

Acte N° 92497

Dossier N° 2021001898

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE VINGT ET UN FÉVRIER**

**Maître François-Stanislas THOMAS** soussigné, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NICEPHORE NOTAIRES" titulaire d'un Office Notarial 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 contenant :

**BAIL RURAL A LONG TERME**

A la requête de :

**BAILLEUR**

Monsieur François, Marie PARENT, Retraité, demeurant à POMMARD (21630), 5 Grande Rue,

Né à BEAUNE (21200), le 11 janvier 1955.

Epoux de Madame Anne-Françoise, Monique GROS,

Initialement marié sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ROYET Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 25 novembre 1976 , préalablement à leur union célébrée à la mairie de VOSNE-ROMANEE (21700), le 26 novembre 1976.

Ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON-SUR-SAONE (71100), le 28 juin 2017, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté conventionnelle

1      *ATPG*      *A*

réduite aux acquêts.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « BAILLEUR ».

### **PRENEUR**

La société dénommée **DOMAINE A.F GROS**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 137500,00 EUROS, ayant son siège social à POMMARD (21630), La Garelle 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 ».

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur François **PARENT** est ici présent.

- La société **DOMAINE A.F GROS** est ici représentée par Madame Anne-Françoise **GROS**, gérante de la société **DOMAINE A.F GROS**, en ce domiciliée professionnellement au siège social, ayant pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

### **DECLARATIONS - DEFINITIONS**

#### **DECLARATIONS RELATIVES A L'ECHANGE D'INFORMATIONS**

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 sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

### **OBJET DU CONTRAT**

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 pour une durée de 25 ans au moins, la convention est conclue conformément à l'article L. 416-3 du Code rural et de la pêche maritime. Elle obéit aux règles d'ordre public applicables en la matière, et aux dispositions particulières convenues entre les parties. 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 modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux



en cours.

## **DESIGNATION DES BIENS LOUES**

### **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de POMMARD (21630), 5 grande Rue,

### **Un ensemble de bâtiments et de caves à usage viticole**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BE	434	VILLAGE	0	10	40
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 10a 40ca</b>		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte VERTE l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Annexe 1 : Plan cadastral

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

### **Dans le BATIMENT B, en bordure de la rivière :**

#### **- LE LOT NUMERO DEUX CENT UN (201) :**

Vaste couloir couvert avec quai de chargement mettant en correspondance le jardin et une partie du bâtiment C avec la cour et dont la plus grande façade est tournée face à la rivière avec W.C.

Et les soixante-deux millièmes (62/1.000<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **Dans le BATIMENT C, à savoir un grand magasin vinicole accolé à la maison du côté sud :**

#### **- LE LOT NUMERO TROIS CENT DEUX (302) :**

Au rez-de-chaussée, vaste local à usage de magasin vinicole accessible depuis le couloir susmentionné.

Et les soixante-quatre millièmes (64/1.000<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **Dans le BATIMENT D, à savoir un bâtiment en bordure de la route d'Ivry, avec accès à l'ouest par la cour et à l'est sur le jardin :**

#### **- LE LOT NUMERO QUATRE CENT UN (401) :**

En sous-sol, cave voûtée à usage vinicole, accessible par un escalier extérieur donnant dans la cour et communications avec la cave lot 301.

Et les soixante-dix-sept millièmes (77/1.000<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan des lots est annexé aux présentes.

Annexe 2 : Plan des lots

Handwritten signatures and initials: JPPG, a vertical line, and PR.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**Il est ici précisé que ne sont compris dans le présent bail :**

- **Que partie du lot 201 sous teinte jaune au plan ci-joint.**
- **Que l'accès aux biens objet des présentes s'effectue par le lot 602 constitué d'une cour, propriété du BAILLEUR ; tous droits d'accès en tout temps et toutes heures hors droits de tréfonds sont garantis au PRENEUR par le BAILLEUR sur ce lot pour la durée du présent bail.**

Ci-après dénommé le « BIEN ».

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LUSSIGNY notaire à BEAUNE (21200), le 30 août 1982, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DIJON 1, le 5 octobre 1982, volume 5841 numéro 1.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE (21200), le 27 juin 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 14 août 2007, volume 2007 P numéro 3533.

### **DUREE**

**Le présent bail est consenti pour une durée de DIX-HUIT (18) années entières et consécutives à compter du 1er août 2021 jusqu'au 31 juillet 2039.**

**A l'expiration de cette durée, le contrat se renouvellera dans les conditions modalités prévues par le Code rural et de la pêche maritime, et précisées ci-après à l'article 13 du présent contrat.**

### **CONTROLE DES STRUCTURES**

L'ACQUEREUR déclare que l'opération objet des présentes n'entre pas dans l'un des cas visés par les articles L.331-2 et R.331-4 du code rural, comme nécessitant la délivrance d'une autorisation d'exploiter.

