

Bail  
Obligation  
ou per?ue  
refaire un Bail  
Puisque plus les m  
personnes le 27 juin

100127505

FXR/CJ/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE VINGT SIX JUIN

A NUIITS-SAINT-GEORGES (Côte d'Or), 1 Rue François Mignotte, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre François-Xavier ROYET, Notaire Associé de la SELAS "LEGATIS  
NUIITS SAINT GEORGES", titulaire d'un office notarial dont le siège est à NUIITS-  
SAINT-GEORGES (Côte d'Or), 1 Rue François Mignotte, identifié sous le numéro  
CRPCEN 21042,

~~Avec la participation de Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à  
CHALON SUR SAONE, assistant Mademoiselle Colette GROS.~~

A REÇU le présent acte contenant BAIL RURAL A LONG TERME à la  
requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

1) Bailleurs

- Mademoiselle Colette Marie-Thérèse **GROS**, salariée, demeurant à VOSNE-  
ROMANEE (21700) 6 rue des Grands Crus.

Née à VOSNE-ROMANEE (21700) le 4 juin 1935.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Propriétaire de la parcelle présentement donnée à bail à concurrence de  
UN/QUART (1/4) indivis en pleine propriété.**

- Madame Danielle Jeanne Marie **KNECHT**, retraitée, demeurant à VOSNE  
ROMANEE (21700) 11 rue des Communes.

Née à DIJON (21000), le 21 juillet 1941.

Veuve de Monsieur François Fernand Marie **GROS** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Stanislas est  
notre notaire  
mais n'est pas  
pas Colette sur  
cette affaire -

**Usufruitière de la parcelle présentement donnée à bail à concurrence de UN/QUART (1/4) indivis.**

- Monsieur Bernard Denis Marie **GROS**, viticulteur, époux de Madame Martine **BALVAY**, demeurant à VOSNE ROMANEE (21700) 8 rue des Grands Crus.

Né à DIJON (21000) le 8 janvier 1958.

Marié à la mairie de VOSNE-ROMANEE (21700) le 30 mai 1984 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bruno COURLET DE VREGILLE, notaire à DIJON (21000), le 21 mai 1984.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Usufruitier de la parcelle présentement donnée à bail à concurrence de LA MOITIE (1/2) indivise.**

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

**D'UNE PART**

**2) Preneur**

La Société dénommée **DOMAINE A.F GROS**, Société par actions simplifiée au capital de 137500 €, dont le siège est à POMMARD (21630), 5 Grande Rue, La Garelle, identifiée au SIREN sous le numéro 383967346 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**".

**D'AUTRE PART**

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- Mademoiselle Colette GROS est présente à l'acte.

- Madame Danielle KNECHT est présente à l'acte.

- Monsieur Bernard GROS est présent à l'acte.

- La Société dénommée DOMAINE A.F GROS est représentée à l'acte par Madame Anne-Françoise PARENT, ici présente, agissant en qualité de président de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

**DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

*st bon que ce  
dit manau qui  
more.*

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

## BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BAILLEUR** donne à bail rural à long terme conformément aux articles L.416-1 à L.416-9 du Code rural et de la pêche maritime, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au **PRENEUR** ce que son représentant accepte, les biens dont la désignation figure ci-dessous.

Les parties sont avisées qu'en cas de réforme du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

### IMMEUBLE(S) LOUÉ(S)

#### DÉSIGNATION

A VOSNE-ROMANEE (CÔTE-D'OR) 21700,  
Une superficie de **49m<sup>2</sup>** en nature de vignes, en appellation d'origine contrôlée « RICHEBOURGS », à prendre dans la parcelle de plus grande importance cadastrée section AN n°246, **soit un rang de vignes situé à l'est de ladite parcelle, contigu à la parcelle cadastrée AN n°244.**

Ladite parcelle de plus grande importance figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	246	LES RICHEBOURGS	00 ha 02 a 32 ca

**Un extrait de plan cadastral est annexé.**

Tel que le tout existe et se comporte, avec toutes ses aisances et ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, mais sans garantie de la contenance.

