



1, Rue François Mignotte

3 JANVIER 1997

BAIL

par le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS

à Madame PARENT née Anne Françoise GROS



*François-Xavier*

**ROYET**

**NOTAIRE**



**François-Xavier ROYET**  
 NOTAIRE  
 1, Rue Mignotte  
 21700 NUITS-ST GEORGES

LE MINISTRE DE L'ÉQUIPEMENT  
 AUTORISATION DU 10 SEPTEMBRE 1989

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT,  
 Le *trois* <sup>année</sup>  
 Maître François-Xavier ROYET, Notaire à Nuits-Saint-Georges (Côte-d'Or), soussigné,  
 A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après désignées:

IDENTIFICATION

Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, société civile au capital de 3.069.000 Francs, dont le siège est à Vosne-Romanée (Côte d'Or), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NUITS-SAINT-GEORGES, sous le numéro D 387 825 813.

Représenté par :

1° Monsieur Jean Paul Marie GROS, retraité, et Madame Jeanine Marie Joseph DEVILLE, son épouse, demeurant à Vosne-Romanée.

2° Monsieur Michel Louis Joseph GROS, viticulteur, demeurant à Vosne-Romanée, célibataire.

3° Monsieur Bernard Denis Marie GROS, viticulteur, demeurant à Vosne-Romanée, époux de Madame Martine BALVAY.

Agissant en qualité de seuls associés de ladite Société, avec Madame PARENT née GROS, preneur ci-après nommée.

Et, en outre, Madame GROS née DEVILLE agit en qualité de seul gérant de ladite Société.

Ci-après dénommé le "Bailleur".

D'une part

Madame Anne Françoise Monique GROS, viticulteur, demeurant à Pommard (Côte d'Or), route d'Ivry, épouse de Monsieur François Marie PARENT.

Née à Dijon, le 30 janvier 1957.

Mariée à la mairie de Vosne-Romanée, le 26 novembre 1976.

Soumise au régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat reçu par Me Charles ROYET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 25 novembre 1976.

Ci-après dénommée le "Preneur".

D'autre part

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,

Publié et enregistré  
 au Bureau des  
 Hypothèques de  
 Dijon le 3 mars 1987  
 Volume 1011  
 Page 1011

2610

Taxes  
 Salaires  
 TOTAL

3/3

HYPO-...  
 DATE: 04 MARS 1987  
 N° 587 5587

*FF* c/16

*FFPG*

*BG*

*JL*

PUBLIÉ A LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES DE DIJON		
N° 3 MARS 1997		
N° 4371 Vol. 97L. n° 259H		
Prise: Trois cent. neuf francs		
La Conservateur		
BROTS:	-	-
SALARIES:	309	-
TOTAL:	309	-

*Montebourg*

M. MONTEBOURG

Que le terme "L'immeuble" ou "Les biens" 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 à ferme objet des présentes.

B A I L

Le bailleur donne à titre de bail rural à long terme, conformément aux dispositions des articles L.416-1 à L.416-9 du Code Rural, au preneur, qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit:

DESIGNATION

I - Vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "RICHEBOURG" (d'une superficie de 22 ares 39 centiares) :

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

1° Partie, soit quinze ares neuf centiares, de la vigne de plus grande superficie cadastrée section AN n° 237, lieudit LES VERROILLES ou LES RICHEBOURGS, pour vingt sept ares neuf centiares.

Le surplus de cette vigne, soit 12 ares, est donné à bail à Monsieur Michel GROS.

2° Section AN n° 239, lieudit LES RICHEBOURGS, pour Sept ares trente centiares.

II - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "VOSNE-ROMANEE" (d'une superficie de 1 hectare 22 ares 63 centiares) :

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

3° Une vigne d'une superficie de quatorze ares trente huit centiares, cadastrée au lieudit AUX REAS, savoir :

Section AK n° 331, pour douze ares vingt neuf centiares.

Section AK n° 332, pour deux ares neuf centiares.

4° Partie, soit soixante ares quarante deux centiares, de la vigne de plus grande superficie cadastrée section AK n° 113, lieudit AUX REAS, pour un hectare trente ares quarante deux centiares.