### **FERMAGE**

#### **1° - MONTANT ET MODALITES DE PAIEMENT**

En application de l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de M. le préfet du département de Côte d'Or, le fermage est fixé à SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7.800,00 €) HORS TAXES par an payable en une fois au plus tard le 11 novembre de chaque année.

Les parties déclarent soumettre le bail à la TVA qui sera facturée en sus au taux en vigueur au 11 novembre de chaque année.

Ce loyer sera payable en argent au domicile du BAILLEUR et actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de base étant de 106,48 points.

Aucune provision sur charges n'est demandée au preneur qui les acquittera le cas échéant sur présentation de factures.

### **2° - REVISION EN COURS DE BAIL**

D'un commun accord, les parties pourront à tout moment modifier le montant du fermage ci-dessus convenu.

A défaut d'entente entre elles, la révision du loyer pourra intervenir par décision du tribunal paritaire de baux ruraux saisi à l'initiative de l'une des parties au cours de la troisième année du bail initial ou du bail renouvelé, dès lors que le prix sera supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail conformément aux dispositions de l'article L. 411-13 du Code rural et de la pêche maritime.

En outre, conformément à l'article L. 411-11 du même code, le loyer pourra être révisé à l'initiative de l'une ou l'autre des parties à compter du jour de publication de l'arrêté préfectoral fixant les maxima et les minima.

### **3° - MAJORATION EN CAS DE REALISATION DE TRAVAUX**

Si en cours de location, le BAILLEUR réalise avec l'accord du PRENEUR, des investissements excédant ses obligations légales, le montant du fermage sera majoré ou augmenté d'une rente en espèces calculée conformément aux dispositions des articles L. 411-12 et R. 411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR serait contraint par une personne morale de droit public de procéder à des aménagements de nature à améliorer les conditions d'exploitation du bien loué, le fermage sera également augmenté d'une rente dont le montant, compte tenu des dépenses supportées par le BAILLEUR, sera fixé soit par les parties, soit en cas de mésentente, par le tribunal paritaire de baux ruraux, conformément aux dispositions des articles L. 411-12 et R. 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

### **4° - CONDITION PARTICULIERE**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR un droit d'accès au lot 502 contenant les compteurs nécessaires à l'exploitation.

S'agissant du compteur d'eau localisé dans la cave, l'abonnement est au nom du BAILLEUR qui en présentera la facture au preneur au titre des charges récupérables.

### **5° - PRIX DU BAIL RENOUVELE**

Sauf convention contraire, le prix de bail renouvelé sera celui du bail initial. En cas de désaccord entre les parties, il sera fixé par le tribunal paritaire de baux ruraux conformément à l'article L. 411-50 du Code rural et de la pêche maritime.

### **6° - REDUCTION EXCEPTIONNELLE**

#### **Calamités agricoles**

Si par suite de calamités agricoles, le BAILLEUR obtient une exemption ou

JATG

1

1

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 la somme correspondant à l'économie réalisée par le BAILLEUR, soit à la précompter sur le montant du fermage.

Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil, applicables par renvoi de l'article L 411-24 du Code rural et de la pêche maritime.

### **RENOUVELLEMENT**

Une fois arrivé à son terme, le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans, conformément aux articles L 411-46 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

En l'absence d'accord contraire, les conditions du nouveau contrat seront identiques à celle de la location initiale. A défaut d'entente entre les intéressés, les droits et obligations de chacun sont fixés par le tribunal paritaire de baux ruraux.

Lors du renouvellement du bail, le PRENEUR sera, le cas échéant, tenu d'accepter l'introduction dans le contrat d'une clause permettant au BAILLEUR de reprendre le bien loué en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un ou plusieurs de ses descendants, majeurs ou mineurs émancipés.

Le bénéficiaire de l'opération doit satisfaire aux mêmes conditions que s'il s'agissait d'une reprise en fin de bail.

Congé doit être adressé au PRENEUR au moins deux ans à l'avance dans les mêmes conditions de formes que si l'éviction intervenait à l'expiration du bail initial ou de l'un des baux renouvelés.

