

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^{er} 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^{er} 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
Contenance Totale :			0ha 53a 56ca		

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^{er} 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 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 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 souscrit 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.

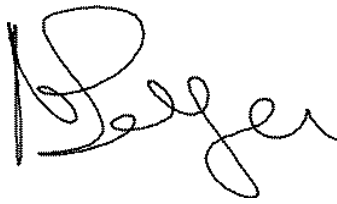
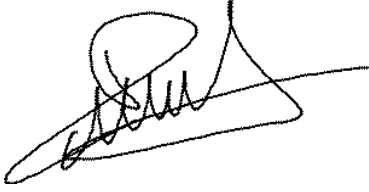


DONT ACTE

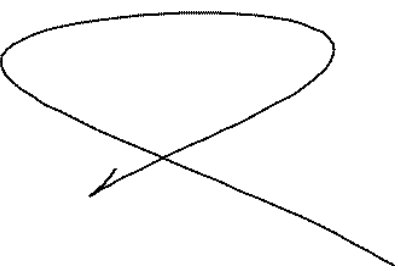
Sans renvoi.

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 arrowhead pointing to the left.
--	---

S.A.S. DOMAINE A.F GROS
Société par actions simplifiée au capital de 137 500 euros
Siège social : La Garelle - 5, Grande Rue - 21630 POMMARD

383 967 346 R.C.S. DIJON

ACTE EN DATE DU 22 SEPTEMBRE 2025 VALANT DECISION COLLECTIVE

LES SOUSSIGNES :

- Madame Anne-Françoise PARENT

demeurant 5 Grand Rue - La Garelle - 21630 POMMARD,
titulaire de 2 actions en pleine propriété et 2 433 actions en usufruit,

- Monsieur François PARENT

demeurant 5, Grande Rue - La Garelle - 21630 POMMARD,
titulaire de 5 actions en pleine propriété,

- S.A.S. CPA ET FILS INVEST

dont le siège social est fixé 14, rue Pierre Joigneaux - 21200 BEAUNE,
titulaire de 20 actions en pleine propriété,

- Madame Caroline PARENT

demeurant 14, rue Pierre Joigneaux - 21200 BEAUNE,
titulaire de 811 actions en nue-propriété,

- Madame Rosalie MORIZOT-PARENT

demeurant 129, rue Devevey - La Montagne de BEAUNE - 21200 BEAUNE,
titulaire de 20 actions en pleine propriété et 811 actions en nue-propriété,

- S.A.S MP

dont le siège social est fixé 3, Grande Rue - 21630 POMMARD,
titulaire de 20 actions en pleine propriété,

- Monsieur Mathias PARENT

demeurant 3, Grande Rue - 21630 POMMARD,
titulaire de 811 actions en nue-propriété.

APRES AVOIR EXPOSE :

1° Qu'ils agissent en qualité de seuls associés de la Société par Actions Simplifiée dénommée DOMAINE A.F GROS, au capital de 137 500 euros, divisé en 2 500 actions, dont le siège social se situe à POMMARD (21630) La Garelle - 5, Grande Rue.

2° Que l'article 19 des statuts de la Société prévoit que les décisions collectives peuvent résulter d'un procès-verbal signé par tous les associés.

STATUENT SUR L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Autorisation de prendre à bail rural à long terme diverses parcelles de vignes sises à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700),
- Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

SONT CONVENUS DE PRENDRE LES DECISIONS SUIVANTES :

PREMIERE DECISION

La collectivité des associés décide, au nom et pour le compte de la Société, **de prendre à bail rural à long terme les parcelles en nature de vigne sises sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES (21700)**, dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée « NUIITS-SAINT-GEORGES VILLAGE », cadastrées :

- . section AL n° 60
- . section AM n° 23
- . section BK n° 119
- . section BK n° 120

soit un total de 53a 53ca

pour une durée de 25 années entières et consécutives commençant à courir à compter du 11 novembre 2025 pour se terminer le 10 novembre 2050, moyennant un fermage annuel égal à la valeur en espèces de 12 hectolitres à l'hectare de la catégorie produite par les parcelles données à bail.

DEUXIEME DECISION

En conséquence, la collectivité des associés donne tous pouvoirs à **Madame Caroline PARENT**, associée, pour passer et signer, au nom et pour le compte de la Société, tout acte authentique ou sous seing privé de conclusion de bail rural à long terme susvisé, recevoir et verser toutes sommes et plus généralement faire le nécessaire et accomplir toutes formalités utiles à la bonne réalisation dudit acte présentement autorisé.

Le présent acte sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives de la Société.

Fait à POMMARD
Le 22 Septembre 2025

Madame Anne-Françoise PARENT



Madame Caroline PARENT



Monsieur François PARENT



Monsieur Mathias PARENT



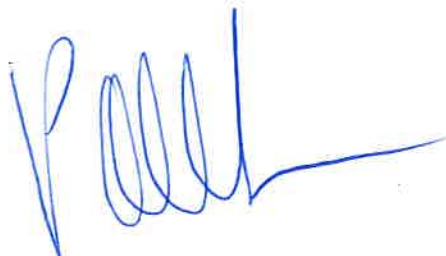
La société CPA ET FILS INVEST
représentée par Mme Caroline PARENT



La société MP
représentée par Mr Mathias PARENT



Madame Rosalie MORIZOT-PARENT



Dossier : Bail rural LT CHAUVENET / DOMAINE AF GROS / N°
2025003092

Réf : FST / AP / EC

PROCURATION POUR RESILIER UN BAIL RURAL

PAR :

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.

Ce 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 le « MANDANT ».

AU PROFIT DE :

Tout collaborateur de l'office notarial sis à CHALON-SUR-SAONE, 14, rue de la Banque, dont est titulaire la société à responsabilité limitée dénommée 'NICEPHORE NOTAIRES'.

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE ».

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^{er} 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^{er} 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 :

5

5

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 résiliation

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.

Le BAILLEUR a accepté cette résiliation.

POUVOIRS

Le MANDANT donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet de :

INTERVENIR à l'acte à recevoir par Maître François-Stanislas THOMAS à l'effet de RESILIER ledit bail rural dans les conditions suivantes :

- à compter du 10 novembre 2025 ;
- libérer les vignes dont il s'agit à compter du 11 novembre 2025 ;
- régler tous les fermages et charges qui seraient dus jusqu'à cette date directement au BAILLEUR ;
- libérer les lieux sans indemnité de part ni d'autre.

EN CONSEQUENCE :

- SIGNER tous actes relatifs à cette résiliation ;
- EXERCER toutes les poursuites, contraintes et diligences qui seront nécessaires, en cas de difficultés quelconques ; donner toutes quittances et décharges ; consentir toutes subrogations avec ou sans garantie et toutes antériorités ; faire mainlevée totale ou partielle de toutes inscriptions avec désistement de tous droits réels et avec ou sans constatation de paiement ; faire également mainlevée avec ou sans paiement de toutes oppositions, saisies et autres empêchements quelconques ;
- FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres ;

Aux effets ci-dessus, PASSER et SIGNER tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

MULTI-REPRESENTATION

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de cet article, le MANDANT autorise dès à présent le MANDATAIRE à agir pour le compte des deux parties au contrat ou contracter pour son propre compte avec le représenté ou agir pour son propre compte et celui du mandant.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

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 délégataire, 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 TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités.

cd

cd

L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (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 : dpo.not@adnov.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.

Fait à Nuits - S - Georges
Le 17/12/2025

Lu et approuvé, bon pour pouvoir

Lu et approuvé, bon pour pouvoir

N'omettez pas :

- d'apposer vos initiales au bas de chaque page, à l'exception de la dernière ;
- de porter la mention manuscrite « **Lu et approuvé, bon pour pouvoir** » suivie de votre signature sur la dernière page.

Votre signature est à faire certifier soit à la mairie de votre domicile, soit chez le notaire de votre choix.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
CERTIFICATION MATERIELLE DE SIGNATURE (DECRET N°2020-1368 DU 10 NOVEMBRE 2020) <i>La certification matérielle de signature est la formalité qui consiste à attester la véracité de la signature d'une personne dénommée sur un acte sous-seing privé. Elle ne correspond en aucun cas à une vérification de la régularité de l'acte.</i>
DATE: 18/12/2025 NOM ET QUALITE: M ^{lle} Eloïse Renaux, notaire à NUITS ST GEORGES
SIGNATURE ET CACHET :
VU POUR LA SEULE CERTIFICATION MATERIELLE DE LA SIGNATURE DE PRENOM: Christophe DRAG NOM: et Christine DRAG née CHAUVENET

LEGATIS NUITS-SAINT-GEORGES
33, Avenue Pasteur
21700 NUITS-SAINT-GEORGES

M. et Mme Christophe DRAG
Gérants du Domaine Jean CHAUVENET
7, rue Léon Blum
21700 NUITS SAINT GEORGES

Nuits Saint Georges, le *20 mai 2015*

Mme Nadine SOYER
Le Montgolfier
69430 BEAUJEU

Objet : résiliation anticipée du bail à ferme viticole

Lettre recommandée avec accusé de réception

Chère Madame,

Par acte reçu le 11 février 2016 par Me François-Stanislas THOMAS, notaire à Chalon sur Saône, Monsieur Daniel CHAUVENET, a bien voulu nous donner à exploiter, à titre de bail à ferme, un ensemble de parcelles de vigne sises sur la Commune de NUITS SAINT GEORGES, et cadastrées comme suit :

Lieudit	Section	N°	Surface	Dont en vigne	AOC / Nature de culture
Aux Athées	AL	60	0 ha 10 a 90 ca	0 ha 10 a 90 ca	Nuits St Georges Rouge
Aux Saints Jacques	AM	23	0 ha 24 a 95 ca	0 ha 24 a 95 ca	Nuits St Georges Rouge
Belle Croix	BK	119	0 ha 13 a 19 ca	0 ha 13 a 19 ca	Nuits St Georges Rouge
Belle Croix	BK	120	0 ha 04 a 52 ca	0 ha 04 a 52 ca	Nuits St Georges Rouge
Total			0 ha 53 a 56 ca	0 ha 53 a 56 ca	

Ce bail a été consenti pour une durée de 18 ans ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2015 pour venir à échéance le 30 novembre 2033.

