

fin 10/11/2035

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE DOUZE JUIN

Maître François-Stanislas THOMAS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-François LANEL, François-Stanislas THOMAS, Véronique MARECHAL et Laurent MELIN, notaires associés" titulaire d'un office notarial à CHALON SUR SAONE (Saône-et-Loire), 14 Rue de la Banque,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL RURAL.

BAILLEUR

Monsieur François, Marie PARENT, Retraité, et Madame Anne-Françoise, Monique GROS, viticultrice, son épouse demeurant ensemble à POMMARD (Côte-d'Or) 5 Grande Rue.

Nés

Monsieur François PARENT à BEAUNE (Côte-d'Or) le 11 janvier 1955.

Madame Anne-Françoise GROS à DIJON (Côte-d'Or) le 30 janvier 1957.

Les époux initialement mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts conventionnel aux termes de leur contrat de mariage reçu par ROYET Notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 25 novembre 1976 préalable à leur union célébrée à la Mairie de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) le 26 novembre 1976, et actuellement soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts conventionnel, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON SUR SAONE le 28 juin 2017 et mentionné en marge de leur acte de mariage le 18 octobre 2017.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Madame Jeanine Marie Joséphe DEVILLE, Retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jean Paul, Marie GROS, demeurant à VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) 3, Rue des Communes.

Née à CHAMPAGNOLE (Jura) le 21 avril 1929.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : LE BAILLEUR

PRENEUR

La Société dénommée DOMAINE A.F GROS, Société par Actions Simplifiée au capital de 137.500,00 € ayant son siège social à POMMARD (Côte-d'Or) La Garelle - Grande Rue identifiée sous le numéro SIREN 383967346 RCS DIJON.

Ci-après dénommée : LE PRENEUR

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise PARENT sont ici présents.

Madame Jeanine GROS est ici présente.

La Société dénommée DOMAINE A.F GROS est ici représentée par Madame Caroline PARENT et Monsieur Mathias PARENT agissant en leur qualité de Directeurs Généraux de ladite société, en ce domiciliés au siège social, et ayant pouvoir en vertu d'une délibération demeurée jointe et annexée aux présentes (annexe 1)

OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les biens à usage agricole ci-après désignés. Ce bail obéit tant aux règles impératives du statut du fermage figurant aux articles L. 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime qu'aux conditions particulières ci-après convenues entre les parties, dans les limites de ce que la loi permet.

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

Les parties sont averties par le notaire soussigné qu'en cas de modification du statut du fermage, elles peuvent être tenues de se conformer à de nouvelles dispositions d'ordre public, immédiatement applicables aux baux en cours, et éventuellement contradictoires avec les termes de ce bail.

CONTROLE DES STRUCTURES

Le PRENEUR étant déjà locataire des parcelles ci-après visées, déclare que l'opération objet des présentes entre dans les cas d'exonération prévus par les dispositions du Code rural. En outre, il déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes justifications qui pourraient lui être demandées à cet égard.

DESIGNATION

I - Biens donnés à bail par Madame Anne-Francoise PARENT, sous réserve pour les parcelles sises à ARCENANT cadastrée section ZD n°468 et à VOSNE ROMANEE, cadastrée section AN n°237 de l'usufruit de Madame Jeannine GROS à hauteur de 46,71 % de la parcelle AN n°237 et de 50 % de la parcelle ZD n°468

Article 1

La propriété viticole située sur la commune de CHAMBOLLE MUSIGNY (Côte-d'Or) ,

Parcelles en nature de vigne situées en appellation Chambolle Musigny plantées en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AC	45	LES FREMIERES	Vigne		17	10
AL	68	DERRIERE LE FOUR	Vigne		08	83
AL	88	LES PAS DE CHATS	Vigne		04	86
AL	134	LES FOUCHERES	Vigne		02	88
Contenance totale					33	67

Article 2

La propriété viticole située sur la commune de POMMARD (Côte-d'Or) LES CRENILLES ,

Parcelle en nature de vigne située en appellation Pommard 1er cru plantée en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
BI	110	LES CHANLINS BAS	Vigne		13	34

Article 3

La propriété viticole située sur la commune de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) AUX REAS ,

Parcelle en nature de vigne située en appellation Vosne Romanée plantées en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AK	113	AUX REAS	Vigne	1	30	42
AK	331	AUX REAS	Vigne		12	29
AK	332	AUX REAS	Vigne		02	09
Contenance totale				1	44	80

Article 4

La propriété viticole située sur la commune de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) RICHEBOURG ,

Parcelles en nature de vigne située en appellation Richebourg, plantées en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AN	237	LES VERROILLES OU RICHEBOURGS	Vigne		27	09
AN	239	LES RICHEBOURGS	Vigne		07	30
AN	243	LES VERROILLES OU RICHEBOURGS	Vigne		09	49
AN	245	LES RICHEBOURGS	Vigne		03	32
Contenance totale					47	20

Article 5

La propriété viticole située sur la commune de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) HAUTES MAIZIERES ,

Parcelle en nature de vigne située en appellation Vosne Romanée plantée en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AC	25	HAUTES MAIZIERES	Vigne		28	07

Etant précisé que ladite parcelle a été plantée au cours de l'année 2017 ainsi déclaré par le BAILLEUR.

Articles 6

La propriété viticole située sur la commune de ARCENANT (Côte-d'Or) DERRIERE LE BOIS DE CHEVRE , parcelles en nature de vignes situées en appellation Haute Côte de Nuits, plantée en pinot noir pour 2 ha 33 a 63 ca et en chardonnay pour 1 ha 90 a 20 ca

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
ZD	465	DERRIERE LE BOIS DE CHEVRE	Vigne		93	35
ZD	468	DERRIERE LE BOIS DE CHEVRE	Vigne	3	30	48
Contenance totale				4	23	83

Etant ici précisé qu'aux termes du CVI n°149203160 :

- la parcelle ZD n°465 a été plantée pour 35a au cours de l'année 2013, pour 48 a au cours de l'année 2012, et pour 10 a 35 ca au cours de l'année 2018
- la parcelle cadastrée ZD n°468 a été plantée pour 72 a au-cours de l'année 2012, 68a 28ca au-cours de l'année 2013 et 1 ha 90 a 20 ca au-cours de l'année 2018.