S'il entend ne pas profiter de son droit au renouvellement, le PRENEUR devra, conformément à l'article L 411-55 du Code rural et de la pêche maritime, notifier sa décision au propriétaire au moins 18 mois avant l'expiration du bail. Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire selon l'article R 411-12 dudit Code. Etant précisé qu'en application des dispositions de l'article L 411-68 du Code rural et de la pêche maritime, l'époux titulaire du bail ne peut renoncer au renouvellement sans le consentement exprès de son conjoint chaque fois que celui-ci participe de façon habituelle à l'exploitation du bien loué.

### **DROIT DE REPRISE**

Conformément à ce qui est dit ci-dessus relativement au renouvellement et aux dispositions de l'article L. 416-3 du Code rural et de la pêche maritime, le BAILLEUR pourra mettre fin au bail sans avoir à justifier des conditions prévues aux articles L. 411-46 à L. 411-68 du Code rural et de la pêche maritime.

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.

*DFG*

*^*

*P*

## RESILIATION

### 1° - RESILIATION A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

#### A) FAUTE DU PRENEUR

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, constituent des motifs de résiliation judiciaire du bail au sens de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime :

- 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, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

La résiliation judiciaire du bail peut également être prononcée en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

- le non-respect par le PRENEUR des clauses mentionnées au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Le BAILLEUR peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime relatif aux cession et sous-location ;

- toute contravention aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime relatif à l'apport du droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants ;

- toute contravention si elle est de nature à porter préjudice au BAILLEUR, aux obligations dont le PRENEUR est tenu en application des articles L. 411-37 relatif à la mise à disposition d'une société à objet principalement agricole du bien loué, L. 411-39 relatif aux échanges ou location de parcelles et L. 411-39-1 du Code rural et de la pêche maritime relatif à l'assolement en commun.

#### B) CHANGEMENT DE DESTINATION DU BIEN LOUE

Conformément à l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, le BAILLEUR pourra à tout moment résilier le bail en vue d'un changement de destination sur les parcelles incluses dans une zone urbaine par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le bail ne prendra fin qu'un an après que le BAILLEUR ait notifié la résiliation au PRENEUR, par acte extrajudiciaire mentionnant son engagement de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, dans les trois ans qui suivent la résiliation.

Le PRENEUR évincé sera indemnisé du préjudice subi comme en matière d'expropriation, faculté lui étant réservée de rester dans les lieux jusqu'à l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement.

Le PRENEUR pourra en outre exiger la résiliation totale du bail si l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par l'opération projetée.

Lorsque le bien loué ne figure pas dans le périmètre d'une zone urbaine définie par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la résiliation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préfectorale.

ATPG

^

R

## **2° - DESTRUCTION D'UN BATIMENT PAR CAS FORTUIT**

Dans l'hypothèse où, conformément à l'article L. 411-30 II du Code rural et de la pêche maritime, le sinistre survenu par cas fortuit affecte un ou plusieurs bâtiments dont la perte compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR est tenu, à la demande du PRENEUR, de procéder à la reconstruction à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances. Si le coût de l'opération excède le capital destiné à réparer le préjudice subi, le BAILLEUR peut accepter de prendre en charge l'intégralité des dépenses et proposer au PRENEUR une augmentation du fermage. Faute d'entente, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux, saisi par la partie la plus diligente, de fixer le nouveau montant de du loyer. En cas de participation au financement des travaux, le PRENEUR acquiert un droit à indemnité de sortie.

En l'absence de reconstruction de l'immeuble détruit, le PRENEUR est, en application de l'article L. 411-30 III du Code rural et de la pêche maritime autorisé à solliciter la résiliation du bail.

## **3° - AUTRES CAS DE RESILIATION**

### **A) ACCORD DES PARTIES**

D'un commun accord, BAILLEUR et PRENEUR pourront à tout moment résilier le présent bail, avec ou sans indemnités.

### **B) DESTRUCTION TOTALE DU BIEN LOUE**

En application de l'article L. 411-30 I du Code rural et de la pêche maritime, le bail sera résilié de plein droit si la totalité des biens compris dans le bail est détruite intégralement par cas fortuit.

## **CESSION DU BAIL**

### **PRINCIPE D'INCESSIBILITE**

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute 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).

## **RAPPEL DES CESSIONS AUTORISEES**

### **A) CESSION AU CONJOINT OU AU PARTENAIRE D'UN PACTE CIVIL DE SOLIDARITE OU A UN DESCENDANT**

A condition d'obtenir l'agrément préalable du BAILLEUR, ou à défaut du tribunal paritaire de baux ruraux, le PRENEUR peut céder son droit au bail à son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs

ATG

^

→

émancipés selon les dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Dans ce dernier cas, si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué son consentement exprès sera requis. A défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération conclue au mépris de ses droits.

