

Bail 2 1-

réf : A 2022 00100/FXR/EP

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le ---

Maître François-Xavier ROYET notaire associé, membre de la SELAS "LEGATIS NUITS SAINT GEORGES", titulaire d'un office notarial dont le siège est à NUITS-SAINT-GEORGES (Côte d'Or), 1 Rue François Mignotte

Avec la participation à distance de Maître François-Stanislas THOMAS, en son office notarial situé à CHALON SUR SAONE CEDEX (71102), 14 RUE DE LA BANQUE, BP 1, assistant le bailleur,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL RURAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

Mademoiselle Colette Marie-Thérèse GROS, salariée, demeurant à VOSNE ROMANEE (21700), 6 rue des grands crus.

Née à VOSNE ROMANEE (21700), le 04 juin 1935.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

2) Preneur

La société dénommée "ANNE GROS",

Société à responsabilité limitée au capital de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 €), dont le siège social est à VOSNE ROMANEE (21700), 11 rue des communes.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro SIREN 348 024 928.

**Ladite Société ci-après désignée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

3) Intervenant

La société dénommée "ANNE GROS",
Société à responsabilité limitée au capital de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 €), dont le siège social est à VOSNE ROMANEE (21700), 11 rue des communes.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro SIREN 348 024 928.

Intervenant en qualité de nu-proprétaire de l'immeuble pour donner son concours au présent bail conformément à l'article 595 alinéa 4 du Code civil.

Ci-après dénommée "LE NU-PROPRIETAIRE"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- Mademoiselle Colette GROS est présente.

En ce qui concerne le preneur :

- La société "ANNE GROS", est représentée par Madame Anne GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE (21700) 11 rue des Communes agissant en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 10 des statuts. .

En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "ANNE GROS", est représentée par Madame Anne GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE (21700) 11 rue des Communes agissant en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 10 des statuts.

- FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail rural à long terme, conformément aux articles L. 416-1 à L. 416-9 du Code rural et de la pêche maritime, et moyennant les conditions ci-après indiquées, au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés.

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.

DESIGNATION DES BIENS

Commune de FLAGEY ECHEZEAUX (Côte-d'Or)

Une parcelle de vigne, situé(e) à FLAGEY ECHEZEAUX (21640), Les Grands Echezeaux, en appellation " Grands Echezeaux".

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	93	Les Grands Echezeaux	36 a 62 ca
Contenance totale				36 a 62 ca

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.

EFFET RELATIF

1°) Partage aux termes d'un acte reçu par Maître BESSON Notaire à DIJON le 26 Octobre 1963 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE le 14 décembre 1963 volume 3822 numéro 38.

Etant ici précisé que la rente viagère due par Mademoiselle Colette GROS au profit de Madame Marie Louise RABUT veuve de Monsieur Louis GROS survenu à VOSNE ROMANEE le 26 Mars 1991.

2°) Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire soussigné le 1er Juin 1995 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE le 12 Juillet 1995 volume 1995 P numéro 3145.

3°) Augmentation de capital aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire soussigné le 27 Novembre 2019 publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 17 décembre 2019 volume 2019 P numéro 16160.

ORIGINE ANTERIEURE

Lesdits biens appartiennent pour l'usufruit à Mademoiselle Colette GROS et pour la nue-propriété à la SARL ANNE GROS par suite des faits et actes suivants :

Originellement, ledit bien appartenait en propre à Mademoiselle Colette GROS pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Me BESSON Notaire à DIJON le 26 Octobre 1963 contenant partage entre Madame Marie Louise RABUT veuve de Monsieur Louis Symphorien GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE, Monsieur Gustave René GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE, Monsieur Jean Paul Marie GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE, époux de Madame Jeannine Marie Joseph DEVILLE, Monsieur François Fernand Marie

GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE époux de Madame Danielle Jeanne Marie KNECHT et ladite Mademoiselle Colette GROS, de divers biens dépendant tant de la communauté de biens ayant existé entre les époux GROS RABUT que de la succession de Monsieur Louis GROS, décédé à VOSNE ROMANEE le 3 Mai 1951.

Le partage a eu lieu moyennant une rente viagère à la charge de Mademoiselle GROS Colette au profit de Madame Veuve GROS née RABUT, laquelle rente s'est éteinte par suite du décès de cette dernière survenu à VOSNE ROMANEE le 26 Mars 1991.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de BEAUNE sous les références sus indiquées.

