

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise GROS, épouse PARENT**

né Monsieur le 11 Janvier 1955 à BEAUNE (21200),
de nationalité française,
née Madame le 30 Janvier 1957 à DIJON (21000),
de nationalité française,
demeurant ensemble à POMMARD (21630) route d'Ivry,

mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Charles ROYET, Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 25 Novembre 1976, préalable à leur union célébrée à la Mairie de VOSNE ROMANEE (21700) le 26 Novembre 1976,

*Ci-après dénommés le « BAILLEUR »
d'une part,*

ET

- **S.A.S. DOMAINE A.F GROS**

Société par Actions Simplifiée au capital de 137 500 Euros,
ayant son siège social à POMMARD (21630) La Garelle - Grande Rue,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro 383 967 346,
représentée par Madame Anne-Françoise PARENT, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

*Ci-après dénommée le « PRENEUR »
d'autre part,*

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte notarié en date du 28 Janvier 2011, reçu par Maître Jean-Paul MONTAGNIER, Notaire à CAMARET SUR AIGUES (84850), Monsieur et Madame François PARENT sont propriétaires d'une parcelle de terre plantée en oliviers située à CAMARET SUR AIGUES (84850) lieudit « Cabassole », cadastrée :

- . Section C, numéro 420, lieudit « Cabassole », pour 16 ares 10 centiares,
- . Section C, numéro 421, lieudit « Cabassole », pour 2 ares 75 centiares,
- . Section C, numéro 578, lieudit « Cabassole », pour 22 ares 38 centiares.

Bail à ferme

Mr et Mme François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à **BAIL A FERME**, par les présentes, au Preneur qui accepte le bien suivant dont la désignation suit :

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Une parcelle de terre plantée en oliviers située à **CAMARET SUR AIGUES (84850)** lieudit « Cabassole », cadastrée :

- . Section C, numéro 420, lieudit « Cabassole », pour 16 ares 10 centiares,
- . Section C, numéro 421, lieudit « Cabassole », pour 2 ares 75 centiares,
- . Section C, numéro 578, lieudit « Cabassole », pour 22 ares 38 centiares,

Soit une superficie cadastrale totale de 41 ares et 23 centiares, telle que ledit bien existe sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris le bien loué dans l'état où il se trouvait à la date de son entrée en jouissance.

Aucun état des lieux n'a été établi.

L'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} Février 2011 pour se terminer le 31 Janvier 2020.**

Il se poursuivra par tacite reconduction de neuf ans en neuf ans, sauf les cas de résiliation du fait du preneur ou les cas de reprise du bailleur, conformément aux textes en vigueur.

Toutefois, conformément à l'article L. 411-6 du Code Rural, en cas de renouvellement du bail, le bailleur se réserve de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

Bail à ferme
Mr et Mme François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS

DFFG 2
FP

ARTICLE 4 - CLAUSES ET CONDITIONS

1°) Jouissance

- Le preneur jouira du bien loué à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.
- Le preneur s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

2°) Cultures et changement de destination

Le preneur exploitera le bien loué en temps et en saison convenable conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Le preneur ne pourra changer la destination du bien loué qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la production d'olives.

Diversification des activités :

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve d'une part qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du Code Rural et, d'autre part que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière. L'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation du bien loué ni lui porter préjudice.

Retournement des terres : pratiques culturales :

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles de terres en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord écrit du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

3°) Clôtures, haies, chemins, fossés

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur:

- entretiendra en bon état toutes les clôtures vives et sèches,
 - élaguera, taillera en temps et saisons convenables les haies,
 - entretiendra en bon état de viabilité les chemins servant uniquement à l'exploitation,
 - entretiendra en temps et saisons convenables toutes les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés du bien loué.
- Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

4°) Arbres

a) Arbres fruitiers

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- soignera, taillera et entretiendra avec soin les arbres fruitiers plantés sur le bien loué,
- il ne pourra arracher aucune plantation sans l'autorisation du bailleur,
- il remplacera les arbres morts ou en mauvais état, étant précisé, d'un commun accord entre les parties que les plants seront fournis par le preneur aux frais de celui-ci et que la mise en place incombe également au preneur.
Si, en raison de l'âge ou de la qualité des plantations, le remplacement des arbres morts n'est pas nécessaire, le bailleur, ou à défaut le tribunal paritaire des baux ruraux, déchargera par écrit le preneur de l'obligation d'y procéder,
- il n'est pas tenu de remplacer les arbres isolés,
- en cas de création ou de renouvellement d'une plantation, les arbres isolés ne pourront être arrachés par le preneur, lorsque ceux-ci seront de nature à gêner la culture principale, qu'avec l'accord préalable du bailleur,

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer le remplacement des oliviers morts ou en mauvais état sur le bien loué.