Articles 7

Une parcelle en nature de terre située sur la commune de ARCENANT (Côte-d'Or) DERRIERE LE BOIS DE CHEVRE ,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
ZD	130	DERRIERE LE BOIS DE CHEVRE	Terre		13	50
Contenance totale					13	50

II - Biens donnés à bail par Monsieur François PARENT

Article 8

La propriété viticole située sur la commune de POMMARD (Côte-d'Or) Les Crenilles ,

Parcelle en nature de vigne située en appellation Bourgogne plantée en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AO	116	LES CRENILLES	Vigne		18	57

III- Biens donnés à bail par Monsieur et Madame François PARENT

Article 9

La propriété viticole située sur la commune de VOLNAY (Côte-d'Or) MONPOULAIN ,

Parcelle en nature de vigne située en appellation Bourgogne plantée en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AH	28	MONPOULAIN	Vigne		22	28

Article 10

La propriété viticole située sur la commune de SAVIGNY LES BEAUNE (Côte-d'Or) AUX GUETTES ,

parcelle en nature de vigne située en appellation SAVIGNY LES BEAUNE 1^{ER} cru plantée en pinot noir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AE	38	AUX GUETTES	Vigne		45	30

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute discordance entre la superficie réelle et celle indiquée ci-dessus, excédât-elle un vingtième, fera la perte ou le profit du PRENEUR.

Les plans cadastraux sont demeurés joints et annexés (annexe 2)

Etant expressément convenu entre les parties que les règles ci-après de dispense de fermage pour cause de plantation-replantation ne s'appliqueront qu'à compter de la récolte 2019 ; en conséquence, le fermage est dû sur la totalité des parcelles objet des présentes dès le premier terme.

ETAT DES LIEUX

Les parties se dispensent de l'état des lieux, et précisent que les parcelles sont en bon état.

ORIGINE DE PROPRIETE

Biens appartenant en propre à Madame Anne-François GROS et pour les parcelles sises à ARCENANT cadastrée section ZD n°468 et à VOSNE ROMANEE, cadastrée section AN n°237 pour partie en usufruit à Madame Jeannine GROS,

Concernant les parcelles sises à ARCENANT cadastrée ZD n°468, et à VOSNE ROMANEE cadastrées AN n°243 et AN n°245

Originellement

La parcelle sise à ARCENANT cadastrée ZD n°468 dépendaient de la communauté existant entre Monsieur et Madame Jean GROS: pour leur avoir été attribuée lors des opérations de remembrement ayant eu lieu sur la Commune d'ARCENANT, publiée le 5 août 1987 volume 6507 n°31 compte 114

Donation-partage du 23 juin 1992

Originellement les parcelles cadastrées ZD n°468 et AN n°243 appartenait en indivision à Monsieur Michel Louis Joseph GROS, né à DIJON le 16 février 1956, Madame Anne-Françoise GROS, susnommée, et Monsieur Bernard Denis Marie GROS, né à DIJON, le 8 janvier 1958 par suite de l'attribution en nue-propiété qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître ROYET notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 23 Juin 1992 contenant DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Monsieur Jean Paul Marie GROS, né à VOSNE ROMANEE le 8 octobre 1927 et Madame Jeannine

Marie DEVILLE, née à CHAMPAGNOLLE, le 21 avril 1929, demeurant à VOSNE ROMANEE, 3 rue des Communes

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 31 Juillet 1992, volume 1992 P, numéro 3089.

Donation-partage du 7 août 1992

Originellement la parcelle cadastrée AN n°245 appartenait en indivision à Monsieur Michel Louis Joseph GROS, Madame Anne-Françoise GROS, susnommée, et Monsieur Bernard Denis Marie GROS, né par suite de l'attribution en nue-propiété qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître ROYET notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 7 août 1992 contenant DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Monsieur Jean Paul Marie GROS

Partage du 23 décembre 2011

Les parcelles cadastrées section sises à ARCENANT cadastrée ZD n°468, et à VOSNE ROMANEE cadastrées AN n°243 et AN n°245 ont été attribuées pour la totalité en nue-propiété à Madame Anne-Françoise GROS

Aux termes d'un acte contenant partage reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 23 décembre 2011 publié au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 20 janvier 2012 volume 2012 P n°346

L'usufruit de Monsieur Jean GROS s'est éteint par suite de son décès survenu le 16 avril 2016.

Concernant les parcelles sises à CHAMBOLLE MUSIGNY cadastrées AC n°45, AL n°68 et 88, et AL 134, à ARCENANT cadastrée ZD n°465, à VOSNE ROMANEE cadastrées AK 113 et 114, AK 331 et 332 AN n°237, et AN 239

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Madame Anne-Françoise GROS par suite de l'attribution qui lui a été faite aux termes d'un acte contenant liquidation et partage de la société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, dont le siège social est à VOSNE ROMANEE, immatriculé au RCS de DIJON sous le n°387 825 813

suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 23 décembre 2011 publié au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 20 janvier 2012 volume 2012 P n°347 et au bureau des hypothèques de DIJON 1, le 18 janvier 2012 volume 2012 P n°737

Aux termes dudit acte :

- Les parcelles sises à CHAMBOLLE MUSIGNY cadastrées AC n°45, AL n°68 et 88, à ARCENANT cadastrée ZD n°465, à VOSNE ROMANEE cadastrées AK 113 et 114, AK 331 et 332 AN n°237 et 6,58 % de la parcelle cadastrée AN n°239 lui ont été attribuées en nue-

propriété sous réserve de l'usufruit de Monsieur Jean GROS, lequel est décédé le 16 avril 2016.