#### **Améliorations**

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué par le PRENEUR, à condition qu'elles soient de nature à lui permettre de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées en même temps que le bail ; en contrepartie le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant est subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR, conformément à l'article L. 411-75 du même code.

#### **Accès à la qualité de co-preneur**

Le PRENEUR a également la faculté, avec l'accord du BAILLEUR ou l'autorisation du tribunal paritaire de baux ruraux, d'associer au bail, en qualité de copreneur, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, conformément à l'article L. 411-35 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **Cessation de participation à l'exploitation d'un des copreneurs**

En cas de cessation de participation de l'un des copreneurs, à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose d'un délai de trois mois à compter de cette cessation pour demander par la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom.

Cette demande devra mentionner expressément les motifs allégués ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur et contenir la reproduction intégrale des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 411-5 du Code Rural et de la pêche maritime.

### **B) APPORT A UNE SOCIETE**

Avec l'agrément personnel 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 (article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime).

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué, à condition d'être de nature à permettre au PRENEUR de prétendre en fin de bail 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 (article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime).

Si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession sera requis. A défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération réalisée au mépris de ses droits.

### **C) MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE AU PROFIT D'UNE SOCIETE**

#### **Société à objet principalement agricole**

En cas d'adhésion, à une société à objet principalement agricole constituée majoritairement entre personnes physiques et dotée de la personnalité morale ou, s'agissant d'une société en participation, régie par des statuts établis par acte ayant acquis date certaine, le preneur peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement après en avoir avisé le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans les conditions prévues aux articles L. 411-37 et L. 323-14 du Code rural et de la pêche maritime.





### **Société à vocation principalement agricole**

Le preneur peut également mettre à la disposition de toute autre personne morale que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole, dont il est membre.

Dans ce cas, il devra faire au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition, une demande préalable d'accord au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette demande devra mentionner le nom de la personne morale ainsi que les références des parcelles que le preneur met à sa disposition et être accompagnée d'une copie des statuts de la personne morale.

### **Conséquences**

En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC, celle-ci et les coassociés seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

En cas de mise à disposition au profit d'un GAEC, celui-ci sera tenu solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Le bailleur et le métayer conviendront avec la société de la manière dont seront identifiés les fruits de l'exploitation en vue des partages à opérer. En cas de désaccord, ces conditions sont déterminées par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

### **Améliorations**

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 selon les dispositions de l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime.

## **D) SOUS-LOCATION DU BIEN LOUE A USAGE DE LOISIRS OU DE VACANCES**

Le PRENEUR peut aussi, avec l'agrément du BAILLEUR, consentir pour un usage de vacances ou de loisirs des sous-locations, d'une durée maximum de trois mois consécutifs, à l'expiration desquelles le bénéficiaire est dépourvu de tout droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux ; en cas d'opposition du propriétaire, l'opération peut être autorisée par le tribunal paritaire de baux ruraux qui dispose au surplus du pouvoir de déterminer la part du produit de la sous-location que le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR selon les dispositions de l'article L. 411-35, alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime.

## **E) SOUS-LOCATION DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

Avec l'accord écrit du BAILLEUR, le PRENEUR peut sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Au moyen de la convention conclue entre eux, BAILLEUR et PRENEUR définissent la part du produit de l'opération qui reviendra à chacun, ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles seront financés et indemnisés d'éventuels travaux.

En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation (article L. 411-35, alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime).

ATPG

A

ATPG

### **F) HEBERGEMENT DES MEMBRES DE LA FAMILLE DU PRENEUR**

Le PRENEUR peut héberger dans les locaux à usage d'habitation ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que les conjoints de ceux-ci ; toutefois, il est privé de la faculté d'exiger, à cette occasion, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction (article L. 411-35, alinéa 6 du Code rural et de la pêche maritime).

### **G) ECHANGE 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 ; s'il entend en interdire la réalisation, il lui faut saisir, à cette fin, le tribunal paritaire de baux ruraux, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de la notification ; à défaut, il est réputé avoir agréé l'opération projetée selon les dispositions de l'article L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime.

### **H) REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Dans le cadre d'un plan de cession d'un ensemble essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du PRENEUR sortant, soit autoriser le BAILLEUR, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité 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 ; en cas de candidatures multiples, il sera fait référence aux critères définis par l'article L. 331-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif au contrôle des structures.

