

Acte N° 130193

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
LE VINGT-DEUX DECEMBRE

**A CHALON-SUR-SAONE (71100), 14, rue de la Banque, au siège de l'office notarial,**

**Maître François-Stanislas THOMAS** soussigné, notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée "NICEPHORE NOTAIRES" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 71126 et 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 sur support électronique, contenant :

**RESILIATION DE BAIL ET BAIL RURAL A  
LONG TERME CESSIBLE HORS DU CADRE  
FAMILIAL**

**BAILLEUR**

1) Madame Nadine **CHAUVENET**, retraitée, demeurant à BEAUJEU (69430), 222 impasse Montgolfier, Le Montgolfier,  
Née à DIJON (21000), le 26 mai 1961.

Epouse de Monsieur Vilfrid, Jean, Patrice **SOYER**,

Mariée à la mairie de BEAUJEU (69430), le 17 août 1996.

Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Damien François **SORNIN** notaire à BEAUJEU, le 16 juillet 1996, préalablement à leur union.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.  
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Pascale **CHAUVENET**, retraitée, demeurant à ARC-SUR-TILLE (21560), 18, rue de la Roulotte,  
Née à DIJON (21000), le 31 mai 1964.

Divorcée de Monsieur Bruno **VEROT**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de DIJON le 21 décembre 2018, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,  
De nationalité française.  
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

**Agissant solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte, ce qu'ils acceptent expressément.**

### **PRENEUR**

La société dénommée **DOMAINE A.F. GROS**, Société par actions simplifiée au capital de 137500 EUROS, ayant son siège social à POMMARD (21630), La Garelle, 5 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 ».

### **ANCIEN PRENEUR**

Monsieur Christophe **DRAG**, Viticulteur, et Madame Christine, Emmanuelle **CHAUVENET**, Viticultrice, demeurant ensemble à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), 7, rue Léon Blum,

Nés savoir :

- Monsieur **DRAG** à DIJON (21000), le 29 juin 1963,
- Madame **CHAUVENET** à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 22 août 1963.

Mariés à la mairie de NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 28 août 1987.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés l'« ANCIEN PRENEUR ».

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Nadine **CHAUVENET** est ici présente.

- Madame Pascale **CHAUVENET** est ici présente.

- La société **DOMAINE A.F. GROS** est ici représentée par Madame Caroline PARENT, Directeur Général de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale des associés en date du 22 septembre 2025, en ce domiciliée au siège social.

Une copie de la délibération est ci-annexée.

**Annexe 1 : Pouvoirs AF GROS**

- Monsieur Christophe **DRAG** et Madame Christine **CHAUVENET**, tous deux non présents, ici représentés par Madame Amélie PROVOST, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à CHALON-SUR-SAONE, 14, rue de la Banque, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du 17 décembre 2025 à NUIITS-SAINT-GEORGES, dont la copie est ci-annexée.

**Annexe 2 : Procuration DRAG**

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.
- Qu'ils ont la libre disposition des biens loués en suite de la résiliation du bail ci-après visée.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les biens loués.

**I - RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL A LONG TERME**

**EXPOSE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire soussigné, en date du 11 février 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 1<sup>er</sup> mars 2016 volume 2016 P numéro 775, Monsieur Daniel CHAUVENET, né le 3 juin 1939, ci-après désigné, a donné à bail au profit de Monsieur Christophe DRAG né à DIJON le 29 juin 1963 et Madame Christine CHAUVENET née à NUIITS SAINT GEORGES le 22 août 1963, avec autorisation de mise à disposition au profit de la société « SCEA DOMAINE JEAN CHAUVENET », pour une durée de dix-huit (18) années ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> décembre 2015 pour se terminer le 30 novembre 2033, diverses parcelles de vignes ci-après désignées :

Sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), Divers lieudits,

Un ensemble de parcelles en nature de vigne non contiguës, situées en appellation d'origine contrôlée NUIITS SAINT GEORGES, plantées en pinot noir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
---------	--------	---------	----	---	----

AL	60	AUX ATHEES	0	10	90
AM	23	AUX SAINTS JACQUES	0	24	95
BK	119	BELLE CROIX	0	13	19
BK	120	BELLE CROIX	0	04	52
Contenance Totale :			0ha 53a 56ca		

Etant ici précisé que lesdites parcelles appartiennent désormais en pleine propriété à Mesdames Nadine et Pascale CHAUVENET, baillereses aux présentes, susnommées, ainsi qu'il sera dit ci-après au paragraphe « Origine de propriété ».

