

**BAIL A FERME**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**- Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise GROS, épouse PARENT**

né Monsieur le 11 Janvier 1955 à BEAUNE (21200),  
de nationalité française,  
née Madame le 30 Janvier 1957 à DIJON (21000),  
de nationalité française,  
demeurant ensemble à POMMARD (21630) route d'Ivry,

mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Charles ROYET, Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 25 Novembre 1976, préalable à leur union célébrée à la Mairie de VOSNE ROMANEE (21700) le 26 Novembre 1976,

*Ci-après dénommés le « BAILLEUR »  
d'une part,*

**ET**

**- S.A.S. DOMAINE A.F GROS**

Société par Actions Simplifiée au capital de 137 500 Euros,  
ayant son siège social à POMMARD (21630) La Garelle – Grande Rue,  
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEAUNE sous le numéro 383 967 346,

représentée par Madame Anne-Françoise PARENT, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

*Ci-après dénommée le « PRENEUR »  
d'autre part,*

**IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :**

Monsieur et Madame François PARENT sont propriétaires d'un ensemble immobilier situé à POMMARD (21630) 5, Grande Rue, cadastré Section BE, Numéro 434, lieudit « Village », d'une superficie de 10 ares 40 centiares.

Monsieur et Madame François PARENT louent déjà une partie de cet immeuble à la S.A.S. DOMAINE A.F GROS sans qu'aucun bail écrit n'ait été établi. D'un commun accord, les soussignées ont décidé de consigner dans le présent acte les conditions de cette location.

---

*Bail à ferme*

*Mr et Madame François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS*

1

FP      JFG

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Le Bailleur donne à bail rural, par les présentes au Preneur qui accepte :**

**I. - DESIGNATION ET CONSISTANCE**

**Dans un ensemble immobilier situé à POMMARD (21630) 5, Grande Rue, cadastré Section BE, Numéro 434, lieudit « Village » :**

- un local de dégustation,
- bureaux.

**II. - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

**Article 1 - État des lieux**

La société a pris le bien loué dans l'état où il se trouvait à la date de son entrée en jouissance.

**Article 2 - Conditions de jouissance**

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage, définies par les articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du code civil ;
- aux usages locaux applicables dans le département de la COTE D'OR, pour le secteur géographique dans lequel se situent le bien loué ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Bailleur et Preneur s'obligent, respectivement et solidairement entre eux, à les exécuter et accomplir :

**1° Jouissance.**

La société preneuse jouira de l'immeuble loué à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

**2° Empiètements - Usurpations.** La société preneuse s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

FP HAPG

### **3° Destination des lieux.**

La société preneuse ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation viticole.

### **4° Réparations locatives ou de menu entretien.**

La société preneuse devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous l'édifice en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

### **5° Grosses réparations - Reconstructions.**

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire.

La société preneuse s'engage à informer le Bailleur dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L. 411-30 du code rural, le Bailleur sera tenu, si la société le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le Bailleur, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant à la société une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du code rural, en respectant les quantités arrêtées par le barème préfectoral. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le tribunal paritaire saisi par la partie la plus diligente.

La société pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, elle aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-70 et L. 411-71 du code rural.

### **6° Mise aux normes des bâtiments.**

La société preneuse notifiera au Bailleur, conformément à l'article L. 411-73-I-2° du code rural, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative. La société preneuse pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le Bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge (si le Bailleur décide de prendre les travaux en charge, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec la société preneuse. Celle-ci sera fondée à les réaliser si le Bailleur ne respecte pas leur engagement).



## **7° Assurances.**

La société devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel de culture, ses récoltes, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant le bien loué ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Elle en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au Bailleur par la production des polices et des quittances.

## **8° Cours - Chemins privés.**

La société preneuse entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et les chemins privés du bien loué.

## **9° Garnissement.**

La société preneuse devra garnir le bien loué et le tenir constamment garni, pendant tout le cours du bail, de meubles, objets mobiliers, matériels de culture lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

## **10° Fin du bail - Obligation de la société preneuse - État des lieux de sortie.**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, la société preneuse devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.



Les rapports entre la société sortante et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

## **Article 3 - Transmission entre vifs du bail**

### **1° Cession du bail.**

Le bail est incessible en dehors du cas prévu ci-dessous.

En cas de dissolution de la société preneuse, le bail ne pourra pas être cédé à l'un des anciens associés.

## **2° Apport à une société civile d'exploitation**

L'apport du droit au bail est subordonné à l'agrément personnel et préalable du Bailleur conformément à l'article L. 411-38 du code rural ; de plus, pour leur être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du code civil.

## **3° Sous-location.**

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural, la société preneuse pourra être autorisée à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le Bailleur et la société preneuse, ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnisations en fin de bail seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le Bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural, autoriser la société preneuse à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le Bailleur et la société preneuse dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

## **4° Échange de jouissance.**

La société preneuse aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du code rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Elle devra, au préalable, notifier l'opération au Bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

## **Article 4 - Résiliation du bail**

### **1° A la demande de la société preneuse.**

La résiliation du bail pourra être demandée dans les cas ci-après :

- si la société preneuse achète une ferme pour l'exploiter elle-même, conformément à l'article L. 411-33, 5° alinéa, du code rural ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L. 411-30 du code rural ;
- au cas où, après un remembrement, sa jouissance des biens loués étant diminuée, la société preneuse n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, la société preneuse entendait quitter les lieux, conformément à l'article L. 213-10 du code de l'urbanisme ;
- si, suite à une résiliation partielle par les Bailleurs pour changement de la destination agricole, la société preneuse était privée de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation conformément à l'article L. 411-32 du code rural ;

FP  
DAPG

- afin de permettre à la société preneuse la mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures lorsqu'un refus d'autorisation d'exploiter lui aura été signifié par l'autorité administrative.