Depuis sa conclusion, Monsieur Daniel CHAUVENET est décédé et vous êtes devenue, aux côtés de votre sœur, Mme Pascale CHAUVENET, propriétaire-bailleur de ces mêmes parcelles.

En application des dispositions de l'article L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime, ce bail est en outre actuellement mis à la disposition de la société civile d'exploitation Domaine Jean CHAUVENET (377 612 197 RCS DIJON) dont nous sommes associés exploitants et cogérants.

Comme nous avons eu l'occasion de vous l'expliquer voici quelques jours, nous allons tous deux atteindre prochainement l'âge de la retraite agricole, et le salarié qui travaillait à nos côtés depuis de nombreuses années vient de nous annoncer son prochain départ, nous laissant ainsi devoir assumer seuls la conduite de l'exploitation.

Dans ce contexte, nous vous confirmons par la présente notre décision de vous restituer purement et simplement l'ensemble des parcelles que vous nous avez données en location, telles qu'exactement désignées dans le tableau ci-avant, libres de toute occupation, à la date du Dix novembre deux mille vingt-cinq (10/11/2025) à minuit.

Pour le cas où cela pourrait arranger le prochain exploitant, nous pourrions à votre demande libérer les parcelles restituées dès après la levée de la récolte 2025, à une date que nous pourrions alors fixer de concert.

Par ailleurs, afin de faciliter les opérations de mutation à la MSA (Mutualité sociale agricole) des parcelles ainsi libérées, et comme cela est exigé par la réglementation sociale, nous vous adressons ci-joint en deux exemplaires, un bulletin de mutation dûment complété de leurs références cadastrales, signé de notre part en qualité d'exploitant cédant.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous renvoyer ce bulletin revêtu de votre signature en qualité de propriétaire.

Il vous appartiendra ensuite, une fois déterminée l'identité de notre successeur dans l'exploitation des parcelles de lui faire signer ce même bulletin de mutation, en sa qualité de nouvel exploitant, afin qu'il puisse l'adresser à la caisse de MSA pour mise à jour de son relevé parcellaire.

Dans cette attente,

Nous vous en remercions et vous prions d'agréer, Chère Madame, l'expression de nos meilleures salutations.

Christine DRAG



Christophe DRAG



Département :
COTE D'OR

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Commune :
NUITS-SAINT-GEORGES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

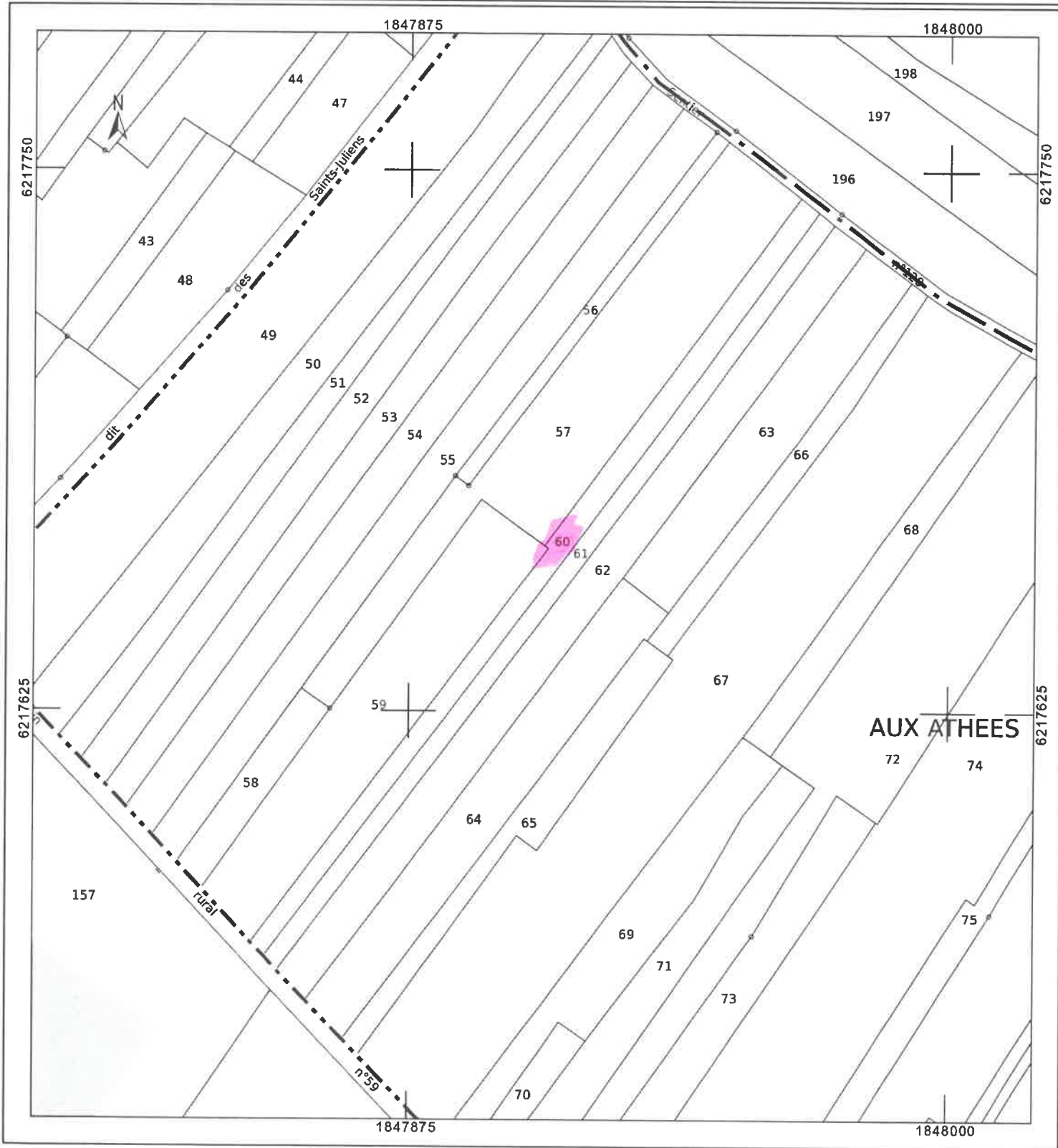
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 18/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Département :
COTE D'OR

Commune :
NUITS-SAINT-GEORGES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

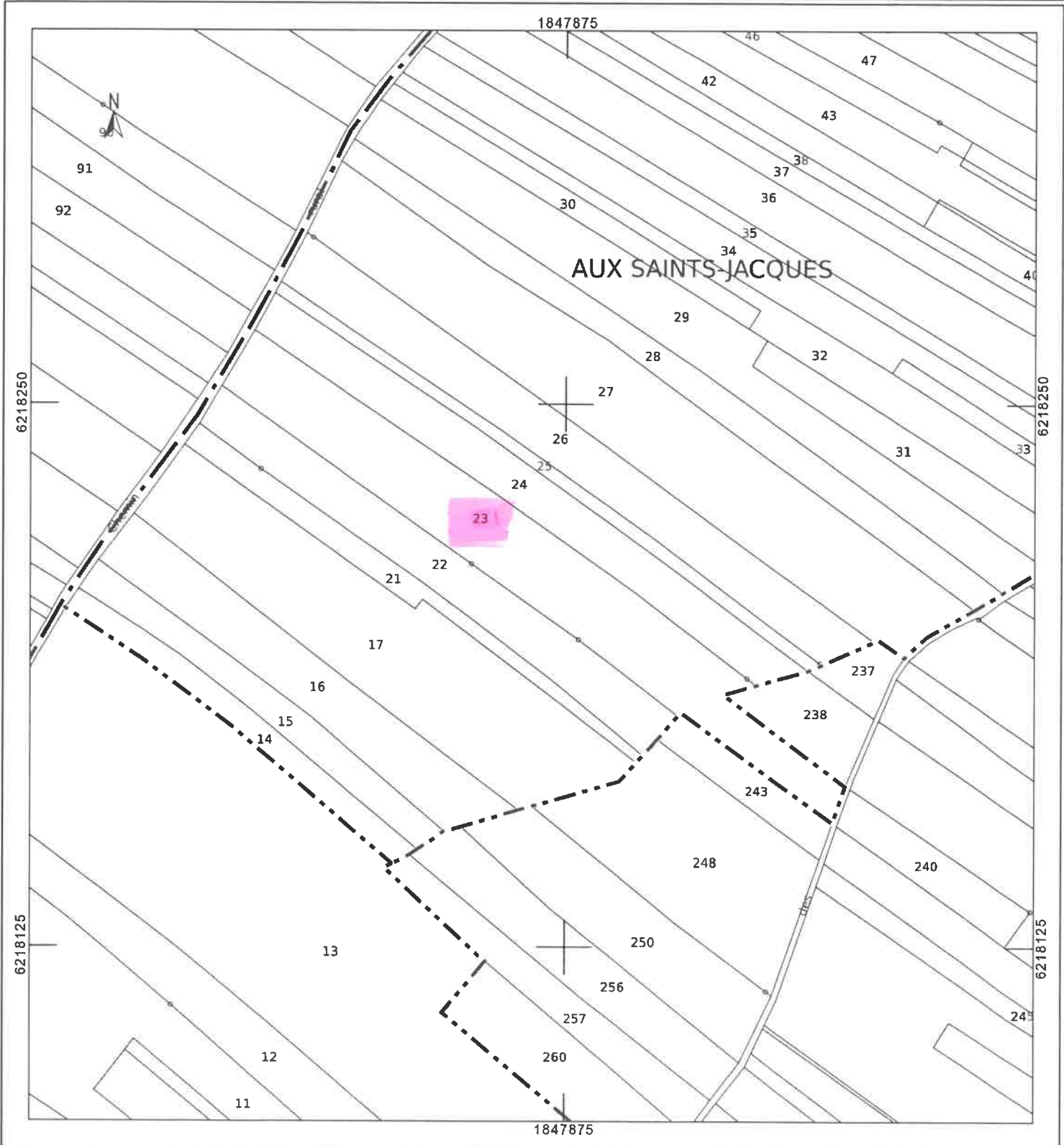
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 18/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
COTE D'OR