- Les parcelles sises à CHAMBOLLE MUSIGNY cadastrée AL n°134, et à VOSNE ROMANEE cadastrée AN n°239 lui ont été attribuées en nue-propriété
- 93,42/100èmes de la parcelle sise à VOSNE ROMANEE cadastrée AN n°237 ont été attribués en nue-propriété à Madame Anne-Françoise GROS et en usufruit à Monsieur et Madame Jean GROS. Etant précisé que l'usufruit de Monsieur Jean GROS s'est éteint par suite de son décès ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Concernant la parcelle sise à VOSNE ROMANEE cadastrée AC n°25

Ladite parcelle appartient à Madame Anne-Françoise GROS pour lui avoir été attribuée aux termes de l'acte reçu par Maître ROYET notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 7 août 1992 publié au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 7 octobre 1992 volume 1992 P n°4055 sus analysé.

Concernant la parcelle sise à POMMARD cadastrée BI n°110

Ladite parcelle appartient en propre à Madame Anne-Françoise GROS par suite de l'acquisition faite de Monsieur Jean PARENT demeurant à MONTHELIE, rue du Château Gaillard, né à LYON 1^{er} le 3 novembre 1922

Suivant acte reçu par Maître BIDEGARAY GRIVOT notaire à BEAUNE le 14 septembre 2014

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 4, le 15 octobre 2004 volume 2004 P n°4672

Ladite parcelle ayant été donnée à bail à long terme au profit du DOMAINE AF GROS, aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET notaire à NUIITS SAINT GEORGES le 21 décembre 2004 publié au bureau des hypothèques de DIJON 4, le 4 février 2005, volume 2005 P n°614, ayant fait l'objet d'une résiliation aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de DIJON 4 avant ou en même temps que les présentes

Concernant la parcelle sise à ARCENANT cadastrée ZD n°130

Ladite parcelle appartient en propre à Madame Anne-Françoise GROS par suite des faits et actes suivants :

Partie pour l'avoir reçu dans la succession de Monsieur Jean GROS, décédé à NUIITS SAINT GEORGES, le 16 avril 2016, laissant :

- l'ent, son conjoint survivant, Madame Jeannine DEVILLE, susnommée, comme :
 - . commune en bien réduit aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me FALCOZ, notaire à CHAMPAGNOLLE, le 21 avril 1929

. usufructière de la totalité des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 757 du code civil et par suite de l'option qu'elle a faite aux termes d'un acte reçu par Maître ROYET, notaire à NUIITS SAINT GEORGES, le 23 septembre 2016

- 2ent, ses trois enfants issus de son union avec son conjoint survivant, ensemble pour le tout ou chacun divisément pour un tiers, sauf les droits sus énoncés du conjoint survivant :
 - . Monsieur Michel GROS
 - . Madame Anne Françoise GROS
 - . Monsieur Bernard GROS, susnommés

Ainsi constaté aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître ROYET, notaire à NUIITS SAINT GEORGES, le 23 septembre 2016,

La transmission immobilière a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître ROYET le 23 septembre 2016 publié au service de la publicité foncière de DIJON 4 le 17 octobre 2016 volume 2016 P n°3599

Le surplus pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître ROYET, le 20 Juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4 le 28 juillet 2017, volume 2017 P n°2859, contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Jeannine GROS, au profit de ses trois enfants susnommés.

Biens appartenant en propre à Monsieur François PARENT

Concernant la parcelle sise à POMMARD cadastrée AO n°116

Ladite parcelle appartient en propre à Monsieur François PARENT par suite de l'acquisition faite de SCE DOMAINE LOUIS VIOLLAND, société civile d'exploitation dont le siège est à BEAUNE, 125 route de Dijon, identifiée au SIREN sous le n°349 583 500

Suivant acte reçu par Maître LAMOUR notaire à BEAUNE le 16 septembre 1999

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 9 novembre 1999, volume 1999 p, numéro 5369.

Biens dépendant de la communauté existant entre Monsieur et Madame François PARENT

Concernant la parcelle sise à VOLNAY cadastrée AH n°28

Ladite parcelle appartient en propre à Monsieur François PARENT par suite de l'acquisition faite de Madame Marie Léontine Germaine LEGER, veuve de Monsieur DECHAUME, née le 6 août 1911, demeurant à POMMARD, route d'Ivry,

Monsieur Michel Joseph Jean Marie Georges DECHAUME, né à POMMARD, le 13 novembre 1936, demeurant à BLIGNY LES BEAUNE

Madame Marie Thérèse Marcelle Denise DECHAUME, née à POMMARD, le 22 octobre 1942, demeurant à DIJON, 17 avenue Edouard Belin

Madame Agnès Marie Michelle DECHAUME, née à POMMARD le 3 février 1950, demeurant à MERCEUIL

Suivant acte reçu par Maître VINCENT Notaire à BEAUNE le 2 avril 1987

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 15 Mai et 19 juin 1987, volume 6471, numéro 35.

Concernant la parcelle sise à SAVIGNY LES BEAUNE, cadastrée section AE n°38

Ladite parcelle dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame François PARENT par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté de Monsieur Jean Jocelyn Roger Marie PINOTEAU, demeurant à PUTEAUX, 2 rue Ampère, né à PARIS 14^{ème} le 7 mars 1963

Suivant acte reçu par Maître ROYET notaire à NUITS SAINT GEORGES le 24 janvier 1996

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON 4 le 21 mars 1996, volume 1996 p, numéro 1257.

F E R M A G E

MONTANT DU FERMAGE

En application des dispositions du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral en vigueur, le fermage est fixé chaque année à NEUF HECTOLITRE DOUZE (9,12 Hl) l'hectare de l'appellation de chacune des parcelles.

Ce fermage sera payé de la manière suivante en trois échéances :

- Un premier versement au 11 novembre de l'année de la récolte égal au tiers du fermage précédent,
- Un deuxième versement au 11 février de l'année suivant la récolte, égal au tiers du fermage de l'année précédente,
- Un dernier versement au 11 novembre de l'année suivant la récolte fixant le cours du millésime concerné.