### **DEMANDE DE RESILIATION**

Il résulte d'un courrier à l'attention de Madame Nadine CHAUVENET épouse SOYER, en date du 20 mai 2025, que Monsieur et Madame DRAG ont sollicité la résiliation dudit bail, approchant tous les deux l'âge de la retraite, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article L411-33 du Code rural et de la pêche maritime.

[Annexe 3 : Courrier résiliation](#)

**Le BAILLEUR déclare expressément avoir pris connaissance dudit courrier recommandé avec accusé de réception, et accepter cette résiliation.**

### **RESILIATION DU BAIL**

Mesdames Nadine et Pascal CHAUVENET, bailleur, et Monsieur et Madame DRAG, sont convenus de résilier purement et simplement le bail sus énoncé à compter du 10 novembre 2025.

En conséquence, l'ANCIEN PRENEUR déclare libérer les vignes dont il s'agit **à compter du 11 novembre 2025.**

Cette résiliation est faite sans indemnité de part ni d'autre, ce que les parties acceptent expressément.

L'ANCIEN PRENEUR s'oblige à acquitter tous les fermages échus et les charges lui incombant jusqu'au jour de la résiliation.

### **PUBLICITE FONCIERE**

La présente résiliation sera publiée au service de la publicité foncière de DIJON.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le montant des fermages, charges comprises, qui devaient revenir au BAILLEUR relativement aux vignes sus-désignées et jusqu'à la fin du bail, à la somme de QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (41 584,25 €).

**Il est ensuite passé à la convention de bail faisant l'objet des présentes :**

**II - BAIL RURAL A LONG TERME CESSIBLE HORS DU CADRE  
FAMILIAL**

Le BAILLEUR confère au PRENEUR, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés.

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, la convention obéit aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet ainsi qu'aux dispositions de l'article L 416-3 du même code.

Le présent bail est également soumis aux dispositions des articles L. 418-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, qui concernent les baux ruraux cessibles hors du cadre familial.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de réforme du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

**DESIGNATION DES BIENS LOUES**

**Sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), Divers lieudits,**

Un ensemble de parcelles en nature de vigne non contiguës, situées en appellation d'origine contrôlée NUIITS SAINT GEORGES, plantées en pinot noir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	60	AUX ATHEES	0	10	90
AM	23	AUX SAINTS JACQUES	0	24	95
BK	119	BELLE CROIX	0	13	19
BK	120	BELLE CROIX	0	04	52
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 53a 56ca</b>		

La copie du plan cadastral matérialisant, sous teinte ROSE, l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

[Annexe 4 : Plan cadastral](#)

[Annexe 5 : INAO](#)

[Annexe 6 : CVI](#)

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

**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 ci-dessous 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 parties constatent que les parcelles sont en état normal d'exploitation et qu'aucun élément n'est susceptible d'entraîner une diminution des rendements des parcelles à l'exception d'un certain nombre de manquants dans les parcelles AL 60 et AM 23.**

### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON-SUR-SAONE (71100), le 16 octobre 2024 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, le 29 octobre 2024, volume 2024 P numéro 18994.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BIEN objet des présentes appartient au BAILLEUR, pour l'avoir reçu dans la succession de Monsieur Daniel CHAUVENET, né à DIJON (21000), le 3 juin 1939. en son vivant retraité, ayant demeuré à TOURNUS (71700), 627, avenue Henri et Suzanne Vitrier, divorcé de Madame Monique Andrée CHARLUT, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CHALON-SUR-SAONE le 5 novembre 1975, et non remarié. Non soumis à un pacs ou partenariat,

Décédé à TOURNUS (71700), le 5 mai 2024.