### **TRANSMISSION DU BAIL EN CAS DE DECES DU PRENEUR**

En cas de décès du PRENEUR, le bail a vocation à continuer au profit de son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui justifient participer à l'exploitation ou y avoir participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

La qualité de PRENEUR peut être revendiquée par une ou plusieurs de ces personnes ensemble ou séparément. Lorsqu'il y a plusieurs demandes concurrentes, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux d'arbitrer en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

### **VENTE DU BIEN LOUE**

La transmission à titre gratuit ou à titre onéreux du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du PRENEUR.

#### **Droit de préemption**

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué à une personne autre qu'un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption, 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 à trois fois le seuil mentionné à l'article L 312-1 du Code rural et de la pêche maritime.

ATPG

^

11

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint 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'Etat, 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 (article L. 143-6 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Formalités**

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 (article L. 412-8 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Options offertes au PRENEUR**

Bénéficiaire d'une offre de contracter, 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 de la valeur vénale du bien aliéné et des conditions de la vente ou renoncer à l'acquisition ; observation étant faite que la renonciation est susceptible de résulter du silence de l'intéressé.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété 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 une mise en demeure faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Dans la deuxième hypothèse, le prix et les conditions de la vente sont déterminés par le tribunal paritaire de baux ruraux après enquête et expertise. Chacune des parties conserve la faculté d'accepter ou de refuser la décision des juges. Selon que le transfert de propriété intervient ou non, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur ou, au contraire, supportés par celui qui renonce à la transaction.

Dans la troisième hypothèse, la vente intervient aux clauses et conditions notifiées. En pareil cas le PRENEUR conserve bien évidemment la qualité de locataire.

Une fois le transfert de propriété intervenu, le PRENEUR doit être informé de la transaction dans le délai de dix jours.

#### **Renouvellement de la procédure**

Lorsque le propriétaire entend, a posteriori, modifier ses prétentions ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'est toujours pas réalisée, la procédure doit être entièrement renouvelée.

#### **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

ATPG

^

TT

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 du contrat et en dommages-intérêts.

Le PRENEUR doit, au surplus, être déclaré acquéreur aux lieu et place du tiers, lorsque la faute commise par le BAILLEUR consiste :

- à avoir procédé au transfert de propriété du fonds loué avant l'expiration du délai de deux mois imparti au locataire pour prendre position ;
- à avoir conclu la vente à des conditions différentes de celles notifiées ;
- ou à avoir exigé du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir (articles L. 412-10 et L. 412-12 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Obligations de l'acquéreur**

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le PRENEUR, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité 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 d'un pacte civil de solidarité 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.

Tout manquement du PRENEUR ou de son subrogé à ses obligations autorise l'acquéreur évincé à solliciter du tribunal paritaire de baux ruraux l'allocation de dommages-intérêts (article L. 412-12 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Information de l'acquéreur**

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur devra être averti du fait qu'il aura, à la sortie du PRENEUR, à supporter la charge de l'indemnité éventuellement due à ce dernier.

### **TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Le bien loué ne pourra être aménagé à l'initiative du PRENEUR en place qu'à la double condition que les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité certaine (article L. 411-73, II, du Code rural et de la pêche maritime) et soient entrepris dans le respect des règles prévues par l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **1) TRAVAUX REALISABLES SANS L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR MAIS LUI OUVRANT UNE FACULTE D'OPPOSITION**

Lorsque le PRENEUR envisage d'exécuter les travaux suivants :

- travaux d'amélioration de l'habitat visés par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application (D. n° 68-976 du 9 novembre 1968) ;

- travaux figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative pour chaque région naturelle ;

- travaux qui, à l'exception de ceux concernant les productions hors sol ou les plantations, s'amortissent sur une durée ne dépassant pas de plus de six ans la durée du bail.

Il est tenu, deux mois avant leur réalisation de communiquer au BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article R. 411-16 du Code rural et de la pêche maritime), un état descriptif et estimatif. Le BAILLEUR a la faculté de décider de prendre les aménagements à sa charge, ou, s'il existe des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire de baux ruraux dans un délai de deux mois.

Si le PRENEUR ne rencontre aucune opposition du BAILLEUR ou du tribunal, il pourra exécuter ou faire exécuter les travaux envisagés. Il en ira de même si le BAILLEUR qui s'était engagé à réaliser lui-même les travaux ne les a pas entrepris dans un délai d'un an.