Le BAILLEUR pourra à son libre choix demander que le fermage lui soit payé en nature en totalité ou en partie.

ACTUALISATION DU FERMAGE

Le fermage sera actualisé chaque année à sa date anniversaire compte tenu de la variation de l'arrêté préfectoral de Côte d'Or

RÉVISION

Le fermage fixé d'un commun accord par les parties n'est susceptible d'être révisé qu'à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, si en application de

l'article L. 411-12 du Code rural et de la pêche maritime, le BAILLEUR accepte ou est contraint de réaliser des investissements importants, le loyer pourra être augmenté d'une rente calculée conformément aux articles R. 411-8 et R. 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

GARANTIE

En garantie du paiement du fermage, le BAILLEUR dispose d'un privilège sur les fruits de la récolte de l'année ainsi que sur le prix de tout ce qui garnit les biens loués ou sert à leur mise en valeur.

SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ

En cas de décès au cours du bail du PRENEUR, ou de l'une des personnes éventuellement comprises sous cette appellation, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés, pour le paiement des fermages et accessoires, ainsi que pour l'exécution du présent contrat. Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge de ceux à qui elle sera faite.

DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de dix-huit années (18) entières et consécutives, à compter du 11 novembre 2017 pour venir à expiration le 10 novembre 2035, la première récolte concernée étant celle de l'année 2018.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Une fois arrivé à son terme, le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans. À défaut de convention contraire, les conditions du nouveau contrat sont identiques à celles de la location initiale. En cas de mésentente entre les parties, les droits et obligations de chacun seront fixés par le Tribunal paritaire de baux ruraux.

Si le bail a été consenti à des conjoints ou partenaires co-preneurs, le départ de l'un d'eux en cours de bail n'affectera pas le droit au renouvellement de celui qui aura poursuivi l'exploitation des biens loués.

NON RENOUVELLEMENT DU FAIT DU PRENEUR

S'il entend libérer les lieux à l'expiration du bail, le PRENEUR est tenu d'adresser congé au BAILLEUR au moins dix-huit mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

NON RENOUVELLEMENT DU FAIT DU BAILLEUR

Pour sa part, le BAILLEUR est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat lorsqu'il peut justifier de l'un des motifs prévus par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime, savoir notamment :

- Le non-respect par le PRENEUR des conditions d'exploitation et d'habitation ;
- L'infraction du PRENEUR par rapport à la réglementation des structures ;
- Le défaut de paiement des fermages ;
- Les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

- La construction, par le BAILLEUR, pour son usage personnel ou celui de sa famille, d'une maison d'habitation ;
- L'agrandissement, dans la limite du seuil de l'article L 331-2, d'une autre exploitation également donnée à bail par lui mais sans toutefois compromettre l'équilibre de l'exploitation réduite ;
- Le fait que le PRENEUR ait atteint l'âge de la retraite.

Dans toutes ces hypothèses, le PRENEUR doit être informé de l'intention du BAILLEUR dix-huit mois au moins à l'avance par acte d'huissier de justice.

DROIT DE REPRISE EN FIN DE BAIL

REPRISE POUR EXPLOITER

A l'expiration du contrat, le BAILLEUR a la possibilité de reprendre le fonds loué pour lui-même ou au profit de son conjoint ou de son partenaire ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. A la condition de ne pas porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble du fonds mis en valeur par le PRENEUR, la reprise peut être limitée à une partie seulement du bien loué.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 1° être en règle avec la législation relative au contrôle des structures ;
- 2° justifier qu'il possède la capacité professionnelle requise ;
- 3° s'engager à se consacrer à l'exploitation des biens repris pendant une durée minimum de neuf ans et à ce titre à participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance du domaine ;
- 4° posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou à défaut les moyens de les acquérir ;
- 5° occuper lui-même les bâtiments d'habitation loués ou un logement situé à proximité du fonds et qui en permette la mise en valeur directe ;
- 6° ne pas percevoir un avantage de vieillesse d'un montant annuel supérieur à 4160 fois le SMIC horaire ;
- 7° ne pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole. Dans le cas contraire, seule est autorisée la reprise en vue de la constitution d'une exploitation de subsistance.

FORMALITÉS

Le BAILLEUR est tenu d'aviser le PRENEUR de son intention de reprendre le bien loué, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification doit être faite par exploit d'huissier et indiquer à peine de nullité les nom, prénoms, âge et profession du ou des bénéficiaires ainsi que la ou les habitations destinées à être occupées par le ou les intéressés après la reprise ; il doit, au surplus, reproduire l'alinéa 1 de l'article L. 411-54 du Code rural et de la pêche maritime qui autorise le PRENEUR à saisir le Tribunal paritaire de baux ruraux d'une action en contestation dans le délai de quatre mois à compter du jour où il est informé de l'exercice du droit de reprise. Le congé peut également mentionner un bénéficiaire subsidiaire destiné à reprendre le bien loué en cas d'empêchement du bénéficiaire principal.

REPRISE SEXENNALE

Le BAILLEUR ne bénéficie pas de la faculté de reprise sexennale au profit de son conjoint ou son partenaire ou de l'un de ses descendants. Toutefois, le notaire soussigné informe le PRENEUR qu'il ne pourra pas s'opposer à l'introduction d'une telle clause lors d'un renouvellement du bail.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

JOUISSANCE

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations et devra :

- Donner à la vigne en temps et saisons convenables tous traitements utiles pour combattre les maladies et les parasites, tailler la vigne, l'échetonner à la façon d'un propriétaire en respectant les lois en vigueur relatives à la taille de façon à éviter tout surcroît de production, toute surcharge et épuisement.
- Entretenir en bon état les plants, les piquets et fils de fer, remplacer à ses frais ceux qui viendraient à être détériorés et les plants qui viendraient à périr ou à être détruits ou arrachés.
- Fournir en un mot tout le travail nécessaire avec son matériel de culture, tant en ce qui concerne la culture par elle-même que les traitements et vendanges.
- Conserver à sa charge tous les frais de vendanges.
- Assurer personnellement l'achat de tous engrais, produits anticryptogamiques, tous produits de traitement et toutes fournitures diverses nécessaires à la bonne culture.
- Prendre en charge tout remontage éventuel de terre et l'entretien des murs de soutènement.
- Respecter les conditions des cahiers des charges de appellations AOC afin d'y avoir droit et effectuer tous les traitements obligatoires notamment contre la flavescence dorée.

