

**COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES 2025**

FISCALITÉ DIRECTE  
LOCALE



DÉCLARATION INITIALE  
en cas de création d'établissement ou de changement  
d'exploitant intervenu en 2024

DÉPARTEMENT	
COMMUNE DU LIEU D'IMPOSITION	
TIMBRE À DATE DU SERVICE	

Renvoyez un exemplaire AVANT LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2025 au service des impôts des entreprises ci-dessus, auquel vous pouvez vous adresser pour tout renseignement.

ACCUEIL : Horaires disponibles sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)


ou téléphonez au :

ou messagerie :

**A1 Identification de l'entreprise** COMPLÉTER ou RECTIFIER dans la partie droite les mentions absentes ou erronées

Dénomination ou nom et prénom		1	SAS DOMAINE AF GROS
Activités exercées		2	DOMAINE VITICOLE
Adresse dans la commune		3	12 RUE PIERRE JOIGNEAUX 21200 BEAUNE
Adresse où doit être envoyé l'avis d'imposition en cas d'édition sous format papier		4	
Numéro SIRET de l'établissement		5	38396734600032
Code de l'activité de l'établissement (NACE)		6	0121Z
Inscription au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat		7	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Comptable de l'entreprise (Nom, adresse, n° de téléphone et adresse électronique)			
Nom : CABINET ANDRE			
Adresse : 18 RUE BUFFON 21200 BEAUNE			
Numéro de téléphone : 0380252300			
Adresse électronique :			

**A2 Activité professionnelle exercée de mon domicile ou exercée en clientèle**

Si vous ne disposez d'aucun autre local cochez la case <input type="checkbox"/>	Précisez la surface occupée pour les besoins de l'activité exercée à domicile : 0 m <sup>2</sup>
Nom et adresse de la personne ayant établi la déclaration si elle ne fait pas partie du personnel salarié de l'entreprise.	À Beaune le 18/12/2024
Téléphone :	Signature
Adresse électronique :	
	SAS CADET FILS INVEST-DIRECTEUR GÉNÉRAL DU DOMAINE AFGROS

A3 Origine de l'établissement (case à cocher)			
<input checked="" type="checkbox"/> Création d'établissement	<input type="checkbox"/> Début d'activité	<input type="checkbox"/> Transfert d'activité	
<input type="checkbox"/> Acquisition d'établissement	<input type="checkbox"/> Apport	<input type="checkbox"/> Scission	<input type="checkbox"/> Fusion

A4 Identification de l'ancien exploitant <sup>(1)</sup>	
Dénomination ou Nom et Prénom	
Activité exercée	

B1 Renseignements pour l'ensemble de l'entreprise (période de référence : année civile 2023 ou exercice de 12 mois clos en 2023)											
Entreprise créée en 2024						Entreprise existante en 2023					
Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)		1	01/12/2024			Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)		8			
Salariés au cours de l'année civile 2024 <sup>(2)</sup>		2	7			Salariés au cours de l'année civile 2023 <sup>(2)</sup>		9			
dont	Apprentis sous contrat	3	.			dont	Apprentis sous contrat	10			
	Handicapés physiques	4	.				Handicapés physiques	11			
Dont affectés à une activité artisanale		5				Dont affectés à une activité artisanale		12			
Chiffre d'affaires HT ou recettes HT estimés pour 2024 <sup>(3)</sup> ANNÉE CIVILE 2024		6	3559000 €			Chiffre d'affaires HT ou recettes HT en 2023 <sup>(3)</sup> (ou de l'exercice clos en 2023, lorsque sa durée est égale à 12 mois mais ne coïncide pas avec l'année civile)		13			
Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation estimés pour 2024 <sup>(4)</sup>		7				Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation en 2023 <sup>(4)</sup>		14			

B2 Renseignements pour l'établissement											
Si cet établissement est celui où est exercée l'activité à titre principal, cochez la case <sup>(5)</sup>										1	
Nombre de salariés employés par l'établissement au cours de l'année civile 2024 <sup>(6)</sup>										2	
Activités à caractère saisonnier, indiquer la durée d'exploitation en semaines (cocher la case) <sup>(7)</sup>				Durée d'exploitation pour le nouvel établissement en 2024 (en semaines)				3			
				Durée d'exploitation normalement prévue en 2025 (en semaines)				4			
Micro-entrepreneur bénéficiant du régime micro-social prévu à l'article L. 613-7 du code de la sécurité sociale (cocher la case) <sup>(8)</sup>				Indiquer la date d'entrée dans le statut de micro-entrepreneur (jj/mm/aaaa)				5			
Activité professionnelle exercée à temps partiel ou pendant moins de 9 mois de l'année, cocher la case										6	
En cas d'éolienne produisant de l'énergie électrique, cocher la case <sup>(9)</sup>										7	
Date de raccordement au réseau de l'installation produisant de l'énergie électrique (jj/mm/aaaa) <sup>(10)</sup>										8	
Pour les ouvrages hydrauliques, indiquer le prorata hydraulique relatif à la commune d'imposition (nombre avec deux chiffres après la virgule) <sup>(11)</sup>										9	