Laissant pour lui succéder ses deux filles issues de son union avec Madame CHARLUT susmentionnée, chacune pour LA MOITIE (1/2) des biens et droits composant la succession.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître THOMAS, notaire soussigné, en date du 25 juillet 2024.

Une attestation de propriété immobilière a été reçue par Maître THOMAS, notaire soussigné, en date du 16 octobre 2024, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, le 29 octobre 2024, volume 2024 P numéro 18994.

*Antérieurement*, lesdits BIENS appartenait à Monsieur Daniel CHAUVENET, par suite des faits et actes suivants :

#### **1°) La parcelle cadastrée AM 23 et la parcelle cadastrée BK 119**

Pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur René CHAUVENET, en son vivant retraité, demeurant à DIJON (21000), 5 Boulevard Clémenceau, né à NUITS SAINT GEORGES (Côte d'Or) le 19 octobre 1913, époux de Madame Marguerite DUPRAT, décédé à DIJON, le 2 juin 1981, laissant pour lui succéder :

\* Son conjoint survivant : Madame Marguerite Joséphine DUPRAT, sans profession, demeurant à DIJON, 5 boulevard Clémenceau, née à EPINEUIL LE FLEURIEL (Cher) le 22 juin 1916, mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ORCENNAIS (Cher) le 28 septembre 1936,

Donataire de la plus forte quotité disponible entre époux permise en vertu d'une donation entre époux suivant acte reçu par Me CASTILLE, notaire à DIJON le 11 avril 1959, enregistrée à DIJON NORD le 24 juillet 1981, bordereau 477/3 folio 6,

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de celui de la donation précitée.

\* Son enfant unique issu de son union avec son épouse survivante : Monsieur Daniel CHAUVENET, DEFUNT aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000) le 13 août 1981.

Suivant acte reçu par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000), le 26 novembre 1981, Madame veuve CHAUVENET a déclaré accepter la donation à elle consentie par son défunt mari et opter pour la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000), le 26 novembre 1981.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, le 22 décembre 1981, volume 5711 numéro 43.

Procès-verbal de remaniement du cadastre publié au bureau des hypothèques de DIJON le 20 septembre 1993 volume 1993P numéro 3960 :

\*la parcelle cadastrée section A numéro 597 est devenue la parcelle section AM n° 23.

\*la parcelle cadastrée section G numéro 2460 est devenue la parcelle section BK n° 119.

Il est ici précisé que l'usufruit de Madame Marguerite DUPRAT née à EPINEUIL LE FLEURIEL le 22 juin 1916 s'est éteint par suite de son décès survenu le 20 juillet 1998.

## **2°) La parcelle cadastrée AL 60 :**

A/ Partie de la parcelle AL n° 60 (anciennement les parcelles cadastrées section A n°s1553 et 1556 et encore plus antérieurement cadastrées section A n°s995 et 996) :

Pour les avoir recueillies, pour plus grande contenance, dans la succession de Monsieur René CHAUVENET, en son vivant retraité, demeurant à DIJON (21000), 5 Boulevard Clémenceau, né à NUIITS SAINT GEORGES (Côte d'Or) le 19 octobre 1913, époux de Madame Marguerite DUPRAT, décédé à DIJON, le 2 juin 1981, laissant pour lui succéder :

\* Son conjoint survivant : Madame Marguerite Joséphine DUPRAT, sans profession, demeurant à DIJON, 5 boulevard Clémenceau, née à EPINEUIL LE FLEURIEL (Cher) le 22 juin 1916, mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ORCENNAIS (Cher) le 28 septembre 1936,

Donataire de la plus forte quotité disponible entre époux permise en vertu d'une donation entre époux suivant acte reçu par Me CASTILLE, notaire à DIJON le 11 avril 1959, enregistrée à DIJON NORD le 24 juillet 1981, bordereau 477/3 folio 6,

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de celui de la donation précitée.