Les soixante dix ares composant le surplus de cette vigne, soit vingt deux rangs à partir de l'angle nord-est, ont été préalablement donnés à bail à Madame PARENT.

5° Section AK n° 114, lieudit AUX REAS, pour quatorze ares cinq centiares.

6° Section AK n° 120, lieudit AUX REAS, pour vingt huit ares quatre vingt quinze centiares.

7° Section AK n° 297, lieudit AUX REAS, pour un are quatre vingt treize centiares.

8° Section AK n° 299, lieudit AUX REAS, pour deux

*AP*

*16*

*DTPG*

*all*

*BG*

*HC*

~~8° Section AK n° 299, lieudit AUX REAS, pour deux ares quatre vingt dix centiares.~~

III - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "CHAMBOLLE-MUSIGNY" (d'une superficie de 40 ares 26 centiares) :

TERRITOIRE DE CHAMBOLLE-MUSIGNY

9° Section AL n° 68, lieudit DERRIERE LE FOUR, pour huit ares quatre vingt trois centiares.

10° Section AL n° 88, lieudit LES PAS DE CHATS, pour quatre ares quatre vingt six centiares.

11° Section AL n° 134, lieudit LES FOUCHERES, pour deux ares quatre vingt huit centiares.

12° Section AL n° 158, lieudit LES ARGILLIERES, pour six ares cinquante neuf centiares.

13° Section AC n° 45, lieudit LES PREMIERES, pour dix sept ares dix centiares.

IV - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "NUITS-SAINT-GEORGES" (d'une superficie de 37 ares 68 centiares) :

TERRITOIRE DE NUIITS-SAINT-GEORGES

14° Section AL n° 62, lieudit AUX ATHEES, pour dix neuf ares soixante deux centiares.

15° Section AD n° 8, lieudit EN LA PERRIERE NOBLOT, pour treize ares quatre vingts centiares.

16° Section AD n° 18, lieudit EN LA PERRIERE NOBLOT, pour quatre ares vingt six centiares.

V - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE HAUTES COTES DE NUIITS" (d'une superficie de 1 hectare 20 ares 60 centiares) :

TERRITOIRE D'ARCENANT

17° Partie, soit un hectare vingt ares soixante centiares, de la vigne cadastrée section ZD n° 128, lieudit DERRIERE LE BOIS DE CHEVREY, pour trois hectares vingt trois ares quatre vingt six centiares.

Autre partie de cette vigne, soit 82 ares 76 centiares, a été préalablement donné à bail à Madame PARENT.

Autre partie de cette vigne, soit 20 ares 50 centiares situés en zone A.O.C. "Bourgogne passe-tout-grain", est ci-après donnée à bail à Madame PARENT.

Le surplus de cette vigne, soit 1 hectare, est donné à bail à Monsieur Michel GROS.

VI - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE" (rouge), d'une superficie de 73 ares 20 centiares :

TERRITOIRE DE NUIITS-SAINT-GEORGES

18° Section AD n° 126, lieudit AUX CHAMPS PERDRIX, pour soixante douze ares quatre vingt dix centiares.

19° Section AD n° 6, lieudit EN LA PERRIERE

*AS*

*16 DTPG [signature] BG [signature]*

NOBLOT, pour quarante centiares.

VII - Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE PASSE-TOUT-GRAIN" (d'une superficie de 20 ares 50 centiares) :

TERRITOIRE D'ARCENANT

20° Le surplus, soit vingt ares cinquante centiares, de la vigne de plus grande superficie cadastrée section ZD n° 128, lieudit DERRIERE LE BOIS DE CHEVREY, pour trois hectares vingt trois ares quatre vingt six centiares.

Ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus, sous le V, le surplus de cette vigne est donné à bail à Madame PARENT et à Monsieur Michel GROS.

VII - Le bâtiment et le terrain dont la désignation suit :

TERRITOIRE D'ARCENANT

21° Bâtiment, sol et cour, le tout cadastré section AC n° 48, lieudit HAMEAU DE CHEVREY, pour trois ares dix centiares.