Commune :
NUITS-SAINT-GEORGES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

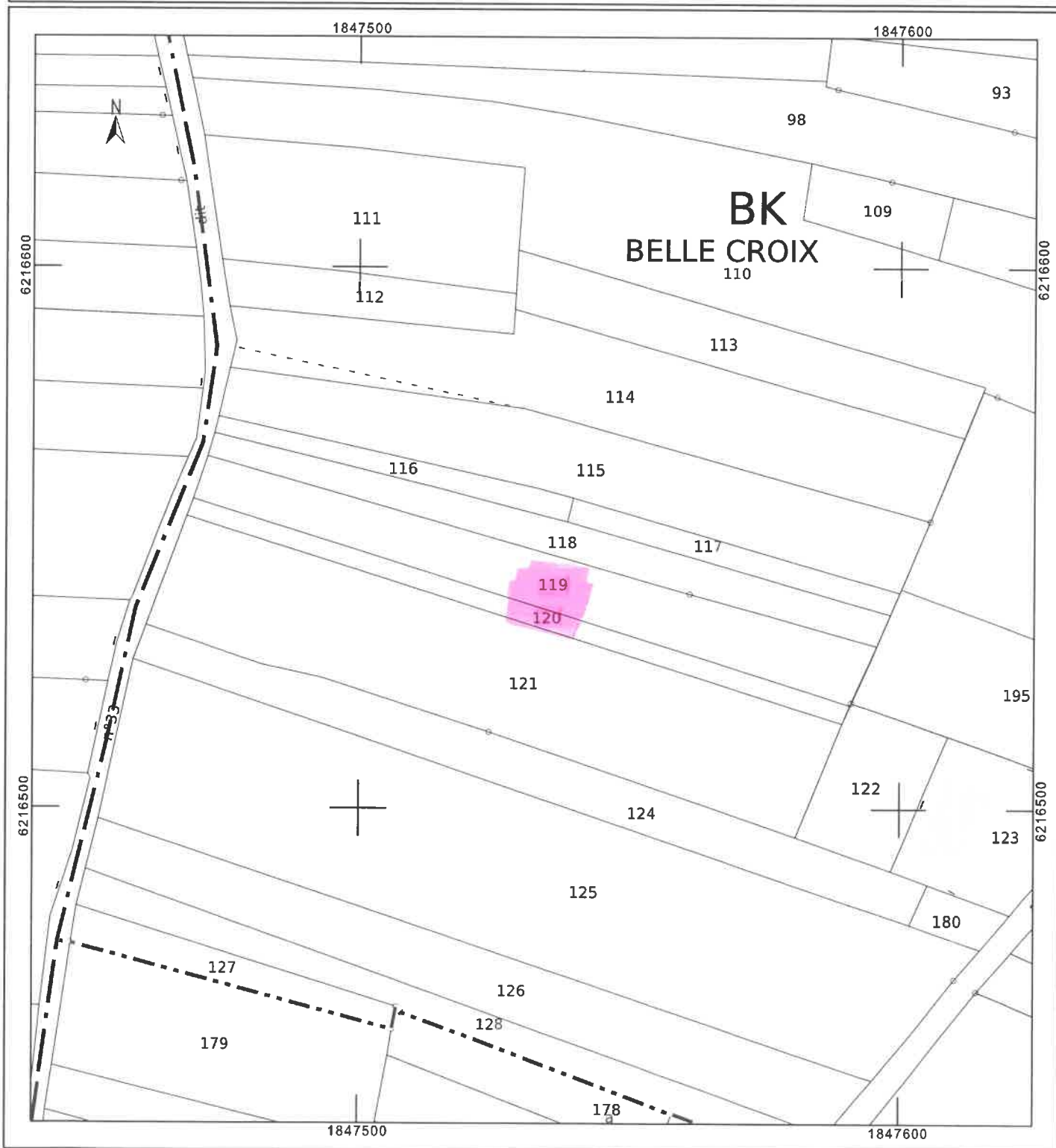
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Hugo AUPRETRE
Ingénieur Terroir et Délimitation

Dossier suivi par : Nathalie SUAREZ
Téléphone : 03 80 78 71 90
Courriel : n.suarez@inao.gouv.fr
inao-dijon@inao.gouv.fr

Nicéphore Notaires
14, rue de la Banque
71100 CHALON-SUR-SAONE

N/Réf : HA/NS – 25-270

V/Réf : BAIL RURAL LT CHAUVENET / DOMAINE AF GROS
2025003092
Suivi par François-Stanislas THOMAS / Amélie PROVOST / EC
amelie.provost.71126@notaires.fr

Quetigny, le 23 septembre 2025

Objet : attestation AOC

Maître,

Nous avons l'honneur de faire réponse à votre courriel reçu en date du 18 septembre 2025 et de vous faire part ci-dessous de l'A.O.C. à laquelle la (ou les) parcelle (s) indiquée (s) peut (vent) prétendre :

Commune de NUITS-SAINT-GEORGES :

section	parcelle	Lieudit	Appellation
AL	60	AUX ATHEES	NUITS-SAINT-GEORGES
AM	23	AUX SAINT-JACQUES	NUITS-SAINT-GEORGES
BK	119, 120	BELLE CROIX	NUITS-SAINT-GEORGES

Attention, cette attestation vous renseigne sur l'appartenance de cette(ces) parcelle(s) à des aires parcellaires délimitées en AOP. Toutefois d'autres zonages peuvent s'appliquer sur cette(ces) parcelles(s), veuillez à vous renseigner avant toute réalisation de travaux.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice,
Et par délégation,
Hugo AUPRETRE

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	NICEPHORE NOTAIRES
Numéro de dossier	BAIL CHAUVENET / DOMAINE AF GROS
Date de réalisation	19/09/2025

Localisation du bien	DIVERS LIEUDITS 21700 NUITS ST GEORGES
Section cadastrale	AL 60, AM 23, BK 119, BK 120
Altitude	249.13m
Données GPS	Latitude 47.142383 - Longitude 4.950339

Désignation du bailleur	CTS CHAUVENET
Désignation du locataire	

* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **NICEPHORE NOTAIRES** soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES

Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible	EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3	NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols	NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillage	NON EXPOSÉ	-

INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE

	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	EXPOSÉ	-
- Inondation par crue	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ		-
- Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ		-
- Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ		-
- Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ		-
- Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ		-
- Mouvement de terrain Glissement de terrain	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ		-

⁽¹⁾ À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° NC

du 20/06/2014

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

DIVERS LIEUDITS
21700 NUITS ST GEORGES

Cadastre

AL 60, AM 23, BK 119, BK 120

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS
 prescrit anticipé approuvé date ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

autres

inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches sécheresse / argile
 cyclone remontée de nappe feux de forêt séisme volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

² oui non

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERES
 prescrit anticipé approuvé date ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

⁴ oui non

⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES
 prescrit approuvé date ⁵ oui non

⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement

oui non

> L'immeuble est situé en zone de prescription

⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe au contrat de location

oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)

NC* oui non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux obligations légales de débroussaillage (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui non

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024 oui non

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. NC* oui non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans

> compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui non

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui non

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Fiche d'information sur le risque Sismique, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Bailleur - Locataire

Bailleur	CTS CHAUVENET		
Locataire			
Date	19/09/2025	Fin de validité	19/03/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement du contrat de bail.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Côte-d'Or
Adresse de l'immeuble : DIVERS LIEUDITS 21700 NUITS ST GEORGES
En date du : 19/09/2025

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	22/06/1993	23/06/1993	28/09/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	29/06/1993	01/07/1993	26/10/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	03/05/2013	05/05/2013	08/07/2013	11/07/2013	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/07/2018	31/12/2018	21/05/2019	22/06/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2023	31/03/2023	18/06/2024	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	22/06/2024	22/06/2024	23/09/2024	28/09/2024	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le : _____ Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : CTS CHAUVENET _____ Locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

Département : Côte-d'Or

Commune : NUITS ST GEORGES

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Parcelles : AL 60, AM 23, BK 119, BK 120