## **2) TRAVAUX NECESSITANT UNE AUTORISATION PREALABLE DU BAILLEUR**

### **A) PLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS DE BATIMENTS DESTINES A L'ELEVAGE HORS SOL**

Informé par le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire de son intention de procéder à des plantations ou de construire un bâtiment destiné à l'élevage hors sol, le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour autoriser expressément l'opération, décider de la prendre à sa charge ou s'y opposer. Dans ce dernier cas, que le refus soit explicite ou résulte du silence conservé par le BAILLEUR pendant le délai dont il dispose pour prendre position, le PRENEUR ne peut que s'incliner ou saisir le tribunal paritaire de baux ruraux (article L. 411-73, I, 2, al. 1er, du Code rural et de la pêche maritime).

### **B) 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 (article L. 411-73, I, 2, al. 2, du Code rural et de la pêche maritime).

En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra pas solliciter l'autorisation du tribunal paritaire.

### **3) TRAVAUX IMPOSES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE**

Lorsque des travaux lui sont imposés par l'autorité administrative, le PRENEUR notifie au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sa proposition de les réaliser.

Sauf si le BAILLEUR décide dans les deux mois de la notification de les prendre à sa charge, et s'engage à les exécuter dans un délai fixé d'un commun accord avec le PRENEUR, les aménagements requis pourront être réalisés à l'initiative de ce dernier (article L. 411-73, I, 2, al. 3 à 5, du Code rural et de la pêche maritime).

### **4) AUTRES TRAVAUX VISES PAR L'ARTICLE L. 411-73, I, 3 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME**

Pour les autres travaux, le PRENEUR, en même temps qu'au BAILLEUR, adresse le devis descriptif et estimatif, au comité technique départemental, le tout par

DJPG

^

T

lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR s'oppose expressément à la réalisation des aménagements ou conserve le silence pendant le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, il incombe au PRENEUR d'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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.

## **5) DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Accession**

Les travaux et constructions de toute nature, réalisées par le PRENEUR dans les conditions ci-dessus définies, demeureront sa propriété jusqu'à l'expiration du bail.

A défaut pour le PRENEUR d'avoir remis le bien loué dans son état antérieur à ces travaux, constructions, ceux-ci donneront éventuellement lieu à indemnisation dans les conditions rappelées ci-après à l'article relatif à la fin du bail.

### **Permis de construire**

En tant que de besoin, le PRENEUR, titulaire d'une autorisation régulière, dispose du pouvoir de déposer seul une demande de permis de construire.

### **Contrôle**

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.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **1° - ETAT DES LIEUX**

#### **ABSENCE D'ETAT DES LIEUX PREALABLE A LA SIGNATURE DU**

#### **BAIL**

En vue de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées par le PRENEUR ou les dégradations subies par le fonds, comme pour satisfaire aux prescriptions de l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la nécessité de faire dresser un état des lieux du BIEN.

Cet état des lieux doit être établi contradictoirement, dans le mois qui suit l'entrée en jouissance du PRENEUR. Passé ce délai, la partie la plus diligente pourra établir un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence

vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Il est ici précisé que les lieux donnés à bail sont en bon état.

## **2° - REPARATIONS**

### **Réparations locatives**

Seules les réparations locatives ou de menu entretien, à condition de n'avoir pour origine ni la vétusté, ni le vice de construction ou de la matière, ni la force majeure, seront supportées par le PRENEUR ainsi que tous les travaux de mise aux normes professionnelles ou d'accessibilité.

### **Grosses réparations**

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera, sans pouvoir réclamer d'indemnité, les travaux de réparation, construction ou reconstruction que le BAILLEUR jugera utile d'entreprendre en cours de bail.

**A titre de condition particulière, le PRENEUR a supporté à titre définitif, la mise en conformité de l'installation électrique des bâtiments objet des présentes et une copie de la facture des travaux a d'ores et déjà été remise au BAILLEUR.**

## **3° - ASSURANCES**

Chacune des parties s'engage à souscrire les assurances qui lui incombent au titre de ses obligations légales et à en justifier à l'autre partie sur simple demande dans les quinze jours de celle-ci.

## **4° - TAXES ET IMPOTS DIVERS**

### **Taxes foncières**

Les impôts fonciers demeurent à la charge du BAILLEUR. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ainsi que les frais d'établissement de rôle seront supportés par le PRENEUR à concurrence de 1/5<sup>e</sup>.

La somme due à ce titre s'ajoutera au fermage et sera payée en une seule fois lors de l'échéance de décembre de chaque année.

### **Taxe due à 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.

### **Information du bailleur sur les usurpations**

Conformément aux dispositions de l'article L 411-26 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur des usurpations qui pourraient être commises sur le bien loué, dans les conditions fixées par l'article 1768 du Code civil.