FLAVESCENCE DOREE ET BOIS NOIR

Considérant d'autre part, que la maladie de la flavescence dorée représente un réel danger pour les vignobles du département;

Les parties entendent rappeler expressément les dispositions suivantes :

Le PRENEUR aura l'obligation de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral instituant la lutte contre la flavescence dorée et bois noir.

A ce sujet, le PRENEUR déclare :

- parfaitement connaître cette réglementation et s'engage à lutter contre ces fléaux, par une extrême vigilance, une surveillance accrue et une prospection constante des premiers symptômes et à une déclaration immédiate auprès de la Direction régionale de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt ;

- A défaut, outre les traitements qui s'imposeraient, le PRENEUR reconnaît expressément qu'il pourra être contraint de procéder à l'arrachage des pieds de vigne malades, voire de la totalité si la parcelle est contaminée par la flavescence dorée dans une proportion supérieure à 20% du total des ceps présents ;

- Qu'aucune responsabilité n'incombera au BAILLEUR si les parcelles visées aux présentes développent la maladie de la flavescence dorée et du bois noir.

SERVITUDE

Le PRENEUR supportera toutes les servitudes grevant ou profitant au BIEN loué, sans recours contre le bailleur.

A cet égard, ce dernier déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude grevant ou profitant au BIEN loué.

EMPIÈTEMENTS - USURPATIONS

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et usurpations, il avertira le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR ne pourra pas changer la destination des lieux loués qui est strictement viticole. Toutefois, il pourra dans les conditions ci-après diversifier ses activités et pratiques culturelles.

A) DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS

Au cours du bail, le PRENEUR pourra étendre ses activités, sous réserve qu'elles demeurent agricoles au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime et que la mise en valeur des biens loués continue à être assurée de manière effective et régulière. Si les nouvelles activités nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le BAILLEUR en ait été informé, ou les ait autorisés.

B) TALUS, HAIES, PRATIQUES CULTURALES

Afin d'améliorer les conditions d'exploitation, le PRENEUR peut, avec l'accord du BAILLEUR, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent ou morcellent le fonds loué. L'information du BAILLEUR est réalisée par l'envoi d'une lettre recommandée ou un exploit d'huissier. A défaut d'opposition du BAILLEUR notifiée au preneur dans les deux mois de la demande, l'opération est réputée agréée.

Changement de mode de culture

Pour améliorer ses conditions d'exploitation, le PRENEUR peut mettre en œuvre des moyens culturels nouveaux.

Toutefois, pour ce faire, il doit obtenir l'accord préalable du BAILLEUR ou, à défaut, fournir à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.

Le BAILLEUR dispose alors d'un délai de quinze jours pour s'opposer au projet devant le tribunal paritaire des baux ruraux. L'absence d'action dans le délai précité emporte accord tacite à l'opération envisagée.

Absence de droit à indemnité

En aucun cas, les opérations envisagées ci-dessus ne sont susceptibles d'ouvrir un quelconque droit à indemnité au profit du PRENEUR.

C) GEL DE TERRES - EXTENSIFICATION - BOISEMENT

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souscrirait à un programme de gel de terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du BAILLEUR. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du PRENEUR et n'entraîneront de modification du fermage.

TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS

La réalisation par le PRENEUR de travaux présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation est, selon les cas, subordonnée soit à l'accord exprès ou tacite du BAILLEUR soit à l'autorisation du tribunal paritaire. On distingue les hypothèses suivantes pour lesquelles un devis descriptif et estimatif des travaux devra en tout état de cause être adressé par le PRENEUR au BAILLEUR.

1) CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

L'édification d'une maison d'habitation ne peut être entreprise qu'après obtention par le PRENEUR de l'accord écrit du BAILLEUR. La construction est exécutée aux frais du PRENEUR qui supporte seul les impôts et taxes qui en découlent.

2) AUTRES TRAVAUX

Pour les travaux qui ne figurent dans aucune des catégories ci-dessus mentionnées, le PRENEUR, en même temps qu'il adresse le devis descriptif et estimatif au BAILLEUR, doit notifier son projet au comité technique départemental. Si le BAILLEUR s'oppose expressément à la réalisation des aménagements ou conserve le silence pendant un délai de deux mois, il incombe au PRENEUR d'informer le comité technique départemental auquel il revient de favoriser toute solution amiable et d'émettre dans le délai de deux mois un avis motivé sur le bien-fondé du projet. Lorsque l'avis du comité technique est favorable, le BAILLEUR dispose à nouveau d'un délai de deux mois, soit pour s'incliner, soit pour saisir le tribunal paritaire de baux ruraux. Lorsque l'avis du comité technique est défavorable c'est au preneur qu'il appartient, soit de renoncer à l'opération, soit de solliciter l'arbitrage du tribunal paritaire de baux ruraux.

Enfin, le comité technique peut proposer des modifications aux aménagements envisagés. En ce cas, l'avis est considéré favorable si, dans le délai d'un mois, le PRENEUR notifie au préfet et au BAILLEUR son acceptation des suggestions qui lui sont faites. À défaut, l'avis est réputé défavorable.

3) TRAVAUX COLLECTIFS

Si les aménagements s'inscrivent dans le cadre d'une opération collective de drainage ou d'irrigation, le PRENEUR est tenu de joindre au devis descriptif et estimatif, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales qui sont alors

recouvrées par voie de rôle annexe. L'autorisation du BAILLEUR emporte mandat d'être représenté par le PRENEUR au sein de l'association syndicale ou financière qui a la maîtrise des travaux.

