

3 MARS 1988

---

BAIL

par Monsieur et Madame Jean GROS et le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE Jean GROS

à Madame PARENT née Anne Françoise GROS

---

**Etude de M<sup>e</sup> ROYET**  
**Notaire à NUIITS-SAINT-GEORGES (Côte-d'Or)**

HPD21.0335



PARDEVANT Me ROYET, Notaire à Nuits-Saint-Georges (Côte d'Or),  
soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur Jean Paul Marie GROS, viticulteur, et Madame Jeanine Marie Josèphe DEVILLE, son épouse, demeurant ensemble à Vosne-Romanée.

Nés, le mari à Vosne-Romanée, le Huit octobre mil neuf cent vingt sept, et la femme à Champagnole (Jura), le Vingt et un avril mil neuf cent vingt neuf.

Mariés sous régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me FALCOZ, Notaire à Champagnole, le Six mars mil neuf cent cinquante quatre Agissant tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte

de :

Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, Société Civile au capital de Trois millions cent cinquante cinq mille francs, dont le siège est à Vosne-Romanée, constituée suivant acte reçu par Me HUGNIN, Notaire associé à Chenôve, le Vingt six février mil neuf cent soixante quatorze.

En vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par les membres de ladite Société suivant délibération en date du trois mars mil neuf cent quatre vingt huit, dont l'original est demeuré ci-annexé à un acte reçu par Me ROYET, aujourd'hui même.

Lesquels ont, par les présentes, donné à titre de bail à ferme à long terme, conformément aux dispositions des article L 416-1 et suivants du Code Rural,

A Madame Anne Françoise Monique GROS, viticulteur, épouse de Monsieur François PARENT, demeurant ensemble à Pommard (Côte d'Or).

Née à Dijon, le Trente janvier mil neuf cent cinquante sept.

Mariée sous le nouveau régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me ROYET, Notaire soussigné, le Vingt cinq novembre mil neuf cent soixante seize.

De nationalité française.

Preneur ici présent et qui accepte,

Les immeubles ci-après désignés :

I - Immeubles donnés à bail par le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS :

TERRITOIRE D'ARCENANT

1° Une vigne, composée de Vingt deux rangs, d'une superficie de Quatre vingt deux ares soixante seize centiares, à prendre au sud dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section ZD n° 128, lieu dit DERRIERE LE BOIS DE CHEVREY, pour Trois hectares vingt trois ares quatre vingt six centiares.

TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

2° Section AN n° 242, lieu dit LES VERROILLES ou RICHEBOURGS, vigne de Neuf ares dix centiares. ~~venant d'être plantée.~~

3° Section AN n° 244, lieu dit LES VERROILLES ou RICHEBOURGS, vigne de Trois ares soixante dix centiares.

4° Section AC n° 25, lieu dit HAUTES MAIZIERES, vigne de Vingt huit ares sept centiares.

5° Soixante dix ares de vigne, soit vingt deux rangs à partir de l'angle nord est, à prendre dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AK n° 113, lieu dit AUX REAS, pour Un hectare trente ares quarante deux centiares.

Etant ici précisé que sur les vingt deux rangs de vigne donnés à bail, les onze premiers sont plantés à une distance de Trois mètres trente centimètres et les onze suivants à trois mètres.

000255

Maître ROYET

21 NUITS ST GEORGES

21 BEAUNE

11 MAR 1968

Enregistré à BEAUNE

le 31 mars 1968

E. 198 F° 31 Case 4

Reçu par le Notaire soussigné

2,500 - 4260 - 3420

GUY FERRAND

Contrôleur des Impôts

320F

Af cl.6

AFP

HPD21.0335



000254  
Maître ROYET  
21 Nuits St Georges  
21 BEAUNE

II - Immeuble dépendant de la communauté de biens existant entre les époux GROS-DEVILLE :

TERRITOIRE D'ARCENANT

6° Un hectare dix neuf ares quarante deux centiares de vigne, soit vingt deux rangs dont dix pointes, à prendre à l'est et au sud dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section ZD n° 129, lieudit DERRIERE LE BOIS DE CHEVREY, pour Quatre hectares soixante et onze ares cinquante trois centiares.

