

François
notaire

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le vingt-sept juillet

Maître Nicolas [redacted] notaire associé, membre de la Société civile professionnelle "[redacted] et Nicolas [redacted], Notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à [redacted] Côte d'Or, Mignotte,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL RURAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "**GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE**

Groupement foncier agricole au capital de [redacted]), dont le siège social est à [redacted]

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] et identifiée sous le numéro SIREN [redacted]

Ladite Société ci-après désignée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "**DOMAINE A.F GROS**", Société par actions simplifiée au capital de [redacted]

[redacted] le siège social est à POMMARENS (21630),

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro SIREN [redacted]

Ladite Société ci-après désignée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code Rural et de la pêche maritime, 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 à l'immeuble objet des présentes.

L'état des lieux est le suivant :

- La vigne est en bon état d'entretien, y compris les piquets et fils de fer ;
- Le rendement moyen ladite vigne a été semblable à ceux obtenus dans les vignes de même catégorie ;
- Les vignes présentement données à bail ont été plantées, savoir :

AI

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT ANNEES entières et consécutives, qui commence à courir à compter du 1er novembre) pour finir le , sans possibilité de reprise par les propriétaires pendant cette durée.

RENOUVELLEMENT

Il se renouvellera par la suite de neuf ans en neuf ans, conformément à l'Article L 416-1 du Code Rural et de la pêche maritime, et dans les conditions prévues à l'article L.411-46 du Code Rural, et sans préjudice, pendant les périodes de renouvellement, des articles L.411-6, L.411-7, L.411-8 du Code Rural et de la pêche maritime, sauf congé envoyé par le bailleur au moins dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'Article L 411-47 de ce Code.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années seront celles du bail précédent ; toutefois à défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les autres conditions contestées du nouveau bail.

DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

A l'expiration du contrat, le bailleur ne peut reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre en valeur personnellement ou de le faire exploiter par son conjoint ou un de ses descendants.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L. 411-58 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et un congé devra être adressé au preneur dans les formes et délais mentionnés à l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage incluses dans le titre premier du livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

PLANTATIONS

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

ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES VIGNES

Le preneur devra façonner, fumer, sulfater, tailler et repiquer les vignes en temps et saisons convenables, conformément aux usages locaux et en suivant l'avis du service de la protection des végétaux.

Le cas échéant, il apportera tous les soins aux arbres fruitiers existant sur les parcelles louées et devra remplacer ceux détruits par suite d'une négligence de sa part.

Les engrais seront fournis par le preneur.

La taille devra être effectuée suivant les usages locaux, et les ébourgeonnages faits en temps et saisons convenables.

Tous les traitements contre les insectes et maladies seront appliqués par le preneur qui devra fournir les produits nécessaires.

Après l'accord du bailleur, le preneur aura la faculté de procéder à l'arrachage d'une partie des vignes louées, en vue de leur reconstitution.

Les frais de remontée et de transport de terre, s'il y a lieu, et de fournitures éventuelles, par suite de dégâts qui seraient causés par les intempéries, seront à la charge du preneur.

CONSTITUTION DU FONDS

Sauf convention particulière, en cas de plantation nouvelle, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'improduction seront à la charge du bailleur.

En ce qui concerne la plantation, l'entretien de la plantation jusqu'à son entrée en production, les frais de matériel et de main d'œuvre fournis par le preneur sont remboursés par le bailleur. Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent également au bailleur.

CAS PARTICULIER DES TRAVAUX DE PLANTATION FAITS PAR LE PRENEUR

Au cas où, par convention expresse, le preneur prendrait en charge la plantation de parcelles en repos, avec tout ce que cela comporte de terrassement et d'aménagements, de fournitures et main d'œuvre, d'investissements et de risques, il

ne sera tenu au paiement du fermage qu'à partir de la sixième année dans les vignes en AOC de grands crus, de la septième année dans les vignes en AOC communales, et de la 8ème année dans les vignes en AOC régionales à indication géographique protégée ou sans indication géographique protégée, la première année étant celle de la plantation.

En cas d'arrachage réalisé suite à des prescriptions sanitaires ayant imposé un repos sur un délai maximum de trois ans, les preneurs sont exonérés du fermage pendant le temps de repos (absence de plantation).

A partir de la plantation, le fermage sera dû en application des règles exposées dans les alinéas précédents.

En cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 20 % de manquants pour cause de maladie incurable ou accident climatique, le bailleur est tenu de prendre en charge le remplacement des manquants.

