

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 - 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 14 Février 2017, reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, Notaire à BEAUNE (21200), avec la participation de Maître François-Stanislas THOMAS, Notaire à CHALON-SUR-SAONE (71100), la S.C.I. C.L.E.M est propriétaire d'un bien immobilier situé sur la commune de POMMARD (21630) 1, place de l'Europe, cadastré lieudit « 1 PL DE L'EUROPE », Section BE, Numéro 337, pour 11 ares 5 centiares.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

Le présent bail est soumis :

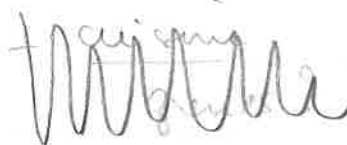
- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions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

ARTICLE 1ER - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Sur la commune de POMMARD (21630) 1, place de l'Europe, dans un ensemble immobilier élevé sur caves cadastré lieudit « 1 PL DE L'EUROPE », Section BE, Numéro 337, pour 11 ares 5 centiares :

les locaux suivants (tel que figurant sur les plans annexés) :

- au sous-sol :
 - . une cave avec accès extérieur,
 - . une cave avec accès au rez-de-chaussée,
 - . une cave,
- au rez-de-chaussée :
 - . deux réserves avec entrée par la cour,
- le 1^{er} étage dans sa totalité, comprenant :
 - ~~. pièces à usage de bureau,~~
 - ~~. pièces à usage d'archives,~~
 - ~~. WC, salle de bain~~
 - ~~. terrasse~~
 - ~~avec passage dans la cour.~~



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

ARTICLE 2 - DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens ci-dessus désignés sont destinés à servir de **bâtiment 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 rétroactivement du **14 FEVRIER 2017 pour se terminer le 13 FEVRIER 2026. Etant précisé que la société preneur ne disposera des trois caves et des deux réserves qu'à compter du 1^{er} Janvier 2018.**

ARTICLE 5 - DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

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

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

La reprise pourra être totale.

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

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

ARTICLE 6 - RENOUELEMENT DU BAIL

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

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

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

ARTICLE 7 - RESILIATION

7.1 A la demande du preneur

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

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

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

Le preneur pourra également demander la résiliation :

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

articles L. 213-10, alinéa 3, et L. 142-7 du code de l'urbanisme ;

- 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.

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

8.2 Apport à une société

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

8.3 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

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

8.4 Mise à disposition

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

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

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

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

disposition.

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

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.

8.5 Échange de jouissance

~~Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.~~

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.

9.5 Affichage sur les biens loués

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

9.6 Réparations locatives ou de menu entretien

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

Le preneur également entretenir la cour et les espaces verts.

une partie de la cour et les espaces verts

9.7 Grosses réparations, reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur.

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

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

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

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

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

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

9.8 Travaux et améliorations par le preneur

Pouvoir d'entreprendre des travaux

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.

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.

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

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

Investissements réalisés par le fermier sortant

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

9.10 Travaux imposés par l'autorité administrative

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

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

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

9.11 Assurances

Assurance incendie

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

Obligations du preneur

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

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs ;
- 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 quote-part 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 ..., selon la quote-part attachée aux biens loués.**

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.

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

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

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

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

ARTICLE 10 - FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage mensuel de :

- pour la période du 14 Février 2017 au 31 Décembre 2017, la somme de **MILLE CENT DIX EUROS HORS TAXES (1 110 € H.T.)**, étant précisé que pour le mois de février le loyer s'élève à la somme de **CINQ CENT CINQUANTE-CINQ EUROS HORS TAXES (555 € H.T.)**,

- à compter du 1^{er} Janvier 2018, la somme de **CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS HORS TAXES (5 800 € H.T.)** suite au rajout des 3 caves au sous-sol et des 2 réserves au rez-de-chaussée.

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

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

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

Ce fermage sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est celui de 2017 qui s'élève à 106,28.

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

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.

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci verse au bailleur, une somme de SEPT MILLE EUROS (7 000 €) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est remise au bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie

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 ne sera pas 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 domicile ci-dessus indiqué,
- la société preneur, à son siège 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.

Fait en DEUX (2) exemplaires
A POMMARD
Le 8 Novembre 2017

Le Bailleur

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

représentée par Madame Caroline PARENT et Monsieur Mathias PARENT

Le Preneur

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

représentée par Madame Anne-Françoise PARENT