III - Immeubles appartenant en propre à Monsieur Jean GROS :  
TERRITOIRE DE VOSNE-ROMANEE

7° Cinq ares trente trois centiares de vigne venant d'être plantée, à prendre, au joignant de AN 242, dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AN n° 243, lieudit LES VERROILLES ou RICHEBOURGS, pour Neuf ares quarante neuf centiares.

8° Un are quatre vingt sept centiares de vigne à prendre, au joignant de AN 244, dans une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AN n° 245, lieudit LES VERROILLES ou RICHEBOURGS, pour Trois ares trente deux centiares;

rang dans la partie haute.

En outre, parmi ces mêmes parcelles des plants sur une superficie de Douze ares ont été arrachés, ils seront replantés en 1988 par les propriétaires, soit à concurrence de six ares par le Groupement, et à concurrence de Six ares par Monsieur Jean GROS./.

Etant ici précisé que l'ensemble des parcelles données à bail au lieudit LES VERROILLES ou RICHEBOURGS, tant par le Groupement que par Monsieur Jean GROS, est formé de ~~Treize rangs~~ ~~Vingt cinq rangs~~ douze rangs complets et d'un ~~+~~

Telles que lesdites parcelles existent sans exception ni réserve et sont bien connues du preneur ainsi qu'il le déclare.

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Les parcelles désignées sous les articles 1 à 5 inclusivement appartiennent au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, savoir :

- La parcelle désignée sous l'article 1, pour lui avoir été attribuée, en représentation d'immeubles lui appartenant, aux termes du procès-verbal de remembrement de la commune d'Arcenant, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le Cinq août mil neuf cent quatre vingt sept, volume 6507 n° 31.

- Les parcelles désignées sous les articles 2 et 3, pour avoir été acquises par ledit Groupement, de Monsieur François GROS, demeurant à Vosne-Romanée, à titre d'échange sans soulte, aux termes d'un acte reçu par Me BESSON, Notaire à Dijon, le Huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le Deux janvier mil neuf cent quatre vingt cinq, volume 6154 n° 8.

- Les parcelles désignées sous les articles 4 et 5, pour lui avoir été apportées, aux termes de l'acte constitutif dudit Groupement reçu par Me HUGNIN, Notaire associé à Chenôve, le Vingt six février mil neuf cent soixante quatorze, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le Vingt six avril mil neuf cent soixante quatorze, volume 4604 n° 22.

II - La parcelle désignée sous l'article 6 dépend de la communauté de biens existant entre les époux GROS-DEVILLE, bailleurs aux présentes, pour leur avoir été attribuée, en représentation d'immeubles dépendant de ladite communauté, aux termes du procès-verbal de remembrement de la Commune d'Arcenant, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le Cinq août mil neuf cent quatre vingt sept, volume 6507 n° 31.

16.  
APP

HPD21.0333



0 0 0 2 5 5

Maître ROYET

21 Nuits St Georges

21 BEAUNE

11 AVR 1989

III - Les parcelles désignées sous les articles 7 et 8 appartiennent en propre à Monsieur Jean GROS, pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de partage reçu par Me BESSON, Notaire à Dijon, le Huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, publié au bureau des hypothèques de Beaune, le Deux janvier mil neuf cent quatre vingt cinq, volume 6154 n° 8.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de Dix huit années qui ont commencé à courir le Premier janvier mil neuf cent quatre vingt huit, pour se terminer le Trente et un décembre deux mil cinq, sans possibilité de reprise triennale, par les bailleurs, pendant cette durée.

RENOUVELLEMENT

Il sera renouvelé de plein droit, par périodes de neuf ans, dans les conditions prévues à l'article L 411-46 du Code Rural, Toutefois, les bailleurs auront la faculté, pendant les périodes de renouvellement, de reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période sexennale, au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé, dans les conditions prévues aux articles L 411-6, L 411-7 et L 411-8 du Code Rural.

Les clauses et conditions du présent bail s'appliqueront au bail renouvelé, sous réserve de fixation du prix par le tribunal paritaire, en cas de désaccord sur ce prix.

Lorsque le plus jeune des preneurs aura atteint l'âge de la retraite, retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties pourra, par acte d'huissier de justice signifié au moins dix huit mois à l'avance, refuser le renouvellement du bail, ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le plus jeune preneur aura atteint ledit âge, sans être tenue de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du titre Ier du livre IV du Code Rural.

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 biens objet des présentes.