\* Son enfant unique issu de son union avec son épouse survivante : Monsieur Daniel CHAUVENET, DEFUNT aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000) le 13 août 1981.

Suivant acte reçu par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000), le 26 novembre 1981, Madame veuve CHAUVENET a déclaré accepter la donation à elle

consentie par son défunt mari et opter pour la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000), le 26 novembre 1981.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, le 22 décembre 1981, volume 5711 numéro 43.

Il est ici précisé que l'usufruit de Madame Marguerite DUPRAT née à EPINEUIL LE FLEURIEL le 22 juin 1916 s'est éteint par suite de son décès survenu le 20 juillet 1998.

B/ Partie de la parcelle AL n° 60 (anciennement les parcelles cadastrées section A n°s1547, 1548, 1550 et 1557) :

Pour lui avoir été attribué aux termes d'un échange multilatéral avec attribution en nue-propriété à Monsieur Daniel CHAUVENET, DEFUNT aux présentes, sous l'usufruit de Madame Marguerite DUPRAT, susnommée, suivant acte reçu par Maître Pierre de LEIRIS, notaire à GEVREY CHAMBERTIN (21220), le 31 mars 1988 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, les 1<sup>er</sup> juin et 12 juillet 1988, volume 6629 numéro 20.

Il est ici précisé qu'aux termes de cet acte d'échange, la parcelle cadastrée section A n° 995 a été divisée en trois autres parcelles, savoir section A n°s1554, 1555 et 1556. Et la parcelle cadastrée section A n° 996 a été divisée en deux autres parcelles, savoir section A n°s1552 et 1553.

C/ Réunion des parcelles A n°s1547, 1548, 1550, 1553, 1556 et 1557 en une parcelle cadastrée section A n° 1561 :

Aux termes du Procès-verbal de cadastre publié au bureau des hypothèques de DIJON le 17 octobre 1988 volume 6690 numéro 2, les parcelles cadastrées section A numéros 1547, 1548, 1550, 1553, 1556 et 1557 ont été réunies en la parcelle section A n° 1561.

D/ Procès-verbal de remaniement du cadastre publié au bureau des hypothèques de DIJON le 20 septembre 1993 volume 1993P numéro 3960, la parcelle cadastrée section A numéro 1561 est devenue la parcelle section AL n° 60.

Il est ici précisé que l'usufruit de Madame Marguerite DUPRAT née à EPINEUIL LE FLEURIEL le 22 juin 1916 s'est éteint par suite de son décès survenu le 20 juillet 1998.

### **3°) La parcelle cadastrée BK 120**

Pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur René CHAUVENET, en son vivant retraité, demeurant à DIJON (21000), 5 Boulevard Clémenceau, né à NUIITS SAINT GEORGES (Côte d'Or) le 19 octobre 1913, époux de Madame Marguerite DUPRAT, décédé à DIJON, le 2 juin 1981, laissant pour lui succéder :

\* Son conjoint survivant : Madame Marguerite Joséphine DUPRAT, sans profession, demeurant à DIJON, 5 boulevard Clémenceau, née à EPINEUIL LE FLEURIEL (Cher) le 22 juin 1916, mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ORCENNAIS (Cher) le 28 septembre 1936,

Donataire de la plus forte quotité disponible entre époux permise en vertu d'une donation entre époux suivant acte reçu par Me CASTILLE, notaire à DIJON le 11 avril 1959, enregistrée à DIJON NORD le 24 juillet 1981, bordereau 477/3 folio 6,

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de celui de la donation précitée.

\* Son enfant unique issu de son union avec son épouse survivante : Monsieur Daniel CHAUVENET, DEFUNT aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000) le 13 août 1981.

