

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- S.C.I. C.L.E.M

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros,

dont le siège social se situe à POMMARD (21630) 1, place de l'Europe,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 824 574 479,

représentée à l'effet des présentes par Madame Caroline PARENT et Monsieur Mathias PARENT, co-gérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ci-après désignée " **LE BAILLEUR** "

ET

- S.A.S. DOMAINE A.F GROS

Société par Actions Simplifiée au capital de 137 500 Euros,

dont le siège social se situe à POMMARD (21630) La Garelle - 5 Grande Rue,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 383 967 346,

représentée à l'effet des présentes par Madame Anne-Françoise PARENT, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ci-après désignée " **LA SOCIETE PRENEUR** "

IL EST RAPPELE CE QUI SUIVIT :

Aux termes d'un acte notarié en date du 11 Janvier 2024, reçu par Maître Aude NEYRET, Notaire à BEAUNE (21200), la S.C.I. C.L.E.M est propriétaire sur la commune de BEAUNE (21200) 12 Rue Pierre Joigneaux d'un ensemble immobilier comprenant :

- au rez-de-chaussée : un sas d'entrée/véranda, dégagement, cuisine, salon/séjour, une chambre, salle de douche, WC,
 - à l'étage : palier, deux chambres et grenier,
 - sous-sol : cave,
- Dépendance comprenant une cuisine d'été,
Préau couvert entre la dépendance et la maison,
Cour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	49	12 RUE PIERRE JOIGNEAUX	00	02	22

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à la société preneur, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage définies par les articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;-
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le préfet de Côte d'Or ;
- aux usages locaux applicables dans le département de Côte d'Or pour le secteur géographique où se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus ;
- aux dispositions du contrat-type départemental pris par arrêté préfectoral dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

ARTICLE 1ER - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Sur la commune de BEAUNE (21200) 12 Rue Pierre Joigneaux :

un ensemble immobilier comprenant :

- au rez-de-chaussée : un sas d'entrée/véranda, dégagement, cuisine, salon/séjour, une chambre, salle de douche, WC,
- à l'étage : palier, deux chambres et grenier,
- Cour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	49	12 RUE PIERRE JOIGNEAUX		02	22

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens ci-dessus désignés sont destinés à servir de bâtiment à usage d'exploitation viticole.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

La société preneur a pris les biens loués dans l'état où ils se trouvaient à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties.

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) années** entières et consécutives à compter du **1^{er} FEVRIER 2024 pour se terminer le 31 JANVIER 2033.**

ARTICLE 5 - DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime, notamment par :

- l'article L. 411-60 du code rural et de la pêche maritime, à la condition d'avoir un objet agricole, sur les biens qui lui ont été apportés en propriété ou en jouissance neuf ans au moins avant la date du congé (ces conditions n'étant pas exigées du bailleur lorsqu'il s'agit d'un GAEC ou d'une société constituée entre conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au 4^e degré inclus), en vue de faire exploiter lesdits biens, dans les conditions prévues par les articles L. 411-59 et L. 411-63 du code rural et de la pêche maritime, par un ou plusieurs membres de la société bailleur, détenant les parts de ladite société (sauf GAEC ou société de famille) depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les auront acquises à titre onéreux ;
- l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L. 411-67 du code rural et de la pêche maritime, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être totale.

Elle pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

Le preneur aura alors la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

MP
ATPG

ARTICLE 6 - RENOUELEMENT DU BAIL

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime et ci-après mentionnés, ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions ci-dessus rappelées, le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions de l'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime.

En vertu de l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime, les parties conviennent que le bailleur aura la faculté de reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de sa majorité ou de son émancipation, en donnant congé deux ans avant la fin de la période triennale.

ARTICLE 7 - RESILIATION

7.1 A la demande du preneur

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6^e alinéa, du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- en cas de destruction par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après un aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption urbain, ou du droit de préemption sur les espaces naturels sensibles, le preneur entendrait quitter les lieux, conformément aux articles L. 213-10, alinéa 3, et L. 142-7 du code de l'urbanisme ;

MP
A.F.G.
C.F.

