'Or), La Garelle Grande Rue, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 383 967 346 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUNE.

Ledit bailleur, en tant que de besoin, accepte expressément la mise à disposition dont s'agit, et dispense expressément les preneurs aux présentes de lui notifier cette mise à disposition qui n'apportera aucun changement aux conditions du bail.

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 il exploite

CONTROLE DES STRUCTURES

La Société Anonyme dénommée "DOMAINE A.F GROS" a été autorisée à exploiter ladite parcelle suivant décision rendue par la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, par délégation du Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, en date à DIJON du 1^{er} juin 2004, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

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 SEPT EUROS ET ONZE CENTIMES (1.467,11 €).

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.

DONT ACTE EN SIX 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.

E

T

Jean Paul CHRISTOPHE

12 rue Ernest Tissot
92210 SAINT-CLOUD

Tél. 01.47.71.02.97
Tél. 01.47.71.14.31
(Répondeur - Enregistreur)
Fax. 01.47.71.11.89

SAINT-CLOUD, le 29 juillet 2004
JPC/AS/86-04

Monsieur et Madame PARENT

Par fax n° 03.80.24.03.16

Vigne les Chanlins Bas

Chère Madame, Cher Monsieur,

Comme vous le savez je suis très intéressé (cf. mes correspondances de novembre à mars vers vous-même et vers Me ROYET) par l'achat de la parcelle de POMMARD 1^{er} cru les Chanlins Bas dont vous aviez eu l'amabilité de me parler suite à de précédentes conversations.

Me ROYET est ensuite resté silencieux de fin mars jusqu'au 1^{er} juillet (j'ai compris pourquoi à la lecture des documents transmis).

Je vous ai donc contacté le 6 juillet et nous avons pu faire ensemble la liste (d'ailleurs courte) des problèmes à régler.

Me ROYET devait reprendre contact avec moi mais il n'a essayé de le faire (sur mon portable) que le vendredi 16 en fin d'après midi, juste avant de partir en congés.

J'ai donc rappelé l'étude le lundi matin et après quelques difficultés j'ai pu entrer en contact avec Mme LARCHER, compétente et aimable, mais qui n'avait visiblement pas reçu d'instructions de Me ROYET.

Après les contacts que Mme LARCHER a eus avec vous il est apparu qu'un seul problème se posait, mais qu'il était majeur : celui du stockage de 10 ans de "loyer" (c'est le nombre d'années que j'avais retenu en fonction du vin que vous m'avez décrit).

.../

Paris, le 29.07.2004

JPC/AS/86-04

Page 2/2

Je crois que nous avons alors chacun de notre côté exploré toutes les solutions possibles pour résoudre ce problème (pour moi en particulier avec mes enfants et même certains amis). Malheureusement, aucune solution pratique ne s'est dégagée. Si j'ai bien compris, vous n'êtes pas favorable à la mise en place d'un GFA à 50/50, ce qui aurait permis de résoudre le problème en divisant les quantités à stocker par 2.

Je comprends que le propriétaire actuel s'énerve (même si le décalage dans le temps paraît être du fait de son notaire : j'avais donné tous les documents utiles à Me ROYET par courrier du 24 mars).

Comme je ne crois pas aux miracles et que je ne voudrais en rien vous gêner il ne me reste plus qu'à renoncer à l'achat de la parcelle ce que je regrette beaucoup : un rêve s'envole...

Avec mes meilleurs sentiments, en vous souhaitant de bonnes vacances.



JP. CHRISTOPHE