L'état des lieux est le suivant :

A - Vignes sises à Arcenant :

Elles ont été plantées, savoir :

- A concurrence de 79 ares, en 1975.
- A concurrence de 30 ares, en 1976.
- A concurrence de 27 ares, en 1972.
- A concurrence de 66 ares 18 centiares, en 1971.

B - Vignes sises à Vosne-Romanée, RICHEBOURGS : elles ont été plantées en 1946, à concurrence de 8 ares, et le surplus sera planté en 1988.

C - La vigne sise à Vosne-Romanée, AUX REAS, a été plantée pour les deux / tiers en 1962, et pour Un / tiers en 1977.

D - La vigne sise à Vosne-Romanée, AUX HAUTES MAIZIERES, a été plantée en 1980.

Au cours des cinq dernières années, les rendements constatés dans ces vignes ont été similaires à ceux moyens obtenus dans des vignes de même catégorie.

*Arcenant*

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est soumis aux dispositions ordinaires du statut du fermage dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions qui précèdent, et à celles ci-après relatives au prix du bail, et à l'indemnité du preneur sortant. Il est fait sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

Plantation : Pour planter le terrain loué, le preneur s'engage à n'utiliser comme plants que des cépages Pinots.

Exploitation : Le preneur jouira des biens loués "en bon père de famille", sans y faire ni laisser faire aucun dégât, ni commettre aucune usurpation, à peine de tous dommages intérêts.

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 qui arrêtera chaque année les quantités à épandre en accord avec le bailleur.

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.

Cas fortuits : le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité pour grêle, gelée, coulure, inondation, sécheresse, fléaux de guerre ou autres cas fortuits prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

Impôts : Le preneur devra acquitter exactement ses impôts personnels, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra en outre payer, ou éventuellement rembourser au bailleur, toutes les taxes et cotisations habituellement à la charge de l'exploitant, telles que cotisations pour prestations familiales agricoles, moitié des frais de Chambre d'Agriculture, taxe de voirie ou impôt correspondant.

Décès : En cas de décès, les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les conditions fixées par l'article L 411-34 du Code Rural.

Visites : Le preneur devra souffrir toutes visites et tous contrôles du bailleur ou d'un délégué de ce dernier, pour lui permettre de s'assurer de l'exécution des conditions du présent bail.

Sous-location - Cession : Le preneur <sup>+</sup> pourra céder ou sous-louer, ou tout en partie, son droit au présent bail, conformément aux dispositions de l'article L 411-35 du Code Rural

Frais : Les frais des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Indemnité au preneur sortant : Pour tout ce qui a trait à l'indemnité due au preneur sortant, les dispositions des articles L 411-69 et suivants du Code Rural sont applicables.

HPD21-0333



0 0 0 2 5 3

Maître ROYET

21 Nuits St Georges

21 BEAUNE

11 Juin 1998

ne pourra céder ou sous-louer, en tout ou en partie, son droit au présent bail./.

c.l.g.

Handwritten signature and initials.

Handwritten scribble at the bottom of the page.

HPD21.0335



DECLARATIONS

Les parties déclarent que la présente opération n'est pas soumise à autorisation préalable du Préfet, en effet elles précisent que Madame PARENT, locataire, exploitait déjà ces parcelles ~~verbalement~~, et que le présent bail ne fait que constater une situation existante.

Ainsi que l'y oblige l'article 188-6 du Code Rural, le preneur déclare qu'en dehors du fonds loué il ~~exploite~~ n'exploite rien d'autre.

De leur côté, les bailleurs déclarent que les biens loués ne proviennent pas d'une exploitation ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil.

FERMAGE

I - Le bail consenti par le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS est consenti et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, calculé sur la base de Cinq cent treize litres de vin à l'hectare, et, en conséquence, égal à :

- QUATRE CENT VINGT CINQ LITRES de vin appellation d'origine contrôlée "HAUTES COTES DE NUITS", lorsque cette appellation sera ~~CINQ CENT LITRES de vin appellation d'origine contrôlée~~ "VOSNE-ROMANEE".

agrée par le Préfet de la Côte d'Or, et en attendant cet agrément le fermage sera calculé sur le cours du vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE", majoré de Vingt cinq pour cent.

- SOIXANTE SIX LITRES de vin appellation d'origine contrôlée "RICHEBOURGS".

- CINQ CENT TROIS LITRES de vin appellation d'origine contrôlée VOSNE-ROMANEE.

