



1, Rue François Mignotte

7 JANVIER 2000

BAIL

par Monsieur et Madame François PARENT

au ||DOMAINE A.F. GROS||



François-Xavier

ROYET

NOTAIRE

1, rue François Mignotte - 21700 NUITS-SAINT-GEORGES
Tél : 03 80 61 06 71 - Fax : 03 80 61 30 14



François-Xavier ROYET
 1, rue François Mignotte
 21700 Nuits-Saint-Georges

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION 29 AVRIL 1998

L'AN DEUX MIL

Le *sept février*

Maître François-Xavier ROYET, Notaire à NUIITS-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, viticulteur, son épouse, demeurant ensemble à
 POMMARD (Côte d'Or), Route d'Ivry,

Nés, le mari à BEAUNE (Côte d'Or) le 11 janvier 1955 et
 l'épouse à DIJON (Côte d'Or) le 30 janvier 1957.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts
 suivant contrat reçu par Maître Charles ROYET, prédécesseur immédiat
 du Notaire soussigné, le 25 novembre 1976, préalablement au mariage
 célébré à la Mairie de VOSNE-ROMANÉE (Côte d'Or) le 26 novembre
 1976.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Monsieur et Madame PARENT sont mariés tous deux en premières noces.

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de résidents au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Ci-après dénommés «LE BAILLEUR» qui s'oblige aux garanties
 ordinaires et de droit en la matière.

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 répertoire SIREN sous le numéro B 383 967 346 RCS
 BEAUNE.

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 *24 de un de 1988*,
 dont une copie conforme du registre des délibérations est demeurée ci-annexée
 après mention.



FRANCK LESCURE

DEPOT No 2000D01613
 PUBLIE ET ENREGISTRE LE 06/03/2000
 A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
 BEAUNE
 VOLUME 2000 P No 1062
 SALAIRES 521.00 F
 TOTAL 521.00 F
 RECU : cinq cent vingt et un francs
 LE CONSERVATEUR :

APPG



c.l.g



Ci-après dénommée «LE PRENEUR» qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Ont procédé, ainsi qu'il suit, au bail à ferme objet des présentes.

BAIL RURAL A LONG TERME

Le bailleur donne à titre de bail rural à long terme conformément aux Articles L 416-1 à L 416-9 du Code Rural, au preneur qui accepte, les biens ci-après désignés :

I - Vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Bourgogne" (rouge) :

- Commune de Volnay -

1°) Section AH n° 28, lieudit MONPOULAIN, d'une contenance de vingt deux ares vingt huit centiares 22 a 28 ca

- Commune de Pommard -

2°) Section AO n° 116, lieudit LES CRENILLES, d'une contenance de dix huit ares cinquante sept centiares 18 a 57 ca

Superficie totale des vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Bourgogne" : quarante ares quatre vingt cinq centiares 40 a 85 ca

II - Vigne sise en zone d'appellation d'origine contrôlée "Savigny-les-Beaune 1^{er} Cru" (Clos des Guettes, rouge) :

- Commune de Savigny-les-Beaune -

3°) Section AE n° 38, lieudit AUX GUETTES, d'une contenance de quarante cinq ares trente centiares 45 a 30 ca

EFFET RELATIF

La publication de l'acte justifiant du droit de propriété du bailleur a été opérée au bureau des hypothèques de Beaune, savoir :

I - Vignes dépendant de la communauté de biens existant entre les époux PARENT-GROS :

- L'article 1, le 15 mai 1987, volume 6471, n° 35.
- L'article 3, le 21 mars 1996, volume 1996 P, n° 1257.

c/ G.

DFG





II - Vigne appartenant en propre à Monsieur François PARENT :

- L'article 2, le 9 novembre 1999, volume 1999P, n° 5367.

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Vignes dépendant de la communauté de biens existant entre les époux PARENT-GROS :

Les articles 1 et 3 dépendent de la communauté de biens existant entre les époux PARENT-GROS, pour avoir été par eux acquis, aux cours et des deniers de ladite communauté de, savoir :

- L'article 1, 1°) Madame Marie Léontine Germaine LEGER, demeurant à Pommard, route d'Ivry, veuve de Monsieur Jean Baptiste DECHAUME, 2°) Monsieur Michel Joseph Jean Marie Georges DECHAUME, demeurant à Bligny-les-Beaune, époux de Madame Lucette TABOUREAU, 3°) Madame Marie Thérèse Marcelle Denise DECHAUME, demeurant à Dijon, 17, avenue Edouard Belin, épouse de Monsieur Georges MALFONDET, 4°) Madame Agnès Marie Michelle DECHAUME, demeurant à Merceuil, épouse de Monsieur Gérard BITOUZET, aux termes d'un acte reçu par Me Daniel VINCENT, notaire associé à Beaune, le 2 avril 1987, publié sous les références susindiquées.

- L'article 3, de Monsieur Jean Jocelyn Roger Marie PINOTEAU, demeurant à Puteaux, 2, rue Ampère, époux de Madame Hélène BERTAUD, aux termes d'un acte reçu par Me ROYET, notaire soussigné, le 24 janvier 1996, publié sous les références susindiquées.