Étant entendu qu'en cas de discordance entre la superficie réelle et celle ci-dessus indiquée, il sera procédé, à due concurrence, à un ajustement du fermage.

### INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Il résulte d'un plan de l'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ, ci-annexé, que la parcelle objet du présent bail est située dans la zone d'appellation d'origine contrôlée « RICHEBOURGS ».

### EFFET RELATIF

1°) Partage suivant acte reçu par Maître François BESSON, notaire à DIJON, le 8 décembre 1984, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 2 janvier 1985 volume 6154 numéro 8.

2°) Donation-partage suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS SAINT GEORGES, le 7 août 1992, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 7 octobre 1992 volume 1992P numéro 4055.

3°) Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS SAINT GEORGES, le 22 mars 2005, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 6 mai 2005 volume 2005P numéro 2001.

*le mois la  
246 mais pas la  
244 =*

*ou aduettors*

*u est le  
plan  
annexé ?*



4°) Partage suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUIITS SAINT GEORGES, le 23 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 20 janvier 2012 volume 2012P numéro 346.

5°) Donation-partage suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUIITS SAINT GEORGES, le 15 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 18 juillet 2012 volume 2012P numéro 2839.

**Etant ici précisé :**

- que les charges et conditions stipulées dans la donation du 7 août 1992 sont devenues sans objet par suite de l'intervention de Monsieur Jean GROS à l'acte contenant donation-partage du 15 juin 2012, susvisé.

- que l'usufruit de Monsieur Jean GROS s'est éteint par suite de son décès survenu à NUIITS SAINT GEORGES, le 16 avril 2016.

**SERVITUDES**

Le bailleur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

**I – Du chef de Mademoiselle Colette GROS :**

Les biens immobiliers présentement donnés à bail appartiennent à Mademoiselle Colette GROS, susnommée, à concurrence de UN/QUART (1/4) indivis, pour lui avoir été attribués dans ces proportions, aux termes d'un acte reçu par Maître François BESSON, notaire à DIJON, le 8 décembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », contenant entre 1°) Madame Marie Louise RABUT, veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, 2°) Monsieur Jean Paul Marie GROS, époux de Madame Jeanine Marie Joseph DEVILLE, 3°) Mademoiselle Colette Marie Thérèse GROS, susnommée, et 4°) Monsieur François Fernand Marie GROS, époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Gustave René GROS, fils de Madame RABUT et frère des autres héritiers susnommés, célibataire, décédé à VOSNE-ROMANEE le 7 mars 1984, dont Mademoiselle Colette GROS était héritière pour UN/QUART (1/4) en pleine propriété.

Ledit partage a eu lieu moyennant des soultes à la charge de Mademoiselle Colette GROS, lesquelles soultes ont été intégralement payées, ainsi déclaré.

**II – Du chef de Madame Danielle GROS née KNECHT, pour l'usufruit, et de Madame Anne GROS, pour la nue-propriété :**

Le QUART (1/4) indivis des biens immobiliers présentement donnés à bail appartient à Madame Danielle GROS née KNECHT, susnommée, pour l'usufruit, et à Madame Anne GROS, ci-dessous dénommée, pour la nue-propriété, par suite des faits et actes suivants :

Originellement, lesdits biens immobiliers appartenaient à Monsieur François Fernand Marie GROS, ci-dessous plus amplement dénommé, à concurrence de UN/QUART (1/4) indivis, pour lui avoir été attribués dans ces proportions, aux termes d'un acte reçu par Maître François BESSON, notaire à DIJON, le 8 décembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », contenant entre 1°) Madame Marie Louise RABUT, veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, 2°) Monsieur Jean Paul Marie GROS, époux de Madame Jeanine Marie Joseph DEVILLE, 3°) Mademoiselle Colette Marie Thérèse GROS, susnommée, et 4°) Monsieur François Fernand Marie GROS, époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur

Gustave René GROS, fils de Madame RABUT et frère des autres héritiers susnommés, célibataire, décédé à VOSNE-ROMANEE le 7 mars 1984, dont Monsieur François GROS était héritier pour UN/QUART (1/4) en pleine propriété.