**C Biens du nouvel établissement passibles d'une taxe foncière <sup>(12)</sup>**

Informations obligatoires sauf si elles ont été fournies en réponse à la lettre d'accueil adressée par l'administration lors de la prise en compte de la création de l'établissement. En vertu de l'article 1729 B.2 du code général des impôts, les omissions ou inexactitudes constatées dans un document qui doit être remis à l'administration fiscale entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude sans que le total des amendes applicables aux documents devant être produits simultanément puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 10 000 €. Si ce cadre est insuffisant, joindre un état établi sur ce même modèle.

Bien n° 1		
Nature du bien <sup>(13)</sup>	1	Bureaux
Adresse du bien, n° de parcelle	2	12 rue Pierre JOIGVEAUX 21200 BEAUNE
Situation du bien (bâtiment, étage, escalier)	3	Bureaux
Le cas échéant, numéro de lot dans la copropriété, et joindre un plan des locaux	4	
Identité de l'occupant précédent	5	
Date de début d'occupation du bien	6	01/12/2024
Superficie totale des locaux en m <sup>2</sup> <i>Que nous utilisons</i>	7	100 m <sup>2</sup>

Détaillez ci-dessous (en m<sup>2</sup>) l'affectation de la superficie à usage :

- Professionnel	8	100 m <sup>2</sup>
- Industriel	9	
- Commercial	10	
- Habitation	11	

Détaillez ci-dessous (en m<sup>2</sup>) l'utilisation des surfaces à usage professionnel en :

- Magasin	12	
- Entrepôt	13	
- Bureaux	14	100 m <sup>2</sup>
- Autres à préciser	15	

Vous êtes (cocher une case ci-dessous) :

- Propriétaire	16	<input type="checkbox"/>
- Locataire Dans l'affirmative, veuillez joindre la copie du bail et préciser le nom et l'adresse du propriétaire	17	<input checked="" type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : SCI CLEM. 1 Place de l'EUROPE 21630 LONHARD Bail ci-joint
- Sous-locataire Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, du titulaire du bail et joindre le contrat de sous location	18	<input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom du titulaire du bail :
- En domiciliation commerciale Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat de domiciliation commerciale	19	<input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
- En domiciliation à titre gratuit Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat ou la convention de domiciliation	20	<input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
Si vous partagez des locaux, veuillez indiquer le SIREN des autres utilisateurs et la répartition en % ou en m <sup>2</sup>	21	8/9 SAS FRANÇOIS PARENT 42042596100031 8/9 SAS CAOLINE PARENT 49385659500043
Si vous disposez de places de parkings réservées exclusivement à l'exercice de votre activité professionnelle, précisez leur nombre et leur adresse si cette dernière est différente de celle de votre activité professionnelle.	22	<input type="checkbox"/> Nombre de places : Adresse :
Si vous êtes membre d'une SCM, SCP ou SEL, veuillez indiquer son SIREN et la surface du bien occupée à titre privatif (indiquer «0» en l'absence d'activité exercée hors SCP, SCL)	23	SIREN : Surface en m <sup>2</sup> :

Si vous êtes loueur en meublé, précisez la nature du local loué :

- local d'habitation personnelle classé « meublé de tourisme »	24	<input type="checkbox"/>
- local d'habitation personnelle loué meublé autre que ceux visés aux 1° et 2° de l'art. 1459 du CGI	25	<input type="checkbox"/>
- autre local loué meublé	26	<input type="checkbox"/>
Pour les biens bénéficiant de la réduction prévue à l'article 1518 A bis du CGI, indiquer le pourcentage de réduction (100, 75, 50 ou 25) et la 1 <sup>re</sup> année d'entrée du bien dans la base d'imposition. <sup>(14)</sup>	27	- Pourcentage de réduction : - 1 <sup>re</sup> année d'entrée du bien :

