

RESILIATION DE 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) La Garelle - 5, Grande Rue,

initialement mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts conventionnel, 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, 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 (71100) le 28 Juin 2017,

ci-après désignés « le Bailleur »
d'une part

ET

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

Société par Actions Simplifiée au capital de 137 500 Euro\$,
ayant son siège social à POMMARD (21630) La Garelle - 5, 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 désignée « le Preneur »
d'autre part

Il a été convenu et arrêté la présente résiliation de bail à ferme.

Les parties ont tout d'abord exposé ce qui suit :

- Aux termes d'un acte notarié reçu par Maître François-Xavier ROYET, Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700) en date du 17 Mars 1998, Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise PARENT ont donné à bail à ferme à la Société DOMAINE A.F GROS, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} Décembre 1997 pour se terminer le 30 Novembre 2006, les locaux ci-après désignés :

*Résiliation de bail à ferme en date du 17 Mars 1998
Monsieur et Madame François PARENT à la S.A.S. DOMAINE A.F GROS*



sur la commune de BEAUNE (21200) 16 Rue Pierre Joigneaux :

un immeuble comprenant plusieurs corps de bâtiments d'un seul tenant élevés sur caves voutées comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuverie, atelier, embouteillage, stockage, réception clients, sanitaires avec douche, espace cuisine vendanges, ascenseur,
- au premier étage : mezzanine, dégagement, greniers, salle de dégustation, sanitaires, pièces à usage de stockage et d'élevage climatisées donnant sur ascenseur,
- au second étage non desservi par l'ascenseur : local technique et rangements.
- Cour avec atelier comprenant deux WC et lavabo.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	37	16 RUE PIERRE JOIGNEAUX		08	55

Ce bail a été conclu moyennant un fermage annuel fixé à l'origine à la somme hors taxes de 2 286,73 Euros (15 000 Francs) actualisé chaque année selon la variation de l'indice des fermages.

Ce bail a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de 9 années du 1^{er} Décembre 2006 au 30 Novembre 2015 puis de nouveau pour 9 années du 1^{er} Décembre 2015 au 30 Novembre 2024.

Par courrier en date du 25 Juillet 2007, la Société DOMAINE A.F GROS, preneur à bail, a demandé à Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise PARENT l'autorisation de réaliser des travaux de modernisation en application des textes réglementaires applicables à la filière viti-vinicole ; cette mise en conformité entrant dans le cadre du plan de modernisation des chais (dispositif Agrimer).

En date du 28 Juillet 2007, les propriétaires ont répondu favorablement à cette demande comprenant l'urgence de la mise aux normes demandée et imposée à la filière viticole.

Ces travaux ne constituant aucunement un embellissement pour le bailleur mais une adaptation obligatoire de l'outil de travail pour le locataire, il a été néanmoins convenu du versement d'une indemnité par les propriétaires du montant de la valeur nette comptable des immobilisations correspond à ces travaux en cas de résiliation anticipée du bail.

Par une assemblée générale ordinaire du 31 Juillet 2007, la S.A.S. DOMAINE A.F GROS, après avoir obtenu l'accord des propriétaires, a décidé d'effectuer et de prendre en charge tous les travaux de rénovation et mise aux normes des bâtiments situés à BEAUNE (21200) 16, rue Pierre Joigneaux et notamment la réfection de la toiture, des dalles de soutien pour l'aménagement des étages, la climatisation du bâtiment, l'installation d'un ascenseur professionnel, et ce notamment pour des raisons de résistance des sols compte tenu du poids des cuves et de la réglementation et normes à respecter propres aux bâtiments viticoles ..., le tout pour un montant de 800 000 Euros.

Il avait également été convenu dans le procès-verbal du 31 Juillet 2007 de conclure, à l'issue de ces travaux, un avenant au bail à ferme du 17 Mars 1998 rappelant la prise en charge des travaux par la S.A.S. DOMAINE A.F GROS et stipulant également qu'en cas de résiliation anticipée du bail, Monsieur et Madame François PARENT, propriétaires, verseront à la Société une indemnité égale à la valeur résiduelle des travaux, étant précisé que les durées d'amortissement des différents composants varieront entre 8 et 15 ans.

Etant rappelé qu'à défaut de résiliation en cours de bail, en vertu du statut du bail à ferme, les travaux et améliorations financés par la Société resteront la propriété de la S.A.S. DOMAINE A.F GROS pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs. L'accession à la propriété du bailleur ne pouvant intervenir qu'à la date de sortie du preneur des lieux loués ; date à laquelle le preneur peut prétendre à être indemnisé des constructions et améliorations faites sur le bien loué (article L 411-69 du bail rural).

Par avenant en date du 20 Juillet 2009, il a été rappelé la prise en charges des travaux effectués sur la période 2007 à 2009 dans leur intégralité par la S.A.S. DOMAINE A.F GROS pour une valeur de 800 000 Euros. Les parties ont convenu qu'en cas de résiliation anticipée du bail, Monsieur et Madame François PARENT, propriétaires, verseront à la Société une indemnité égale à la valeur résiduelle des travaux, étant précisé que les durées d'amortissement des différents composants varient entre 8 et 15 ans.

