

(B)

17 MARS 1998

---

MODIFICATION DE BAIL et BAIL

entre Monsieur et Madame François PARENT

et la Société dénommée |DOMAINE A.F. GROS|

---

**M<sup>e</sup> François-Xavier ROYET**

**NOTAIRE**

1, rue François-Mignotte - 21700 NUITS-SAINT-GEORGES  
Tél. 80 61 06 71

François-Xavier ROYET  
NOTAIRE  
1, rue François Mignotte  
21700 NUITS SAINT GEORGES

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT  
AUTORISATION 15 SEPTEMBRE 1989

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINT DIX HUIT

Le *deux sept mai*

Maître François-Xavier ROYET, Notaire, à NUITS-SAINT-GEORGES  
, Côte d'Or, 1, rue François Mignotte, soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

Monsieur François Marie PARENT, viticulteur, et Madame Anne  
Françoise Monique GROS, son épouse, demeurant à Pommard (Côte d'Or),  
route d'Ivry.

Nés, Monsieur à Beaune, le 11 janvier 1955, et Madame à Dijon,  
le 30 janvier 1957.

Mariés à la mairie de Vosne-Romanée, le 26 novembre 1976.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts,  
aux termes d'un contrat reçu par Me Charles ROYET, prédécesseur  
immédiat du Notaire soussigné, le 25 novembre 1976.

De nationalité française.

Bailleur d'une part.

La Société dénommée "DOMAINE A.F. GROS", société anonyme au  
capital de 250.000 Francs, dont le siège social est à Pommard, La Garelle Grande  
Rue, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEAUNE sous le  
numéro B 383 967 346.

Représentée par Madame Jeanine DEVILLE, administrateur de société,  
demeurant à Vosne-Romanée, épouse de Monsieur Jean GROS.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil  
d'Administration de ladite société, suivant délibération en date du 16 mars 1998,  
dont une copie conforme du registre des délibérations est demeurée ci-annexée  
après mention.

Preneur d'autre part.

*J.G.*  
*JP*

*A.F.G.*

*[Signature]*

I - MODIFICATION DE BAIL

Préalablement, les parties exposent ce qui suit :

Exposé

Aux termes d'un acte reçu par Me François-Xavier ROYET, Notaire soussigné, le 1er juin 1992, enregistré à Beaune, le 4 juin 1992, B° 387 F° 68 Case 2, Monsieur et Madame François PARENT, susnommés, ont donné à bail à ferme, à la Société "DOMAINE A.F. GROS", susdésignée, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er juin 1992, l'immeuble dont la désignation suit :

TERRITOIRE DE POMMARD

Dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, sis à Pommard, route d'Ivry, cadastré dans son ensemble section BE n° 434, lieudit VILLAGE, pour dix ares quarante centiares,

Des locaux à usage de local de stockage et garage.

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, égal à la valeur de Soixante (60) pièces de vin rouge appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE HAUTES COTES DE NUITS".

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de bail suivante :

Fermage

Les parties conviennent qu'à compter rétroactivement du 1er <sup>+</sup>juin 1996, le bail dont il s'agit est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de CINQUANTE MILLE FRANCS (50.000,00 F) HORS TAXES, qui sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice des fermages.

L'indice de références sera celui du 1er octobre 1997.

Ce fermage, ainsi que le preneur s'y oblige, sera payable à termes échus le <sup>+</sup>1er août de chaque année.

En conséquence, les dispositions du bail qui stipulaient que le fermage annuel était égal à la valeur de Soixante (60) pièces de vin rouge "BOURGOGNE HAUTES COTES DE NUITS" cessent d'être applicables à compter du 1er <sup>+</sup>juin 1996.

Il n'est apporté aucune autre modification audit bail du 1er juin 1992.

*1<sup>er</sup> octobre 1997  
Renvoi de l'acte  
AFG  
A C.G.  
H.*

*- I.G.  
A*

*AFG*

*H.*

### Contrôle des structures

Le preneur certifie que les changements résultant du présent acte sont dispensés de toute autorisation.