II - Le bail consenti par Monsieur et Madame Jean GROS est fait et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, calculé sur la base de Cinq cent treize litres de vin à l'hectare, et, en conséquence, est égal à SIX CENT TREIZE LITRES de vin appellation d'origine contrôlée "HAUTES COTES DE NUITS", lorsque cette appellation sera agréée par le Préfet de la Côte d'Or, et en attendant cet agrément le fermage sera calculé sur le cours du vin appellation d'origine contrôlée "BOURGOGNE", majoré de Vingt cinq pour cent.

III - Le bail consenti par Monsieur Jean GROS est fait et accepté moyennant un fermage annuel, payable en argent, calculé sur la base de Cinq cent treize litres de vin à l'hectare, et, en conséquence, est égal à ~~TRENTE LITRES de vin appellation d'origine contrôlée~~ "RICHEBOURGS". SEPT LITRES de vin A.O.C. "RICHEBOURGS".

La valeur à prendre pour base de calcul du fermage sera celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral, la valeur à retenir étant la moyenne des cours maximum et minimum.

Lequel fermage sera payable chaque année, à termes échus, dès la parution des cours.

Toutefois, en ce qui concerne les Douze ares de vigne qui seront replantés en 1988, sis au lieudit RICHEBOURGS, le fermage ne sera dû qu'à partir de la ~~huitième~~ <sup>neuvième</sup> année suivant celle de la replantation.

Tous paiements auront lieu au domicile des bailleurs ou en tout autre endroit qu'il leur plaira d'indiquer.

0 0 0 2 5 7  
Maître ROYET  
21 NUITS ST GEORGES  
21 BEAUNE

11 NOV 1980

septième./.

C.I.G.  
APP  
APP

C.I.G. APP

HPD21.0335



0 0 0 2 5 5

Maître ROYET  
21 NUITS ST GEORGES  
21 BEAUNE

11 000 000

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera publié au bureau des hypothèques de Beaune, conformément à l'article 28, 1°, b, du décret n° 55-22 du 4 janvier --- 1955 portant réforme de la publicité foncière, comme ayant une durée supérieure à douze ans, et ce, dans le délai de trois mois des présentes, fixé par l'article 33-C du même décret.

Cette formalité sera effectuée en franchise de taxe en vertu de l'article 743-2 du Code Général des Impôts.

ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, ici requis par périodes triennales, les parties évalent le montant du fermage annuel, charges comprises, à la somme de QUARANTE ET UN MILLE SIX CENTS FRANCS soit Trente et un mille cinq cents francs pour le bail consenti par le G.F.A. Jean GROS, Cinq mille six cents francs pour celui consenti par M. et Mme Jean GROS et Quatre mille cinq cents francs pour celui consenti par Monsieur Jean GROS.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Monsieur et Madame GROS, agissant personnellement, en leur domicile.
- Monsieur et Madame GROS, agissant au nom du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE JEAN GROS, au siège de ladite Société.
- Madame PARENT, en son domicile.

DONT ACTE, rédigé sur six pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT,  
LE TROIS MARS ;  
A Nuits-Saint-Georges, en l'Etude;  
Et le Notaire a signé le même jour.