- si, par suite d'une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

7.2 A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur pourra, conformément à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 411-27, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur ;

Le bailleur pourra également demander la résiliation du bail :

- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux obligations dont le preneur est tenu en vertu des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

7.3 Résiliation de plein droit

Conformément à l'article L. 411-30, I, du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 8 - TRANSMISSION DU BAIL

8.1 Cession du bail, dissolution de la société preneur

Toute cession du présent bail est interdite.

M.P.
CP
A.F.A.G.

En cas de dissolution de la société preneur, le présent bail ne pourra pas être cédé à l'un de ses anciens associés, ou attribué à l'occasion des opérations de partage.

8.2 Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires est subordonné à l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. De plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du code civil.

8.3 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

Toutefois, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire des baux ruraux, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux.

8.4 Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37, I du code rural et de la pêche maritime, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, et dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il devra en outre, dans les mêmes formes et délai, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition, ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

D'autre part, en application de l'article L. 411-37, II du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra, avec l'accord préalable du bailleur, mettre tout ou partie du bien loué à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole et dont il sera membre, pour une durée qui ne pourra excéder celle pendant laquelle il restera titulaire du bail.

La demande d'accord préalable devra être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition.

Si le bailleur ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord sera réputé acquis. Le preneur informera le bailleur du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la personne morale, et de tout changement intervenu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutif au changement de situation.

MP
C.F. A.F.G.

Dans les deux cas, le preneur, qui restera seul titulaire du bail devra, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Les droits du bailleur ne seront pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

9.1 Jouissance

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille, soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

9.2 Empiètements, usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

9.3 Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, qui sont strictement destinés à des activités viticoles et annexes ou dans le prolongement.

9.4 Diversification des activités

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, que la mise en valeur des biens soit assurée de manière effective et régulière, l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice.

Si ces extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés selon le cas, conformément aux dispositions du paragraphe « Travaux et améliorations par le preneur » ci-après.

En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues ci-dessus.

MP
CP
AFG

9.5 Affichage sur les biens loués

Le preneur s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée, à l'exception de panneaux concernant sa propre production avec dans ce cas l'autorisation du bailleur.

9.6 Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant le cours du bail, entretenir les biens loués, et notamment tous les bâtiments en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

Le preneur devra également entretenir la cour.

9.7 Grosses réparations, reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur s'engage à informer le bailleur, dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.

En cas de destruction par cas fortuit d'un bien compris dans le bail, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de remplacer le bien détruit, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances, en application de l'article L. 411-30 du code rural et de la pêche maritime.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage.

En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le tribunal paritaire des baux ruraux, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Il est également précisé que le preneur supportera les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des biens loués avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative ainsi que tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité ou autres évolutions d'ordre réglementaire applicables à la filière viti-vinicole.

9.8 Travaux et améliorations par le preneur

Pouvoir d'entreprendre des travaux

Me
CP
ATTC

Les travaux d'amélioration non prévus par une clause du présent bail ne pourront être exécutés qu'en respectant l'une des procédures prévues par l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

En outre, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du bailleur.

Si l'autorisation est donnée, le preneur pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit, de solliciter toutes autorisations administratives requises, et de souscrire toutes polices d'assurance incombant au maître de l'ouvrage, notamment d'assurance dommages et de responsabilité.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser tous les travaux qu'il jugera nécessaires pour l'exercice de son activité pour son entrée dans les locaux ; travaux que le Preneur a présenté préalablement au Bailleur avec remise des différents devis y afférents.

Droits du preneur sur les travaux

La société preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le bien loué dans les cas énumérés à l'article L. 411-75 du code rural.

Les constructions seront pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs la propriété de la société preneur, les parties fixant d'un commun accord entre elles l'accession à la propriété du bailleur à la date de la sortie du preneur des lieux loués, date à laquelle le calcul de l'indemnité sera effectué.