Suivant acte reçu par Maître Jean LAUREAU, notaire à DIJON (21000), le 26 novembre 1981, Madame veuve CHAUVENET a déclaré accepter la donation à elle consentie par son défunt mari et opter pour la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON-SUR-SAONE (71100), le 11 février 2016.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON, le 1er mars 2016, volume 2016 P numéro 773.

Il est ici précisé que l'usufruit de Madame Marguerite DUPRAT née à EPINEUIL LE FLEURIEL le 22 juin 1916 s'est éteint par suite de son décès survenu le 20 juillet 1998.

### **DUREE**

**Le présent bail est consenti pour une durée de VINGT-CINQ (25) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 11 novembre 2025, jusqu'au 10 novembre 2050.**

### **RENOUVELLEMENT**

**Conformément aux dispositions de l'article L. 416-3 du Code rural et de la pêche maritime, le bail, arrivé à son terme, prendra fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé, aucune tacite reconduction n'étant stipulée.**

### **FERMAGE**

#### **MONTANT ET MODALITES DE PAIEMENT**

En application des articles L. 411-11 et L. 418-2 du Code rural et de la pêche maritime et des arrêtés préfectoraux en vigueur dans le département de la COTE D'OR, le fermage est fixé chaque année à DOUZE HECTOLITRES (12hl/ha) l'hectare de l'appellation, en ce compris la majoration de bail à long terme et du caractère cessible du bail.

#### **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.

**Le fermage est stipulé payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre**

lieu qu'il lui plaira de désigner au PRENEUR, en deux fois :

- Le solde de l'année échue,
- Et un acompte de 50 % sur l'année à venir sur la base du dernier cours connu.

La première récolte concernée étant celle de 2026, un acompte de 50 % sera due le 11 novembre 2026 et le solde le 11 novembre 2027 avec un acompte pour la récolte 2027.

**Le fermage est payable en argent.**

Il est expressément convenu :

1°) Que 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.

2°) 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.

### **ACTUALISATION DU FERMAGE**

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

### **DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur déclare :

- 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 et de la pêche maritime.

- les biens ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code civil, et qu'en conséquence ils ne sont pas grevés du droit de priorité visés par cet article.

- les biens présentement loués ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire garantissant des créanciers pour lesquels ce bail pourrait être inopposable.

### **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*

*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 ».*

**Le PRENEUR déclare expressément avoir déposé une demande d'autorisation d'exploiter réputée complète par le service compétent en date du 19 août 2025, et tacitement accordée, les délais étant expirés.**

## **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.

- Entretien 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.

- 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 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-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 - COMPLANTATION**

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 six années suivantes.**

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 en sortie de ferme.

### **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 la production des polices et des quittances.

### **COURS - CHEMINS PRIVÉS**

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 7 : ERP](#)

#### **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**

### **Principe d'incessibilité**

**En dehors du caractère cessible du présent bail, toute autre cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime).**

### **Sanction**

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement deux ans et une amende de 30000 € ou l'une de ces deux peines seulement, tout BAILLEUR, tout PRENEUR sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou 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 (article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime).

### **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 indemnités 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 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, 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

### **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.

### **CONDITION PARTICULIERE – PACTE DE PREFERENCE**

**Outre le bénéfice du droit de préemption visé ci-dessus, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence en cas de vente à un tiers pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements aux mêmes conditions que celles proposées à un tiers acquéreur.**

#### **1°) – Modalités d'exercice du droit de préférence**

**Le BAILLEUR s'oblige, en conséquence, à faire connaître au PRENEUR toutes les conditions de la vente projetée en produisant une copie de l'avant-contrat ou du protocole d'accord et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, électronique ou postale adressée au siège de la société ou par acte de commissaire de justice.**

**La date de l'avis de réception de cette lettre par le PRENEUR (ou de l'acte du commissaire de justice) fixera le point de départ d'un délai de SOIXANTE (60) jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception électronique ou postale, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence ; un avant-contrat sera régularisé dans les trente jours de la réponse positive du PRENEUR à ses frais.**

**Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera**

définitivement déchu de ce droit.