## **2° A la demande du Bailleur.**

La résiliation du bail pourra être demandée s'ils justifient de l'un des motifs définis par le code rural, c'est-à-dire :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail ;
- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage constatés dans les conditions fixées à l'article L. 411-53 (1°) du code rural ;
- en cas d'agissements de la société preneuse de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment, si elle ne dispose pas de la main-d'oeuvre ou du matériel nécessaires aux besoins de l'exploitation ;
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

### **III. - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Article 5 - Durée. Reprise par les Bailleurs. Renouvellement du bail**

##### **1° Durée.**

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années** entières et consécutives qui commencent à courir à compter rétroactivement du **1<sup>er</sup> AOUT 2007** pour se terminer le **31 JUILLET 2016**.

##### **2° Reprise par les Bailleurs.**

A l'expiration du bail, s'il remplit les conditions requises et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, le Bailleur pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code Rural, notamment par :

- l'article L. 411-57, pour lui permettre de reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison ou d'adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue, et ce, pour son usage ou celui d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclus ;
- l'article L. 411-58, s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés ;
- l'article L. 411-62, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L. 411-67 pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L. 411-62 du code rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le Preneur aura la faculté de notifier au Bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le Bailleur ayant atteint l'âge de la retraite ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance dans les conditions prévues à l'article L. 411-64 du code rural.

### **3° Renouvellement du bail.**

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues par l'article L. 411-46 du code rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus à l'article 4. Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Toutefois, lors du renouvellement du bail, la société preneuse ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du Bailleur ou au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement conformément à l'article L. 411-59 du code rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé au Preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

Une fois stipulée lors d'un renouvellement, cette clause de reprise sexennale continuera à s'appliquer lors des renouvellements ultérieurs.

### **Article 6 - Fermage.**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de **HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS HORS TAXES (8 400 € H.T.)**, que le Preneur s'obligera à acquitter **annuellement et à terme échu** au plus tard le 31 Juillet de chaque année.

**Le présent bail est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.**

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur.

Le loyer sera réévalué à l'issue de **chaque année**, en plus ou en moins, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice à retenir pour l'année considérée étant **l'indice du 1er Trimestre de chaque année.**

**L'indice de référence sera celui du 1er Trimestre 2007, soit 1385.**

La variation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, de part ou d'autre, ni d'une notification du montant du loyer d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le chiffre résultant de l'indexation.

En cas de non paiement dudit fermage à l'échéance, les sommes dues porteront de plein droit intérêt aux taux légal, en matière civile, sans préjudicier de l'exigibilité et de la résolution du présent contrat, conformément au statut du fermage.

---

*Bail à ferme*

*Mr et Madame François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS*

7



## **Article 7 - Travaux et améliorations**

### a) Pouvoir d'entreprendre des travaux.

La société preneuse pourra, dans les conditions prévues par l'article L. 411-73 du code rural, effectuer des améliorations sur le bien loué ; elle aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du code rural, et déterminée lors de l'état des lieux de sortie.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Toutefois, la société preneuse ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle objet du présent bail que si elle a obtenu, au préalable, l'accord écrit du Bailleur ; si l'autorisation est donnée, la société preneuse pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

De la même manière, elle ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent, à l'intérieur du bien loué, sans l'accord préalable du Bailleur donné dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 2.

### b) Droits du Preneur sur les travaux.

La société preneuse aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le bien loué dans les cas énumérés à l'article L. 411-75 du code rural.

Les constructions seront pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs la propriété de la société preneuse, les parties fixant d'un commun accord entre elles l'accession à la propriété du bailleur à la date de la sortie du preneur des lieux loués, date à laquelle le calcul de l'indemnité sera effectué.

## **Article 8 - Majorations du fermage pour investissements**

### **1° Investissements réalisés par le Bailleur en cours de bail :**

- En cas d'investissements volontaires

Lorsque le Bailleur aura effectué, en accord avec la société preneuse, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R. 411-8 du code rural.

- En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public (département, commune, syndicat mixte, association syndicale)

Si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un

*AP* *JAFG*

commun accord entre les parties (ou à défaut par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par le Bailleur, conformément à l'article R. 411-9 du code rural.

## **2° Investissements réalisés par le fermier sortant.**

Si le Bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L. 411-76 du code rural, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R. 411-9 du code rural.

## **Article 9 - Impôts et taxes.**

La société preneuse devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.  
Elle remboursera au Bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du code rural.

## **Article 10 - Déclarations**

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA. A ce sujet, il précise que la société est redevable de la TVA.

## **Article 11 - Frais**

Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge de la société preneuse, dont Madame Anne-Françoise PARENT, ès qualités, l'y oblige.

Fait en TROIS (3) exemplaires  
A POMMARD  
Le 15 Décembre 2008

*Le Bailleur*

Monsieur François PARENT

Madame Anne-Françoise PARENT



*Le Preneur*

S.A.S. DOMAINE A.F GROS  
représentée par Madame Anne-Françoise PARENT

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE  
BEAUNE

Le 19/01/2009 Bordereau n°2009/50 Case n°2

Enregistrement : 25 €

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agente

L'Agent  
Béatrice MALTAVERNE

Ext 118



me  
S.A.S. DOMAINE A.F GROS