Quant au bailleur :

- il assurera la permanence des plantations pérennes figurant au bail, le preneur fournissant la main d'œuvre nécessaire à l'arrachage des plantations âgées, à la plantation et à la culture pendant les années de non-production,
- d'un commun accord entre les parties, le preneur financera la traction nécessaire à l'arrachage, le défonçage, la fumure de fond, l'achat des plants et le palissage s'il y a lieu.
Aucune plantation nouvelle ne pourra être installée sans l'autorisation écrite du bailleur et à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux.

b) Autres arbres

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- élaguera, émondera en temps et saisons convenables, les arbres existant sur le bien loué,
- ne pourra arracher, ni abattre pour son compte aucun des arbres existant lors même qu'ils ne seraient d'autre rapport,
- devra abattre ceux qui sont morts, à charge pour lui de les remplacer sans indemnité par d'autres, de même nature et de bonne venue, dont les plants seront fournis par le preneur aux frais de celui-ci, étant précisé que les frais de mise en place incombent également au preneur.

D.F.G.

FP

5°) Droit de visite

Le preneur ne pourra s'opposer à ce que le bailleur pénètre sur le bien loué quand il le jugera utile pour s'assurer de l'état d'entretien du foncier. Il devra cependant assurer une jouissance paisible au preneur.

6°) Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

Ce droit ne pourra s'exercer qu'après l'enlèvement des récoltes.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier ou les chasseurs.

b) Droit de chasser

Le preneur aura le droit de chasser à 2 fusils, un pour le fermier personnellement, l'autre pour une personne de son choix.

7°) Taxes d'arrosage

Les taxes d'arrosage (à l'exclusion de tout droit fixe) afférentes aux concessions d'eau dont bénéficie la propriété affermée seront supportées par le preneur qui devra les acquitter régulièrement chaque année de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

8°) Impôts

Le preneur acquittera en temps voulu ses impôts et contributions personnels de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

D'un commun accord entre les parties, le preneur paiera, en outre, en plus du fermage ci-après fixé, ou remboursera au bailleur, lorsque celui-ci les aura acquittés en ses lieux et place, tous droits taxes et cotisations afférant aux biens loués et incombant normalement à l'exploitation, à savoir :

- la totalité de l'imposition pour frais Chambre d'Agriculture,
- la totalité de la taxe foncière.

ARTICLE 5 - CESSIONS ET SOUS LOCATIONS

1°) Cession du bail

Le bail est incessible, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code Rural.

Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur, ou à défaut du tribunal paritaire.

2°) Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code Rural, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3°) Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

4°) Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie du bien présentement loué, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

5°) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur, ou à défaut le tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du Code Rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur, dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

ARTICLE 6 - SORTIE DE FERME

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

Le bailleur ou le nouveau fermier aura dans les deux mois précédant l'expiration du bail le droit de préparer les ensemencements futurs, accomplir tous les travaux de culture nécessaires sur les terres libres et le preneur sortant devra lui accorder toute facilité pour y parvenir.

Le bailleur s'engage à verser une indemnité au preneur, qui par son travail ou ses investissements, a apporté en cours de bail des améliorations au fonds loué dans les conditions fixées par l'article L. 411-69 du Code Rural.

ARTICLE 7 - FERMAGE

En application des articles L. 411-11 et L. 411-12 du Code Rural, le présent bail est consenti et accepté moyennant **un fermage annuel de DEUX CENTS EUROS HORS TAXES (200 € H.T.)**.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages défini par arrêté du ministre de l'agriculture.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, à terme échu le 31 Décembre de chaque année.

ARTICLE 8 - DECLARATIONS

1°) Conditions générales

Pour toutes les autres conditions non inscrites dans le présent bail, les parties déclarent s'en reporter aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et aux usages locaux.

2°) Risques naturels et technologiques

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que le bien loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables le 16 Juillet 2007 : le risque pris en compte étant l'inondation. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques. Le bailleur déclare également que le bien loué se situe en zone de sismicité – zone 3.

2°) Fiscalité - Taxe sur la valeur ajoutée

Le bailleur déclare avoir opté pour le paiement de la TVA à l'occasion d'un précédent bail rural, en application de l'article 260, 6°, du code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être assujéti à la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le Preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

3°) Enregistrement et frais divers

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à POMMARD
Le 15 Novembre 2011
En QUATRE (4) exemplaires originaux

Le Bailleur

Monsieur François PARENT



Madame Anne-Françoise PARENT



Le Preneur

S.A.S. DOMAINE A.F GROS
représentée par Madame Anne-Françoise PARENT



Enregistré à : SIE DE DIJON NORD

Le 30/11/2011 Bordereau n°2011/1 905 Case n°21

Ext 8610

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

L'agente

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agente



Sylvane GARROT

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise GROS, épouse PARENT**

né Monsieur le 11 Janvier 1955 à BEAUNE (21200),
de nationalité française,
née Madame le 30 Janvier 1957 à DIJON (21000),
de nationalité française,
demeurant ensemble à POMMARD (21630) route d'Ivry,

mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Charles ROYET, Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700), le 25 Novembre 1976, préalable à leur union célébrée à la Mairie de VOSNE ROMANEE (21700) le 26 Novembre 1976,

