

Copie - exécutoire aux 5 pages /

HPD21.0535



PARDEVANT Me ROYET, Notaire à Nuits-Saint-Georges (Côte d'Or),
soussigné,

ONT COMPARU

1° Monsieur Albert BISSEY, chef de service, demeurant à Dijon,
rue Berthelot n° 1, époux de Madame Marie Louise STACHOW.

2° Monsieur Guy BISSEY, comptable, demeurant à Dijon, rue des
Moulins n° 2, époux de Madame Sylvette BALESTRA.

~~Agissant tant en leur nom personnel qu'au nom et comme mandataire
de :~~

3° Madame Yvonne MARET, leur mère, domiciliée à Flagey-Echézeaux
(Côte d'Or), ~~mais résident actuellement à~~ Veuve de Monsieur Roger
BISSEY.

~~En vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés aux termes
d'un acte sous seing privé en date à~~

Maitre ROYET
21 NUITS ST GEORGES

21 BEAUNE

28 SEP 1988

Lesquels, ~~nom et es nom~~, ont, par ces présentes, donné à bail à
ferme,

A Madame Anne Françoise Monique GROS, viticulteur, épouse de
Monsieur François PARENT, demeurant ensemble à Pommard (Côte d'Or).

De nationalité française.

Preneur ici présent et qui accepte,

Les immeubles dont la désignation suit :

I - Parcelles données à bail par Madame Veuve BISSEY, usufruitière,
et Monsieur Albert BISSEY, nu-propiétaire :

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

1° Une vigne située en zone d'appellation d'origine contrôlée
"VOSNE-ROMANEE", d'une superficie de Trente et un ares soixante quinze
centiares, cadastrée au lieudit LES CHALANDINS, savoir :

Section D n° 418, pour Un are dix centiares.

Section D n° 422, pour Trente ares soixante cinq centiares.

2° Une vigne située en zone d'appellation d'origine contrôlée
"VOSNE-ROMANEE", cadastrée section D n° 420, lieudit LES CHALANDINS,
pour Deux ares cinq centiares.

II - Parcelle donnée à bail par Madame Veuve BISSEY, usufruitière,
et Monsieur Guy BISSEY, nu-propiétaire :

TERRITOIRE DE FLAGEY-ECHEZEAUX

Une vigne située en zone d'appellation d'origine contrôlée
"ECHEZEAUX", d'une superficie de Vingt six ares huit centiares, cadas-
trée au lieudit LES CHAMPS TRAVERSINS, savoir :

Section D n° 295, pour Dix ares soixante dix huit centiares.

Section D n° 296, pour Quatre ares quarante centiares.

Section D n° 297, pour Cinq ares vingt centiares.

Section D n° 298, pour Trois ares vingt cinq centiares.

Section D n° 299, pour Deux ares quarante cinq centiares.

Tels que lesdits immeubles existent sans exception ni réserve.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf an-
nées ayant commencé à courir le Premier janvier mil neuf cent quatre
vingt huit, pour se terminer le Trente et un décembre mil neuf cent qua-
tre vingt seize.

[Signature]

REGP 8.2

[Signature]

228 F Enregistré à BEAUNE

le 29 septembre 1988

Reçu 595 F n° 47 Case 1

Reçu dans un acte notarié n° 1087/88

[Signature]

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est soumis aux dispositions ordinaires du statut du fermage dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions qui précèdent, et à celles ci-après relatives au prix du bail, et à l'indemnité du preneur sortant. Il est fait sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

Plantation : Pour planter le terrain loué, le preneur s'engage à n'utiliser comme plants que des cépages Pinots.

Exploitation : Le preneur jouira des biens loués "en bon père de famille", sans y faire ni laisser faire aucun dégât, ni commettre aucune usurpation, à peine de tous dommages intérêts.

Il est tenu de labourer, fumer, cultiver en temps et saisons convenables, sans pouvoir épuiser les vignes ni les détériorer, de façon à les rendre en fin de bail en bon état de culture et d'engrais.

Les engrais seront fournis par le preneur qui arrêtera chaque année les quantités à épandre en accord avec le bailleur.

La taille devra être effectuée suivant les usages locaux, et les ébourgeonnages faits en temps et saisons convenables.

Tous les traitements contre les insectes et maladies seront appliqués par le preneur qui devra fournir les produits nécessaires.

Après l'accord du bailleur, le preneur aura la faculté de procéder à l'arrachage d'une partie des vignes louées, en vue de leur reconstitution, et ceci dans les conditions prescrites par l'ordonnance du 17 octobre 1945 modifiée par la loi du 15 avril 1946.