9.9 Majoration du fermage pour investissements

Investissements réalisés par le bailleur en cours de bail

1° En cas d'investissements volontaires

Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces, la majoration ou la rente étant égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R. 411-8 du code rural et de la pêche maritime.

M P
CP
JFPG

2° En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public

Conformément à l'article R. 411-9 du code rural et de la pêche maritime, si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une personne morale de droit public, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur.

Investissements réalisés par le fermier sortant

Si le bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L. 411-76, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R. 411-9 du code rural et de la pêche maritime.

9.10 Travaux imposés par l'autorité administrative

Le preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L. 411-73, I, 2° du code rural et de la pêche maritime, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation, avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge. Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser, si le bailleur ne respecte pas ses engagements.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément aux dispositions de l'article L. 411-71, 1° du code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties.

9.11 Assurances

Assurance incendie

L'assurance contre l'incendie sera à la charge du bailleur, en application de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime.

Obligations du preneur

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs ;

MP
CP
AFPG

- son mobilier, son matériel de culture et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués, de même que ses récoltes, contre l'incendie, les risques climatiques et la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables pour la gestion du Fonds national de gestion des risques en agriculture ;
- 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.

Obligation pour le bailleur de réinvestir l'indemnité d'assurance

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur peut être tenu de reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

9.12 Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur les trois quart de la taxe foncière ainsi que la moitié de la taxe pour frais de chambres d'agriculture.

Le preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement de l'immeuble et notamment **sa consommation d'eau, d'électricité**

9.13 Cours, chemins privés

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués.

9.14 Cas fortuits affectant les biens loués

En cas de destruction totale des biens loués par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit, ainsi qu'il a été dit.

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur pourra être tenu de reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

A défaut, le preneur pourra demander la résiliation du bail.

MP
CP
D.F.P.G.

9.15 Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

S'il a apporté durant le bail des améliorations aux biens loués, le preneur aura droit, en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le bailleur, et calculée conformément à l'article L. 411-71 dudit code.

Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux articles 1777 et 1778 du code civil, et aux usages locaux en la matière.

ARTICLE 10 - FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **fermage annuel de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES (21 600 € H.T.), soit MILLE HUIT CENTS EUROS HORS TAXES (1 800 € H.T.) par mois.**

Fermage que le Preneur s'obligera à acquitter **mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois.**

Etant précisé, qu'à titre exceptionnel, aucun loyer ne sera dû durant une période de 18 mois, du 1^{er} Février 2024 au 30 Juin 2025, du fait d'importants travaux à réaliser pris en charge par le Preneur.

Etant précisé également que cette franchise de loyer ne s'applique pas aux charges, taxes et impôt foncier.

Le présent bail est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur.

Ce fermage sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est celui de 2023 qui s'élève à 116,46.

La variation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, de part ou d'autre, ni d'une notification du montant du loyer d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le chiffre résultant de l'indexation.

MR
CP
JMG

En cas de non-paiement dudit fermage à l'échéance, les sommes dues porteront de plein droit intérêt aux taux légal, en matière civile, sans préjudicier de l'exigibilité et de la résolution du présent contrat, conformément au statut du fermage.

ARTICLE 11 - DECLARATIONS - INFORMATIONS

Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels.

Les biens loués sont situés en zone de sismicité « 2 FAIBLE ».

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que, depuis qu'il en est propriétaire, les bâtiments loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 (catastrophe naturelle) ou de l'article L. 128-2 (catastrophe technologique) du code des assurances ; il déclare en outre ne pas avoir été informé, en application dudit article, que les biens dont il s'agit aient subi de tels sinistres.

ARTICLE 12 - FORMALITES - FISCALITE

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le présent bail est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

ARTICLE 13 - DOMICILE

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

- le bailleur, à son siège social ci-dessus indiqué,
- la société preneur, à son siège social ci-dessus indiqué.