II - Vigne appartenant en propre à Monsieur François PARENT :

L'article 2 appartient à Monsieur François PARENT, pour avoir été par lui acquis, à titre de remploi de biens lui appartenant en propre, de la société dénommée "SCE DOMAINE LOUIS VIOLLAND", société civile d'exploitation, dont le siège social est à Beaune, 125, route de Dijon, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Louis LAMOUR, notaire associé à Beaune, et Me ROYET, notaire soussigné, le 16 septembre 1999, publié sous les références susindiquées.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 18 années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2000 pour finir le 31 décembre 2017, sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée.

C. G.

DFPG

P

RENOUVELLEMENT

Il se renouvellera par la suite de neuf ans en neuf ans, conformément à l'Article L 416-1 du Code Rural, 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, 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.

SITUATION DU PRENEUR AYANT ATTEINT L'AGE DE LA RETRAITE

Lorsque le plus jeune des preneurs aura atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, à l'expiration du bail d'origine, chacune des parties pourra, par avis donné dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, refuser le renouvellement ou y mettre fin à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le plus jeune des preneurs aura atteint cet âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du titre 1er du livre quatrième nouveau du Code Rural, concernant le droit de renouvellement et le droit de reprise.

ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code Rural, 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 aux immeubles objet des présentes.

L'état des lieux est le suivant :

Toutes les vignes sont en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer.

Les rendements moyens de ces vignes, au cours des cinq dernières années, ont été semblables à la moyenne de ceux obtenus dans des vignes de même catégorie.

Les vignes présentement données à bail ont été plantées, savoir :

- La vigne cadastrée section AO n° 116, en 1970.
- La vigne cadastrée section AH n° 28, entre 1987 et 1988.
- La vigne cadastrée section AE n° 38, en 1990.

J.G.

DAFG





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 :

- PLANTATIONS

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

- EXPLOITATION

Il jouira des biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux de biens affermés, conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il est tenu de labourer, fumer, cultiver, en temps et saisons convenables, sans pouvoir épuiser les vignes ni les détériorer, de façon à les rendre en fin de bail en bon état de culture et d'engrais.

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.

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, et ceci dans les conditions prescrites par l'ordonnance du 17 octobre 1945 modifiée par la loi du 15 avril 1946.

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 des murs de clôture sera à la charge du ~~bailleur~~ preneur


- USURPATION

Il 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, 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 parcelles.

- 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.

C.I.G.
D.F.P.G. 



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 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.

-CAS FORTUITS.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité 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 et dont ledit preneur demeurera expressément chargé.

- 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.

- 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.

C. G.

DAFG

AP

///

- INDEMNITES EN FIN DE BAIL

1°) En application de l'article L.411-69 du Code Rural, 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.

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.

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.

- 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;

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.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel payable en argent, égal à la valeur de, savoir :

- DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF LITRES (279 l) de vin rouge appellation d'origine contrôlée "Bourgogne" Rouge.

- QUATRE CENT TREIZE LITRES (413 l) de vin rouge appellation d'origine contrôlée "Savigny 1^{er} cru".

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.

CONVENTION SUR LE PAIEMENT DU FERMAGE

Il est expressément convenu :

1°) 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.

2°) Et qu'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.

3°) Ce fermage, ainsi que le preneur s'y oblige, sera payable, chaque année, en trois versements :

c.l.g .

B.F.P.G

AP

Le premier versement aura lieu le 31 janvier suivant la récolte, il sera égal à 40% 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 31 mai, 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.

4°) 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.

DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare que :

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.

De son côté le preneur déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article L 331-11 du Code Rural, qu'en dehors des biens compris dans le présent bail les preneurs exploitent :

- Trois hectares quarante trois ares vingt huit centiares, de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Bourgogne Hautes Côtes de Nuits".
- Trente neuf ares quarante sept centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Chambolle Musigny".
- Soixante six ares soixante quatorze centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Savigny 1^{er} Cru".
- Deux hectares trente et un ares trente huit centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Vosne-Romanée".
- Soixante ares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Richebourg".
- Cinquante cinq ares soixante treize centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Beaune 1^{er} Cru".
- Soixante cinq ares trente quatre centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Pommard 1^{er} Cru".
- Cinquante cinq ares soixante cinq centiares de vignes sises en zone d'appellation d'origine contrôlée "Bourgogne".

CONTROLE DES STRUCTURES

Le preneur certifie que la présente dation à bail n'est pas soumise à autorisation préalable du Préfet de la Côte d'Or.

1.6.
BPPG AP

(Signature)

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 VINGT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT FRANCS (23.978,00 F), hors taxes, soit la somme de VINGT HUIT MILLE NEUF CENT DIX SEPT FRANCS QUARANTE SEPT CENTIMES (28.917,47 F) toutes taxes comprises.

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.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera publié au Bureau des Hypothèques compétent.

Les parties requièrent l'exonération de la Taxe de Publicité Foncière en vertu de l'Article 743 du Code Général des Impôts.

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.

*Approuve la lecture
en mot nul/.*

J.G.

J.P.P.G.

FP 11/11

[Signatures]

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 11 pages
réalisée par le notaire, délivrée par le notaire
soussigné et par lui comme étant la
reproduction exacte de l'original.



[Handwritten signature]