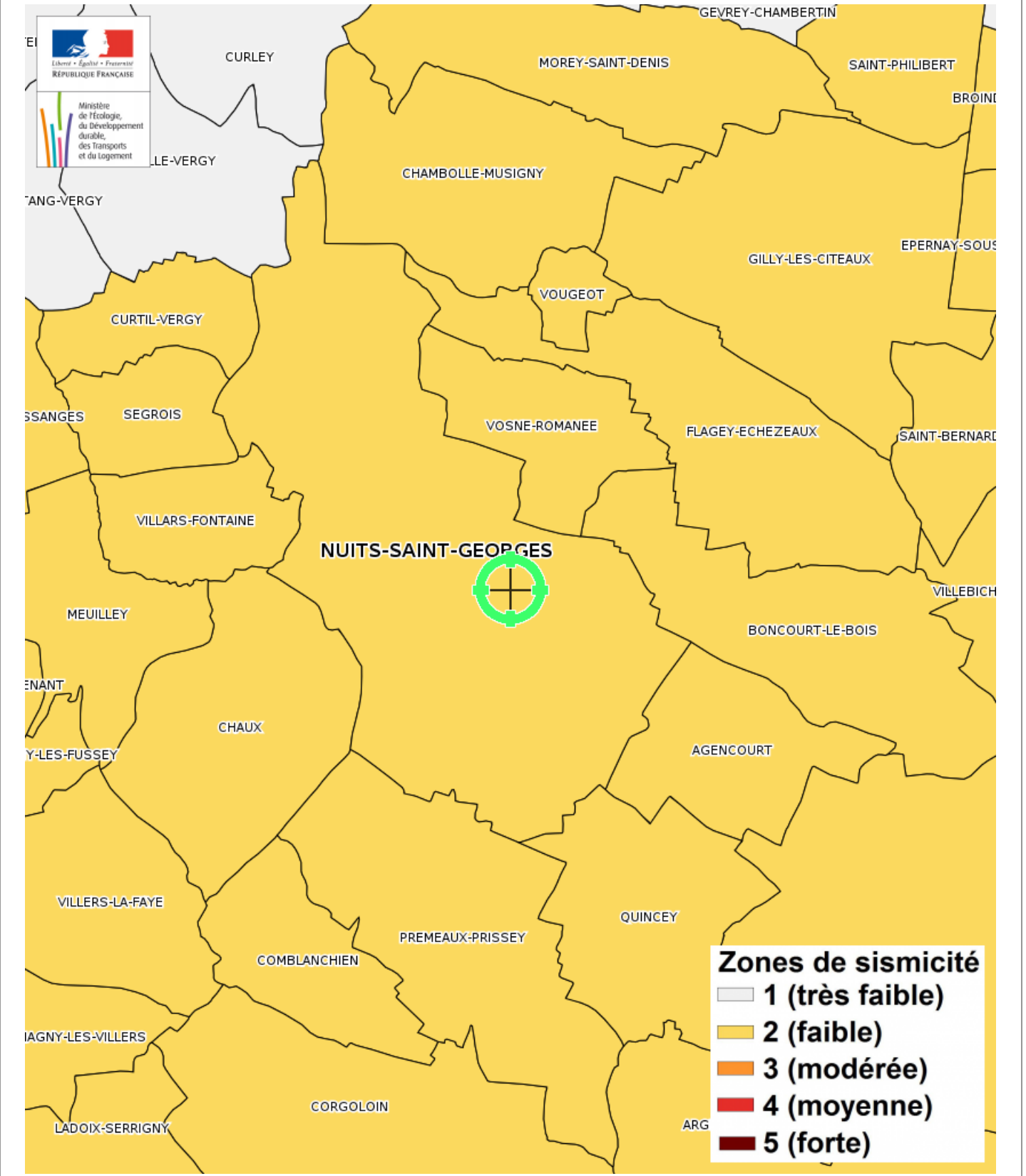


Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Côte-d'Or

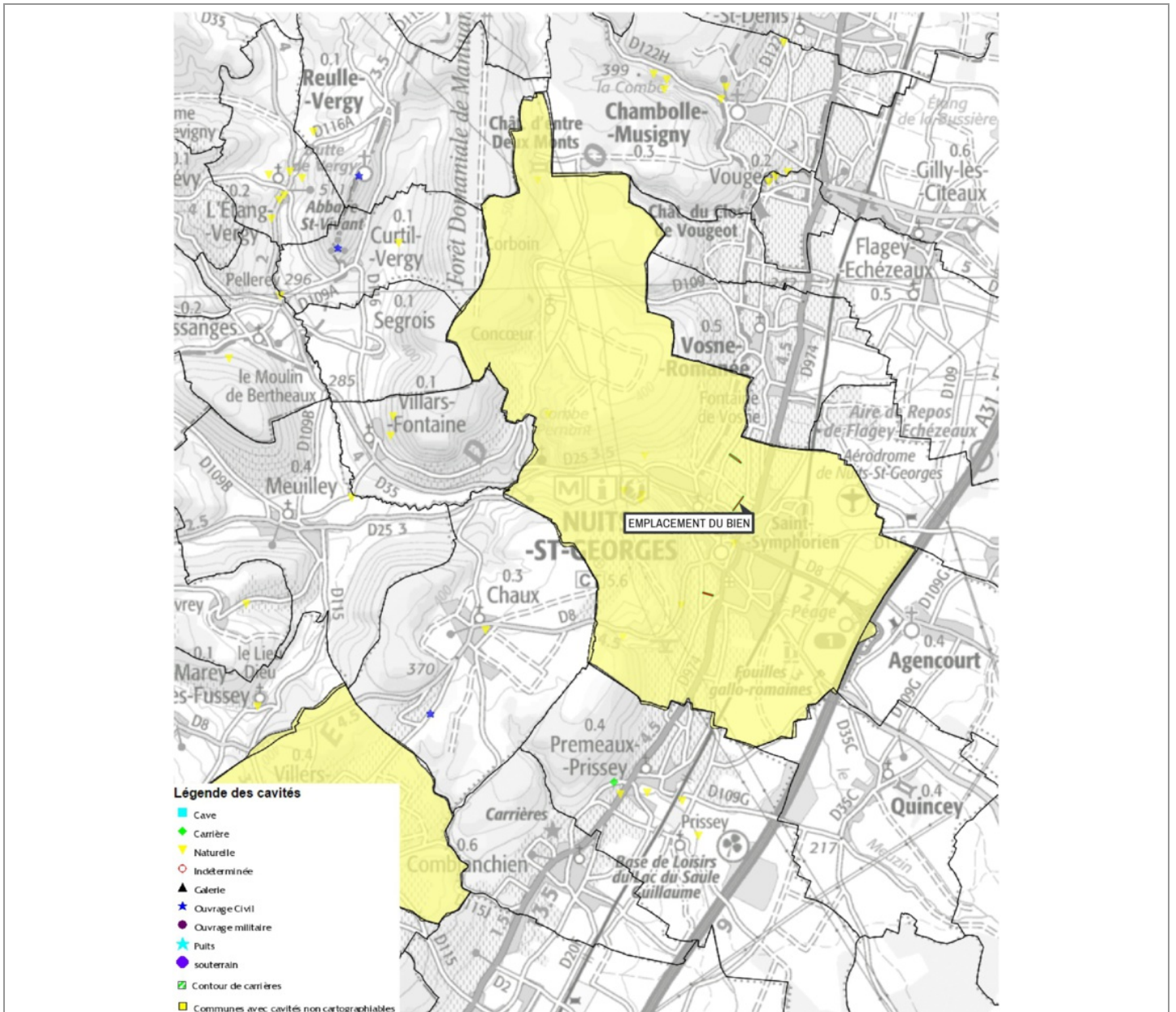
Commune : NUITS ST GEORGES

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



Carte

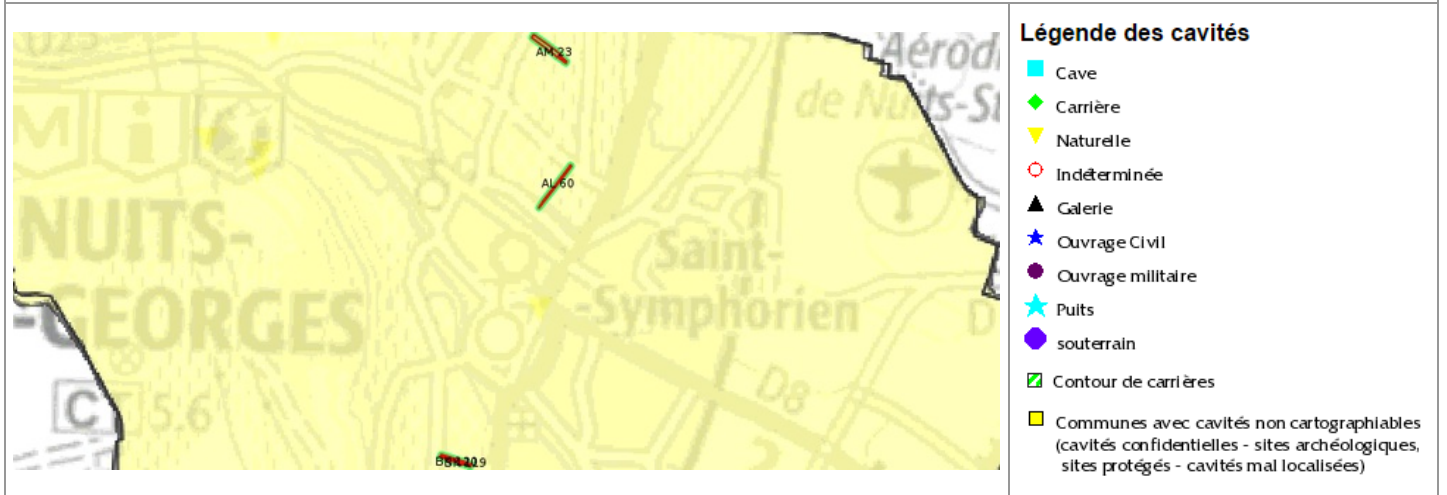
Mouvement de terrain Affaissements et effondrements



