

BAIL A long terme. GFS

⇒ 11 Nov 2006

1)

PARDEVANT Me François BESSON, Notaire à DIJON, Soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

Le

A DIJON

En l'Etude du Notaire Soussigné

ONT COMPARU

1ent) Monsieur Gustave René GROS, Propriétaire Viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE (Côte d'Or) célibataire.

Né à VOSNE ROMANEE le cinq octobre mil neuf cent vingt cinq.

2ent) Mademoiselle Collette Marie Thérèse GROS, Salariée Agricole, demeurant à VOSNE ROMANEE, célibataire.

Née à VOSNE ROMANEE le quatre juin mil neuf cent trente cinq.

ENSEMBLE D'UNE PART

Et :

Monsieur Bernard Denis Marie GROS, Viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE, célibataire.

Agissant au nom et en qualité de Gérant de :

La SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION GROS FRERE ET SOEUR, Société Civile Particulière au capital de mille francs, dont le siège social est à VOSNE ROMANEE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NUITS SAINT GEORGES sous le numéro 81 C I - 778 279 373.

Constituée pour une durée de cinquante années et vingt cinq jours aux termes de ses statuts établis suivant acte dressé par Me Georges BESSON, Père et Prédécesseur immédiat de Me François BESSON, notaire soussigné, le dix sept octobre mil neuf cent soixante trois.

Lesdits statuts mis en harmonie conformément aux dispositions de la loi du quatre janvier mil neuf cent soixante dix huit, aux termes d'un acte reçu par Me François BESSON, notaire soussigné, le vingt sept novembre mil neuf cent quatre vingt.

Monsieur Bernard GROS nommé en qualité de gérant de ladite société aux termes d'un acte reçu par Me François BESSON, notaire soussigné, le trois février mil neuf cent quatre vingt un

demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la transformation du bail en cours conclu entre eux en un bail rural à long terme, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

- I -

Suivant acte reçu par Me François BESSON, notaire sous-signé, le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix sept, Monsieur Gustave GROS et Mademoiselle GROS, comparants d'une part, ont consenti à la Société Civile d'Exploitation GROS FRERE ET SOEUR, comparante d'autre part, un bail rural soumis au statut du fermage du Domaine Viticole ci après désigné, pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui a commencé à courir le onze novembre mil neuf cent soixante seize pour se terminer à pareille époque de l'année mil neuf cent quatre vingt cinq ; ledit bail fait en renouvellement d'un bail dressé par Me Georges BESSON, notaire sus nommé, le dix sept octobre mil neuf cent soixante trois.

Audit acte, il n'a pas été prévu la faculté de reprise triennale par le propriétaire conformément aux dispositions de l'article 811 du Code Rural.

Outre les charges et conditions habituelles, le bail a été conclu moyennant un fermage annuel de la valeur de trois mille kilogs de raison d'appellation "Vosne Romanée" loyal et marchand et ce en raison de la conjoncture économique au jour de la conclusion du bail. Ledit fermage payable en deux termes de chacun la moitié de la valeur de ces trois mille kilogs de raison, les trente juin et trente décembre de chaque année ; le montant de chaque terme de fermage déterminé en prenant le prix moyen des raisins fixé chaque année au tour du vingt décembre par arrêté préfectoral sous l'article "appellation village" (appellation communale) plus crus. Pour le terme de juin le cours fixé au mois de décembre de l'année précédente, et pour le terme de décembre le cours fixé au mois de décembre de l'année en cours.

Au surplus une copie dudit bail demeurera annexée aux présentes après mention.

L'entrée en jouissance de la Société Civile d'Exploitation GROS FRERE ET SOEUR a eu lieu à la date fixée pour le début du bail, et les parties se trouvent actuellement dans la cinquième année du bail.

- II -

En exécution de la loi modifiée numéro 70.1298 du trente et un décembre mil neuf cent soixante dix instituant le bail à long terme, Monsieur Gustave GROS et Mademoiselle GROS, d'une part, et la Société Civile d'Exploitation GROS FRERE ET SOEUR, d'autre part, ont décidé d'un commun accord de placer leurs conventions sous ce nouveau régime et ils se présentent devant Me BESSON, notaire soussigné, pour apporter au bail sus-analysé, les modifications et les adaptations nécessaires.