Cas fortuits : le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité pour grêle, gelée, coulure, inondation, sécheresse, fléaux de guerre ou autres cas fortuits prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

Impôts : Le preneur devra acquitter exactement ses impôts personnels, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra en outre payer, ou éventuellement rembourser au bailleur, toutes les taxes et cotisations habituellement à la charge de l'exploitant, telles que cotisations pour prestations familiales agricoles, moitié des frais de Chambre d'Agriculture, taxe de voirie ou impôt correspondant.

Décès : En cas de décès, les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les conditions fixées par l'article L 411-34 du Code Rural.

Visites : Le preneur devra souffrir toutes visites et tous contrôles du bailleur ou d'un délégué de ce dernier, pour lui permettre de s'assurer de l'exécution des conditions du présent bail.

Sous-location - Cession : Le preneur ne pourra céder ou sous-louer, en tout ou en partie, son droit au présent bail.

Frais : Les frais des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Indemnité au preneur sortant : Pour tout ce qui a trait à l'indemnité due au preneur sortant, les dispositions des articles L 411-69 et suivants du Code Rural sont applicables.

ETAT DES LIEUX

I - Vignes données à bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Albert BISSEY, sises à Vosne-Romanée :
Ces vignes sont en bon état d'entretien mais la plantation est ancienne :

Partie, soit la parcelle cadastrée section D n° 418, a été plantée en 1952.

Autre partie, soit la parcelle cadastrée section D n° 420, a été plantée en 1955.

Le surplus, soit la parcelle cadastrée section D n° 422, a été planté en 1942.

Au cours des cinq dernières années, les rendements constatés dans ces vignes ont été similaires à ceux obtenus dans des vignes de même catégorie.

II - Vigne donnée à Bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Guy BISSEY, située à Flagey-Echezeaux.

Cette vigne est en bon état d'entretien, mais la plantation, effectuée en 1941, est ancienne.

Au cours des cinq dernières années, les rendements constatés dans cette vigne ont été similaires à ceux obtenus dans des vignes de même catégorie.

INTERVENTION DE Monsieur Jean-Luc BISSEY

Aux présentes est intervenu :

Monsieur Jean-Luc BISSEY, viticulteur, demeurant à Flagey-Echézeaux.

Précédent locataire des parcelles objet des présentes.

Lequel déclare avoir consenti à la résiliation, à compter du 1er janvier 1988, du bail qui lui avait été consenti par les bailleurs aux présentes sur les vignes présentement données à bail à Madame PARENT.

Monsieur Jean-Luc BISSEY confirme cette résiliation de bail de manière que les bailleurs aux présentes puissent librement donner à bail lesdites parcelles à Madame PARENT.

Et préalablement M. BISSEY Jean Luc a expliqué qu'il a effectué des investissements dans les vignes objet du présent bail, le coût de ces investissements, justifié, s'élève à DOUZE MILLE FRANCS, et Mme. PARENT paie immédiatement laquelle somme de 12 000fr à M. Jean Luc BISSEY qui le reconnaît et en donne quittance

Lecture faite, Monsieur Jean-Luc BISSEY a signé.

DECLARATIONS

Mme. PARENT preneur, déclare expressément que l'agrandissement consécutif aux présentes n'est pas soumis à autorisation préfectorale du Préfet.

Ainsi que l'y oblige l'article 188-6 du Code rural, le preneur déclare qu'en dehors du fonds loué elle exploite 2ha.2a.28ca. de vignes à appellation régionale 20a de vignes à Vosne-Romanée appellation RICHEBOURGS 80a.07ca de vigne à Vosne-Romanée appellation Vosne-Romanée

HPD21.0335



002632

Maitre ROYET
21 Nuits St Georges
21 BEAUNE

28 SEP 1988

rétroactivement./.

Handwritten signatures and initials: A.B., B.S., AFGP

Handwritten signature: J.L. Bissey

Handwritten signature: A.B.

Handwritten signature: AFGP B.S.

Handwritten signature: B.S.

Faint text at the bottom of the page, possibly a footer or reference.

De leur côté, les bailleurs déclarent que les biens loués ne proviennent pas d'une exploitation ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, calculé sur la base de Neuf cent quatre vingt sept litres de vin à l'hectare et, en conséquence, égal à :

- TROIS CENT TRENTE QUATRE LITRES de vin appellation d'origine contrôlée VOSNE-ROMANÉE, pour la vigne située à Vosne-Romanée, donnée à bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Albert BISSEY.
- DEUX CENT CINQUANTE SEPT LITRES de vin appellation d'origine contrôlée ECHEZEAUX, pour la vigne située à Flagey-Echézeaux, donnée à bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Guy BISSEY.