Toutefois, les parties peuvent déroger à l'alinéa ci-dessus d'un commun accord.

Toutefois encore, en cas de gel d'hiver, le bailleur sera tenu de procéder à la replantation de la surface détruite par le gel.

Tant que cette surface ne sera pas replantée, le fermage sera réduit au prorata de la surface détruite ou des pieds manquants.

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.

Par ailleurs, la durée du bail ne pourra être, dans ce cas, inférieure à dix-huit ans à partir de l'année de plantation.

Quelque soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation restent attachés aux biens présentement loués, et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession.

En cas de plantation prise en charge par le bailleur, les preneurs sont exonérés de fermage pendant les trois premières années suivant la plantation.

JOUISSANCE

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille, conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués, si ce n'est ceux autorisés par les dispositions des articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code rural, et sauf application des articles L. 411-29 et L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime.

CLOTURE - CHEMIN - FOSSES

Le preneur entretiendra en bon état les chemins, passage d'accès aux biens loués, ainsi que les clôtures, vives ou sèches, les fossés, rigoles ou saignées nécessaires à l'irrigation et à l'écoulement des eaux.

Il ne pourra faire disparaître les murs, les haies, fossés, rigoles séparant les parcelles et murgers, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime.

MODIFICATIONS DES LIEUX - TRAVAUX

Les travaux consistant à faire disparaître dans les limites du fonds loué, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, les murs, talus ou haies qui les séparent ou les morcellent peuvent, à condition d'avoir pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, être effectués sans l'accord préalable du bailleur.

Les autres travaux d'amélioration non prévus par une clause du bail ne peuvent être exécutés qu'en observant les procédures prévues par la loi.

USURPATION

Le preneur devra s'opposer à toutes usurpations et empiètements sur les immeubles loués et, conformément aux dispositions de l'article L.411-26 du Code Rural et de la pêche maritime, prévenir le bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages et intérêts.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des biens affermés.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Quant aux impôts fonciers afférents aux immeubles affermés, ils resteront à la charge du bailleur conformément à l'Article L 415-3 du Code Rural et de la pêche maritime, sous réserve du droit par ce dernier de récupérer sur le preneur toutes les taxes et cotisations afférentes-aux biens loués, et incombant à l'exploitant, notamment la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture, le cinquième du montant global de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties y compris la taxe régionale, et la totalité des taxes causées par le remembrement des terres.

ASSURANCES

Le preneur assurera, si bon lui semble, contre la grêle et autres risques éventuels, pendant toute la durée du bail, la récolte ; les primes d'assurance seront à la charge du preneur.

CAS FORTUITS

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution de fermage, pour cause de grêle, sécheresse, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires.

FIN DE BAIL - OBLIGATION DU PRENEUR

Le preneur devra à la fin du bail, quelque soit sa cause, restituer les lieux loués en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications effectuées, soit après autorisation du bailleur, soit en application de l'Article L 411-28 et L 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'Article R 411-15 du Code Rural et de la pêche maritime pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la

nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

INDEMNITES EN FIN DE BAIL

1°) En application de l'article L.411-69 du Code Rural et de la pêche maritime, si le preneur a, par son travail ou ses investissements faits dans les conditions prévues ci-dessus, apporté des améliorations au fonds loué, il aura le droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le bailleur. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par les articles L.411-70 à L.411-78 du Code Rural et de la pêche maritime.

2°) Inversement, si, au départ du preneur, il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'Article L 411-72 du Code Rural et de la pêche maritime, à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

RESILIATION DU BAIL

Le présent bail pourra faire l'objet d'une demande de résiliation par l'une ou l'autre des parties, et ce, en se conformant aux dispositions prévues par le Code Rural et de la pêche maritime.

Cette résiliation pourra notamment être demandée par le bailleur, en application des Articles 188-6, L 411-36, L 411-38 et L 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, c'est à dire :

1°) En cas d'infraction commise par le preneur à la réglementation sur le contrôle des structures ;

2°) En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail ;

3°) Au cas où seraient constatés de la part du preneur dans les conditions fixées à l'article L.411-53-1 du Code Rural et de la pêche maritime, deux défauts de paiement du fermage à son échéance ;

4°) En cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En outre, dans les cas prévus à l'article L.411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

PERTE DES BIENS LOUES

Conformément à l'article L. 411-30 du Code rural et de la pêche maritime, si au cours du présent bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuits, le bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le bailleur pourra refuser les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les biens détruits. Dans cette éventualité, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail, et même la résiliation du bail si l'équilibre économique de l'exploitation du bien est gravement compromis.