TRANSFORMATION EN BAIL RURAL A LONG TERME

A titre de disposition générale le bail actuellement en cours devient à partir de ce jour un bail rural à long terme et, à ce titre, il est soumis aux dispositions de la loi numéro 70 1298 du trente et un décembre mil neuf cent soixante dix (Code Rural article 870-24 à 870-29) sous réserve des adaptations autorisées qui peuvent résulter des présentes et sous réserve également s'il y a lieu des clauses non modifiées du bail qui n'y sont pas contraires.

A cet effet, il est apporté les modifications suivantes au bail, respectivement consenties et acceptées par les comparants.

DUREE

La durée du bail est prorogée de telle sorte qu'il expirera le ONZE NOVEMBRE DEUX MILLE SIX, ce qui lui assure à compter de ce jour une durée de VINGT CINQ années plus le temps à courir jusqu'au début de la prochaine année culturale.

Pendant toute cette période, il ne pourra y avoir aucune possibilité de reprise en vertu de l'article 811 du Code Rural.

RENOUVELLEMENT

Il sera renouvelable à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction, et chacune des parties pourra y mettre fin chaque année par acte extra judiciaire, le congé devant prendre effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il aura été donné, étant observé que s'il est adressé plus de quatre ans avant la fin du bail, il mettra obstacle à tout renouvellement?

Les conditions énoncées aux articles 837 à 846 du Code Rural ne seront pas applicables et si le congé est donné par le bailleur, celui ci ne sera pas tenu de remplir les conditions énoncées aux articles 838 et 845 du Code Rural et notamment il ne sera pas tenu d'exploiter personnellement le bien repris.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

UN DOMAINE VITICOLE situé sur les territoires des communes de VOSNE ROMANEE - FLAGEY ECHEZEAUX - VOUGEOT - VILLEBICHOT - et CHIVRES comprenant :

COMMUNE DE VOSNE ROMANEE

I - Bâtiments d'habitation et d'exploitation, cour, jardin et verge cadastrés savoir :

- section AK numéro 169, lieudit "La Fontaine de Vosne" pour une contenance de sept ares soixante centiares (7 a 60 ca)
- section AL numéro 76, lieudit "Le Village" pour une contenance de deux ares vingt neuf centiares (2 a 29 ca).
- section AL numéro 77, lieudit "Le Village" pour une contenance de six ares trente sept centiares (6 a 37 ca).

II - Diverses parcelles de terre et vigne cadastrées savoir :

- I° - section AC numéro 108, lieudit "Aux Ormes" pour une

Echange de parcelles au GRAPICOUY.

2017 = Congé donc

31/12/21 2 21

après recette 2021

Vignes litres

2 ay acte hennier

Contracteur 9 rue LAMBE

NSG -> Payés s'eu

Charge

VIVIER

2 Parcelles Rich. Cros Fontaine

Restituit de AF

a Bernard le

31/12/2021

Pichel a-t-il un

locat à AF ?

Bernard

Vaut échange

54 M2 de la pour

donner les

parcelles

Echange immédiat

surval

contenance de sept ares trente quatre centiares (7 a 34 ca) (vigne)

2°- section AD numéro 155, lieudit "Les Paquiers" pour une contenance de trois ares quatre vingt huit centiares (3 a 88 ca) en nature de terre

3°- section AD numéro 91, lieudit "La Pièce des Paquiers" pour une contenance de trente trois ares quatre vingt cinq centiares (33 a 85 ca) en nature de terre.

4°- section AE numéro 140, lieudit "La Corviotte" pour une contenance de trente huit ares sept centiares (38 a 07 ca) en nature de terre.

5°- section AH numéro 104, lieudit "Sous la Vêlle" pour une contenance de six ares soixante dix huit centiares (6 a 78 ca) en nature de terre.

6°- section AI numéro 1, lieudit "La Croix Blanche" pour une contenance de trente et un ares trente huit centiares (31 a 38 ca) en nature de vigne.

7°- section AB numéro 178, lieudit "Richebours" pour une contenance de neuf ares trente quatre centiares (9 a 34 ca) en nature de vigne.

8°- section AK numéro 125, lieudit "Aux communes" pour une contenance de trente ares quarante cinq centiares (30 a 45 ca) en nature de vigna.

COMMUNE DE FLAGEY ECHEZEUX

Diverses parcelles de vigne situées sur le territoire de la commune de FLAGEY ECHEZEUX cadastrées savoir :

9°- section D numéro 183, lieudit "Les Loachaussées" pour une contenance de deux ares cinquante cinq centiares (2 a 55 ca) en nature de vigne.