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif

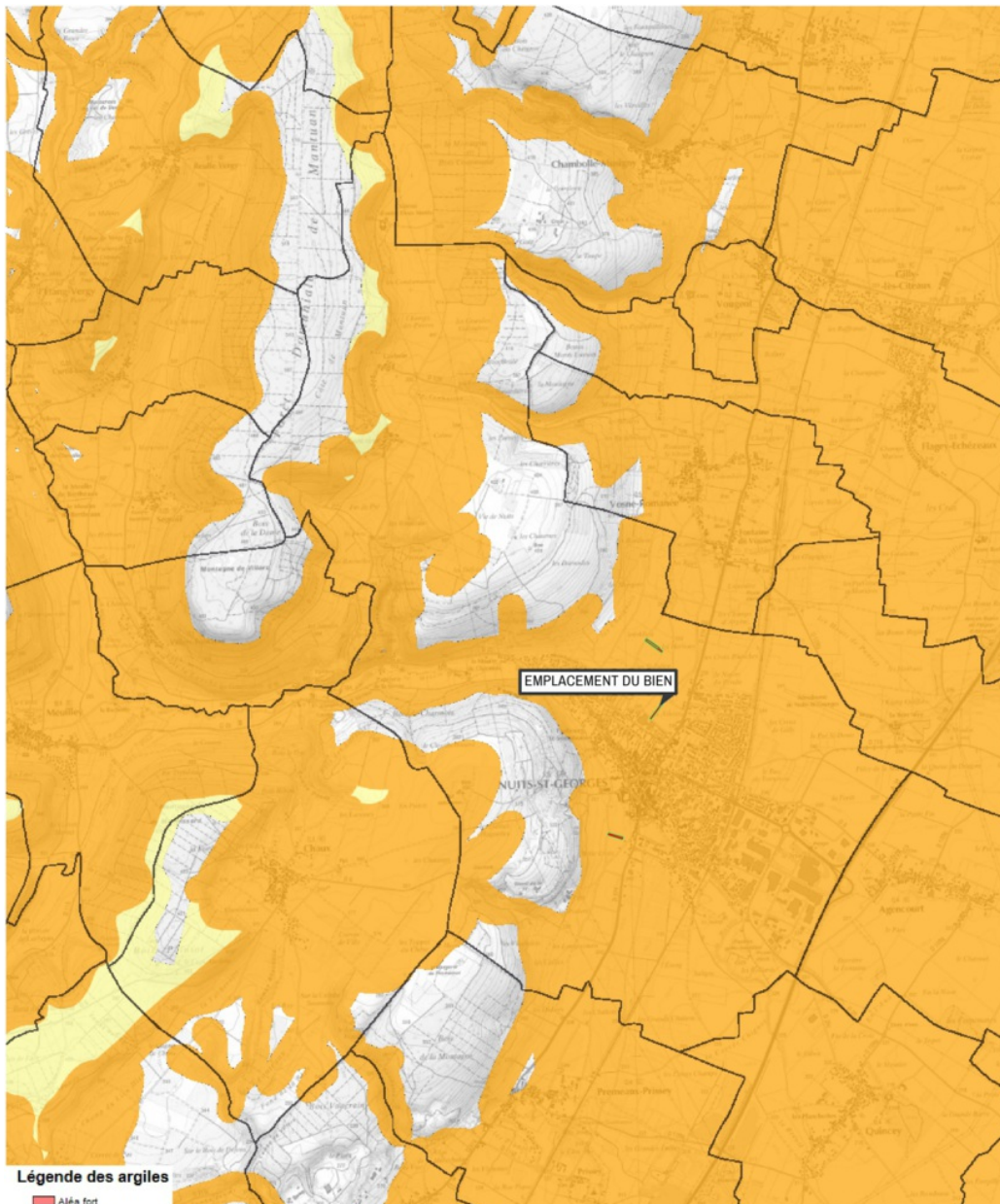
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



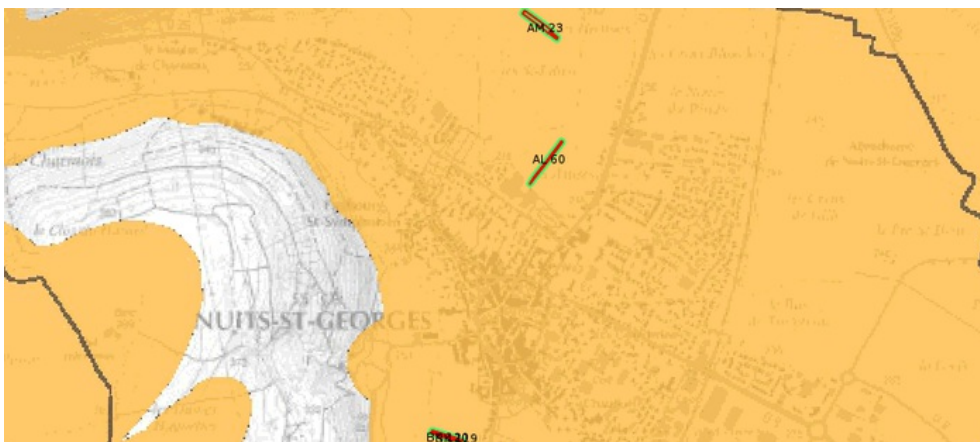
Légende des argiles

Aléa fort

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



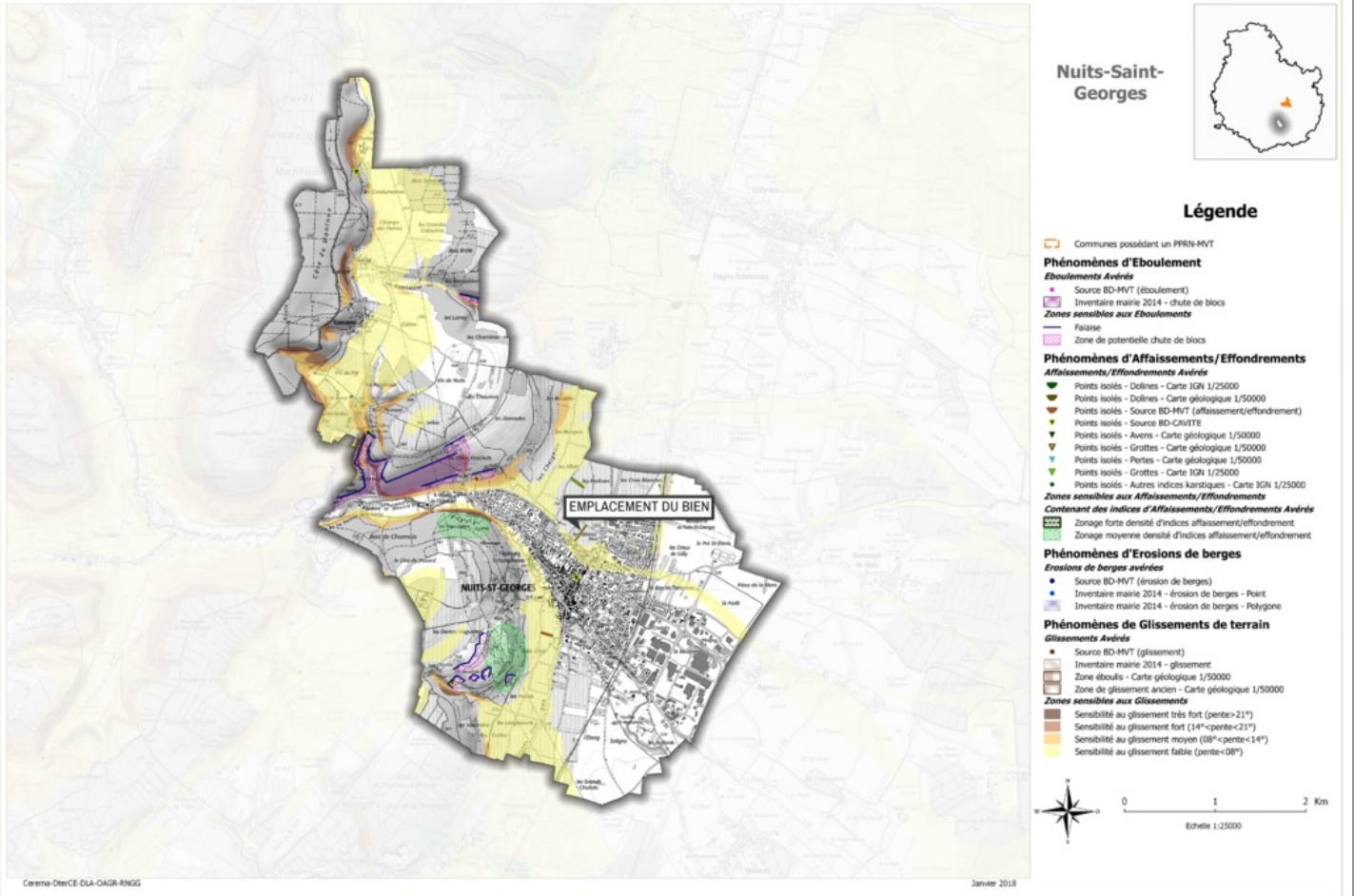
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- Aléa fort**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa moyen**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa faible**
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Carte
Multirisques

Atlas mouvements de terrains de Côte d'Or



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif

NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif

NON EXPOSÉ

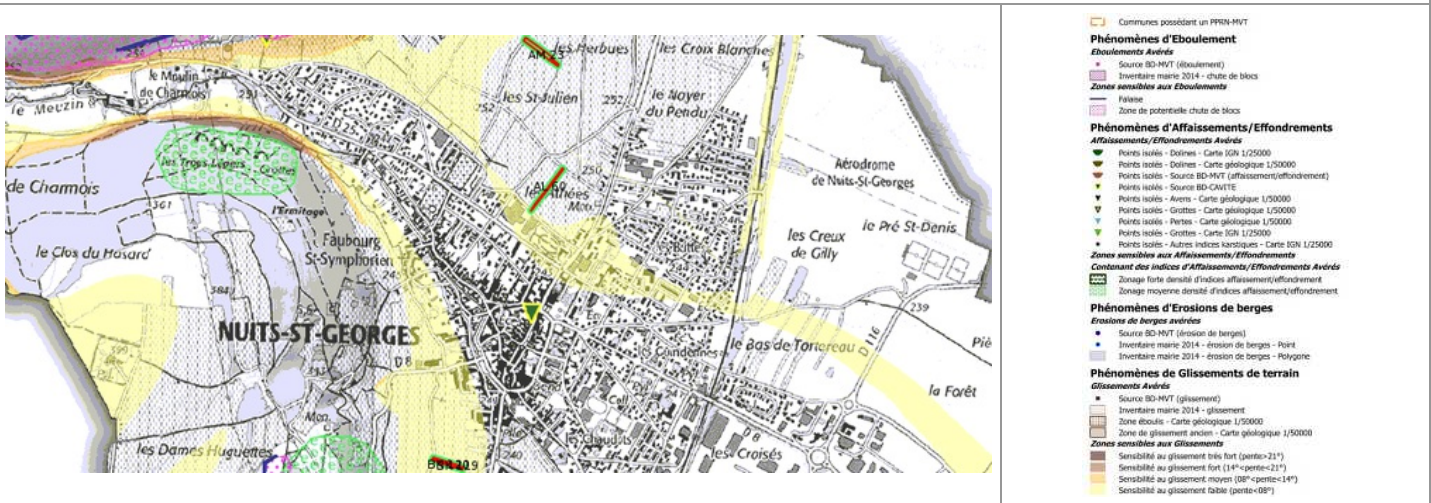
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif

NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



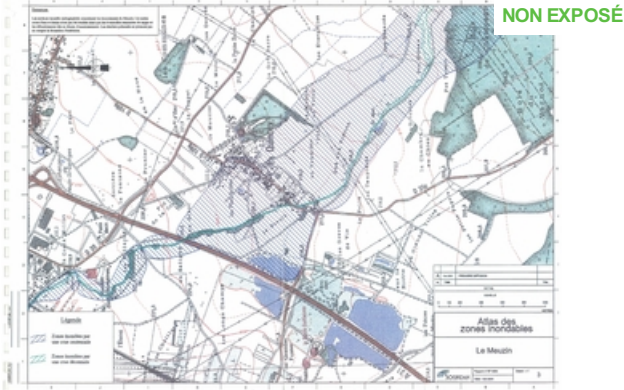
Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation par crue Informatif



Inondation par crue Informatif

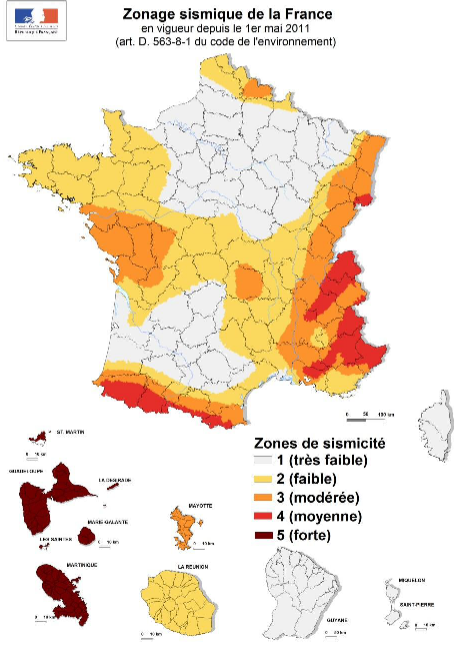
Annexes

Fiche d'information Sismicité



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

		1	2	3	4	5
Pour les bâtiments neufs						
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Annexes

Arrêtés



DIRECTION DE LA SECURITE INTERIEURE

BUREAU DE LA PREVENTION DES RISQUES

LE PRÉFET DE LA REGION DE BOURGOGNE

PRÉFET DE LA COTE D'OR

Chevalier de la Légion d'Honneur

Officier de l'Ordre National du Mérite

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

du 20 juin 2014

relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L125-5, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES ;

VU l'arrêté préfectoral n°342/SG du 17 juin 2013 donnant délégation de signature à M. Sébastien HUMBERT, sous-préfet, directeur du cabinet du préfet de la région Bourgogne, préfet de la Côte d'Or ;

VU l'arrêté préfectoral n°44 du 30 janvier 2014 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

SUR proposition du sous-préfet, directeur du cabinet ;

ARRÊTE

Article 1 :

L'arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES est abrogé.



Accueil général du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et 13 heures 30 à 17 heures
Accueil titres et réglementation du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 13 heures
ADRESSE POSTALE : 21041 DIJON CEDEX - TÉLÉPHONE 03 80 44 64 00 - TÉLÉCOPIE 03 80 30 65 72 - <http://www.bourgogne.gouv.fr>

Annexes

Arrêtés

Article 2 :

Le présent arrêté fixe les risques et les documents devant être pris en compte par les vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, situé sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES, en raison du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, afin de répondre à leur obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Les risques à prendre en compte sont :

- * zone de sismicité faible (zone 2),
- * retrait-gonflement des argiles.

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques que tout vendeur ou bailleur doit joindre au contrat de vente ou de location d'un bien immobilier situé sur la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES, sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend:

- ✓ la fiche synthétique permettant l'établissement de l'état des risques,
- ✓ la description succincte des phénomènes naturels pris en compte,
- ✓ la carte du zonage sismique de la Côte d'Or,
- ✓ la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Côte d'Or.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture – Direction de la sécurité intérieure, Bureau de la prévention des risques, 23 rue de la préfecture à Dijon – , à la sous-préfecture de Beaune ou à la mairie. Ils sont téléchargeables sur le site internet de la préfecture.

Article 3 :

Ces informations seront mises à jour dans les conditions mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

Article 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'informations sont adressés :

- au maire de la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES,
- à la sous-préfète de l'arrondissement de BEAUNE,
- au président de la chambre départementale des notaires de la Côte d'Or.

Article 5 :

Le présent arrêté sera affiché en Mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 6 :

Le sous-préfet, directeur du cabinet, la sous-préfète de Beaune et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Dijon, le 20 juin 2014

LE PRÉFET,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, directeur du cabinet

SIGNE : Sébastien HUMBERT

Annexes

Arrêtés

N° INSEE	COMMUNES	Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)	Plan de Prévention des Risques miniers (PPRm)	Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt)	Zonage sismique Zone 2 : Faible Zone 1 : très faible	Zonage radon Zone 3 : significatif Zone 2 : faible mais facteurs géologiques particuliers Zone 1 : faible	Secteurs d'information sur les sols (SIS)
21422	MOLPHEY	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21423	MONTAGNY-LES-BEAUNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21424	MONTAGNY-LES-SEURRE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21425	MONTBARD	Approuvé le 31 décembre 2009 et modifié par l'AP N°826 du 22 octobre 2019 Inondations de la Brenne	Néant	Néant	Zone 1	Zone 1	Fixé par l'AP n°46 du 18 janvier 2021
21426	MONTBERTHAULT	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21427	MONTCEAU ET ECHARNANT	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21428	MONTHELIE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21430	MONTIGNY-SAINT-BARTHÉLEMY	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21433	MONTIGNY-MORNAY-VILLENEUVESUR-VINGEANNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21434	MONTLAY-EN-AUXOIS	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21436	MONTMAIN	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21437	MONTMANCON	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21440	MONTOT	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21442	MOREY-SAINT DENIS	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21445	LA MOTTE-TERNANT	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21450	NANTOUX	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21452	NEUILLY-CRIMOLOIS	Approuvé le 24 juin 2014 Inondations de l'Ouche	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Fixé par l'AP n°46 du 18 janvier 2021
21458	NOIRON-SOUS-GEVREY	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21461	NOLAY	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21464	NUITS-SAINT GEORGES	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21467	OISILLY	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant

12

Annexes

Arrêtés



Direction des sécurités
Bureau de la Sécurité Civile

Arrêté préfectoral n°54 du 21 janvier 2021 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.

Le Préfet de la Côte-d'Or

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L 125-5, L 125-6, R 125-11, R 125-23 à R 125-27, R 563-1 à R 563-8 et D 563-8-1 ;

VU le décret ministériel du 29 juillet 2020 nommant Monsieur Fabien SUDRY, préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté, préfet de la Côte-d'Or ;

VU le décret ministériel du 12 août 2020 portant nomination de Monsieur Danyl AFSOUD, administrateur civil, en qualité de sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de la région Bourgogne-Franche Comté, préfet de la Côte-d'Or ;

VU le décret interministériel n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret interministériel n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°95 du 18 février 2019 portant mise à jour du Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) de la Côte d'Or ;

VU l'arrêté préfectoral n°148 du 11 mars 2019 portant prescription de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) sur le territoire des communes : Aiserey, Aubigny-en-Plaine, Bessey-les-Citeaux, Brazey-en-Plaine, Echigey, Esbarres, Flagey-Echezeaux, Gilly-les-Citeaux, Izeure, Longecourt-en-Plaine, Magny-les-Aubigny, Marliens, Saint-Nicolas-les-Citeaux, Saint-Usage, Saulon-la-Chapelle, Saulon-la-Rue, Tart, Villebichot et Vougeot ;

53 rue de la préfecture
21041 DIJON Cedex
Tél. 03 80 44 64 00
Courriel : natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté préfectoral n°572 du 26 juillet 2019 portant prescription de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'effondrement de carrières souterraines sur le territoire de la commune de Val-Mont ;

VU l'arrêté préfectoral n°826 du 22 octobre 2019 portant prescription de la modification des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (PPRNI) sur le territoires des communes de Montbard, Semur-en-Auxois et Venarey-les-Laumes ;

VU l'arrêté préfectoral n°977 du 29 novembre 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°1049 du 15 octobre 2020 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le territoire du département de la Côte-d'Or ;

SUR proposition du sous-préfet, directeur de cabinet ;

A R R E T E

Article 1er : L'arrêté préfectoral n°977 du 29 novembre 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations, adressé par le préfet à chaque commune concernée.

Ce dossier, ainsi que les documents de référence correspondants, sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures, mairies concernées et sur le site Internet de la préfecture.

Article 3 : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 et L 125-6 du code de l'Environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté (annexe 1).

Cette liste sera mise à jour sur le site Internet de la préfecture à chaque nouvel arrêté de prescription ou d'approbation d'un Plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques et lors de la création des secteurs d'information sur les sols (SIS).

Article 4 : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 et L125-6 du code de l'Environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien.

Cette liste est mise à jour sur le site Internet <https://www.georisques.gouv.fr> à chaque nouvel arrêté interministériel de reconnaissance de l'état de catastrophe.

Article 5 : La double obligation d'information sur les risques et sur les sinistres est applicable dans chaque commune à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 6 : Le présent arrêté est adressé à chaque maire concerné et à la chambre départementale des notaires.

53 rue de la préfecture
21041 DIJON Cedex
Tél. 03 80 44 64 00
Courriel : natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

Cet arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies des communes concernées. Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, et mentionné dans le journal « Le Bien Public ». Il en sera de même à chaque mise à jour ou complément.

Article 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, d'un recours auprès du tribunal administratif de Dijon – 22 rue d'Assas 21000 DIJON ou sur www.telerecours.fr.