Et, en face du bâtiment ci-dessus, terrain cadastré section AC n° 95, lieudit HAMEAU DE CHEVREY, pour quatre vingt quatorze centiares.

Ainsi que cet immeuble existe, avec toutes ses dépendances, et sans garantie de la contenance sus-indiquée, quelle que soit la différence avec celle réelle.

EFFET RELATIF

La publication de l'acte justifiant du droit de propriété du bailleur a été opérée, savoir :

- En ce qui concerne les articles 1, 2, partie de 3 (soit la parcelle cadastrée section AK n° 331), 4 à 8 inclus, 14, 15, 16, 18 et 19, au bureau des hypothèques de Beaune, le 26 avril 1974, vol 4604 n° 22.

- En ce qui concerne le surplus de l'article 3 (soit la parcelle cadastrée section AK n° 332), au bureau des hypothèques de Beaune, le 8 juin 1994, vol 1994 p n° 2209.

- En ce qui concerne les articles 9, 10, 11, 12, au premier bureau des hypothèques de Dijon, le 3 octobre 1989, vol 7028 n° 19.

- En ce qui concerne l'article 13, au premier bureau des hypothèques de Dijon, le 9 janvier 1990, vol 90 p n° 181.

- En ce qui concerne les articles 17 et 20, au bureau des hypothèques de Beaune, le 5 août 1987, vol 6507 n° 31.

- En ce qui concerne l'article 21, au bureau des hypothèques de Beaune, le 26 avril 1974, vol 4604 n° 22, et avant ou en même temps que les présentes (acte rectificatif de ce jour).

AS

16 BPG M B G H

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles donnés à bail appartiennent au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, savoir :

- Les articles 1, 2, partie de 3 (soit la parcelle cadastrée section AK n° 331), 4 à 8 inclus, 14, 15, 16, 18, 19 et 21, pour lui avoir été apportés, aux termes de l'acte constitutif de ladite société reçu par Me HUGNIN, Notaire associé à Chenôve, le 26 février 1974, publié sous les références susindiquées.

L'article 21 a fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par Me ROYET, Notaire soussigné, aujourd'hui même, qui sera publié au bureau des hypothèques de Beaune avant ou en même temps que les présentes.

- Le surplus de l'article 3 (soit la parcelle cadastrée section AK n° 332), pour avoir été par elle acquis, à titre d'échange sans soulte, de la Commune de Vosne-Romanée, aux termes d'un acte reçu par Me François-Xavier ROYET, Notaire soussigné, le 20 avril 1994, publié sous les références susindiquées.

- Les articles 9, 10, 11, 12, pour avoir été par elle acquis, de Madame Marie-Jeanne BORNOT, demeurant à Nuits-Saint-Georges, Hameau de Concoeur, divorcée de Monsieur Guy HUDELOT, aux termes d'un acte reçu par Me Charles ROYET, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 11 septembre 1989, publié sous les références susindiquées.

- L'article 13, pour avoir été par elle acquis, à titre d'échange sans soulte, de Monsieur et Madame Edouard ZIBETTI, demeurant à Chambolle-Musigny, aux termes d'un acte reçu par Me François-Xavier ROYET, Notaire soussigné, le 6 décembre 1989, publié sous les références susindiquées.

- Les articles 17 et 20, pour lui avoir été attribués aux termes du procès-verbal de remembrement de la commune d'Arcenant, publié sous les références susindiquées.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix huit années et quatre mois ayant commencé à courir le 1er septembre 1996, pour se terminer le 31 décembre 2014, sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée.

## RENOUVELLEMENT

Conformément à l'article 416-1 du Code Rural, ce bail sera renouvelable dans les conditions prévues à l'article L.411-46 du Code Rural et sans préjudice, pendant les périodes de renouvellement, de l'applica-

JG  
DAPG  
BF  
H

tion des articles L.411-6, L.411-7 et L.411-8 du Code Rural autorisant la reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement, au profit du conjoint du propriétaire ou de l'un ou plusieurs de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés.

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.

Si le bailleur entend s'opposer au renouvellement, il devra notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L.411-47 du Code Rural, par acte extrajudiciaire, dix-huit mois avant l'expiration du bail.

