

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

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
Contenance Totale :			0ha 10a 40ca		

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^e) 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^e) 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^e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan des lots est annexé aux présentes.

Annexe 2 : Plan des lots

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

AP

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.