D Principales exonérations			
Veuillez indiquer l'exonération de CFE pour laquelle vous désirez opter en cochant dans la partie droite la case correspondant à votre choix (une seule ligne de choix possible)			
D1 Exonérations accordées sur délibérations des collectivités locales			CFE
Entreprises nouvelles (art. 1464 B du CGI) <sup>(15)</sup>	- du régime de l'article 44 <i>sexies</i> du CGI		1a
	- du régime de l'article 44 <i>quindecies</i> du CGI		1b
Création d'établissement dans une zone France ruralités revitalisation ou France ruralités revitalisation «plus» réalisée par une entreprise qui bénéficie du régime prévu à l'article 44 <i>quindecies</i> A du CGI) <sup>(16)</sup>			2
Créations d'établissement (art. 1478 <i>bis</i> du CGI) <sup>(17)</sup>			3
D2 Exonérations accordées de droit sauf délibérations contraires des collectivités locales			CFE
Petites entreprises commerciales situées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (art. 1466 A-I <i>septies</i> du CGI) <sup>(18)</sup>			4
Préciser le bien pour lequel l'exonération est demandée (adresse précise, n° de lot) :		5	
Pour chacun de ces biens, préciser par un pourcentage la proportion du local concerné affecté à l'activité exonérée :		6	%
Exonération en faveur de certaines locations en meublé (art. 1459-3° du CGI) <sup>(19)</sup>			CFE
Adresse précise et n° de lot du bien		7	
Nature du local exonéré	Local classé dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme lorsque ce local est compris dans votre habitation personnelle		8
	Tout ou partie de l'habitation personnelle donnée en location par des personnes autres que celles visées aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ainsi qu'à la ligne ci-dessus		9
D3 Exonérations nécessitant une déclaration spécifique n° 1465-SD disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> <sup>(20)</sup>			CFE
Exonération relative aux opérations réalisées dans les zones	- d'aide à finalité régionale (art. 1465 du CGI)		10
	- d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (art. 1465 B du CGI)		11
	- de revitalisation rurale (art. 1465 A du CGI) (cf. N.B. ci-dessous) jusqu'au 30/06/2024		12
N.B. : les redevables sollicitant ou bénéficiant de l'exonération visée à l'article 1465 A du CGI au titre des créations et reprises d'activités commerciales, artisanales ou provenant de l'exercice d'une activité non commerciale définie à l'article 92 du CGI sont dispensés de joindre la déclaration n° 1465-SD.			
Autres exonérations : compléter et joindre l'annexe 1447 E disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a>			
Si vous remplissez les conditions pour bénéficier d'un autre dispositif d'exonération ou d'abattement que ceux proposés ci-dessus, comme par exemple les contribuables d'outre-mer qui satisfont les conditions pour bénéficier de l'abattement de base nette de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI, il convient de compléter et transmettre l'annexe 1447 E disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> .			

**CONFIDENTIALITÉ – PROTECTION DE VOS DONNÉES PERSONNELLES**

Les informations recueillies pour l'identification et le calcul des bases d'imposition de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER) font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel mis en oeuvre par la Direction Générale des Finances Publiques (120 rue de Bercy 75772 Paris). Ce traitement permet d'établir des rôles d'imposition et/ou des dégrèvements relatifs à la CFE et aux IFER.

Les informations concernant votre CFE et/ou vos taxes annexes et/ou votre IFER peuvent être communiquées aux collectivités territoriales.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement auprès de votre centre des finances publiques. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

## 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 SUIIT :

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.

CP ME ATPA

## 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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  
CP  
ATPG

- 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. AP JPPG*

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

DAFG

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.

MP  
CP

DFFPG

- 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.

CP MP

ATPG

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

Mhp  
CP

*[Signature]*

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

Le loi du 30 juillet 2003 a instauré 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.garantiesurlogement.fr](http://www.garantiesurlogement.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 complétés 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

*MR JPPA CA*

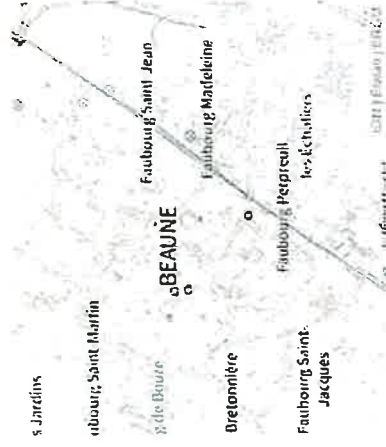
## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