CESSION - SOUS-LOCATION - ECHANGE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au preneur.

Le preneur aura la faculté de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et sous les conditions fixées par l'article L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.

Pour ce faire, il devra notifier son projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur. Ce dernier aura un délai de deux mois pour saisir le tribunal paritaire ; à défaut, il sera censé avoir donné son accord.

Dans les limites définies par les articles L. 411-35, L. 411-37, L. 411-38 et L. 411-39 du Code rural sont toutefois permis : la cession du bail au profit du conjoint ou d'un descendant du preneur ; l'association au bail, en qualité de copreneur, du conjoint du preneur ou de l'un de ses descendants ; l'apport du droit au bail à une société ; la mise à disposition de tout ou partie du bien loué au profit d'un groupement ou d'une société ; les échanges de jouissance.

AMELIORATIONS. - Le changement de titulaire du bail ou la mise du bien loué à la disposition d'une société peut s'accompagner, conformément à l'article L. 411-75 du Code rural, de la cession au bénéficiaire de la transaction des améliorations dues à l'initiative du preneur.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur en espèces de PIECES (pièces) de vin à l'hectare de vigne en production de même appellation que celle du vin produit par les parcelles louées plantées en vigne, soit :

- QUATRE CENT QUARANTE SEPT LITRES (447 l) de vin rouge d'appellation d'origine contrôlée
- DEUX CENT VINGT HUIT LITRES (228 l) de vin rouge d'appellation d'origine contrôlée "
- DEUX CENT SIX LITRES (206 l) de vin d'appellation d'origine contrôlée "Beaune ' rouge,
- CENT SOIXANTE QUINZE LITRES (175 l) de vin d'appellation d'origine contrôlée "Beaune 1er cru"

MODE DE DETERMINATION DU FERMAGE

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant pour base de calcul celle déterminée chaque année par arrêté préfectoral.

Il est expressément convenu :

1°) Si pour arriver au recouvrement d'un seul terme de fermage, le bailleur se trouve obligé d'exercer des poursuites, le preneur aura à sa charge exclusive le droit de recette dû à l'huissier.

2°) Que tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer, et devront être effectués en moyens légaux de paiement.

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

Le premier versement aura lieu le 31 mars suivant la récolte, il sera égal à 30% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.

Le deuxième versement aura lieu le 30 juin, il sera égal à 30% du montant total du fermage calculé sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente.

Le troisième versement aura lieu le 30 novembre, il sera égal au montant total du fermage calculé sur la base des prix fermage pour l'année en compte, dont seront déduits les deux versements précédents.

DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare :

Que les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'Article L 411-66 du Code Rural et de la pêche maritime.

De son côté le preneur déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article L 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, qu'en dehors des biens compris dans le présent bail le preneur exploite les vignes suivantes :

CONTROLE DES STRUCTURES

Le preneur reconnaît avoir été parfaitement informé que l'exploitation du bien loué impose le respect de la législation du contrôle des structures définies par les articles L. 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et spécialement, en ce qui concerne le département où est situé le bien loué, du schéma directeur départemental des structures agricoles en date du 11 juin 1987, modifié suivant arrêté du 5 juin 1992 et du 26 juillet 2000.

Le preneur certifie remplir toutes les conditions nécessaires à cet effet.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare, que les communes de BEAUNE et POMMARD sont situées dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 2) mais ne sont pas situées dans une zone couverte par un plan de prévention des

risques technologiques, ou des risques naturels prescrit ou approuvé ou encore des risques miniers.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Côte d'Or.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, deux états des risques établis par le bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, demeureront annexés aux présentes.

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de BEAUNE.

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts. les parties évaluent le montant annuel du loyer et des charges à la somme de _____

_____ r la durée totale du bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège et demeure respectif.

DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

Il sera remis au bailleur au bailleur aux frais du preneur pour servir de titre une copie exécutoire des présentes.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : scp.royet-taiclet@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure en tête du présent acte, lui a été régulièrement justifiée par la production d'un extrait d'acte de naissance de moins de trois mois.

DONT ACTE, rédigé sur quinze pages.

Fait et passé à NUIITS SAINT GEORGES, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.