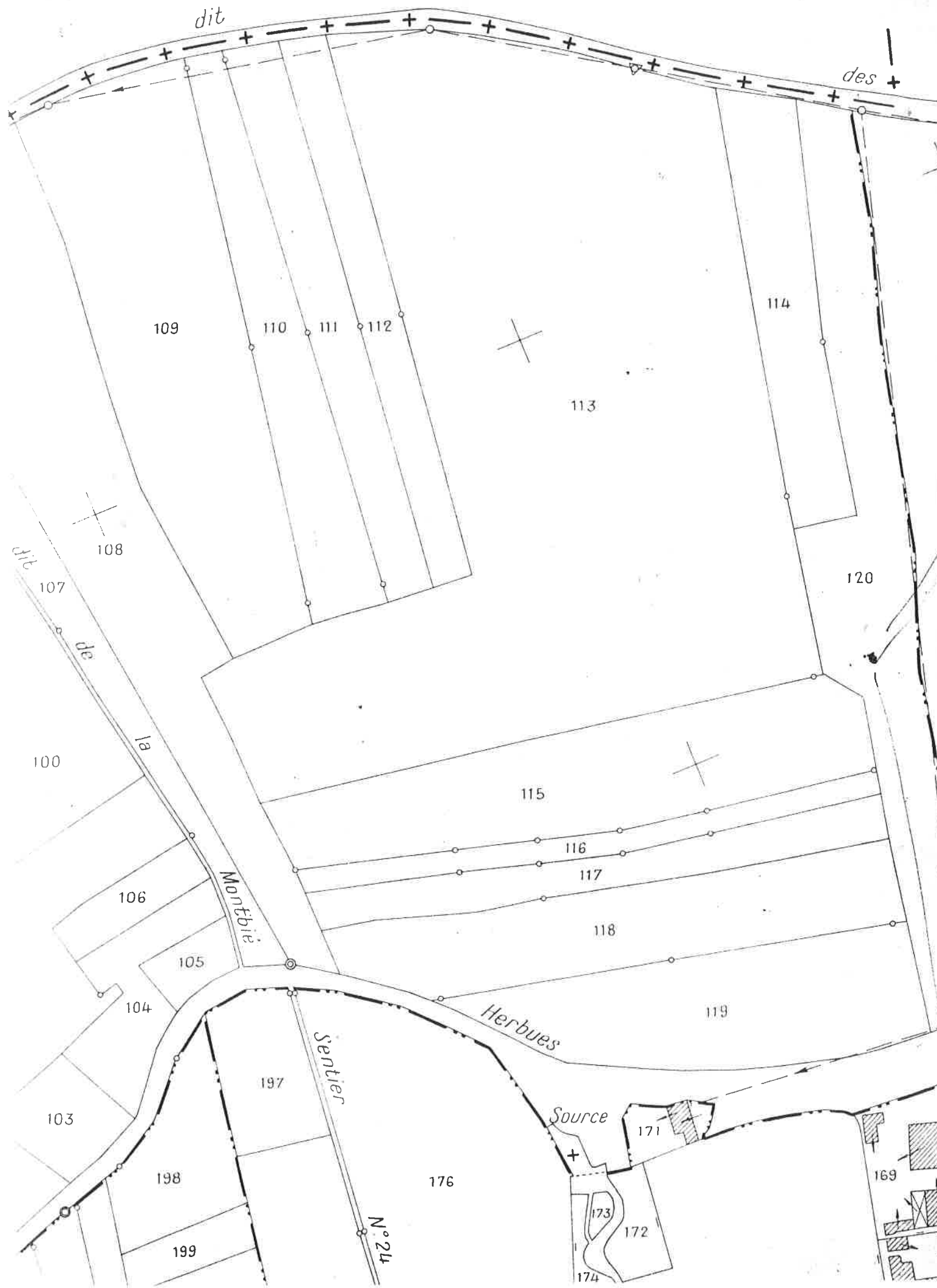
*Les parties  
présentes dans l'acte  
ont été et approuvées  
la nature de deux lots  
Entiers et de vingt neuf  
1.6 m. s. /*