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

## 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'IAL

### 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.cobasol.com/fr/soils-argileux>

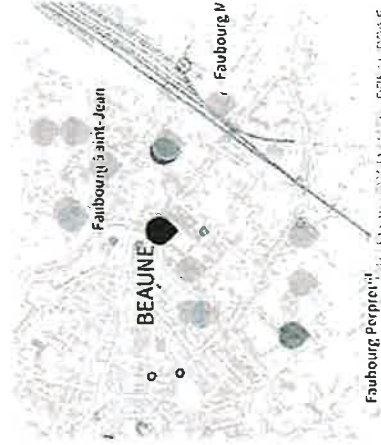
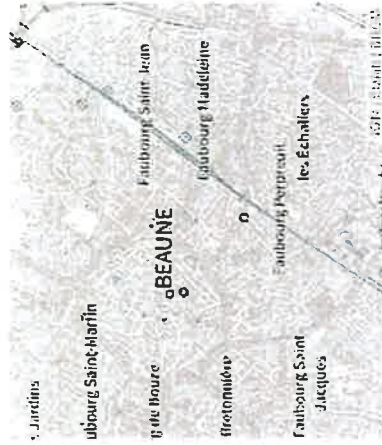
### POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagement, 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 pollués(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)

MP  
 AFP  
 CP



## 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 : COR

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECCA880084A	28/06/1988	28/06/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1318146A	03/05/2013	05/05/2013	20/08/2013	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



## 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 SUIT :

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.

CP M.P. ATDC

## 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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  
AD  
A.F.P.G.

- 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.

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.

op  
MP

DFFG

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.

MP  
CP  
DFFG

- 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.

CP MP

ATPG

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

ATP



## 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.garantisrisques.gouv.fr](http://www.garantisrisques.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



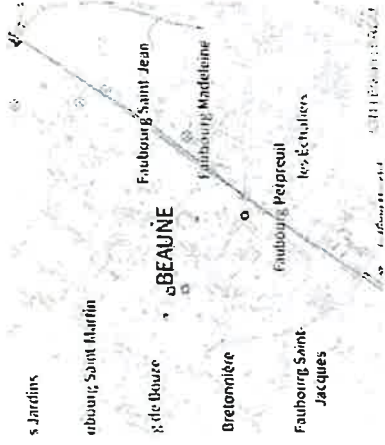
*MR JAFK CA*

## 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



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

## 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'IAL

### 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'impact attendu étant modéré. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/soils-argileux-structurales-et-constructives>

### 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 identifiées :

- 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)

MP

APPG

CP

## 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 relatif aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

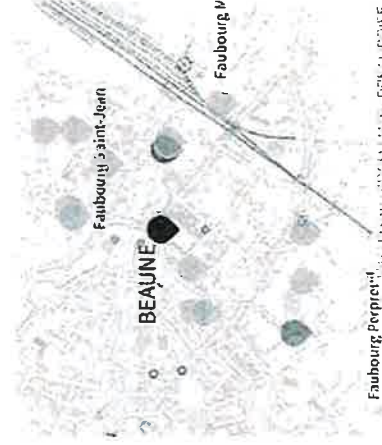
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5  
Inondations et/ou Coulées de Boue : 2  
Sécheresse : 3

Source : CCR

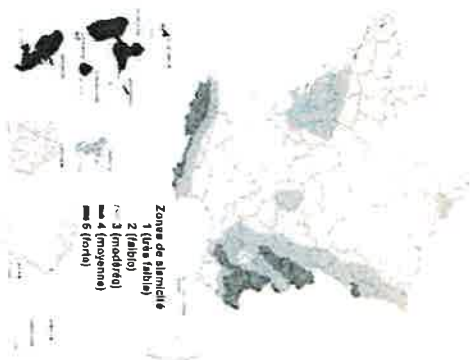
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECAA8800084A	29/06/1988	29/06/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1318146A	03/05/2013	05/05/2013	20/08/2013	27/08/2013

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
INTE2207983A	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



Zonage sismique de la France



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'établissement 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...)

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

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

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

Pour connaître votre zone de sismicité: <http://www.gis.seismis.com>  
 Voir les zones géographiques individuelles : Consultez les pages 10 à 15 de ce document.

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

Pour en savoir plus:  
 Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.gis.seismis.com>  
 Que faire en cas de séisme ? → <https://www.gis.seismis.com>

M/P  
 ATR  
 CR