Toutefois, lorsque le plus jeune des preneurs aura atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties pourra, par avis donné dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, refuser le renouvellement du bail ou mettre fin à celui-ci 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 :

##### 1° En ce qui concerne les vignes :

Toutes les vignes présentement données à bail sont en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer.

Elles ont été plantées, savoir :

- La vigne AN 237, en 1955.
- La vigne AN 239, en 1955.
- La vigne AK 331, en 1963.
- La vigne AK 332, en 1963
- La vigne AK 113, en 1939.
- La vigne AK 114, en 1976.
- La vigne AK 120, en 1973.
- La vigne AK 297, en 1959.
- La vigne AK 299, en 1959.
- La vigne AL 68, en 1973.
- La vigne AL 88, en 1990.
- La vigne AL 134, en 1973.
- La vigne AL 158, en 1990.

AF

CG BTPG ill. BG

- La vigne AC 45, en 1990.
- La vigne A 993, en 1964.
- La vigne A 1123, en 1972.
- La vigne A 1126, en 1972.
- La vigne ZD 128, partie située en zone A.O.C. Bourgogne Hautes Côtes de Nuits, en 1970.
- La vigne A 7, en 1972.
- La vigne A 8, en 1972.
- La vigne A 23, en 1972.
- La vigne A 1122, en 1972.
- La vigne ZD 128, partie située en zone A.O.C. Bourgogne passe-tout-grain : en 1973.

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

2° En ce qui concerne le bâtiment :

*Carre voûté en voûte d'arc sans éclaircie, avec une  
 entrée d'eau -  
 au rez de chaussée sol cimenté, murs pierre apparente  
 une double porte en bois - ni éclaircie ni eau  
 au dessus grenier à foin - poutres apparentes courantes  
 en bois mécaniques - murs en mauvais état.*

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage incluses dans le titre 1° du livre IV du Code Rural, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes, que le preneur s'oblige à accomplir, savoir:

**I - EN CE QUI CONCERNE LES BATIMENTS :**

Le preneur prendra les bâtiments donnés à bail dans leur état au jour de son entrée en jouissance.

Il devra entretenir lesdits locaux en bon état de réparations locatives selon la loi et les usages et maintenir les installations qui s'y trouvent en bon état de fonctionnement.

Les grosses réparations seront à la charge du bailleur. Le preneur devra prévenir ledit bailleur des réparations qui deviendraient nécessaires. Le preneur en supportera l'exécution ainsi que celle des reconstructions et constructions nouvelles, sans pouvoir réclamer d'indemnité, même si les travaux dureraient plus de quarante jours.

Le preneur ne pourra interdire l'accès des locaux loués pour l'examen des réparations à faire ainsi que pour leur exécution.

Les indemnités que pourra réclamer le preneur en fin de jouissance, à raison des améliorations qu'il

*Handwritten signature/initials on the left margin.*

*Handwritten signatures and initials at the bottom: C/G, BTPG, BG, and others.*

aura apportées aux biens loués, par son travail et ses investissements, seront réglées conformément aux dispositions des articles L 411-69 et suivants du Code Rural.

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant de l'électricité et des eaux, les objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

## II - EN CE QUI CONCERNE LES VIGNES :

### Plantation.

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.

Le preneur jouira des biens loués "en bon père de famille", sans y faire ni laisser faire aucun dégât, ni commettre aucune usurpation, à peine de tous dommages intérêts.

Il est tenu de labourer, fumer, cultiver 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 et d'engrais.

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 reconstitutions, 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.

### Usurpations.

Il devra s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements sur l'immeuble et, conformément aux dispositions de l'article L.411-26 du Code Rural, prévenir le bailleur immédiatement de ceux qui pourraient avoir été commis, à peine de tous dommages et intérêts.

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

AS

16

DTPG

*[Signature]*

BG

*[Signature]*

### Impôts.

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

Quant aux impôts fonciers concernant l'immeuble loué, ils demeureront à la charge du bailleur, conformément à l'article L.415-3 du Code Rural.