La valeur à prendre pour base de calcul du fermage sera celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral, la valeur à retenir étant la moyenne des cours maximum et minimum.

Lequel fermage sera payable chaque année, à termes échus, de la façon suivante :

- Un acompte égal à moitié du fermage de l'année précédente sera versé au Premier décembre.
 - Le solde du fermage sera payable dès la parution des cours.
- Tous paiements auront lieu au domicile de Madame Veuve BISSEY ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

En outre il est stipulé ce qui suit :

- En cas de replantation aux frais des bailleurs, le preneur sera exonéré de fermage durant la période pendant laquelle la vigne ne bénéficiera pas de l'appellation.
- Au cas où cette replantation, totale ou partielle, serait à la charge du preneur, cette dernière ne sera tenue au paiement du fermage qu'à partir de la septième année dans la vigne sise à Flagey-Echézeaux (grand cru) et de la huitième année dans la vigne sise à Vosne-Romanée (appellation communale), la première année étant celle de la plantation; cette indemnisation viendrait en remboursement des investissements du preneur qui pourrait bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de son bail, s'il pouvait faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus.

ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, ici requis par périodes triennales, les parties évaluent le montant du fermage annuel, charges comprises, savoir :

- En ce qui concerne les vignes sises à Vosne-Romanée, données à bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Albert BISSEY, à la somme de DOUZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS.
- En ce qui concerne la vigne sise à Flagey-Echézeaux, donnée à bail par Madame Veuve BISSEY et Monsieur Guy BISSEY, à la somme de DIX HUIT MILLE FRANCS.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

DONT ACTE, rédigé sur Cinq pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants, et les

septième./.

forfaitaire./.

signatures de ceux-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT,
LE SEIZE SEPTEMBRE ;
A Nuits-Saint-Georges, en l'Etude;
Et le Notaire a signé le même jour.

*Cette sera lue
dans un blanc et
approuvé la cature de
cette ligne entée et
de neuf mots nubs/*

A
AFGP

[Signature]

[Signature]

AB

AF Ches

B. G.

Bissey Marek Romi

[Large signature]

HPD21.0835



002633

Maitre ROYET
21 NUITS ST GEORGES
21 BEAUNE

28 SEP 1988

Les soussignes :

1° Monsieur Albert BISSEY

2° Monsieur Guy BISSEY

Déclarent que Me ROYET, en ce qui concerne le bail signé aujourd'hui même avec Madame PARENT, les a informés des possibilités que l'arrêté préfectoral offrait à Madame PARENT de remettre en cause le règlement des fermages à la Septième feuille en cas de replantation de la vigne appellation VOSNE-ROMANEE, pour attendre la huitième année imposée par ledit arrêté préfectoral.

Ils reconnaissent également avoir été averties par Me ROYET de la faculté offerte à Madame PARENT par l'article L 411-13 du Code Rural de réviser le montant du fermage pour la troisième année du bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

Ils ont néanmoins requis Me ROYET d'établir ledit bail et reconnaissent que la responsabilité de ce dernier ne pourra être engagée sur ces sujets.

A Nuits-Saint-Georges, le 16 / 9 / 88

Lu et approuvé



Lu et approuvé



Je soussignée, Madame Anne Françoise GROS, viticulteur,
épouse de Monsieur François PARENT, demeurant à Pommard,

Reconnais avoir été avertie par Me ROYET, Notaire à Nuits-Saint-Georges, que le bail passée aujourd'hui même entre les Consorts BISSEY et moi-même était soumis à autorisation préalable du Préfet de la Côte d'Or.

Mais, avertie des sanctions par moi encourues, j'ai requis Me ROYET d'établir ce bail sans que soit demandée l'autorisation du Préfet de la Côte d'Or.

Et je reconnais que la responsabilité de Me ROYET ne pourra être engagée à ce sujet.

D'autre part, en cas de replantation de la vigne d'appellation d'origine contrôlée VOSNE-ROMANEE, c'est volontairement que j'entends payer le fermage à partir de la septième année de la replantation et non de la huitième ainsi qu'il est imposé par l'arrêté préfectoral.

De même, j'entends également verser un fermage supérieur aux quotités fixées par l'arrêté préfectoral.

Nuits-Saint-Georges, le 16 Septembre 1988

lu et approuvé

AF Gros