10°- section D numéro 178, lieudit "Les Loachaussées" pour une contenance de trente quatre ares quatre vingt centiares (34 a 80 ca) en nature de vigne.

11°- section D numéro 181 lieudit "Les Echezeaux du Dessus" pour une contenance de trois ares quarante cinq centiares (3 a 45 ca) en nature de vigne.

12°- section D numéro 185, lieudit "Les Loachausses" pour une contenance de dix ares quatre vingt cinq centiares (10 a 85 ca) en nature de vigne.

13°- section D numéro 184, lieudit "Les Loachausses" pour une contenance de un are trente cinq centiares (1 a 35 ca) en nature de vigne.

14°- section D numéro 182, lieudit "Les Loachausses" pour une contenance de deux hectares trente ares vingt cinq centiares (2 ha 30 a 35 ca) en nature de vigne

15°- section D numéro 93, lieudit "Les Grands Echezeaux" pour une contenance de trente six ares soixante deux centiares (36 a 62 ca) en nature de vigne

16°- section D numéro 177 lieudit "Les Cruots" pour une contenance de deux ares cinquante centiares (2 a 50 ca) en nature de friche.

COMMUNE DE VOUGEOT

17° Une parcelle située sur le territoire de la commune de VOUGEOT cadastrée section A numéro 27, lieudit "Clos Vougeot" pour une contenance d'un hectare cinquante cinq ares soixante dix centiares (1 ha 55 a 70 ca) en nature de vigne.

COMMUNE DE VILLEBICHOT

Diverses parcelles situées sur le territoire de VILLEBICHOT cadastrées savoir :

18°- section C numéro 241, lieudit "Le Gros Pré" pour une contenance de cinq hectares vingt cinq ares (5 ha 25 a) en nature de pré.

19°- section C numéro 245, lieudit "Le Gros Pré" pour une contenance de onze ares quatorze centiares (11 a 14 ca) en nature de pré.

20°- section C numéro 246p lieudit "Le Gros Pré" pour une contenance de soixante huit ares cinquante sept centiares (68 a 57 ca) en nature de pré.

21°- section C numéro 276p lieudit "Les Gros Prés ou Gourdins" pour une contenance de vingt trois ares soixante quinze centiares (23 a 75 ca) en nature de pré.

22°- section C numéro 288p lieudit "Le Bijou" pour une contenance de cinquante deux ares (52 a) en nature de pré.

23°- section C numéro 289, lieudit "Le Bijou" pour une contenance de douze ares quatre vingt centiares (12 a 80 ca) en nature de pré.

24°- section C numéro 290 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de dix sept ares soixante cinq centiares (17 a 65 ca) en nature de pré.

25°- section C numéro 291 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de douze ares quarantecinq centiares (12 a 45 ca), en nature de pré.

26°- section C numéro 292, lieudit "Le Bijou" pour une contenance de quinze ares dix centiares (15 a 10 ca), - terre

27°- section C numéro 293 pour une contenance de treize ares dix centiares (13 a 10 ca) lieudit "Le Bijou", en nature de terre.

28°- section C numéro 294 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de quatre vingt six ares quatre vingt centiares (86 a 80 ca) en nature de terre

29°- section C numéro 295 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de trente ares cinquante centiares (30 a 50 ca) en nature de terre

30°- section C numéro 296 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de vingt huit ares dix centiares (28 a 10 ca) en nature de terre.

31°- section C numéro 297 lieudit "Le Bijou" pour une contenance de trente quatre ares quarante centiares (34 a 40 ca) en nature de terre.

32°- section C numéro 300p lieudit "Le bijou" pour une contenance de quarante et un ares quatre vingt cinq centiares (41 a 85 ca) en nature de terre.

COMMUNE DE CHIVRES

Diverses parcelles situées sur le territoire de la commune de CHIVRES cadastrées, savoir :

33°- section C numéro 231, lieudit "Bas des Ormes" pour une contenance de vingt ares vingt centiares (20 a 20 ca), - terre.

34°- section C numéro 232, lieudit "Bas des Ormes" pour une contenance de vingt ares soixante centiares (20 a 60 ca) en nature de terre.

35°- section C numéro 234, lieudit "Bas des Ormes" pour une contenance de trente huit ares trente cinq centiares (38 a 35 ca) en nature de terre

36°- section C numéro 236, lieudit "Bas des Ormes" pour une

contenance de neuf ares quatre vingt centiares (9 a 80 ca) en nature de terre.