Ledit partage a eu lieu sans soulte à la charge de Monsieur François GROS.

Puis décès de Monsieur François GROS :

Monsieur François Fernand Marie GROS, en son vivant retraité, demeurant à VOSNE ROMANEE (Côte d'Or), 11 rue des Communes, époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT, né à VOSNE ROMANEE (Côte d'Or) le 13 octobre 1931, est décédé à DIJON (Côte d'Or) le 21 septembre 2004, laissant pour lui succéder :

**I – Son épouse survivante :**

Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT, susnommée.

- Mariée sous le régime de séparation de biens mais avec société d'acquêts, suivant contrat reçu par Maître MARION, Notaire à DIJON (Côte d'Or), le 18 avril 1963, préalablement à son union célébrée à la Mairie de COUTERNON le 21 avril 1963.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

- Héritière en vertu de l'article 757 du code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

**II – Sa fille unique issue de son union avec la conjointe survivante :**

Madame Anne Georgette Marie Louise GROS, née à DIJON le 10 avril 1966, célibataire.

Héritière pour le tout, sauf les droits de l'épouse survivante.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés en un acte de notoriété dressé par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, les 10 janvier et 22 mars 2005.

**Etant ici précisé** qu'aux termes dudit acte, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de la totalité des biens dépendant de la succession du défunt.

Le transfert des droits réels immobiliers en suite de ce décès a été constaté en une attestation immobilière établie par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 22 mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF ».

**III – Du chef de Monsieur Bernard GROS, pour l'usufruit, et de Monsieur Vincent GROS, pour la nue-propriété :**

La MOITIE (1/2) indivise des biens immobiliers présentement donnés à bail appartient à Monsieur Bernard GROS, susnommé, pour l'usufruit, et à Monsieur Vincent GROS, ci-dessous dénommé, pour la nue-propriété, par suite des faits et actes suivants :

Originellement, lesdits biens immobiliers appartenaient à Monsieur Jean Paul Marie GROS, époux de Madame Jeanine Marie Josèphe DEVILLE, né à VOSNE ROMANEE le 8 octobre 1927, à concurrence de LA MOITIE (1/2) indivise :

- **Tant**, pour lui avoir été attribués à concurrence de UN/QUART (1/4) indivis, aux termes d'un acte reçu par Maître François BESSON, notaire à DIJON, le 8 décembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », contenant entre 1°) Madame Marie Louise RABUT, veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, 2°) Monsieur Jean Paul Marie GROS, époux de Madame Jeanine Marie Josèphe DEVILLE, 3°) Mademoiselle Colette Marie Thérèse GROS, susnommée, et 4°) Monsieur François Fernand Marie GROS, époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Gustave René GROS, fils de Madame RABUT et frère des autres héritiers susnommés, célibataire, décédé à VOSNE-ROMANEE le 7 mars 1984, dont Monsieur Jean GROS était héritier pour UN/QUART (1/4) en pleine propriété.

Ledit partage a eu lieu sans soulte à la charge de Monsieur Jean GROS.

- **Que** pour lui avoir été attribués, à concurrence de UN/QUART (1/4) indivis, aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 29 août 1991, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 25 septembre 1991 volume 1991P numéro 3865, contenant entre ledit Monsieur Jean GROS, Monsieur François GROS (son frère), Mademoiselle Colette GROS (sa sœur), le partage des biens dépendant de la succession de Madame Marie Louise RABUT, leur mère, décédée en son domicile à VOSNE-ROMANEE, le 26 mars 1991, veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, dont ils étaient seuls héritiers.

Puis donation-partage en indivision du 7 août 1992 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 7 août 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », Monsieur Jean GROS, susnommé, a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé au profit de ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, Monsieur Michel Louis Joseph GROS, Madame Anne Françoise Monique GROS et Monsieur Bernard Denis Marie GROS, de divers biens.