Le PRENEUR est expressément autorisé à effectuer les travaux suivants pour lesquels le BAILLEUR déclare avoir dès avant ce jour reçu un devis descriptif.

4) CONTRÔLE

Dans l'hypothèse où est affecté le gros œuvre d'un bâtiment, le propriétaire est admis à exiger que les travaux soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par l'autorité judiciaire.

PLANTATION – REPLANTATION

Au cas où, après autorisation expresse, et sauf convention contraire amiable, le PRENEUR serait autorisé à arracher et replanter la vigne, il prendrait à sa charge la plantation de parcelles ou partie de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de désinfection du sol, de fournitures et main d'œuvre, d'investissement et de risques, **il sera dispensé de fermage, l'année d'arrachage ainsi que les cinq années suivantes pour les parcelles classées en GRAND CRU et l'année d'arrachage ainsi que les six années suivantes pour les autres parcelles.**

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.

A défaut d'accord express entre les parties stipulé dans le bail ou dans un avenant, et quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation apportés par le preneur restent attachés à l'exploitation viticole et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession.

ASSURANCES

Le PRENEUR doit souscrire une assurance de responsabilité civile et assurer pendant tout le cours du bail et pour une somme suffisante :

- son mobilier, matériel de culture, plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

COURS - CHEMINS PRIVÉS

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

CULTURE DES TERRES

Le PRENEUR exploitera les terres louées en temps et en saison convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

ARBRES - ÉLAGAGE

Le PRENEUR ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété, il devra les entretenir et les élaguer régulièrement.

CAS FORTUITS

Il est expressément convenu que le PRENEUR supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires.

CONTRAT D'AGRICULTURE DURABLE

Le PRENEUR s'engage, pour le cas où il souscrirait un contrat d'agriculture durable, à adresser au BAILLEUR une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Concernant les parcelles sises à ARCENANT

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 Juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 3).

Concernant les parcelles sises à CHAMBOLLE MUSIGNY

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou

technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité FAIBLE.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN n'a pas fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 Juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 4).

Concernant les parcelles sises à POMMARD

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 Juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 5).

Concernant les parcelles sises à VOSNE ROMANEE

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 Juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 6).

Concernant la parcelle sise à VOLNAY

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité FAIBLE.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 Juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 7).

Concernant la parcelle sise à SAVIGNY LES BEAUNE

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 2 juin 2016, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation par débordement du Rhoin et affluents, ruissellement en zone vignoble.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique .

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 12 juin 2018, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 8).

OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE – ABSENCE

LE BAILLEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur LE BIEN, ce que reconnaît LE PRENEUR.

BOISEMENT DU BIEN LOUE

Le PRENEUR ne pourra solliciter l'octroi de la prime au boisement des superficies agricoles ou procéder au boisement des superficies louées qu'après avoir obtenu l'accord exprès du BAILLEUR.

CHASSE

DROIT DE CHASSER DU PRENEUR

Le PRENEUR n'aura pas le droit de chasser sur les parcelles objet des présentes.

DROIT DE CHASSE DU BAILLEUR

Il appartient au BAILLEUR, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation. Le PRENEUR se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

DEGATS DU GIBIER

Quel que soit le parti adopté, le PRENEUR conserve la faculté de demander réparation des dommages causés aux récoltes par le gibier. Toutefois, au moment de fixer le montant de l'indemnité destinée à compenser les pertes subies il est tenu compte du droit de la victime à participer à la destruction des animaux nuisibles.

TAXES ET IMPOTS DIVERS

TAXES FONCIÈRES

Les impôts fonciers demeurent à la charge du PRENEUR pour UN CINQUIEME

La somme due à ce titre s'ajoutera au fermage et sera payée selon la même périodicité.

CALAMITÉS AGRICOLES

Si par suite de calamités agricoles le BAILLEUR obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, le dégrèvement a vocation à bénéficier au PRENEUR. Selon que le loyer relatif à l'année culturale en cause a ou non été acquitté au moment où intervient la mesure, le PRENEUR est fondé soit à exiger la restitution de tout ou partie de la somme par lui versée, soit à la précompter sur le montant du fermage suivant.

TAXE DUE À LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le PRENEUR est tenu de rembourser au BAILLEUR la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

CESSION DE BAIL - SOUS-LOCATION DU BIEN

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime).

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement de deux mois à deux ans et une amende de 30 000 € ou l'une de ces deux peines seulement, tout BAILLEUR, tout PRENEUR sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

AMELIORATIONS

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué par le PRENEUR, à condition qu'elles soient de nature à lui permettre de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées au conjoint ou au descendant qui en contrepartie est subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR.

APPORT À UNE SOCIÉTÉ

Avec l'agrément exprès du BAILLEUR, le PRENEUR peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Les améliorations ouvrant droit à une indemnité de sortie, peuvent être cédées à la société qui en contrepartie est subrogée dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR.

Si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession est requis à peine de nullité.

MISE À DISPOSITION DU BIEN LOUÉ AU PROFIT D'UNE SOCIÉTÉ

En cas d'adhésion à une société à objet principalement agricole, le PRENEUR peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement. En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC ou une EARL, tous les associés doivent participer sur les lieux à l'activité agricole de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance de l'exploitation.

MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION

Préalablement à sa réalisation, l'opération doit être portée à la connaissance du BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque le transfert de jouissance profite à une personne morale autre qu'un GAEC, l'avis adressé au BAILLEUR doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, la forme, la durée et l'objet de la société ainsi que les biens mis à sa disposition. Le PRENEUR a, au surplus, l'obligation, dans les deux mois, d'informer le BAILLEUR, dans les mêmes formes, de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés.

Les associés ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le PRENEUR de l'exécution du bail.