## **6° - FIN DU BAIL**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

### **A) ETAT DES LIEUX**

En vue d'apprécier le caractère bénéfique ou au contraire préjudiciable de l'activité du PRENEUR, les parties conviennent qu'à l'expiration du contrat sera dressé, à frais communs, un état des lieux.

### **B) INDEMNITE DE SORTIE**

#### **Dégradation**

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.

#### **Amélioration**

Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le PRENEUR dont le travail et les investissements sont à l'origine d'une plus-value, 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.

#### **Bâtiments et ouvrages incorporés 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.

### **DROITS A PAIEMENT DE BASE**

#### **ABSENCE DE MISE A DISPOSITION DE DROITS A PAIEMENT DE BASE**

Le présent bail ne comprend pas la location, ni toute autre mise à disposition, de droits à paiement de base au sens du règlement (UE) n° 1307/2013 du 17 décembre 2013 du Parlement européen et du Conseil établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, en date du 25 novembre 2021, fourni par le BAILLEUR est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur ATG EXPERTISE a remis au BAILLEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec mention/sans mention.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales »,

ATPG

^

TT

le BAILLEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

#### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Le BIEN objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

##### **a) Parties privatives :**

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

L'auteur de ce rapport a remis au BAILLEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

Annexe 3 : Diagnostic amiante

De cet état établi par ATG EXPERTISE, le 25 novembre 2021, il en résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention du PRENEUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

##### **b) Parties communes :**

Le notaire soussigné a informé les parties que le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique n'a pu lui être communiqué faute d'avoir été établi par le syndic.

Il les a également informées des conséquences de cette situation en matière de garantie des vices cachés s'il s'avérait postérieurement à la présente vente que les parties communes recelaient des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE  
D'ELECTRICITE**

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, le bien objet des présentes n'est pas affecté à l'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le BAILLEUR.

**DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En effet l'immeuble objet des présentes entre dans l'une des catégories visées par l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE**

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

**ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Annexe 4 : ERP

*ATPG*

*A*

*R*

Il en résulte :

**CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

**CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :**

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

**CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIERES  
OU TECHNOLOGIQUES :**

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'un ou de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, parus au Journal officiel.

**CONCERNANT LE 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 CONCERNANT LES SINISTRES**

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

**ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'est pas destiné pour tout ou partie à un usage d'habitation et qu'il est à usage exclusif.

Par conséquent, le BIEN vendu n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, relatif au contrôle des installations d'assainissement non collectif, lors de la vente d'un immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

Le BAILLEUR n'est donc pas tenu de fournir au PRENEUR, un diagnostic relatif à l'état de l'installation d'assainissement individuel.

**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 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.

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, le montant cumulé de bail est évalué à CENT QUARANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (140 400,00 €).

140 400,00 € X 0,1%	140,00 €
---------------------	----------

### **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.

### **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 sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **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>.

Cette médiation suspend le délai de prescription.

Une action en justice avant la mise en œuvre de cette clause sera sanctionnée par une fin de non-recevoir.

### **FRAIS**

Tous les frais résultant 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.

Les frais d'état des lieux seront répartis par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

### **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 celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire.

Elles font 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](mailto:cil@notaires.fr).

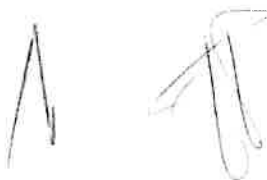
Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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

Le notaire soussigné certifie et 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 sur VINGT-QUATRE (24) pages.**

ATPG

Two handwritten signatures in black ink, one appearing as a simple 'A' and the other as a more complex, stylized signature.

FAIT à POMMARD au siège du preneur, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés :

Chiffres nuls :

Blancs barrés :

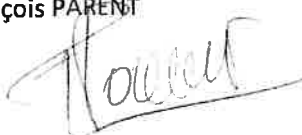

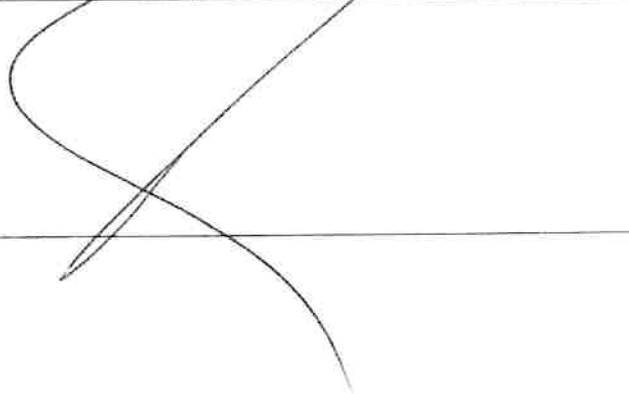
Lettres rayées :

Lignes rayées :

Renvois :

A.F.P.G.