Audit acte, il a été attribué aux donataires, en indivision entre eux à hauteur de un/tiers chacun, la nue-propriété de la moitié indivise de la parcelle AN n°246, pour partie objets des présentes, sous l'usufruit viager de Monsieur Jean GROS, réservé par ce dernier aux termes dudit acte.

Puis partage du 23 décembre 2011 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 23 décembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », contenant partage sous la médiation de Monsieur Jean GROS et Madame Jeanine DEVILLE, son épouse, entre Monsieur Michel GROS, Madame Anne Françoise GROS et Monsieur Bernard GROS, des biens leur appartenant en indivision par suite de la donation susrappelée, il a été attribué à Monsieur Bernard GROS, susnommé, la MOITIE (1/2) indivise en nue-propriété de la parcelle AN n°246, objet des présentes pour partie, sous l'usufruit viager et ouvert de Monsieur Jean GROS.

Ledit partage a eu lieu moyennant des soultes à la charge de Monsieur Bernard GROS, lesquelles soultes ont été intégralement payées, ainsi déclaré.

Puis donation-partage du 15 juin 2012 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 15 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4, sous les références susindiquées au paragraphe « EFFET RELATIF », Monsieur Bernard GROS, susnommé, a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé au profit de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, Madame Elodie Marie Yvonne GROS, née à DIJON le 28 mars 1985, et Monsieur Vincent Jean Louis GROS, né à DIJON le 28 avril 1987, de la nue-propriété de divers biens.

Audit acte, il a été attribué à Monsieur Vincent GROS la MOITIE (1/2) indivise en nue-propriété de la parcelle AN n°246, objet des présentes pour partie, sous l'usufruit viager et ouvert de Monsieur Jean GROS, et sous l'usufruit successif réservé par Monsieur Bernard GROS aux termes dudit acte.

**Etant ici précisé :**

- que les charges et conditions stipulées dans la donation du 7 août 1992 sont devenues sans objet par suite de l'intervention de Monsieur Jean GROS à l'acte contenant donation-partage du 15 juin 2012, susvisé.

- que l'usufruit de Monsieur Jean GROS s'est éteint par suite de son décès survenu à NUIITS SAINT GEORGES, le 16 avril 2016.

### **REGLEMENTATION**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles impératives des articles L. 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

### **ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les parties dressent ici un état des lieux qui a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées à l'immeuble objet des présentes.

#### L'état des lieux est le suivant :

Les vignes données à bail sont en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer.

Le rendement moyen de ces vignes, depuis la plantation des parcelles, a été semblable à la moyenne de ceux obtenus dans les vignes de même catégorie.

- La parcelle de vigne présentement donnée à bail a été plantée au cours des années 1988-1989.

### **DURÉE**

ok Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de VINGT-CINQ ANNEES (25) entières et consécutives, commençant à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> Janvier 2024 pour se terminer le 31 Décembre 2048, sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée. D. L...

### **RENOUVELLEMENT**

Il est convenu entre les parties, par application de l'article L.416-3 du Code Rural et de la pêche maritime, que le présent bail se renouvellera à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction d'année en année, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, au moins quatre ans à l'avance, par acte d'huissier de justice.

En cas de renouvellement, chacune des parties pourra décider d'y mettre fin chaque année, sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre quatrième nouveau du Code Rural et de la pêche maritime concernant le droit de renouvellement et le droit de reprise.

Le congé, donné par acte d'huissier de justice, prendra effet à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il aura été donné.

Les conditions énoncées aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article L.416-1 du Code Rural relatifs au renouvellement des baux à long terme, ne sont plus alors applicables.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage et du métayage incluses dans le titre premier du livre quatrième du Code Rural et de la Pêche Maritime, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

#### JOUISSANCE

Le preneur jouira des biens loués raisonnablement, conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués, si ce n'est ceux autorisés par les dispositions des articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, et sauf application des articles L. 411-29 et L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime.

#### PLANTATIONS

Pour planter le terrain loué, le preneur s'engage à n'utiliser comme plants que des cépages recommandés pour les vignes situées en zone appellation d'origine contrôlée.

#### ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES VIGNES

Le preneur devra façonner, fumer, sulfater, tailler et repiquer les vignes en temps et saisons convenables, conformément aux usages locaux et en suivant l'avis du service de la protection des végétaux.

Le cas échéant, il apportera tous les soins aux arbres fruitiers existant sur les parcelles louées et devra remplacer ceux détruits par suite d'une négligence de sa part.

Tous les engrais seront fournis par le preneur.

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

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

Le preneur aura également à sa charge le remplacement de la totalité des manquants pour cause de maladie incurable ou d'accident climatique.

Toutefois, en cas de gel d'hiver, le bailleur sera tenu de procéder à la replantation de la surface détruite par le gel.

Tant que cette surface ne sera pas replantée, le fermage sera réduit au prorata de la surface détruite ou des pieds manquants.

Après l'accord du bailleur, le preneur aura la faculté de procéder à l'arrachage d'une partie des vignes louées, en vue de leur reconstitution.

Les frais de remontée et de transport de terre, s'il y a lieu, et de fournitures éventuelles, par suite de dégâts qui seraient causés par les intempéries, seront à la charge du preneur.

L'entretien, la réparation, la réfection des murs de clôture et de soutènement seront à la charge du preneur.

#### CONSTITUTION DU FONDS

Sauf convention particulière, 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 seront à la charge du bailleur.

En ce qui concerne la plantation, l'entretien de la plantation jusqu'à son entrée en production, les frais de matériel et de main d'œuvre fournis par le preneur sont remboursés par le bailleur. Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent également au bailleur.

#### CAS PARTICULIER DES TRAVAUX DE PLANTATION FAITS PAR LE PRENEUR

Au cas où, par convention expresse, le preneur prendrait en charge la plantation de parcelles en repos, avec tout ce que cela comporte de terrassement et d'aménagements, de fournitures et main d'œuvre, d'investissements et de risques, il ne sera tenu au paiement du fermage qu'à partir de la sixième année dans les vignes en AOC de grands crus, de la septième année dans les vignes en AOC communales, et de la huitième année dans les vignes en AOC régionales à indication géographique protégée ou sans indication géographique protégée, la première année étant celle de la plantation.

En cas d'arrachage réalisé suite à des prescriptions sanitaires ayant imposé un repos sur un délai maximum de trois ans, les preneurs sont exonérés du fermage pendant le temps de repos (absence de plantation).

A partir de la plantation, le fermage sera dû en application des règles exposées dans les alinéas précédents.

Cette indemnisation forfaitaire viendra en remboursement des investissements du preneur qui pourra bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de son bail, s'il peut faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus.

Par ailleurs, la durée du bail ne pourra être, dans ce cas, inférieure à dix-huit ans à partir de l'année de plantation.

Quelque soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation restent attachés aux biens présentement loués, et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession.

En cas de plantation prise en charge par le bailleur, le preneur sera exonéré de fermage pendant les trois premières années suivant la plantation.

#### CLOTURE - CHEMIN - FOSSES

Le preneur entretiendra en bon état les chemins, passage d'accès aux biens loués, ainsi que les clôtures, vives ou sèches, les fossés, rigoles ou saignées nécessaires à l'irrigation et à l'écoulement des eaux.

Il ne pourra faire disparaître les murs, les haies, fossés, rigoles séparant les parcelles et murgers, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime.

#### MODIFICATIONS DES LIEUX - TRAVAUX

Les travaux consistant à faire disparaître dans les limites du fonds loué, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, les murgers, talus ou haies qui les séparent ou les morcellent peuvent, à condition d'avoir pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, être effectués sans l'accord préalable du bailleur.

Les autres travaux d'amélioration non prévus par une clause du bail ne peuvent être exécutés qu'en observant les procédures prévues par la loi.

#### USURPATION

Le preneur devra s'opposer à toutes usurpations et empiètements sur les immeubles loués et, conformément aux dispositions de l'article L.411-26 du Code Rural et de la pêche maritime, prévenir le bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages et intérêts.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des biens affermés.

#### IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Quant aux impôts fonciers afférents aux immeubles affermés, ils resteront à la charge du bailleur conformément à l'Article L 415-3 du Code Rural et de la pêche maritime, sous réserve du droit par ce dernier de récupérer sur le preneur toutes les taxes et cotisations afférentes aux biens loués, et incombant 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, le cinquième du montant global de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties y compris la taxe régionale, et la totalité des taxes causées par le remembrement des terres.

#### ASSURANCES

Le preneur assurera, si bon lui semble, contre la grêle et autres risques éventuels, pendant toute la durée du bail, la récolte ; les primes d'assurance seront à la charge du preneur.

#### CAS FORTUITS

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du fermage, pour cause de grêle, sécheresse, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

#### FIN DE BAIL - OBLIGATION DU PRENEUR

qui ?  
non →

ou

Le preneur devra à la fin du bail, quelque soit sa cause, restituer les lieux loués en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications effectuées, soit après autorisation du bailleur, soit en application de l'Article L 411-28 et L 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'Article R 411-15 du Code Rural et de la pêche maritime pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

#### INDEMNITES EN FIN DE BAIL

1°) En application de l'article L.411-69 du Code Rural et de la pêche maritime, si le preneur a, par son travail ou ses investissements faits dans les conditions prévues ci-dessus, apporté des améliorations au fonds loué, il aura le droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le bailleur. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par les articles L.411-70 à L.411-78 du Code Rural et de la pêche maritime.

2°) Inversement, si, au départ du preneur, il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'Article L 411-72 du Code Rural et de la pêche maritime, à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

#### RESILIATION DU BAIL

Le présent bail pourra faire l'objet d'une demande de résiliation par l'une ou l'autre des parties, et ce, en se conformant aux dispositions prévues par le Code Rural et de la pêche maritime.

La résiliation pourra notamment être demandée par le bailleur, en vertu des Articles 188-6, L 411-36, L 411-38 et L 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, c'est à dire :

En cas d'infraction commise par le preneur à la réglementation sur les structures ;

En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le présent bail ;

Au cas où seraient constatés de la part du preneur dans les conditions prévues à l'article L.411-53-1 du Code Rural et de la pêche maritime, deux défauts de culture ou de fermage à son échéance ;

En cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux travaux de culture ou de pêche.

Outre, dans les cas prévus à l'article L.411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les conditions prévues à l'article L.411-32 du Code Rural et de la pêche maritime dont la destination peut être changée s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

#### DESTRUCTION DES BIENS LOUES

Conformément à l'article L. 411-30 du Code rural et de la pêche maritime, si au cours du présent bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuits, le bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le bailleur pourra refuser les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les biens détruits. Dans cette éventualité, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail, et même la résiliation du bail si l'équilibre économique de l'exploitation du bien est gravement compromis.

#### CESSION - SOUS-LOCATION - ECHANGE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au preneur.

Le preneur aura la faculté de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et sous les conditions fixes par l'article L. 411-39 du Code rural et de la

4 litres x 25 ans

= 100 litres -

Aucune indemnité  
n'est prévue si  
rupture anticipée

On le paye  
fonction des  
coûts

une fois et en décembre époux le

- Le premier versement aura lieu le 31 mars suivant la récolte, il sera égal à 30% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.
- Le deuxième versement aura lieu le 30 juin, il sera égal à 30% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.
- Le troisième versement aura lieu le 30 novembre, il sera égal au montant total du fermage calculé sur la base des prix fermage pour l'année en compte, dont seront déduits les deux versements précédents.

et ce sera  
plus les  
mêmes

beneficiaires  
= Thibault  
Victoria  
Mia  
Arthur

et combien  
de  
Baud  
faudra-t-il  
faire

Il est expressément convenu :

- 1°) Si pour arriver au recouvrement d'un seul terme de fermage, le bailleur se trouve obligé d'exercer des poursuites, le preneur aura à sa charge exclusive le droit de recette dû à l'huissier.
- 2°) Que tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer, et devront être effectués en moyens légaux de paiement.

**DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur déclare :

- les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime.
- les biens ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code civil, et qu'en conséquence ils ne sont pas grevés du droit de priorité visés par cet article.
- les biens présentement loués ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire garantissant des créanciers pour lesquels ce bail pourrait être inopposable.

**DECLARATION DU PRENEUR**

De son côté le preneur déclare, par l'intermédiaire de son représentant, pour se conformer aux dispositions de l'article L 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, qu'en dehors des biens compris dans le présent bail, il exploite les vignes suivantes :



**INTERVENTION DES NUS-PROPRIÉTAIRES**

Aux présentes sont intervenus :

- Madame Anne Georgette Marie Louise **GROS**, viticultrice, demeurant à BEAUNE (21200) 4 rue Gandelot.  
Née à DIJON (21000) le 10 avril 1966.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
**Nu-proprétaire du QUART (1/4) indivis dont Madame Danielle GROS est usufruitière.**

Monsieur Vincent Jean Louis **GROS**, viticulteur, époux de Madame Marion Lucie **ALBA-FOUILLE**, demeurant à BEAUNE (21200) 24 faubourg Saint Jean.  
Né à DIJON (21000) le 28 avril 1987.  
Marié à la mairie de VOSNE-ROMANEE (21700) le 6 avril 2019 sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil,

pêche maritime, à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.

Pour ce faire, il devra notifier son projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur. Ce dernier aura un délai de deux mois pour saisir le tribunal paritaire ; à défaut, il sera censé avoir donné son accord.

Dans les limites définies par les articles L. 411-35, L. 411-37, L. 411-38 et L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime sont toutefois permis : l'apport du droit au bail à une société ; la mise à disposition de tout ou partie du bien loué au profit d'un groupement ou d'une société ; les échanges de jouissance.

AMELIORATIONS. - Le changement de titulaire du bail ou la mise du bien loué à la disposition d'une société peut s'accompagner, conformément à l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime, de la cession au bénéficiaire de la transaction des améliorations dues à l'initiative du preneur.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est comprise dans l'état des risques visé ci-dessus.

### FERMAGE

ou Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur en espèces de QUATRE PIECES (4 pièces) de vin à l'hectare de vigne en production de même appellation que celle du vin produit par les parcelles louées plantées en vigne, soit :

- QUATRE (4 litres) de vin rouge d'appellation d'origine contrôlée "RICHEBOURGS".

#### MODE DE DETERMINATION DU FERMAGE

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant pour base de calcul celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral.

Ce fermage, ainsi que le preneur s'y oblige, sera payable en trois versements :

Non accompli  
Novembre  
+ solde  
donc  
2 fois.

aux termes du contrat de mariage reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS SAINT GEORGES, le 25 mars 2019.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Nu-propriétaire de LA MOITIE (1/2) indivise dont Monsieur Bernard GROS est usufruitier.**

Lesquels, ici présents, déclarent avoir pris connaissance du présent acte et donner expressément leur consentement sans réserve au présent bail, conformément aux dispositions de l'article 595 du Code civil.

#### DROIT DE PREEMPTION

En cas de vente, le **PRENEUR** dispose d'un droit de préemption qu'il a vocation à exercer dans les conditions définies aux articles L. 412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

#### CONTROLE DES STRUCTURES

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été parfaitement informé que l'exploitation du bien loué impose le respect de la législation du contrôle des structures définies par les articles L. 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et spécialement, en ce qui concerne le département où est situé le bien loué, du schéma directeur départemental des structures agricoles en date du 21 mars 2016.

Le **PRENEUR** certifie remplir toutes les conditions nécessaires à cet effet.

#### FORMALITÉ FUSIONNÉE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée du service de la publicité foncière de DIJON 1 avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 2° du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le montant cumulé des fermages et les charges à la somme annuelle de NEUF CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET NEUF CENTIMES (943,09 EUR), soit VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (23 577,25 EUR) pour toute la durée du bail.

#### DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

#### POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

#### FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

*à faire*

(

*ce qui était  
couvert ?*

### **MÉDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission

européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