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire soussigné le 1er Juin 1995 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE sous les référence sus indiquées, Mademoiselle Colette GROS a fait donation à Madame Anne Georgette Marie Louise GROS de la nue-propriété de la parcelle objet du présent bail.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUNE sous les références sus indiquées.

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire soussigné le 27 Novembre 2019, Mademoiselle Anne Georgette Marie Louise GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE (21700) 11 rue des Communes a fait apport de la nue -propriété de la parcelle objet des présentes à la société "ANNE GROS" dont le siège est à VOSNE ROMANEE (21700) preneur aux présentes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 sous les références sus indiquées.

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, à l'exception de diverses servitudes savoir:

- aux termes d'un acte dressé par Monsieur Le Préfet de la Côte d'Or en date du 31 Janvier 1980 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE le 19 février 1980 volume 5405 numéro 12, il a été constitué une servitude au profit des Postes et Télécommunications.

- aux termes d'un acte dressé par Monsieur Le Préfet de Côte d'Or en date du 13 septembre 1982 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE le 18 Janvier 1983 volume 5885 numéro 18, il a été constitué une autre servitude au profit des Postes et Télécommunications.

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 :

La vigne donnée à bail est en bon état d'entretien.

Le rendement moyen de cette vigne, au cours des cinq dernières années, a été semblable à la moyenne de ceux obtenus dans les vignes de même catégorie.

La parcelle a été plantée en X

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT ANNEES entières et consécutives, ayant commencé à courir rétroactivement le 1er Janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2039 sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée.

RENOUVELLEMENT

Il se renouvellera par la suite de neuf ans en neuf ans, conformément à l'Article L.416-1 du Code Rural et de la pêche maritime, et dans les conditions prévues à l'article L.411-46 du Code Rural, et sans préjudice, pendant les périodes de renouvellement, des articles L.411-6, L.411-7, L.411-8 du Code Rural et de la pêche maritime, sauf congé envoyé par le bailleur au moins dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'Article L 411-47 de ce Code.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années seront celles du bail précédent ; toutefois à défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les autres conditions contestées du nouveau bail.

DROIT DE REPRISE

A l'expiration du contrat, le bailleur ne peut reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre en valeur personnellement ou de le faire exploiter par son conjoint ou un de ses descendants.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L. 411-58 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et un congé devra être adressé au preneur dans les formes et délais mentionnés à l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

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.

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 défouage, 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.

M remarque que sur bail 1

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 8ème 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.

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.

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. NON

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

Voir
Remarque
page 6

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 empiétements 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

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.

Cette résiliation pourra notamment être demandée par le bailleur, en application 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 :

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

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 et de la pêche maritime, 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'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En 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 parcelles dont la destination peut être changée s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

PERTE 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 fies par l'article L. 411-39 du Code rural et de la


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.

FERMAGE

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 TROIS CENT TRENTE QUATRE litres (334 l) de vin rouge en appellation d'origine contrôlée "Grands Echezeaux" 

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 :

- 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.

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

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.

De son côté, le preneur déclare, 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, savoir :

- 51 a 17 ca en appellation Bourgogne Blanc
- 86 a 96 ca en appellation Bourgogne Rouge
- 72 a 70 ca en appellation Bourgogne Haute Côtes de Nuits Rouge
- 73 a 70 ca en appellation Bourgogne Hautes Côtes de Nuits Blanc
- 1 ha 10 a en appellation Chambolle Musigny
- 85 a 08 ca en appellation Echezeaux
- 39 a 07 en appellation Vosne
- 60 a 02 en appellation Richebourg
- 94 a 98 ca en appellation Clos Vougeot.

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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit

ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Côte d'or.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, le 10 Mai 2022, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

INTERVENTION DU NU-PROPRIETAIRE

A l'instant est intervenu :

- Madame Anne GROS agissant en qualité de gérante de la SARL ANNE GROS , nu-proprétaire de la parcelle présentement donnée à bail

Laquelle es-qualités déclare avoir pris connaissance du présent acte et donner expressément son consentement sans réserve au présent bail, conformément aux dispositions de l'article 595 du Code civil.

FORMALITES - FISCALITE

ENREGISTREMENT

En application de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

DOMICILE

Les parties déclarent faire élection de domicile, en leur domicile ou siège respectif.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière compétent par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, chargé des formalités.

En raison de sa nature, le présent acte est exonéré de taxe de publicité foncière conformément à l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent le montant cumulé des loyers et des charges pour toute la durée du bail à CINQ CENT VINGT-CINQ

MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (525.179,84 €).

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

DONT ACTE, rédigé sur QUATORZE pages.

Fait et passé à NUIITS SAINT GEORGES, en l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.