AMÉLIORATIONS

Dans l'hypothèse où elles sont de nature à permettre à leur auteur de prétendre à être dédommagé en fin de contrat, les améliorations antérieurement apportées au fonds peuvent être cédées à titre onéreux à la société bénéficiaire de la mise à disposition ; en contrepartie, la personne morale devient titulaire des droits à indemnités de l'action du PRENEUR.

SOUS-LOCATION DU BIEN LOUÉ À USAGE DE LOISIRS OU DE VACANCES

Le PRENEUR peut aussi, avec l'assentiment du BAILLEUR, consentir pour un usage de vacances ou de loisirs des sous-locations, d'une durée maximum

de trois mois consécutifs, à l'expiration desquels le bénéficiaire est dépourvu de tout droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux ; en cas d'opposition du propriétaire, l'opération peut être autorisée par le tribunal paritaire de baux ruraux qui dispose au surplus du pouvoir de déterminer la part du produit de la sous-location que le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR (C. rur., art. L. 411-35, al. 5).

ÉCHANGE DE JOUISSANCE

En vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, le PRENEUR a la faculté de procéder, dans les limites permises, à des échanges ou des locations de parcelles. Le BAILLEUR est avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dispose d'un délai de deux mois pour s'y opposer devant le tribunal paritaire des baux ruraux. A défaut, il est réputé l'avoir agréée.

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Dans le cadre d'un plan de cession, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du PRENEUR sortant, soit autoriser le BAILLEUR, son conjoint ou son partenaire ou l'un de ses descendants à reprendre le bien loué, en vue de l'exploiter, soit attribuer le bail à un autre preneur proposé par le BAILLEUR ou, à défaut, à tout autre repreneur ayant fait une offre régulière.

TRANSMISSION DU BIEN LOUE

La transmission à titre gratuit du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du PRENEUR.

VENTE DU BIEN LOUE

DROIT DE PRÉEMPTION

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption, à condition :

- d'avoir exercé pendant trois ans au moins la profession agricole ;
- d'exploiter par lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille le fonds mis en vente ;
- et de ne pas être propriétaire au jour où il fait connaître sa décision d'une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation (SMI).

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint ou de son partenaire participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Le bénéficiaire doit alors justifier avoir exercé la profession agricole trois ans durant ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le PRENEUR n'est autorisé à faire valoir son droit de préemption que pour autant que l'État, une collectivité locale ou un établissement public n'a pas fait usage d'un droit identique. A l'égard de la SAFER, le PRENEUR est prioritaire s'il justifie exploiter le bien aliéné depuis trois ans au moins.

MODALITÉS D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

NOTIFICATION

Après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre à l'amiable le bien loué, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Le candidat à l'acquisition peut joindre à ce document une déclaration par laquelle il s'engage à ne pas faire usage du droit de reprise pendant une durée déterminée.

EXERCICE DU DROIT

Le PRENEUR dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il peut, à son choix, accepter purement et simplement la proposition qui lui est faite, saisir le Tribunal paritaire de baux ruraux en vue d'une fixation judiciaire du prix ou renoncer à l'acquisition. Le silence conservé par le PRENEUR durant deux mois vaut renonciation au droit de préemption.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique doit intervenir dans les deux mois qui suivent l'envoi par le PRENEUR de sa réponse au BAILLEUR. Passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après

ADJUDICATION

Si la vente prend la forme d'une adjudication volontaire ou forcée, le PRENEUR doit être convoqué à la mise aux enchères au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, soit par le notaire chargé d'instrumenter, soit par le greffier du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. A compter de la date de l'adjudication, le PRENEUR dispose d'un délai de vingt jours pour se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer à l'acquisition. La déclaration de substitution est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que lui. La déclaration de surenchère est dénoncée au PRENEUR dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le PRENEUR peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère (article L. 412-11 du Code rural et de la pêche maritime).

SANCTIONS

En cas de non-respect de la procédure légale, le PRENEUR dispose d'un délai de six mois, à compter du jour où la date de la vente lui est connue, pour intenter devant le tribunal paritaire de baux ruraux une action en nullité de la cession et en dommages intérêts.

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le PRENEUR, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire ou par un descendant le bien acquis pendant une période de neuf ans à compter du transfert de propriété.

La mise en valeur du fonds ne peut être confiée au conjoint ou au partenaire ou à un descendant que si l'intéressé justifie avoir exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Du conjoint ou du partenaire, il est au surplus exigé que soit démontrée sa participation à l'exploitation au moment de la transaction.

Il est requis de l'exploitant qu'il participe sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et qu'il occupe les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds acquis.

ÉCHANGE DU BIEN LOUÉ

En cas d'échange, le PRENEUR est privé du droit de préemption. En contrepartie, en dehors des hypothèses où l'opération intervient entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre dans le cadre des articles L. 124-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le nouveau propriétaire n'est autorisé à exercer le droit de reprise qu'une fois écoulé un délai de neuf ans à compter de la date du transfert de propriété.

REMEMBREMENT RURAL

En cas d'inclusion du fonds loué dans un périmètre de remembrement et d'attribution au BAILLEUR de biens autres que ceux initialement détenus, le preneur peut, soit exiger le report des effets de la location sur les immeubles reçus par le propriétaire en échange de ceux apportés, soit solliciter la résiliation totale ou partielle du bail.

RESILIATION DU BAIL

ACCORD DES PARTIES

Les parties peuvent à tout moment résilier le bail d'un commun accord.

Toutefois, si le conjoint ou le partenaire du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, la transaction ne peut, à peine de nullité, être conclue qu'avec son agrément.

PERTE DU BIEN LOUÉ

Lorsque le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Le BAILLEUR peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles situées dans une zone urbaine définie par le plan d'occupation des sols ou dont la destination est susceptible d'être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme.

En l'absence de document d'urbanisme et en dehors des zones urbaines du P.L.U. la résiliation est subordonnée à l'agrément préalable du préfet donné après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

FORMALITÉS

La résiliation doit être notifiée au PRENEUR par acte extrajudiciaire contenant mention de l'engagement du BAILLEUR de changer ou de faire changer la destination des terrains dans un délai de trois ans à compter de la libération des lieux.

