

DOMAINE A.F GROS
La Garelle
5 Grande Rue

21630 POMMARD

DIJON, le 26 avril 2022

Dossier suivi par
Antoine RODRIGUE
antoine.rodrique.21029@notaires.fr

VENTE BISSEY/PARENT-GROS
1020867 /DN /AR2 /

LETRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSEE DE RECEPTION

Madame,

J'ai l'honneur de vous informer que Monsieur Guy Alfred **BISSEY**, Retraité, époux de Madame Sylvette **BALESTRA**, demeurant à VOUGEOT (21640) 7 rue des Cras.
Né à NUIITS SAINT GEORGES (21700) le 27 mai 1952.

A l'intention de vendre les parcelles dont la désignation suit, et qui ont fait l'objet :

- d'un bail reçu par Me Royet, notaire à Nuits-Saint-Georges, le 16 septembre 1988, par Monsieur Guy BISSEY alors nu-proprétaire et Madame Yvonne BISSEY, sa mère, usufruitière, au profit de Madame Anne-Françoise GROS, épouse de Monsieur François PARENT, demeurant à Pommard, pour une durée de 9 ans renouvelable tacitement par période de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 1988, moyennant un fermage annuel payable en argent sur la base de 257 litres de vin d'appellation Echezeaux,
- et d'un acte de cession de bail reçu par Me ROYET, le 25 mai 1992, par Mme Anne-Françoise PARENT GROS, au profit de la société A.F. GROS, société anonyme ayant son siège social à Pommard, La Garelle, Grande Rue, immatriculée alors au RCS de Beaune sous le numéro 383 967 346, Etant ici précisé que la prochaine échéance de 9 ans sera le 31 décembre 2023.

Désignation des parcelles :**A FLAGEY-ECHEZEAUX (CÔTE-D'OR) - 21640 - LES CHAMPS TRAVERSINS.**

Une parcelle en nature de vignes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	295	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 10 a 78 ca
D	296	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 04 a 40 ca
D	297	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 05 a 20 ca
D	298	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 03 a 25 ca
D	299	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 02 a 45 ca

Total surface : 00 ha 26 a 08 ca

Conformément aux dispositions de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, en qualité de notaire chargé d'instrumenter la vente, je vous notifie ci-dessous le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée afin de vous permettre éventuellement d'exercer le droit de préemption prévu par les articles L. 412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, **dans la mesure où vous pouvez en bénéficier, en remplissant notamment les conditions fixées par l'article L. 412-5 dudit code :**

Article L.412-5 du code rural et de la pêche maritime :

« Bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

Il peut exercer personnellement ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation du fonds par son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou par un descendant si ce conjoint, partenaire ou descendant a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé qui remplissent les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Le bénéficiaire du droit de préemption, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé son droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de préemption aux conditions fixées aux articles L. 411-59 et L. 412-12.

Le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article L. 411-34, alinéa 1er, bénéficient, dans l'ordre de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds mis en vente, à la date d'exercice du droit.

Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le conjoint, le

partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L. 312-1. »

Conditions de la vente :

Cette vente aura lieu aux conditions suivantes :

1°) Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance auront lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente et dans les termes ainsi rappelés à l'avant contrat.

« PROPRIETE JOUISSANCE

*Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.*

Il en aura la jouissance à compter du même jour, par la perception des fermages, le bien étant loué ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Les parties feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et de remboursement éventuels de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

Néanmoins, les parties conviennent d'ores et déjà que :

- *Le fermage de la récolte 2021 est acquis au **PROMETTANT**.*
- *Le fermage de la récolte 2022 sera acquis en totalité au **BENEFICIAIRE**. »*

2°) L'acquéreur prendra les immeubles ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoirs prétendre à aucune indemnité pour bon ou mauvais état du sol, du sous-sol, vices de construction ou autres, apparents ou cachés et sans recours possible pour erreur de désignation.

Le paragraphe sur l'état du bien est ci-après littéralement rapporté :

« ETAT DU BIEN

*Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.*

*Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.*

*Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :*

- *des vices apparents,*
- *des vices cachés.*

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- *si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,*
- *si le **PROMETTANT**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,*
- *s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT** et ignorés de lui.*

Le PROMETTANT déclare n'avoir reçu aucune information de quelque administration que ce soit relative à la présence de maladie dégénérative dans la vigne objet de la présente vente. »

3°) Il supportera les servitudes passives pouvant grever lesdits immeubles et profitera de celles actives, s'il en existe.

A ce sujet, il est ici précisé qu'il n'existe pas de servitude à la connaissance du vendeur.

4°) Il acquittera, au jour de la signature de l'acte authentique, tous impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels les immeubles vendus sont ou pourront être assujettis.