ARTICLE 14 - FRAIS

Tous les frais résultant du présent bail seront à la charge de la société preneur, qui s'y oblige.

FIN DE L'ACTE AVANT SIGNATURES

MP
CP
DFFG

Fait en TROIS (3) exemplaires
A POMMARD
Le 29 Mai 2024

Le Bailleur

S.C.I. C.L.E.M

représentée par **Madame Caroline PARENT et Monsieur Mathias PARENT**

Le Preneur

S.A.S. DOMAINE A.F. GROS

représentée par **Madame Anne-Françoise PARENT**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réduction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

21200 BEAUNE

Code parcelle :
000-AL-49



Parcelle(s) : 000-AL-49, 21200 BEAUNE

1 / 9 pages

B
000-AL-49



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SISMICITÉ : 2/5



1 - très faible
2 - faible
3 - modéré
4 - moyen
5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



Parcelle(s) : 000-AL-49, 21200 BEAUNE

2 / 9 pages

RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site : <https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger](https://risques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger)

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire







ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'AL

ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : <https://www.cobesison-territoires.gouv.fr/sols-argileux>; [secheresse-et-construction.fr/3](https://www.secheresse-et-construction.fr/3)

POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet. Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 8 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 12 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5

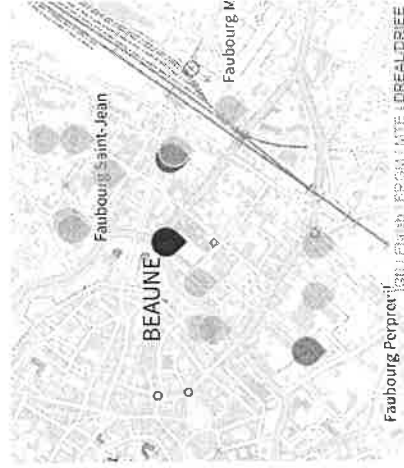
Inondations et/ou Coulées de Boue : 2

Source : CCR

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
EOA800084A	28/06/1988	28/06/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1316146A	03/05/2013	05/05/2013	20/06/2013	27/06/2013

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400656A	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
INTE2207963A	01/07/2020	30/09/2020	15/03/2022	31/03/2022
IOME2320254A	31/03/2022	29/09/2022	24/07/2023	03/10/2023



CP MR ATPA

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
Alix Logistique Sarl	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0003302301
SARL VINALIX	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0003302896
SAS Speed Rehab (ancienne usine à gaz)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0003303259
SEDE ENVIRONNEMENT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005903321
DIJON BETON	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005401655
CASINO (Station-service)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005402341
CHARVET SAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005402973
SARL C.E.V.	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0052100061

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798901
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798902
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3797789
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3797798
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3797824
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3797829
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3797844
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798878
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798896
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798899
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798910
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3798928

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Ancienne usine à gaz	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/fichiers/classification/SSP00033040101

MP

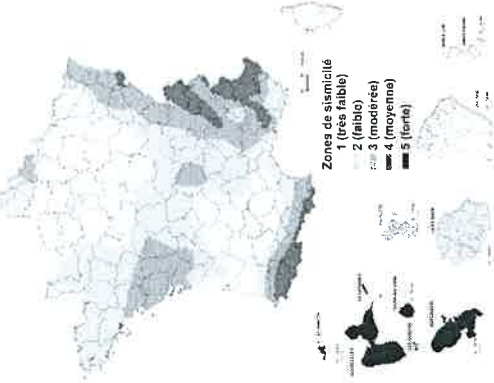
ATP

CP

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Zonage sismique de la France
(art. D. 503-14 du Code de l'habitat - arrêté)



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
I	Aucune exigence				
	Règles CPMI-ECB Zones 3/4				
II	Aucune exigence				
	Règles CPMI-ECB Zones 3/4				
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 – ECB zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-ECB zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.gorisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre 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 parasismique 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.gorisques.gouv.fr/maitriser-son-risque-sisme>
 Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.gorisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

CP MP DTG