37° - section C numéro 237, lieudit "Bas des Ormes" pour une contenance de quarante six ares cinquante cinq centiares (46 a 55 ca) en nature de terre.

Tel au surplus que ledit domaine viticole s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, Monsieur GROS, es qualités, déclarant bien la connaître et dispenser les bailleurs de plus ample désignation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci dessus désignés appartiennent à Monsieur Gustave GROS et à Mademoiselle Colette GROS, savoir :

- Ceux désignés sous la section AK numéro 169 du paragraphe I,
 - et ceux désignés sous les articles 2° - 3° - 9° - moitié indivise des articles 10° à 14° et 17° - les articles 16° - 18° à 32° du paragraphe II,
 de la désignation qui précède

Appartiennent à Monsieur Gustave GROS par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Me Georges BESSON, notaire sus nommé, le quatre octobre mil neuf cent soixante trois contenant entre :

- Madame Marie Louise RABUT, sans profession, demeurant à VOSNE ROMANEE, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Louis Symphorien GROS.

Née à MONTCEAU LES MINES (Saône et Loire) le vingt sept décembre mil neuf cent un

- Monsieur Gustave René GROS, propriétaire viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE, comparant d'une part aux présentes
 - Monsieur Jean Paul Marie GROS, propriétaire viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE, époux de Madame DEVILLE Jeanine Marie Joséphe.

Né à VOSNE ROMANEE le huit octobre mil neuf cent vingt sept

- Monsieur François Fernand Marie GROS, propriétaire viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE, époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT.

- et Mademoiselle Colette GROS, comparante aux présentes d'une part

PARTAGE des biens dépendant tant de la communauté ayant existé entre les époux GROS/RABUT que de la succession de Monsieur Louis Symphorien GROS, en son vivant viticulteur, demeurant à VOSNE ROMANEE où il est décédé le trois mai mil neuf cent cinquante et un et duquel Monsieur Gustave GROS était héritier pour un/quart.

Ce partage a eu lieu aux conditions ordinaires et sans soulte au profit de Monsieur Gustave GROS.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE le quatorze décembre mil neuf cent soixante trois, volume 3685 numéro 12.

- et ceux désignés sous la section AL numéros 76 et 77 du paragraphe I
 - et ceux désignés sous les articles 1° - 4° à 8° - moitié indivise des articles 10° à 14° et 17° les articles 15° - 33° à 37° du paragraphe II
 de la désignation qui précède

Appartiennent à Mademoiselle Colette GROS par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes de l'acte de partage sus visé.

FERMAGE

Ainsi qu'il a été dit en l'exposé qui précède, le bail avait été consenti et accepté moyennant un fermage annuel de la valeur de TROISMILLE kilogs de raisin d'appellation "Vosne Romanée" loyal et marchand et ce en raison de la conjoncture au jour de la conclusion du bail reçu le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix sept.

Les parties conviennent de n'apporter aucune modification audit fermage.

En conséquence, la société preneuse s'oblige à payer aux bailleurs ledit fermage en DEUX termes de chacun la moitié de la valeur de ces trois mille kilogs de raisins, les trente juin et trente décembre de chaque année.

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant le prix moyen des raisins fixé chaque année autour du vingt décembre par arrêté préfectoral sous l'article "appellation Village" (appellation communale) plus crus.

Pour le terme de juin, le cours fixé au mois de décembre de l'année précédente.

Et pour le terme de décembre le cours fixé au mois de décembre de l'année en cours.

Il est expressément convenu :

1° Que tous les paiements auront lieu au domicile des bailleurs et devront être effectués en monnaie du cours.

2° Qu'à défaut de paiement du fermage stipulé à son échéance, les bailleurs pourront user du droit à eux accordé par la loi de faire prononcer la résiliation du bail par le Tribunal.

ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article 809, 3° et 4° alinéas du Code Rural, les parties feront dresser contradictoirement entre elles et à frais communs, dans les trois mois du présent acte, par deux experts désignés, l'un par les bailleurs, l'autre par la partie preneuse ou par un seul expert choisi

par elles d'un commun accord, un état descriptif détaillé des immeubles loués (bâtimens et fonds de terre). Cet état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par la société preneuse ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures ; il devra constater avec précision l'état des bâtimens, l'état des terres et leur degré d'entretien, ainsi que leurs rendemens moyens au cours des cinq dernières années.