**En cas de refus du PRENEUR de l'offre de vente ou d'absence de réponse durant le délai susmentionné, le BAILLEUR sera libre de proposer la vente du bien à des tiers aux mêmes prix, modalités de paiement et conditions que ceux proposés au PRENEUR sous réserve de l'application de son droit de préemption s'il en remplit les conditions.**

**À défaut de notification signifiée par acte extrajudiciaire, il est précisé :**

**D'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au PRENEUR c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ des délais.**

**Et d'autre part, que pour la notification de la réponse au BAILLEUR, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.**

**2°) - Cession-substitution**

**Le présent pacte de préférence étant consenti et accepté "intuitu personae", les parties s'interdisent de céder tout ou partie des droits issus des présentes, ou de se substituer à titre onéreux toute personne physique sauf accord exprès et préalable de l'autre partie ; une substitution au profit d'une personne morale dont le capital social est détenu pour au-moins 51 % par le bénéficiaire est autorisée.**

## **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 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.

### **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. »*

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent bail étant soumis à publicité foncière obligatoire en application de l'article 28, 1, b, du décret n° 55-22 du 5 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les parties requièrent le notaire de procéder aux formalités de publication.

Le présent bail étant conclu en application des articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8, L. 416-9 et L. 418-1 du Code rural et de la pêche maritime, il est exonéré de la taxe de publicité foncière en application de l'article 743, 2°, du Code général des impôts.

### **EXONERATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

Le présent bail étant conclu en application des articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du Code rural et de la pêche maritime, il est exonéré de la taxe de publicité foncière en application de l'article 743, 2°, du Code général des impôts.

### **CONTRIBUTION SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le montant cumulé des fermages et les charges à la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-SIX EUROS (286 546,00 €) pour toute la durée du bail.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

### **INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE**

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil ;
- soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

### **RENONCIATION A LA NULLITE CONSENSUELLE**

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du Code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

### **DECLARATIONS**

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, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- 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 sachant afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

### **FRAIS**

Tous les frais résultants du présent bail, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au BAILLEUR mais hormis les frais d'état des lieux, **seront supportés par le PRENEUR, qui s'y oblige.**

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

### **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, ...),

- 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° 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 ayant fait 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 pour 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. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

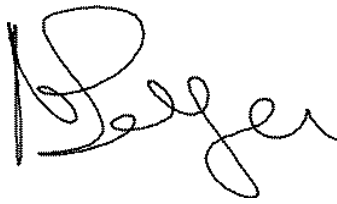
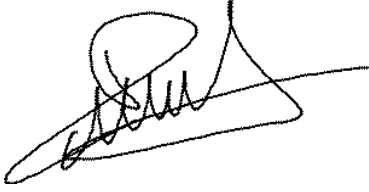


### **DONT ACTE**

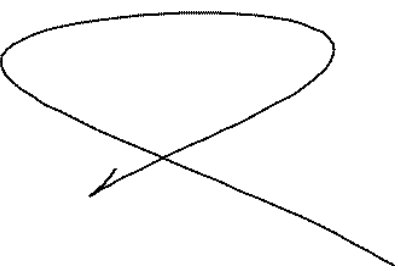
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

## Recueil de signatures par Maître François-Stanislas THOMAS

<p>Mme Nadine CHAUVENET A signé A l'office Le 22 décembre 2025</p>	
<p>Mme Pascale CHAUVENET A signé A l'office Le 22 décembre 2025</p>	
<p>Mme Caroline PARENT, représentante de DOMAINE A.F. GROS A signé A l'office Le 22 décembre 2025</p>	
<p>Mme Amélie PROVOST, représentante de : . M. Christophe DRAG . Mme Christine Emmanuelle CHAUVENET A signé A l'office Le 22 décembre 2025</p>	

<p>et le notaire Me THOMAS François-Stanislas A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-DEUX DÉCEMBRE</p>	 A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy initial 'S' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small hook.
--	---