

Nombre de conseillers en exercice..... 29
Nombre de conseillers présents 26
Nombre de votants..... 29

Délibération n° 2022-16

Nomenclature : 3.3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le onze avril, à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal de la commune de MARSANNAY-LA-CÔTE, légalement convoqué par M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie.

Date de la convocation : le 5 avril 2022

Étaient présents :

- M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire ;
- Mmes Isabelle ALIBERT COLLOTTE, Julie BARNET, Sylvie BOUYSSOU, Corinne BUGAUT-MITTOU, Catherine CAZIN, Annick COURTOIS, Nathalie GAY, Marie GILLARD-HUGUENOT, Elsa GOUBALI, Sophie LAGNIER, Véronique LE GRAND, Catherine PAGEAUX, Maryse PATAILLE, Corinne PIOMBINO ;
- MM. David COLIN, Sébastien COUETTE, Emmanuel DUFOUR, Laurent FEBVAY, Frédéric FICHET, Jacquy GOUBET, Jean-François GUINOT, Éric GUYARD, Dominique MARTIN, Florent ROYER, Jean-Paul TRIMOULINARD.

Étaient absents et excusés :

- Mme Khadija MARZAQ, Nicole VERPEAUX,
- M. Gérald BOUTET.

Pouvoirs :

- Mme Khadija MARZAQ à Mme Catherine PAGEAUX ;
- Mme Nicole VERPEAUX à Mme Corinne PIOMBINO ;
- M. Gérald BOUTET à Mme Nathalie GAY.

La séance ouverte, Mmes Véronique LE GRAND et Nathalie GAY ont été désignées pour remplir les fonctions de secrétaires de séance.

ÉTABLISSEMENT D'UN BAIL RURAL À LONG TERME AVEC UN VITICULTEUR (PARCELLE CADASTRÉE BR 166 « LES VAUDENELLES ») - AUTORISATION DE SIGNATURE À MONSIEUR LE MAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code rural et notamment les articles L.416-1 et suivants,

La commune est propriétaire d'une parcelle en terre à vignes d'appellation d'origine contrôlée « Marsannay-la-Côte Rouge », cadastrée **BR numéro 166** pour une contenance de **02a 32ca** sise au lieu-dit « Les Vaudenelles » à Marsannay-la-Côte.

Cette parcelle est plantée en vignes qui pourrait être louée à la société civile d'exploitation agricole « Domaine Bruno Clair », qui propose d'exploiter cette parcelle en « Marsannay-la-Côte Rouge AOC ».

Un tel projet ne peut être mené que sur une période suffisamment importante pour présenter un intérêt pour chacune des parties. Il est donc proposé la signature d'un **bail rural à long terme** pour une durée de **18 années entières et consécutives**.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel payable en nature calculé sur la base de 4 pièces par hectare d'appellation « Marsannay Rouge », soit 300 bouteilles par pièce, diminué des frais d'élevage et de mise en bouteille, soit 230 bouteilles par pièce. Soit un total de 22 bouteilles de « Marsannay Rouge Les Vaudenelles » par an. Les vins seront livrés au bailleur dans les six mois de leur mise en bouteille.

Ce fermage pourra être payable en numéraire en lieu et place du versement en nature si la récolte est inférieure à 20Hl/ha avec délai de prévenance de 6 mois.

Vu l'avis favorable de la commission « finances » réunie le 28 mars 2022,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- ⇒ **d'approuver l'établissement d'un bail rural à long terme pour la location, au profit de la société civile d'exploitation agricole « DOMAINE BRUNO CLAIR », d'une parcelle en terre à vignes, appellation MARSANNAY ROUGE AOC, cadastrée BR numéro 166 pour une contenance de 02a 32ca sise au lieu-dit « Les Vaudenelles » à Marsannay-la-Côte ;**
- ⇒ **de charger l'étude de Maitres « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PERON, Ornella BERTHAUT et Jean-Henri NÉNERT » (notaires associés à Dijon), de rédiger le bail rural à long terme ;**
- ⇒ **d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit bail ainsi que tout document utile à cette affaire.**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre,
À Marsannay-la-Côte, le 12 avril 2022