*RFP  
H*

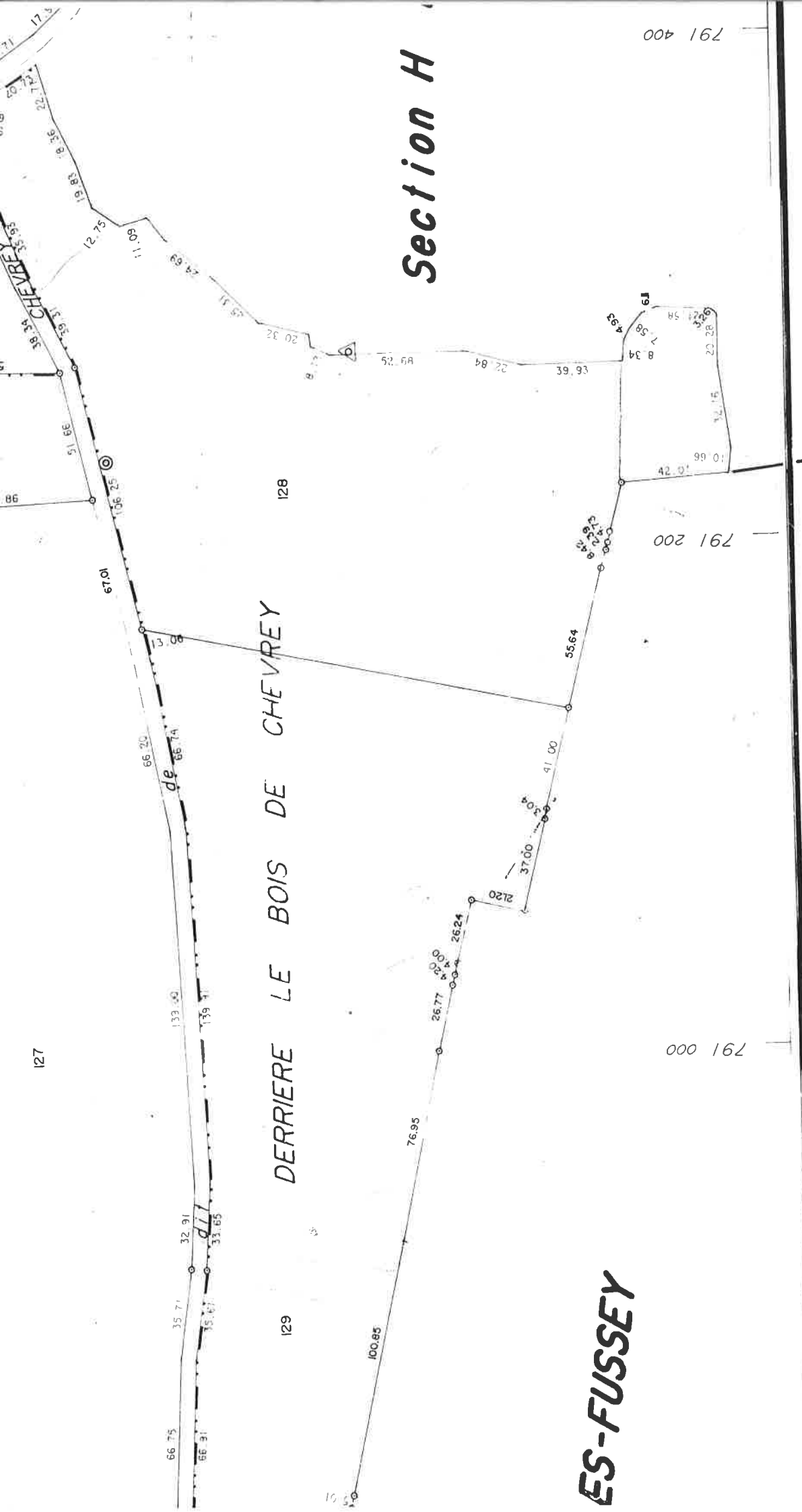
*Je  
H. Gros Parent*

POUR EXPEDITION, rédigée sur six pages, réalisée par reprographie, délivrée par le Notaire soussigné et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.









Section H

ES-FUSSEY

DERRIERE LE BOIS DE CHEVREY

DE CHEVREY

Echelle 1/2000

127

129

128

791 000

791 200

791 400

66.75

35.71

133.00

66.20

67.01

51.66

12.75

17.3

66.91

32.91

139.41

66.74

106.25

86

11.11

17.3

15.47

33.65

76.95

41.00

55.64

22.84

20.32

17.3

25.77

26.24

21.20

37.00

42.01

36.63

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

26.24

37.00

41.00

55.64

22.84

17.3

100.85

26.24

Recapitulat. A.F -

Jean GROS donne à BLT =

Arcenant = <sup>Derrière le Bois</sup> 1<sup>er</sup> 19.42 - (22 rps)  
 dont 10 rps au sud de la parcelle

Valerie Reix Richebourg =

AN 243 = 5<sup>e</sup> 33. ✓

AN 245 = 1<sup>e</sup> 87. ✓

GFA donne à BLT -

Arcenant = 82<sup>e</sup> 76 ✓ (22 rps au sud de la parcelle)

Valerie Reix Richebourg = AN 242 = 9<sup>e</sup> 10. ✓

AN 244 = 3<sup>e</sup> 70. ✓

etant entendu que ds le total ds Pells Richebourg  
 il y a 12 rps complets.  
 + 1 rps ds la partie haute -

70 rps → Ts Traiziés = 28<sup>e</sup> 07 ✓

Ts Reix - AN 113 = 227 rps à partir  
 de l'angle NE soit 70 rps. ✓