*Ci-après dénommés le « BAILLEUR »
d'une part,*

ET

- **S.A.S. DOMAINE A.F GROS**

Société par Actions Simplifiée au capital de 137 500 Euros,
ayant son siège social à POMMARD (21630) La Garelle - Grande Rue,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro 383 967 346,
représentée par Madame Anne-Françoise PARENT, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

*Ci-après dénommée le « PRENEUR »
d'autre part,*

IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte notarié en date du 28 Janvier 2011, reçu par Maître Jean-Paul MONTAGNIER, Notaire à CAMARET SUR AIGUES (84850), Monsieur et Madame François PARENT sont propriétaires d'une parcelle de terre plantée en oliviers située à CAMARET SUR AIGUES (84850) lieudit « Cabassole », cadastrée :

- . Section C, numéro 420, lieudit « Cabassole », pour 16 ares 10 centiares,
- . Section C, numéro 421, lieudit « Cabassole », pour 2 ares 75 centiares,
- . Section C, numéro 578, lieudit « Cabassole », pour 22 ares 38 centiares.



Bail à ferme
Mr et Mme François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à **BAIL A FERME**, par les présentes, au Preneur qui accepte le bien suivant dont la désignation suit :

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Une parcelle de terre plantée en oliviers située à **CAMARET SUR AIGUES (84850)** lieudit « Cabassole », cadastrée :

- . Section C, numéro 420, lieudit « Cabassole », pour 16 ares 10 centiares,
- . Section C, numéro 421, lieudit « Cabassole », pour 2 ares 75 centiares,
- . Section C, numéro 578, lieudit « Cabassole », pour 22 ares 38 centiares,

Soit une superficie cadastrale totale de 41 ares et 23 centiares, telle que ledit bien existe sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris le bien loué dans l'état où il se trouvait à la date de son entrée en jouissance.

Aucun état des lieux n'a été établi.

L'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} Février 2011 pour se terminer le 31 Janvier 2020.**

Il se poursuivra par tacite reconduction de neuf ans en neuf ans, sauf les cas de résiliation du fait du preneur ou les cas de reprise du bailleur, conformément aux textes en vigueur.

Toutefois, conformément à l'article L. 411-6 du Code Rural, en cas de renouvellement du bail, le bailleur se réserve de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

Bail à ferme
Mr et Mme François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS

D.F.P.G. 2
FP

ARTICLE 4 - CLAUSES ET CONDITIONS

1°) Jouissance

- Le preneur jouira du bien loué à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.
- Le preneur s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

2°) Cultures et changement de destination

Le preneur exploitera le bien loué en temps et en saison convenable conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Le preneur ne pourra changer la destination du bien loué qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la production d'olives.

Diversification des activités :

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve d'une part qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du Code Rural et, d'autre part que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière. L'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation du bien loué ni lui porter préjudice.

Retournement des terres : pratiques culturales :

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles de terres en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord écrit du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

3°) Clôtures, haies, chemins, fossés

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur:

- entretiendra en bon état toutes les clôtures vives et sèches,
 - élaguera, taillera en temps et saisons convenables les haies,
 - entretiendra en bon état de viabilité les chemins servant uniquement à l'exploitation,
 - entretiendra en temps et saisons convenables toutes les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et près du bien loué.
- Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

4°) Arbres

a) Arbres fruitiers

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- soignera, taillera et entretiendra avec soin les arbres fruitiers plantés sur le bien loué,
- il ne pourra arracher aucune plantation sans l'autorisation du bailleur,
- il remplacera les arbres morts ou en mauvais état, étant précisé, d'un commun accord entre les parties que les plants seront fournis par le preneur aux frais de celui-ci et que la mise en place incombe également au preneur.
Si, en raison de l'âge ou de la qualité des plantations, le remplacement des arbres morts n'est pas nécessaire, le bailleur, ou à défaut le tribunal paritaire des baux ruraux, déchargera par écrit le preneur de l'obligation d'y procéder,
- il n'est pas tenu de remplacer les arbres isolés,
- en cas de création ou de renouvellement d'une plantation, les arbres isolés ne pourront être arrachés par le preneur, lorsque ceux-ci seront de nature à gêner la culture principale, qu'avec l'accord préalable du bailleur,

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer le remplacement des oliviers morts ou en mauvais état sur le bien loué.