Toutefois, le preneur aura à payer, et éventuellement à rembourser au bailleur, lorsqu'il les aura acquittés à sa place, tous les droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant, soit actuellement : 1°) la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, 2°) la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, 3°) le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, y compris la taxe régionale, et 4°) la totalité des taxes causées par le remembrement des terres.

### Cas fortuits.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-après stipulé, 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 de bail. Sous-location.

Toute cession de ses droits au bail et toute sous-location, même partielles, sont interdites au preneur.

Toutefois, et par exception, il pourra, conformément à l'article L.411-35 du Code Rural, avec l'agrément préalable du bailleur, céder ses droits, au bail à son conjoint participant à l'exploitation, ou à l'un de ses enfants ou petits-enfants ayant atteint l'âge de la majorité; en cas de refus du bailleur de donner son agrément, 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 du bail. Obligations du preneur.

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le preneur devra, à sa sortie, restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications régulièrement autorisées en application des articles L.411-28 et L.411-73 du Code Rural. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise 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

AS

C/G

DTPG 

BG



bien loué.

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

#### Indemnités en fin de bail.

I. - 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 à l'article 17 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.

II. - 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.

#### Décès du preneur.

En cas de décès du preneur, ou de l'un d'eux, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural, au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années ayant précédé le décès.

Toutefois si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

D'une façon générale, en pareil cas, il sera fait application de l'article L.411-34 du Code Rural.

#### Résiliation du bail.

Conformément à l'article L.411-33 du Code Rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

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 Aout 1960, le preneur pourra faire application de l'article L.411-65 du Code Rural.

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par les 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;

4°) En cas d'agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la 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.

#### F E R M A G E

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, égal à la valeur de :

I - En ce qui concerne les vignes :

- DEUX CENT QUATRE LITRES (204 l) de vin appellation d'origine contrôlée "RICHEBOURG".

- MILLE CENT DIX HUIT LITRES (1.118 l) de vin appellation d'origine contrôlée "VOSNE-ROMANEE".

- TROIS CENT SOIXANTE SEPT LITRES (367 l) de vin appellation d'origine contrôlée "CHAMBOLLE-MUSIGNY".

- TROIS CENT QUARANTE QUATRE LITRES (344 l) de vin appellation d'origine contrôlée "NUITS-SAINT-GEORGES".

- MILLE CENT LITRES (1.100 l) de vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE HAUTES COTES DE NUIITS" (rouge).

- SIX CENT SOIXANTE HUIT LITRES (668 l) de vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE" (rouge).

- CENT QUATRE VINGT SEPT LITRES (187 l) de vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE PASSE-TOUT-GRAIN".

II - En ce qui concerne les bâtiments :

VINGT QUATRE LITRES (24 l) de vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE HAUTES COTES DE NUIITS" (rouge).

La valeur à prendre pour base de calcul de fermage sera celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral.

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 to-

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: FG*

*Handwritten initials: JAPG*

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: BG*

*Handwritten signature*

tal 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.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

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.

#### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

#### DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare:

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 prescriptions de l'article 188-6 du Code Rural:

Qu'en dehors des biens compris dans le présent bail, il exploite quatre hectares quatre vingt cinq ares neuf centiares de vignes, soit :

- 63 ares 69 centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée Grands Crus.

- 2 hectares 02 ares 78 centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée Villages 2ème groupe.

- 66 ares 74 centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée Villages 1er groupe.

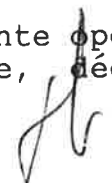
- 1 hectare 51 ares 88 centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée régionales.

#### CONTROLE DES STRUCTURES

Le locataire certifie que la présente opération n'est pas soumise à autorisation préalable, déclarant



46



remplir toutes les conditions nécessaires à cet effet.

### MISE A DISPOSITION

Le bailleur reconnaît que Madame PARENT l'a informé de son intention de mettre les biens présentement donnés à bail à la disposition de la Société dénommée "DOMAINE A.F. GROS", dont le siège est à Pommard, La Garelle Grande Rue.

Ledit bailleur accepte expressément la mise à disposition dont s'agit, et dispense le preneur aux présentes de lui notifier cette mise à disposition qui n'apportera aucun changement aux conditions du bail.

### DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée (article 14 de la loi de finances 1988).

Le montant du fermage annuel, charges comprises, est évalué à la somme de CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE FRANCS HORS TAXES (132.350 F H.T.),

Soit cent dix huit mille cent dix francs hors taxes (118.110 F H.T.), pour les biens dépendant du bureau des hypothèques de Beaune, choisi comme bureau principal.

Soit quatorze mille deux cent quarante francs hors taxes (14.240 F H.T.), pour les biens dépendant du premier bureau des hypothèques de Dijon.

Etant ici précisé que l'option sera 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.

### PUBLICITE FONCIERE

Le bail sera publié aux bureaux des hypothèques compétents.

Les parties requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière, en vertu de l'article 743 du Code Général des Impôts.

### F R A I S

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.


### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur domicile, savoir :

- Les représentants du bailleur, au siège de la

46

APPG  BG

 13

Après la lecture  
de la copie écrite  
mais sans mot  
del. /

société qu'ils représentent.  
- Le preneur, en son domicile.

DONT ACTE SUR QUATORZE PAGES

Fait et passé à NUIITS-SAINT-GEORGES,  
En l'office notarial.

Et lecture donnée aux parties, cet acte a été si-  
gné par elles et par le notaire, à la date susindiquée.

16

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

TVA Enregistré à BEAUNE  
le 31 janvier 1988  
au 76 F° 3 Case 4  
Reçu *[initials]*

H. BROG  
Receveur Principal

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 14 pages  
réalisée par reprographie, délivrée par le notaire  
sous-couvert et certifiée par lui comme étant la  
reproduction exacte de l'original.



ENTRE LES SOUSSIGNES :

I - Monsieur Michel Louis Joseph GROS, viticulteur, demeurant à Vosne-Romanée, célibataire.  
Né à Dijon, le 16 février 1956.

II - Madame Anne Françoise Monique GROS, viticulteur, demeurant à Pommard (Côte d'Or), route d'Ivry, épouse de Monsieur François Marie PARENT.  
Née à Dijon, le 30 janvier 1957.  
Mariée à la mairie de Vosne-Romanée, le 26 novembre 1976.

Soumise au régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat reçu par Me Charles ROYET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 25 novembre 1976.

IL EST PROCÉDÉ A L'ÉCHANGE DE JOUISSANCE SUIVANT :

Conformément aux articles L. 411-39 et L. 411-28 du code rural et à l'arrêté préfectoral du 5 juin 1978, Monsieur Michel GROS et Madame PARENT née GROS, pour assurer une meilleure exploitation des vignes dont ils sont locataires, effectuent l'échange suivant de parcelles de vignes appartenant à Monsieur et Madame Jean GROS, ci-après nommés, et au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, également ci-après désigné :

I - Madame PARENT, à titre d'échange de jouissance, cède à Monsieur Michel GROS, qui accepte, l'exploitation des parcelles de vignes suivantes :

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANÉE

1° Section AK n° 120, lieudit AUX REAS, vigne de vingt huit ares quatre vingt quinze centiares (AOC VOSNE-ROMANÉE).

TERRITOIRE DE NUITS-SAINT-GEORGES

2° Section AL n° 62, lieudit AUX ATHEES, vigne de dix neuf ares soixante deux centiares (AOC NUITS-SAINT-GEORGES).

3° Section AD n° 8, lieudit EN LA PERRIERE NOBLOT, vigne de treize ares quatre vingts centiares (AOC NUITS-SAINT-GEORGES).

4° Section AD n° 18, lieudit EN LA PERRIERE NOBLOT, vigne de quatre ares vingt six centiares (AOC NUITS-SAINT-GEORGES).



5° Section AD n° 126, lieudit AUX CHAMPS PERDRIX, vigne de soixante douze ares quatre vingt dix centiares (AOC BOURGOGNE).

6° Section AD n° 6, lieudit EN LA PERRIERE NOBLOT, vigne de quarante centiares (AOC BOURGOGNE).