Il est expressément convenu que l'une ou l'autre des parties pourra, en cas de négligence ou de mauvaise volonté de l'autre, saisir le Tribunal Paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert avec mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs dans le délai de trois mois de ce jour.

Un exemplaire de l'état des lieux sera déposé au rang des minutes de Me BESSON, notaire soussigné, et une seule des parties pourra valablement effectuer ce dépôt.

A titre d'information, les parties déclarent qu'il n'a pas été dressé d'état des lieux lors de l'entrée dans le domaine viticole des consorts GROS.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail, soumis aux dispositions ordinaires des statuts du fermage dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions qui précèdent, est fait sous les charges et conditions que Monsieur Bernard GROS, es qualités, s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

ARTICLE UN.

La Société preneuse sera tenue d'habiter pendant toute la durée du bail les bâtimens du Domaine Viticole, et elle devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers, matériel de culture, en quantité et de valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE DEUX.

JOUISSANCE

La société preneuse jouira du domaine loué suivant sa destination, en bon père de famille et exploitant soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux.

Elle sera tenue de cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres affermées en temps et saisons convenables sans pouvoir les épuiser ni les détériorer, de manière à les rendre en fin de bail, en bon état de culture et de fumure.

Elle sera tenue d'entretenir en bon état les prairies naturelles dépendant du domaine loué.

& Elle ne pourra faire sans le consentement exprès des bailleurs aucun changement dans les lieux, sauf application de l'article 836 du Code Rural en ce qui concerne la suppression dans les limites du bien loué, pour recevoir et grouper plusieurs parcelles attenantes, des talus, haies, vignobles qui les séparent et les morcellent.

Elle veillera à la conservation des bornes, des marques, indiquant les limites des vignes et terres affermées.

Elle devra s'opposer à toute usurpation et à tout empiètement sur les immeubles et prévenir les bailleurs immédiatement et sans délai de ceux qui pourraient avoir lieu à peine de tous dommages intérêts.

ARTICLE TROIS.-

REPARATIONS AUX BATIMENTS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Conformément à l'article 855 du Code Rural, la Société Preneuse sera tenue de faire aux batiments du domaine toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auraient été occasionnées ni par la vétusté ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure. - Toutes les autres réparations incomberont aux bailleurs. Toutefois, la société preneuse prendra à sa charge personnelle les réparations qui deviendraient nécessaires soit par suite du défaut d'exécution de réparations locatives lui incombant normalement soit par suite de dégradations résultant de son fait ou du fait de son personnel.

En outre sous peine d'engager sa responsabilité, la société preneuse devra avertir les bailleurs, lorsque l'état des batiments loués rendra indispensable l'exécution de travaux incombant à ceux-ci.

ARTICLE QUATRE.-

ARBRES

La société preneuse sera tenue d'entretenir et soigner tous les arbres fruitiers existant dans le domaine loué. Elle entretiendra également les arbres non fruitiers en temps et saisons convenables, conformément à l'usage des lieux. Enfin, les bailleurs se réservent le droit de planter à leur frais des arbres de toutes essences en bordure des chemins, haies et limites de la propriété et de faire abattre également à leurs frais, ceux des arbres non fruitiers existants que bon leur semblera sans que la société preneuse puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

ARTICLE CINQ.- VIGNES

En cas de plantation nouvelle, les travaux de défonçage la remontée de la terre, la préparation du terrain, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'improduction sont à la charge des bailleurs, la Société preneuse fournissant le matériel et la main d'oeuvre dont les frais lui seront remboursés. Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent également aux bailleurs.

La répartition des charges se fait dans les conditions suivantes :

Sont à la charge intégrale des bailleurs :

- la constitution du fonds et le maintien des plantations de moins de quinze ans d'âge dans l'état où elles se trouvaient à l'entrée dans les lieux, sauf obligations plus amples contractées par les bailleurs.

- l'impôt foncier

Sont à la charge intégrale des preneurs

- La main d'oeuvre, les animaux et le matériel nécessaire à l'exploitation et à la récolte

En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et constructions nouvelles que les bailleurs se seraient faits au cours du bail la société preneuse devra les supporter sans pouvoir réclamer aucune indemnité même si ces travaux devaient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption

10)

-L'achat des produits nécessaires à l'exploitation
-le remplacement éventuel des plants, piquets et fil de fer détériorés accidentellement au cours du travail.
+ ARTICLE SIX.-

CLÔTURES - CHEMINS - FOSSES

La société preneuse devra entretenir en bon état, toutes les clotures vives et sèches existant sur les biens affermés.