Quant au bailleur :

- il assurera la permanence des plantations pérennes figurant au bail, le preneur fournissant la main d'œuvre nécessaire à l'arrachage des plantations âgées, à la plantation et à la culture pendant les années de non-production,
- d'un commun accord entre les parties, le preneur financera la traction nécessaire à l'arrachage, le défonçage, la fumure de fond, l'achat des plants et le palissage s'il y a lieu.
Aucune plantation nouvelle ne pourra être installée sans l'autorisation écrite du bailleur et à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux.

b) Autres arbres

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- élaguera, émondera en temps et saisons convenables, les arbres existant sur le bien loué,
- ne pourra arracher, ni abattre pour son compte aucun des arbres existant lors même qu'ils ne seraient d'autre rapport,
- devra abattre ceux qui sont morts, à charge pour lui de les remplacer sans indemnité par d'autres, de même nature et de bonne venue, dont les plants seront fournis par le preneur aux frais de celui-ci, étant précisé que les frais de mise en place incombent également au preneur.

5°) Droit de visite

Le preneur ne pourra s'opposer à ce que le bailleur pénètre sur le bien loué quand il le jugera utile pour s'assurer de l'état d'entretien du foncier. Il devra cependant assurer une jouissance paisible au preneur.

6°) Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

Ce droit ne pourra s'exercer qu'après l'enlèvement des récoltes.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier ou les chasseurs.

b) Droit de chasser

Le preneur aura le droit de chasser à 2 fusils, un pour le fermier personnellement, l'autre pour une personne de son choix.

7°) Taxes d'arrosage

Les taxes d'arrosage (à l'exclusion de tout droit fixe) afférentes aux concessions d'eau dont bénéficie la propriété affermée seront supportées par le preneur qui devra les acquitter régulièrement chaque année de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

8°) Impôts

Le preneur acquittera en temps voulu ses impôts et contributions personnels de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

D'un commun accord entre les parties, le preneur paiera, en outre, en plus du fermage ci-après fixé, ou remboursera au bailleur, lorsque celui-ci les aura acquittés en ses lieux et place, tous droits taxes et cotisations afférant aux biens loués et incombant normalement à l'exploitation, à savoir :

- la totalité de l'imposition pour frais Chambre d'Agriculture,
- la totalité de la taxe foncière.

ARTICLE 5 - CESSIONS ET SOUS LOCATIONS

1°) Cession du bail

Le bail est incessible, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code Rural.

Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur, ou à défaut du tribunal paritaire.

Bail à ferme
Mr et Mme François PARENT / S.A.S. DOMAINE A.F GROS

DFPG
FP

2°) Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code Rural, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3°) Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

4°) Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie du bien présentement loué, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

5°) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur, ou à défaut le tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du Code Rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur, dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

ARTICLE 6 - SORTIE DE FERME

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

Le bailleur ou le nouveau fermier aura dans les deux mois précédant l'expiration du bail le droit de préparer les ensemencements futurs, accomplir tous les travaux de culture nécessaires sur les terres libres et le preneur sortant devra lui accorder toute facilité pour y parvenir.

Le bailleur s'engage à verser une indemnité au preneur, qui par son travail ou ses investissements, a apporté en cours de bail des améliorations au fonds loué dans les conditions fixées par l'article L. 411-69 du Code Rural.

ARTICLE 7 - FERMAGE

En application des articles L. 411-11 et L. 411-12 du Code Rural, le présent bail est consenti et accepté moyennant **un fermage annuel de DEUX CENTS EUROS HORS TAXES (200 € H.T.)**.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages défini par arrêté du ministre de l'agriculture.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, à terme échu le 31 Décembre de chaque année.

ARTICLE 8 - DECLARATIONS

1°) Conditions générales

Pour toutes les autres conditions non inscrites dans le présent bail, les parties déclarent s'en reporter aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et aux usages locaux.

2°) Risques naturels et technologiques

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que le bien loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables le 16 Juillet 2007 : le risque pris en compte étant l'inondation. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques. Le bailleur déclare également que le bien loué se situe en zone de sismicité – zone 3.

2°) Fiscalité - Taxe sur la valeur ajoutée

Le bailleur déclare avoir opté pour le paiement de la TVA à l'occasion d'un précédent bail rural, en application de l'article 260, 6°, du code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être assujéti à la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le Preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

3°) Enregistrement et frais divers

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à POMMARD
Le 15 Novembre 2011
En QUATRE (4) exemplaires originaux

Le Bailleur

Monsieur François PARENT



Madame Anne-Françoise PARENT



Le Preneur

S.A.S. DOMAINE A.F GROS
représentée par Madame Anne-Françoise PARENT



Enregistré à : SIE DE DIJON NORD

Le 30/11/2011 Bordereau n°2011/1 905 Case n°21

Ext 8610

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

L'agente

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agente


Sylvane GARROT