Article 8 : Le sous-préfet, directeur de cabinet, la sous-préfète de Beaune, la sous-préfète de Montbard, Mesdames et Messieurs les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Dijon, le 21 janvier 2021

LE PRÉFET,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, directeur de cabinet,

SIGNE

Danyl AFSOUD

53 rue de la préfecture
21041 DIJON Cedex
Tél. 03 80 44 64 00
Courriel : natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr

Annexes

Attestation d'assurance



Generali
Professionnels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 2 décembre 2024

Generali IARD atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91 100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de préemption, certificats de carrières, certificats d'urbanisme,
- droit de préemption, certificats d'urbanisme/de numérotage/d'hygiène et salubrité/d'alignement/de non-peril/de carrières, concordance cadastrale, état des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'état des risques de pollution des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1 / 2



Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	5 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus	1 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
 Directeur des Opérations

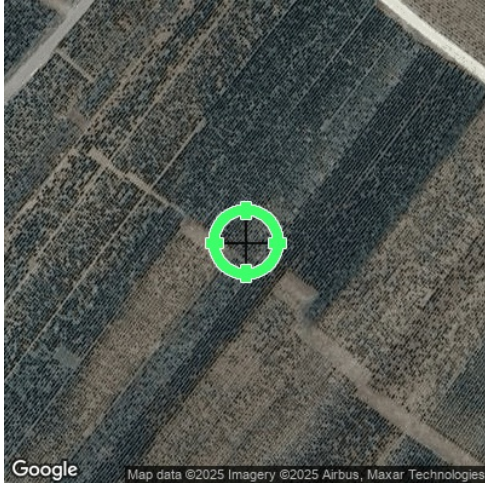
2 / 2

FSIP0019 / 600281316

204D H



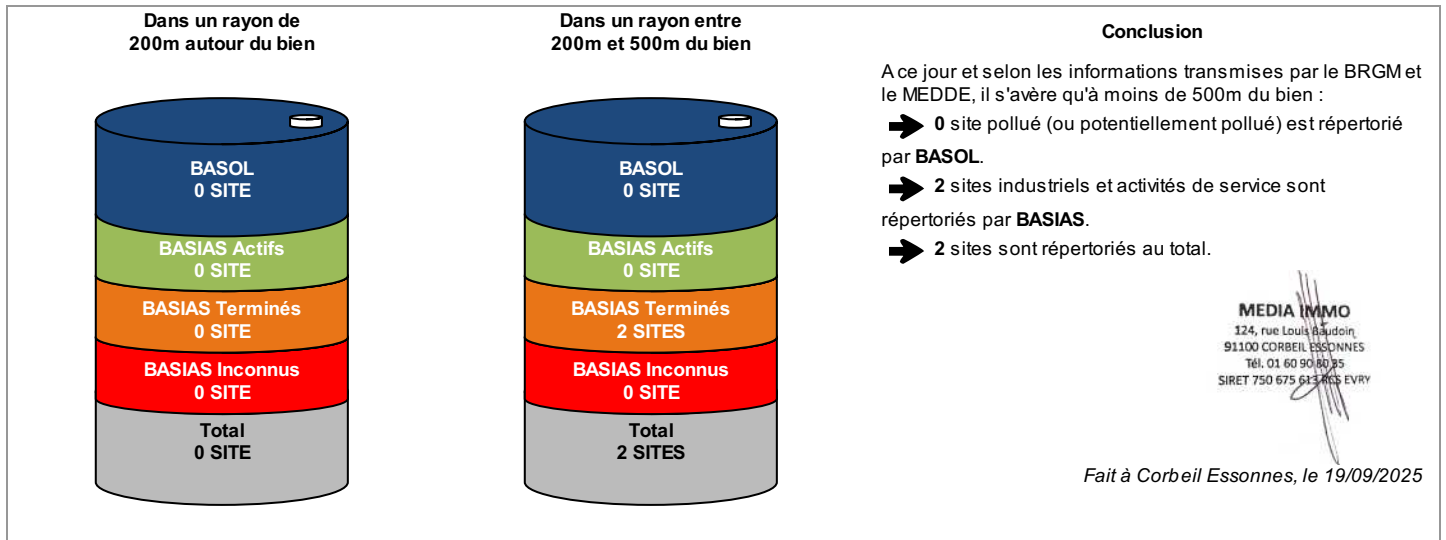
Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	NICEPHORE NOTAIRES
Numéro de dossier	BAIL CHAUVENET / DOMAINE AF GROS
Date de réalisation	19/09/2025

Localisation du bien	DIVERS LIEUDITS 21700 NUITS ST GEORGES
Section cadastrale	AL 60, AM 23, BK 119, BK 120
Altitude	249.13m
Données GPS	Latitude 47.142383 - Longitude 4.950339

Désignation du bailleur	CTS CHAUVENET
Désignation du locataire	



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières** et le **MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie**)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques de Pollution des Sols**
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites **BASOL / BASIAS** situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

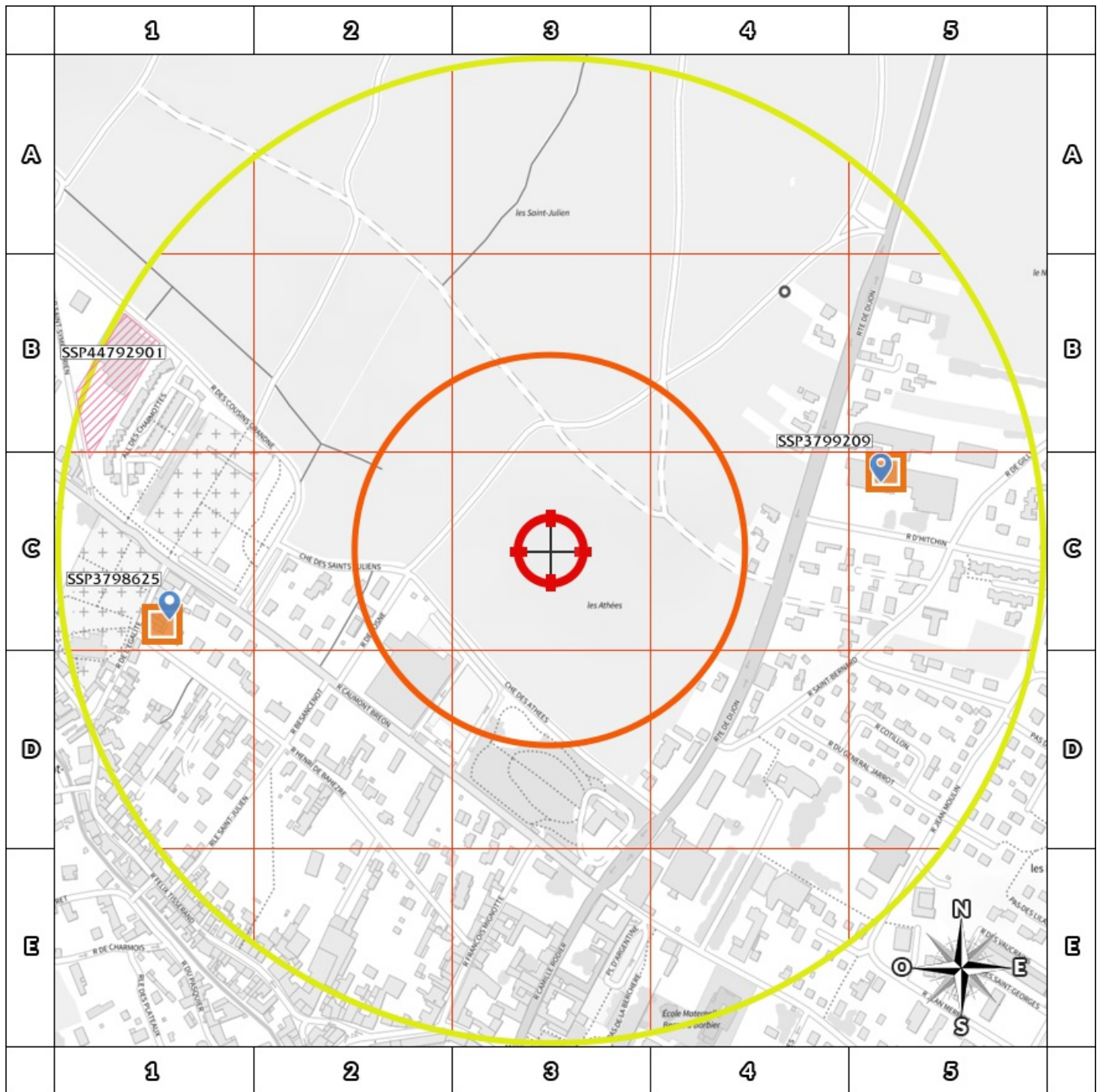
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



200m

- | | | | |
|--|---|--|-----------------------------|
| | BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) | | Emplacement du bien |
| | BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service | | Zone de 200m autour du bien |
| | BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service | | Zone de 500m autour du bien |
| | BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service | | |
| | Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service | | |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte. Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

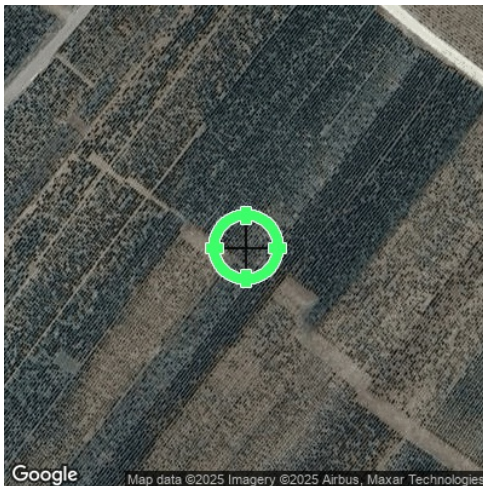
Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
C5	Garage AUBIN (Mercedes-Benz)	Garages, ateliers, mécanique et soudure	347 m
C1	CHEVALEYRE Célestin	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	398 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	NICEPHORE NOTAIRES
Numéro de dossier	BAIL CHAUVENET / DOMAINE AF GROS
Date de réalisation	19/09/2025