TERRITOIRE DE CHAMBOLLE-MUSIGNY

7° Section AL n° 158, lieudit LES ARGILLIERES, vigne de six ares cinquante neuf centiares (AOC CHAMBOLLE-MUSIGNY).

 16

II - Monsieur Michel GROS, à titre d'échange de jouissance, cède à Madame PARENT, qui accepte, l'exploitation des parcelles de vignes suivantes :

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

1° Douze ares de vigne à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AN n° 237, lieudit LES VERROILLES ou LES RICHEBOURGS, de 27 ares 09 centiares (AOC RICHEBOURG).

2° Quatre ares seize centiares de vigne à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AN n° 243, lieudit LES VERROILLES ou LES RICHEBOURGS, de 9 ares 49 centiares (AOC RICHEBOURG).

3° Un are quarante cinq centiares de vigne à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AN n° 245, lieudit LES RICHEBOURGS, de 3 ares 32 centiares (AOC RICHEBOURG).

4° Dix sept ares trente centiares de vigne à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AK n° 288, lieudit LA FONTAINE DE VOSNE, pour 25 ares 50 centiares (AOC VOSNE-ROMANEE).

5° Dix huit ares soixante centiares de vigne à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AK n° 289, lieudit LA FONTAINE DE VOSNE, pour 21 ares 70 centiares (AOC VOSNE-ROMANEE).

6° Section AK n° 293, lieudit FONTAINE DE VOSNE, terre de six ares.

7° Section AK n° 164, lieudit FONTAINE DE VOSNE, terre de quatre vingt quatorze centiares.

8° Section AK n° 290, lieudit FONTAINE DE VOSNE, terre de un are trente cinq centiares.

9° Section AK n° 294, lieudit FONTAINE DE VOSNE, terre de deux ares vingt centiares.

TERRITOIRE DE CHAMBOLLE-MUSIGNY

10° Section AE n° 15, lieudit LES ATHEES, vigne de cinq ares quatre vingts centiares (AOC CHAMBOLLE-MUSIGNY).

Cet échange ne porte que sur la jouissance des parcelles, il a commencé à courir à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt dix sept, et cessera en même temps que cesseront les baux dont bénéficient les titulaires.

Intervention des bailleurs

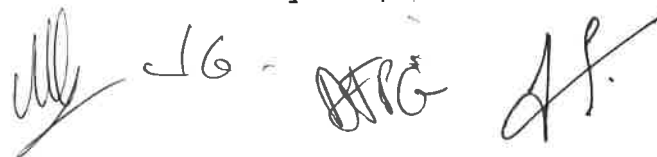
Aux présentes sont intervenus :

- Monsieur Jean Paul Marie GROS, retraité, et Madame Jeanine Marie Joséphe DEVILLE, son épouse, demeurant à Vosne-Romanée (Côte d'Or).

Nés, savoir : Monsieur à Vosne-Romanée, le 8 octobre 1927, et la femme à Champagnole, le 21 avril 1929.

Mariés à la mairie de Vosne-Romanée, le 25 mars 1954.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'J.P. Gros' and another that appears to be 'J.M. Deville', along with the number '16' and other scribbles.

mariage reçu par Me FALCOZ, Notaire à Champagnole,  
le 6 mars 1954.

Agissant tant en leur nom personnel qu'au nom et  
pour le compte de :

Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, société  
civile au capital de 3.069.000 Francs, dont le siège  
est à Vosne-Romanée (Côte d'Or), immatriculée au Regis-  
tre du Commerce et des Sociétés de NUIITS-SAINT-GEORGES,  
sous le numéro D 387 825 813.

Monsieur et Madame GROS, tant en leur nom person-  
nel qu'en leur qualité de représentants du Groupement  
susdésigné, déclarent avoir parfaite connaissance de  
l'échange en jouissance ci-dessus et acceptent cette  
opération, dispensant en outre Monsieur Michel GROS et  
Madame PARENT de leur notifier cet échange par lettre  
recommandée avec demande d'avis de réception.

Fait en double exemplaire,  
A Nuits-Saint-Georges,  
Le 3 janvier 1997.

Sans mot au.

*[Signature]*

16  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*