Elle entretiendra en bon état de viabilité les chemins du domaine.

Elle fera en temps et saisons convenables tous les fossés et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres, prés et vignes.

ARTICLE SEPT.-

IMPOTS

La société preneuse devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que les bailleurs ne puissent jamais être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Quant aux impôts fonciers concernant le domaine loué, ils demeureront à la charge des bailleurs, conformément à l'article 854 du Code Rural.

Toutefois, la société preneuse aura à payer, et éventuellement à rembourser aux bailleurs, lorsqu'ils les auront acquittés en son lieu et place, tous les droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant notamment la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et en représentation des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, conformément à l'article 854, alinéa trois du Code Rural, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, y compris la taxe régionale.

ARTICLE HUIT.-

ASSURANCES

La société preneuse assurera et tiendra assurée contre l'incendie pendant toute la durée du bail à une compagnie d'assurance notoirement solvable, le matériel de culture, de bestiaux, pailles et récoltes garnissant la ferme et le risque locatif pour une somme suffisante.

Elle devra s'assurer en outre pendant toute la durée du bail à une compagnie solvable contre les risques des accidents du travail pouvant survenir aux salariés qu'elle emploiera.

Elle justifiera de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toutes réquisitions des bailleurs.

En exécution de l'article 854 du Code Rural, les primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments seront à la charge exclusive des bailleurs.

ARTICLE NEUF.-

CHASSE

Conformément à la loi et sauf renonciation de sa part, la société preneuse aura le droit de chasser sur le fonds affermé, elle exercera ce droit personnellement sans pouvoir

+
la société preneuse devra affir-
ter tous les soins aux vignes
du domaine loué - elle
respectera le baille prescrit
par la loi en vigueur et de
toute façon taillera la
vigne de manière à ne
pas l'épuiser -

le céder, et concurremment avec les bailleurs ou leurs locataires ou cessionnaires.

ARTICLE DIX.-

CAS FORFUITS

La société preneuse ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du fermage ci dessus stipulé pour cause de grêle, sécheressa, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas forfuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires qui détruiraient tout ou partie des résoltes et dont ladite société preneuse demeure expressément chargée.

ARTICLE ONZE.-

CESSION ET SOUS LOCATION - ECHANGES DE JOUISSANCE

APPORT A UNE SOCIETE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location est interdite à la société preneuse.

La société preneuse aura d'autre part, la faculté, avec l'agrément préalable des bailleurs ou en cas de désaccord, l'autorisation du Tribunal Paritaire, de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et dans les conditions fixées à l'article 835 du Code Rural, à des échanges de jouissance ou locations de parcelles.

Elle pourra, en outre, en application de l'article 832, alinéa trois du Code Rural, faire apport de son droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord des bailleurs et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

En cas d'adhésion par elle, dans les conditions réglementaires à un groupement agricole d'exploitation en commun, elle peut, conformément à l'article huit de la loi numéro 62 917 du huit aout mil neuf cent soixante deux, faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens affermés, pour une durée qui ne doit pas être supérieure à celle du présent bail ; elle doit alors en aviser les bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Enfin, en cas d'adhésion par elle, dans les conditions réglementaires, à une coopérative de culture, la partie preneuse devra avertir les bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et elle pourra, avec son accord ou à défaut l'autorisation du tribunal paritaire, faire l'apport à cette coopérative de ses droits au présent bail, conformément à l'article 834 du Code rural.

ARTICLE DOUZE.-

MODIFICATIONS DES LIEUX - TRAVAUX D'AMELIORATION

En principe, la partie preneuse ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit de la partie bailleresse, aucun changement dans les lieux loués. De même, pour les travaux d'amélioration qu'elle désirerait entreprendre sur les bâtiments loués, nécessité lui est faite, notamment pour pouvoir prétendre

à être indemnisée, d'obtenir une autorisation préalable des bailleurs ; à cet effet, elle devra notifier à ceux-ci par acte extrajudiciaire ou par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'effectuer les travaux, en leur donnant toutes indications sur la nature, l'importance et l'évaluation approximative des dépenses projetées ; en cas de refus des bailleurs ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification, les travaux ne pourront être exécutés, conformément à l'article 850, premier alinéa du Code Rural, qu'après avoir été autorisés par le Tribunal Paritaire, à moins que les bailleurs décident de les exécuter à leurs frais dans un délai fixé en accord avec la société preneuse, ou à défaut par le tribunal paritaire.

Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable des bailleurs :

1° En application de l'article 836 du Code Rural ainsi qu'il a été dit sous l'article deux ci-dessus, les travaux consistant à faire disparaître, dans les limites du fonds loué, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

2° En application de l'article 850, deuxième alinéa, du Code Rural, les travaux qui sont dispensés de cette autorisation par la loi numéro 67 561 du douze juillet mil neuf cent soixante sept relative à l'amélioration de l'habitat et qui ont pour but exclusif de mettre les locaux d'habitation en conformité avec une ou plusieurs des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort définies par les articles six à quatorze du décret numéro 68 976 du neuf novembre mil neuf cent soixante huit.

3° En application du même texte, les travaux figurant sur la liste établie, pour la région naturelle ou se trouve situé le domaine viticole présentement loué par Arrêté de Monsieur le Préfet

4° En application de l'article 850 2 du Code Rural, tous travaux autres que ceux concernant les productions hors sol et les plantations, dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées à l'article 849 dudit Code ne dépasse pas plus de six ans la durée du bail.

Dans ces trois derniers cas, la société preneuse doit communiquer aux bailleurs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, deux mois au moins avant leur exécution, un état descriptif et estimatif des travaux envisagés. Les bailleurs peuvent alors, soit décider de les prendre à leur charge, soit pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans les deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord de leur part sur lesdits travaux ou sur leurs modalités d'exécution. La partie preneuse peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé des motifs d'opposition formulés par les bailleurs, ou si ceux-ci n'ont pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'ils se sont engagés à exécuter.

ARTICLE TREIZE.-

FIN DU BAIL - OBLIGATIONS DE LA SOCIÉTÉ PRENEUSE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, la société preneuse devra, à sa sortie, restituer les lieux loués en bon

état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications régulièrement autorisées et effectuées en application des articles 836 et 850 du Code Rural. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'article 849 du Code Rural, pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le cout et la date des améliorations apportées par la société preneuse et faire apparaître s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

ARTICLE QUATORZE.-

INDEMNITES DE BAIL

I. En application de l'article 847 du Code Rural, si la société preneuse par son travail ou ses investissements faits dans les conditions prévues à l'article douze ci dessus, apporté des améliorations au bien loué, elle aura droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par les bailleurs. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par les articles 848 à 851-I du Code Rural.

II. Inversement, si au départ de la société preneuse, il apparaît une dégradation du bien loué, les bailleurs auront droit, en application de l'article 849 du Code Rural, à une indemnité égale au préjudice subi par eux.

ARTICLE QUINZE.-

Pour pallier tout risque d'oubli et d'erreur, les parties conviennent expressément que toutes clauses ou indications du bail, sans exception, qui, après les modifications du présent acte, demeureraient en contradiction avec les dispositions impératives des articles 870-26 à 870-29 du Code Rural et avec celles des chapitres Ier, II, et III du statut du fermage auxquels renvoie l'article 870-29, doivent être considérées comme non écrites. Chacune d'elle renonce expressément à s'en prévaloir, et reconnaît qu'à leur égard les dispositions applicables desdits articles et chapitres s'y substitueront automatiquement.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE et les parties requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière en vertu de la disposition de l'article deux, alinéa premier de la loi numéro 70 1298 du trente et un décembre mil neuf cent soixante dix.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le fermage ci dessus stipulé à titre provisoire représente une valeur en argent de

Elles requièrent le fractionnement des droits par période triennales, la première période devant comprendre en outre le temps à courir de ce jour jusqu'au *sept novembre mille neuf cent quatre vingt*

Elles demandent que soient imputés sur les droits de cette première période, ceux qui ont été acquittés pour la période du

au prorata du temps, dans cette période, qui recouvre le bail transformé, c'est à dire celui qui reste à écouler à partir de ce jour jusqu'au

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la société preneuse ainsi que Monsieur GROS l'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de Me BESSON, notaire soussigné.

DONT ACTE rédigé sur quatorze pages

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants et les signatures de ceux ci sur ledit acte ont été recueillies par Me BESSON, notaire soussigné

Aux lieu, jour, mois et an susdits

Mot nul ./.

Et le notaire a signé le même jour.