### Déclaration pour l'enregistrement

Les parties déclarent confirmer l'option pour l'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée (article 14 de la loi de finances 1988).

La montant du fermage annuel, charges comprises, est évalué à la somme de CINQUANTE MILLE FRANCS HORS TAXES.

## II- BAIL RURAL

Le bailleur donne à titre de bail rural à ferme, au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés :

### DESIGNATION

#### TERRITOIRE DE BEAUNE

Un immeuble, sis 16 rue Pierre Joigneaux, comprenant plusieurs corps de bâtiments d'un seul tenant, élevés sur caves voûtées, d'un simple rez-de-chaussée à usage de magasins vinaires ; au dessus, logement composé d'une cuisine, quatre pièces, wc et greniers.

Garage avec entrée rue des Naigeons.

Petit bâtiment séparé de deux pièces, à usage de bureaux.

Wc, cour.

Le tout cadastré section AL n° 37, lieudit 16 RUE PIERRE JOIGNEAUX, pour huit ares cinquante cinq centiares.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

### DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1er décembre 1997 pour finir le 30 novembre 2006 .

En cas de renouvellement du bail dans les conditions prévues à l'article L. 411-46 du Code Rural, le preneur ne pourra, en application de l'article L. 411-6 du même code, refuser l'introduction d'une clause permettant l'exercice de la

J.G.  
A

ATPG

///

reprise des biens loués à l'expiration de la sixième année suivant ce renouvellement, au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, à charge par le bailleur d'envoyer congé au preneur au moins deux ans à l'avance par acte d'huissier.

En cas de mutation de la ferme louée au profit d'un ou de plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci pourront alors exercer la reprise à leur profit ou au profit de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues à l'article L. 411-7 du Code Rural.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage incluses dans le titre premier du livre quatrième du Code Rural, 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 :

#### - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'Article L. 411-4 du Code Rural, les parties feront dresser, contradictoirement entre elles et à frais communs, 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 aux immeubles objet des présentes.

#### Jouissance

Le preneur jouira de l'ensemble des biens suivant leur destination, "en bon père de famille" et fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux.

#### Entretien des bâtiments. Travaux.

1° Conformément à l'article L. 415-4 du Code Rural, le preneur sera tenu de faire aux bâtiments toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auraient été occasionnés ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure.

Toutes les autres réparations incomberont au bailleur. Toutefois, le preneur prendra à sa charge 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 personnes à son service.

J.G.  
AA

ATP

W.

En outre, sous peine d'engager sa responsabilité, le preneur devra avertir le bailleur, lorsque l'état des bâtiments loués rendra indispensable l'exécution des travaux incombant à celui-là.

Le bailleur aura toujours le droit, pendant le cours du bail, de faire constater contradictoirement, aux dépens de qui il appartiendra, tous faits dommageables qui pourraient lui préjudicier, pour réserver son recours selon la loi.

2° En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et constructions nouvelles que le bailleur jugerait bon de faire au cours du bail, le preneur devra les supporter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf le cas de force majeure.

#### - USURPATION

Il 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, 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.

#### - FIN DE BAIL OBLIGATION DU PRENEUR

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. 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 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.

Le preneur devra laisser sur l'immeuble loué, sans indemnité, tous les fumiers, engrais et pailles qui s'y trouveront.

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

#### - INDEMNITES EN FIN DE BAIL

1°) Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par lui au fonds loué, seront réglées conformément aux dispositions des Articles L 411-69 et suivants du Code Rural.

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, à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

4 G  
A JFPG

h

### DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, ou de l'un d'eux, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural, au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années ayant précédé le décès.

Toutefois si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

D'une façon générale, en pareil cas, il sera fait application de l'article L.411-34 du Code Rural.

### - PERTE DES BIENS LOUES

Conformément à l'Article L 411-30 du Code Rural, si, au cours du présent bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, 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.