A.F.G.

François PARENT 	DOMAINE A.F GROS 
Me FS THOMAS 	

Département :  
COTE D'OR

Commune :  
POMMARD

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

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

Date d'édition : 14/10/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

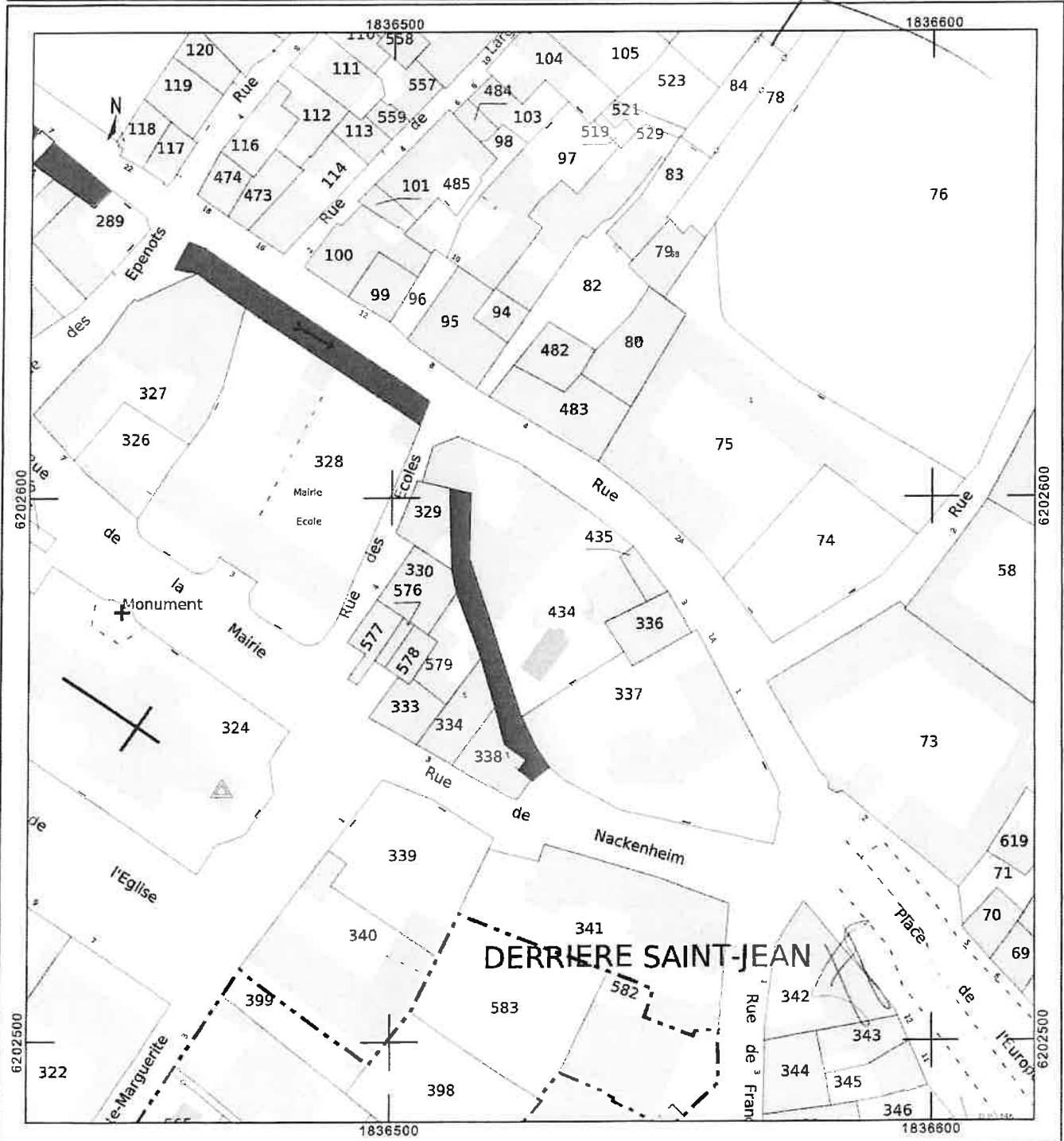
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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 21 66 48 - fax 03 50 28 68 25  
sdif.dijon@dglfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexé à la minute d'un  
acte reçu par la SCP  
LANEL - THOMAS - MARÉCHAL - MELIN  
Notaires associés  
à Chalon sur Saône le



DFPG