RÉSILIATION AMIABLE DE BAIL À FERME

Ceci exposé, **les parties conviennent de résilier purement et simplement le bail sus-énoncé portant sur l'immeuble situé à BEAUNE (21200) 16, rue Pierre Joigneaux**, ci-dessous plus amplement désigné dans les conditions suivantes :

Article 1 - Désignation du bien sur lequel porte la résiliation

Sur la commune de BEAUNE (21200) 16 Rue Pierre Joigneaux :

un immeuble comprenant plusieurs corps de bâtiments d'un seul tenant élevés sur caves voutées comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuverie, atelier, embouteillage, stockage, réception clients, sanitaires avec douche, espace cuisine vendanges, ascenseur,
- au premier étage : mezzanine, dégagement, greniers, salle de dégustation, sanitaires, pièces à usage de stockage et d'élevage climatisées donnant sur ascenseur,
- au second étage non desservi par l'ascenseur : local technique et rangements.
- Cour avec atelier comprenant deux WC et lavabo.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	37	16 RUE PIERRE JOIGNEAUX		08	55

Article 2 - Date d'effet de la résiliation

La résiliation prend effet ce jour.

Etant précisé qu'un acte de vente dudit immeuble par Monsieur François PARENT et Madame Anne-Françoise PARENT à la S.C.I. CLEM, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros, ayant son siège social à POMMARD (21630) 1, place de l'Europe et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 824 574 479, doit intervenir ce jour par acte notarié à établir par Maître François-Stanislas THOMAS, Notaire à CHALON-SUR-SAONE (71100).

Article 3 - Effet de la résiliation

En conséquence de cette résiliation, la S.C.I. CLEM, nouveau propriétaire, aura la libre jouissance des biens.

Etant précisé également que la S.A.S. DOMAINE A.F GROS, Preneur, ne quittera pas les lieux à la date de la résiliation ; un nouveau bail devant être conclu entre la S.C.I. CLEM et la S.A.S. DOMAINE A.F GROS pour lesdits locaux.

Article 4 - Indemnité de résiliation

La présente résiliation est convenue sans indemnité de part ni d'autre au titre de la résiliation anticipée du bail.

Article 5 - Indemnité pour travaux de mise en conformité ou dégradations

Conformément aux dispositions de l'avenant du 20 Juillet 2009, et compte tenu des travaux de mise en conformité effectués par le Preneur et pour lesquels l'amortissement n'est pas encore terminé, Monsieur et Madame François PARENT versent à la Société une indemnité au titre de ces travaux égale à la valeur résiduelle des travaux, soit la somme de **CENT DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES HORS TAXES (102 554,37 € H.T).**

Monsieur et Madame François PARENT, Bailleur, paieront cette somme ce jour au Preneur par prélèvement sur le prix de vente de l'immeuble devant intervenir ce jour.

Les parties déclarent et reconnaissent que le Preneur n'a causé aucune dégradation aux biens faisant l'objet de la présente résiliation. En conséquence, aucune indemnité ne sera due à ce titre.

Article 6 - Fermage restant dû

Les parties déclarent et reconnaissent que le Preneur est à jour du paiement du fermage exigible.

Article 7 - Mentions fiscales

Conformément aux articles 517 et 525 du Code civil, les améliorations faites par le Preneur constituent des biens immeubles au plan juridique, ayant été achevés depuis plus de cinq ans au plan fiscal.

Ainsi, en application des dispositions combinées des articles 261, 5 et 260, 5° bis du Code général des impôts, le Preneur déclare expressément opter pour l'imposition à la TVA de l'indemnité visée à l'article 5 et s'engage à émettre au profit du Bailleur la facture correspondante, soit une somme totale de CENT VINGT-TROIS MILLE SOIXANTE-CINQ EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (123 065,24 € T.T.C.), incluant 20% de TVA pour un montant de VINGT MILLE CINQ CENT DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (20 510,87 €).

S'agissant enfin des droits d'enregistrement, et les améliorations faites par le Preneur n'ayant pas été attachées au fonds à perpétuelle demeure par le propriétaire de ce fonds au sens des dispositions de la doctrine administrative (BOI-ENR-DMTOI-10-10-10 n°240), l'indemnité de résiliation n'est pas soumise au droit de vente d'immeubles prévu à l'article 683 du Code général des impôts.

Article 8 - Frais

Tous les frais des présentes seront supportés et acquittés par le Preneur.

De convention expresse, les parties conviennent que le présent avenant sera enregistré.

FIN DE L'ACTE AVANT SIGNATURES

5
DTRG
JP

Fait à POMMARD
En TROIS (3) exemplaires
Le 22 Juillet 2020
A dix heures

Le Bailleur

Monsieur François PARENT

Madame Anne-Françoise PARENT

Le Preneur

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

Mention d'enregistrement :