Localisation du bien	DIVERS LIEUDITS 21700 NUITS ST GEORGES
Section cadastrale	AL 60, AM 23, BK 119, BK 120
Altitude	249.13m
Données GPS	Latitude 47.14238334906 - Longitude 4.9503394687497

Désignation du bailleur	CTS CHAUVENET
Désignation du locataire	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

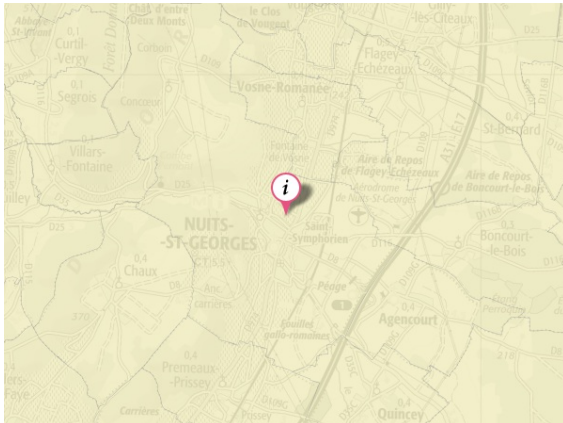


Risques	Concerné	Détails
Radon	Oui	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Oui	3 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Oui	5 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

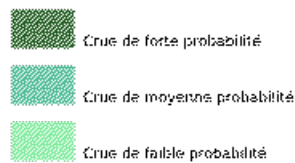
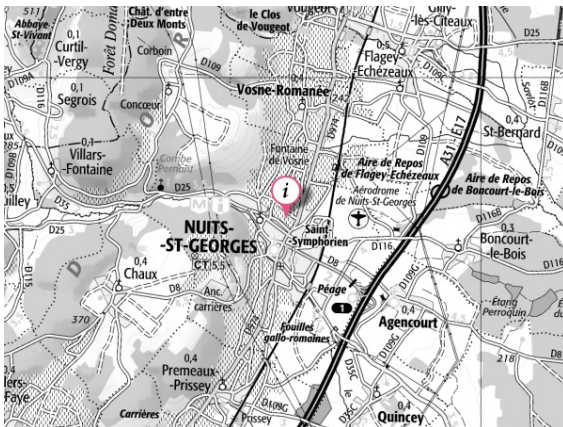
Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



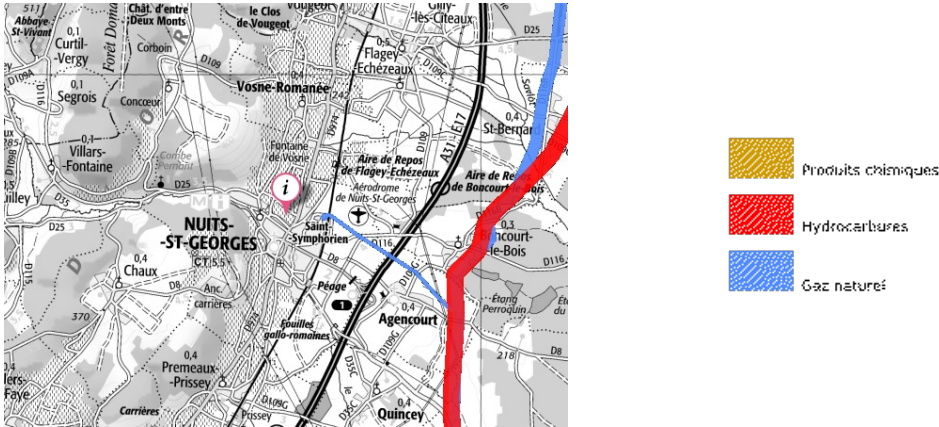
Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Installations industrielles rejetant des polluants












Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Installations nucléaires

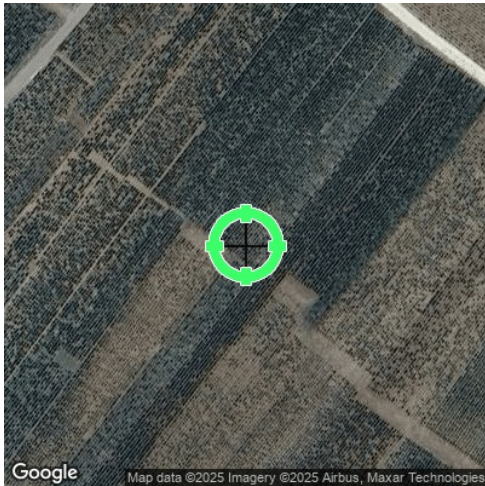
La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



-  Autres activités industrielles
-  Démantèlement
-  Démantèlement avec risque iode
-  Activités de recherche
-  Activités de recherche avec risque iode
-  Cycle du combustible
-  Cycle du combustible avec risque iode
-  Gestion des déchets radioactifs
-  Gestion des déchets radioactifs avec risque iode
-  Centrale nucléaire de production d'électricité
-  Centrale nucléaire de production d'électricité avec risque iode

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	NICEPHORE NOTAIRES
Numéro de dossier	BAIL CHAUVENET / DOMAINE AF GROS
Date de réalisation	19/09/2025

Localisation du bien	DIVERS LIEUDITS 21700 NUITS ST GEORGES
Section cadastrale	AL 60, AM 23, BK 119, BK 120
Altitude	249.13m
Données GPS	Latitude 47.142383 - Longitude 4.950339

Désignation du bailleur	CTS CHAUVENET
Désignation du locataire	

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	AL 60, AM23, BK 119, BK 120
------------	-----------------------------

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
 Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
 Cartographie
 Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble

DIVERS LIEUDITS
21700 NUITS ST GEORGES

Cadastre

AL 60, AM 23, BK 119, BK 120

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui non

révisé

approuvé

date _____

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non

révisé

approuvé

date _____

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹
forte

zone B ²
forte

zone C ³
modérée

zone D ⁴

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de NUITS ST GEORGES

Bailleur - Locataire

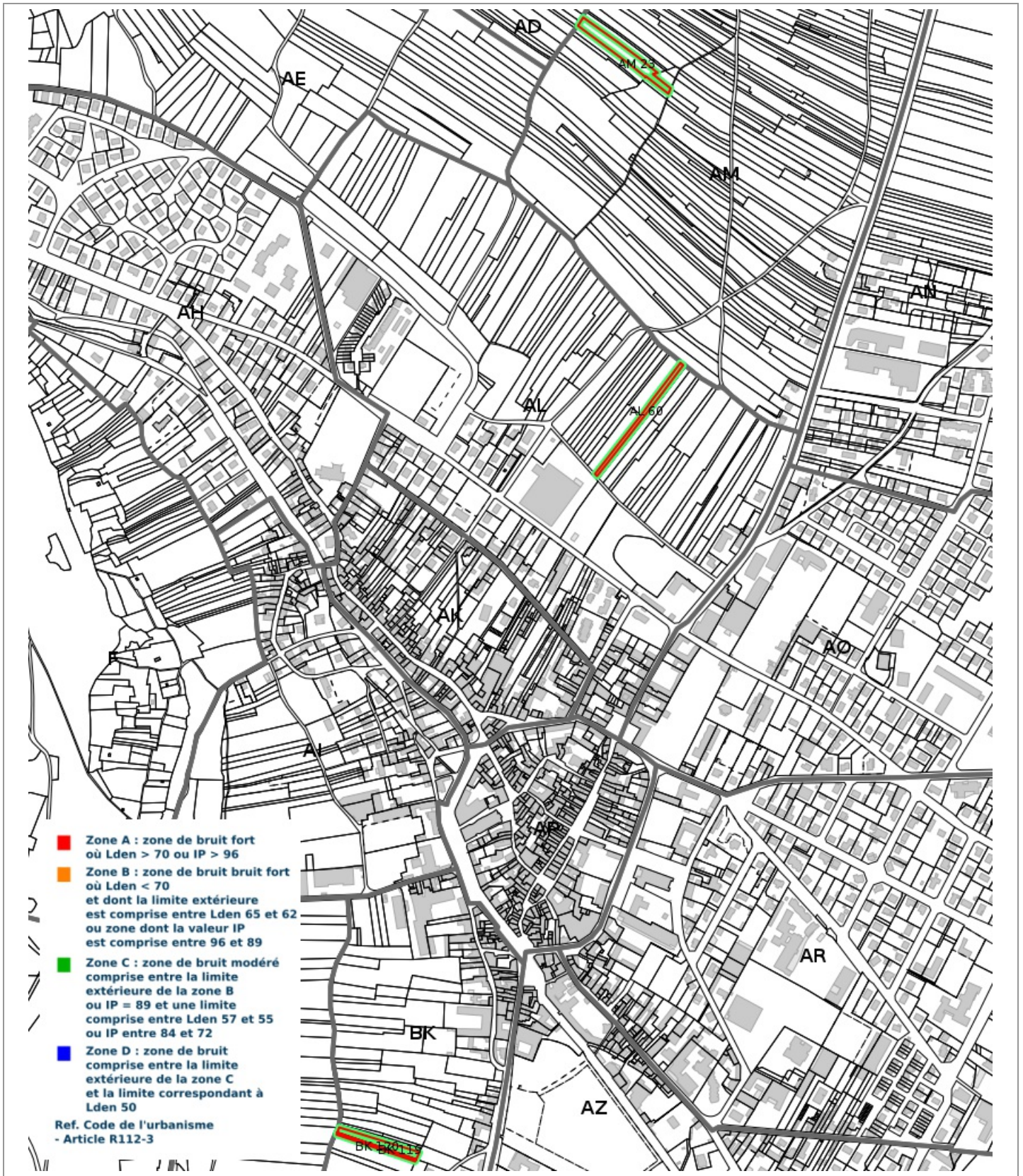
Bailleur	CTS CHAUVENET		
Locataire			
Date	19/09/2025	Fin de validité	19/03/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004