### - 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, savoir :

Par le preneur, en application des Articles L 411-33 et L 411-30, II du Code Rural, savoir :

1°) Si le preneur ou l'un d'eux, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail des biens loués, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente;

2°) Si sa famille vient à être amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail des biens loués;

3°) Dans le cas où il aurait acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même;

D'autre part, s'il remplit les conditions de caractère personnel auxquelles est subordonnée l'attribution des avantages prévus aux alinéas 2 à 5 de l'article 27 modifié de la loi N° 933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole n° 808 du 5 août 1960, le preneur pourra faire application de l'article L.411-65 du Code Rural.

Et par le bailleur, en application des Articles 188-6, L 411-36, L 411-38 et L 411-53 du Code Rural, c'est à dire :

1°) En cas d'infraction commise par le preneur à la réglementation sur le contrôle des structures;

L.G.  
A

ATPG

2°) En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail;

3°) Au cas où seraient constatés de la part du preneur dans les conditions fixées à l'article L.411-53-1° du Code Rural, deux défauts de paiement du fermage à son échéance;

4°) En cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de main d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

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

En outre, dans le cas prévu à l'Article L 411-32 du Code Rural, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée, s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par cet Article.

#### - CESSION, SOUS-LOCATION, ECHANGE.

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

Toutefois, et par exception, le preneur, pourra, conformément à l'article L.411-35 du Code Rural, avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail, à son conjoint participant à l'exploitation, ou à l'un de ses descendants majeurs ou émancipés. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au Tribunal Paritaire.

Il pourra aussi, dans les mêmes conditions, associer au bail, en qualité de copreneur, son conjoint participant à l'exploitation, ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

#### - 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, 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 familiales 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, la quote-part dans les frais de confection de rôle, et les taxes causées par le remembrement des terres.

J.G. BAPG

## FERMAGE

### FIXATION DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de QUINZE MILLE FRANCS (15.000,00 F) HORS TAXES qui sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice des fermages.

L'indice de références sera celui du 1er octobre 1997

Ce fermage, ainsi que le preneur s'y oblige, sera payable à termes échus le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année.

A cette même date du 1<sup>er</sup> décembre, le preneur s'engage à payer au bailleur tous les droits, taxes et cotisations afférents aux biens et incombant normalement à l'exploitant, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus.

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.

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.

### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du preneur ou de l'un d'eux au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, ou entre le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

### CONTROLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la réglementation des cumuls et réunions d'exploitation agricoles instituée par les articles L 331-1 et suivants du Code Rural, et elles indiquent que la conclusion du présent bail ne constitue pas une infraction à cette réglementation.

### DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare que :

- 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.

J G  
PP

ATPG

- ils 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 par cet Article.

- les biens loués ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire garantissant des créanciers pour lesquels ce bail pourrait être inopposable.

De son côté, le preneur déclare, pour se conformer aux prescriptions de l'article 188-6 du Code Rural, qu'en dehors des biens compris dans le présent bail il exploite

### DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée (article 14 de la loi de finances 1988).

Le montant du fermage annuel, charges comprises, est évalué à la somme de QUINZE MILLE FRANCS (15.000 F) HORS TAXES.

Etant ici précisé que l'option sera exercée auprès du Centre des Impôts de Beaune, et que la T.V.A. sera acquittée à la recette principale des impôts du même lieu.

### III -DISPOSITIONS COMMUNES A LA MODIFICATION DE BAIL ET AU BAIL

#### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile.
- La société preneur, au siège de ladite société.

#### Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

DONT ACTE EN DIX PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,  
En l'Etude du Notaire soussigné,  
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte .

Approuvé la lecture de  
deux nombres et de  
deux mots nuls/

16  
DPPG  
AA

*[Handwritten signatures and lines]*

Entrepreneur à domicile  
25  
205 45  
Cinq cents francs  
*[Signature]*

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 10 pages  
réalisée par reprographie, délivrée par le notaire  
soussigné et certifiée par lui comme étant la  
reproduction exacte de l'original.



*[Handwritten signature]*