Le bail prend fin un an après réception du congé par le PRENEUR, lequel, dans l'hypothèse où l'opération est de nature à compromettre gravement l'équilibre de son exploitation, peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

INDEMNISATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il l'aurait été en cas d'expropriation. Il est autorisé à se maintenir en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle intervient le paiement des sommes qui lui sont dues.

FAUTE DU PRENEUR

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, constituent des motifs de résiliation judiciaire du bail :

- Deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au BAILLEUR ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure.

- Les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

La même sanction est encourue en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

DATE D'EFFET

Selon la date d'envoi du congé, le contrat s'achève à la fin de l'année culturale au cours de laquelle est franchi l'âge requis ou à la fin de l'une des années culturales suivantes.

SITUATION PERSONNELLE ET PROFESSIONNELLE DU PRENEUR

La résiliation du bail peut être demandée par le PRENEUR dans les cas suivants :

- acquisition par le PRENEUR d'un fonds qu'il est tenu d'exploiter personnellement.

- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Dans tous les cas si l'événement invoqué précède la fin de l'année culturale de plus de neuf mois, la résiliation prend effet, au choix du PRENEUR, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante ; dans la situation inverse, c'est obligatoirement à cette seconde date que s'achève le bail.

FIN DE BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Les parties conviennent qu'à l'expiration du bail il sera dressé, à frais communs, un état des lieux. Si la comparaison entre les situations initiale et finale

révèle une dégradation du fonds, le BAILLEUR a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le PRENEUR est titulaire d'une créance envers le BAILLEUR.

Déduction faite des subventions perçues par le PRENEUR et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le BAILLEUR varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

BÂTIMENTS ET OUVRAGES INCORPORÉS AU SOL

A condition de conserver une valeur effective d'utilisation, les aménagements relatifs aux bâtiments et aux ouvrages incorporés au sol ont vocation à donner lieu au versement d'une indemnité égale au coût des travaux, évalué à l'expiration du bail, diminué d'un amortissement calculé d'après un barème départemental ou à défaut fixé à 6 % par année écoulée depuis l'exécution de l'opération.

PLANTATIONS

S'agissant de plantations, le montant de l'indemnité est égal, dans la limite de la plus-value apportée au fonds loué, à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'oeuvre, estimées en fin de bail, qu'aura eu à supporter le PRENEUR, déduction faite d'un amortissement calculé à compter de la date d'entrée en production, **sous réserve des dispositions ci-dessus prévues au paragraphe plantations-replantations.**

AMÉLIORATIONS CULTURALES

Sous réserve que leur effet soit susceptible de se prolonger après la libération des lieux, les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturelles et les améliorations foncières sont indemnisées d'après leur coût estimé en fin de bail diminué de l'amortissement.

DROIT DE REPRISE

En cas d'exercice par le BAILLEUR du droit de reprise, les aménagements autres que les plantations et les constructions de bâtiments destinés à l'élevage hors sol sont dédommagés d'après la valeur des améliorations en fin de bail compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation. En pareille hypothèse, à défaut d'accord amiable, aucun délai de paiement ne peut être accordé au BAILLEUR.

INDEMNITÉ PROVISIONNELLE

S'il apparaît que le PRENEUR est en droit de prétendre au versement d'une indemnité, la partie la plus diligente peut, à défaut de fixation un an avant l'expiration du bail, saisir le président du Tribunal paritaire de baux ruraux statuant en la forme des référés en vue de la détermination d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de la créance définitive.

La somme retenue doit être acquittée ou consignée dans le mois qui suit la notification de la décision du juge. Tant que le BAILLEUR n'a pas satisfait à ses obligations, le PRENEUR est fondé à se maintenir en place.

PAILLES ET ENGRAIS

Bien que n'ayant reçu ni paille ni engrais, le PRENEUR pourra être tenu, à la demande du BAILLEUR et moyennant indemnisation, de laisser en fin de bail ceux de l'année antérieure à sa sortie.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

DECLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR devra acquitter la contribution annuelle sur les revenus locatifs au vu des articles 234 nonies et suivants du Code général des impôts si elle est due, ou toute autre taxe qui l'aurait remplacée.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au Service de la publicité foncière compétent.

En application de l'article 743-2 du Code général des impôts, cette formalité ne donnera lieu à aucune perception de taxe de publicité foncière.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité du présent acte sont consentis à tous clerks ou employés du notaire soussigné.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis au droit fixe de 25 euros conformément à l'article 739 du Code général des impôts, perçu sur état.

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts :

Pour les besoins de la publicité foncière,

Concernant les biens dépendant du service de la publicité foncière de DIJON 4 : le montant du fermage sur la durée du bail est égal à 2.435.857,56 €

Concernant les biens dépendant du service de la publicité foncière de DIJON 1 : le montant du fermage sur la durée du bail est égal à 96.078,60 €

FRAIS

Tous les frais occasionnés par le présent acte seront supportés par le PRENEUR.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES


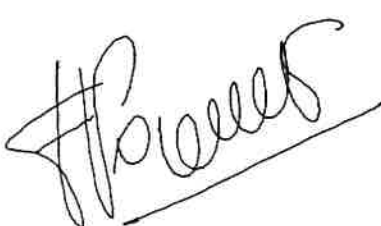
La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme Jeanine DEVILLE a signé A l'Office Le 12 juin 2018	
M François PARENT a signé A l'Office Le 12 juin 2018	

<p>Mme Anne-Françoise GROS a signé A l'Office Le 12 juin 2018</p>	
<p>Mme Caroline PARENT a signé A l'Office Le 12 juin 2018</p>	
<p>M Mathias PARENT a signé A l'Office Le 12 juin 2018</p>	
<p>et le notaire Maître THOMAS François- Stanislas a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT LE DOUZE JUIN</p>	

COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE

Délivrée à MR ET MME PARENT
Signée électroniquement par le Notaire le 19 juin 2018