5°) Il fera son affaire personnelle de la situation locative à compter du jour de l'entrée en jouissance.

6°) Il acquittera tous les frais de la vente, et ceux qui en seront la suite et conséquence.

Prix :

Le prix de vente est fixé à la somme de **CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (5.238.000,00 EUR)** payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les conditions financières de l'avant contrat sont ci-après littéralement rapportées :

« FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que l'Office Notarial LEGATIS BEAUNE, qui les a mises en rapport est titulaire d'un mandat 21029 07 21 26 de vente en date du 17 septembre 2021 que lui a donné le **PROMETTANT**.

Selon les termes du mandat susvisé, l'honoraire de négociation est contractuellement à la charge du **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, il est dû à l'office notarial en vertu du mandat une rémunération s'élevant à **DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (262.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse, soit 218.333,33 € HT que le **BENEFICIAIRE** s'oblige à payer le jour de la constatation de la réalisation authentique des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

<u>Prix</u>	5.238.000,00 EUR
<u>Frais de la vente à la charge du bénéficiaire</u>	362.000,00 EUR
<u>Frais de négociation à la charge du bénéficiaire</u>	262.000,00 EUR
<u>Ensemble ZÉRO EURO (0,00 EUR) »</u>	00,00 EUR

Si vous remplissez les conditions légales visées à l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ci-dessus relatées, vous pouvez bénéficier du droit de préemption sur les immeubles à vendre et la présente notification vaut offre de vente aux prix et conditions ci-dessus.

En application de l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime, vous pouvez exercer personnellement ce droit :

-soit pour exploiter vous-même les immeubles ou pour en faire assurer l'exploitation par votre conjoint ou le partenaire avec lequel vous êtes lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation, ou par un de vos descendants ;

-soit subroger l'un d'eux dans votre droit d'acquérir en priorité, sous réserve, dans tous ces cas, que soient réunis les conditions exigées par la loi.

TRES IMPORTANT :

Vous disposez d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente pour faire connaître au propriétaire vendeur ou moi-même, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, votre refus ou votre acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions énoncés ci-dessus.

Dans le même délai de 2 mois, vous pouvez également, en application de l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime, saisir le tribunal paritaire des baux ruraux afin de faire fixer la valeur vénale des biens et les conditions de la vente si vous estimez que le prix et les conditions demandées sont exagérés.

Votre réponse doit, à peine de forclusion, être parvenue au bailleur ou moi-même avant l'expiration de ce délai de 2 mois ; **votre silence équivaudra à une renonciation au droit de préemption.**

En cas d'acceptation, vous devez préciser, le cas échéant, les nom et domicile soit de votre conjoint ou partenaire avec lequel vous êtes lié par un pacte civil de solidarité, soit de celui de vos descendants qui assurera l'exploitation ou qui exercera le droit de préemption à votre place ; **cette acceptation devra être accompagnée des justificatifs mentionnés à l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime.**

Vous disposerez alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de votre réponse au propriétaire vendeur ou moi-même pour réaliser l'acte de vente authentique. Passé ce délai, votre déclaration de préemption sera nulle de plein droit 15 jours après une mise en demeure faite par acte d'huissier restée sans effet.

En cas de renonciation à l'exercice de votre droit de préemption, je vous serai reconnaissant de me retourner le document ci-après, dûment daté et signé.

Précision étant ici faite que la présente notification est également adressée en tant que de besoin à Madame Anne-Françoise PARENT-GROS, titulaire du bail initial conclu le 16 septembre 1988 à son profit, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Didier NOURISSAT

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a small loop in the middle.

Je soussignée Madame Anne-Françoise PARENT GROS, agissant tant en mon nom personnel qu'en qualité de président de la SAS DOMAINE A.F GROS, ayant son siège social 5 Grande rue la Garelle 21630 Pommard

Déclare :

- Avoir reçu de la SELAS LEGATIS DIJON, la notification en date du 26 avril 2022 concernant le droit de préemption dont je dispose éventuellement concernant la vente des biens immobiliers suivants :

A FLAGEY-ECHEZEAUX (CÔTE-D'OR) - 21640 - LES CHAMPS TRAVERSINS.

Une parcelle en nature de vignes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	295	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 10 a 78 ca
D	296	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 04 a 40 ca
D	297	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 05 a 20 ca
D	298	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 03 a 25 ca
D	299	LES CHAMPS TRAVERSINS	00 ha 02 a 45 ca

Total surface : 00 ha 26 a 08 ca

- Avoir été informé de l'ensemble des charges et conditions de la vente,
 - Renoncer purement et simplement à exercer tout droit de préemption dont je pourrais être titulaire dans le cadre de cette vente.

Fait à Pommard

Le

Signature du Président :