Le Maire,



Jean-Michel VERPILLOT

101604702

TL/CBU/MH

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

A DIJON (Côte-d'Or), 23, rue Jacques Cellierier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Thierry LAUREAU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella BERTHAUT et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à DIJON,

A REÇU le présent acte contenant BAIL RURAL A LONG TERME à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à MARSANNAY-LA-CÔTE (21160), Place Jean Bart, identifiée au SIREN sous le numéro 212 103 907.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

D'UNE PART

La Société dénommée **DOMAINE BRUNO CLAIR**, société civile au capital de 450000 €, dont le siège est à MARSANNAY-LA-COTE (21160), 5 rue du Vieux Collège, identifiée au SIREN sous le numéro 338 594 716 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Michel Verpillot, ici présent, Maire de la Commune où il est domicilié, Agissant en sa dite qualité, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Municipal suivant délibération en date du +++, régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, le +++

Le représentant de la commune déclare que la dite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Une copie conforme du procès-verbal de la délibération précitée demeurera ci annexée.

- La Société dénommée DOMAINE BRUNO CLAIR est représentée à l'acte par M. Bruno Clair, gérant.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

BAIL RURAL A LONG TERME

Le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés.

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation pour une durée de 18 ans au moins, la convention obéit aux dispositions des articles L.416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières 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 avisées qu'en cas de modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

Le bailleur loue au preneur qui accepte, les biens dont la consistance et la désignation suit.

IMMEUBLE(S) LOUÉ(S)

DÉSIGNATION

A MARSANNAY-LA-COTE (CÔTE-D'OR) 21160 Les Vaudenelles, parcelle de vigne, appellation MARSANNAY ROUGE AOC, lieudit "LES VAUDENELLES"

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	166	LES VAUDENELLES	00 ha 02 a 32 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant précisé que ladite parcelle se situe dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « MARSANNAY » ainsi que l'atteste un certificat de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 17 mars 2022 dont copie ci annexée.

Telle que cette parcelle existe sans exception ni réserve mais sans garantie de contenance.

EFFET RELATIF

La commune de MARSANNAY LA COTE est propriétaire en vertu de faits et actes antérieurs au 1^{er} Janvier 1956.

CONSISTANCE - RÉGLEMENTATION

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

Étant précisé que s'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation selon des pratiques culturales respectueuses de l'environnement, la convention obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage et de la réglementation particulière aux baux ruraux environnementaux figurant aux articles L 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage ou de création de zones visées à l'article L 411-27, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 18 années entières et consécutives prenant effet le 1er janvier 2022 pour finir le 31 décembre 2039.

FERMAGE

1° MONTANT ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel payable en nature calculé sur la base de 4 pièces par hectare d'appellation « Marsannay Rouge », soit 300 bouteilles par pièce, diminué des frais d'élevage et de mise en bouteille, soit 230 bouteilles par pièce. Soit un total de 22 bouteilles de Marsannay Rouge Les Vaudenelles » par an.

Les vins seront livrés au bailleur dans les six mois de leur mise en bouteille.

Ce fermage pourra être payable en numéraire en lieu et place du versement en nature si la récolte est inférieure à 20Hl/ha avec délai de prévenance de 6 mois.

Le montant du fermage en espèces sera calculé en référence à l'arrêté préfectoral en vigueur à cette période (à titre d'information à ce jour et selon arrêté préfectoral n°11150 du 17/11/2021, loyer annuel à 144,49€).

Le paiement aura lieu à la mairie de MARSANNAY-LA-COTE ou en tout endroit choisi par le bailleur.

2° RÉVISION

Le fermage ainsi fixé n'est révisable que lors du renouvellement du bail.

D'un commun accord, les parties pourront à tout moment modifier le montant du fermage ci-dessus convenu.

A défaut d'entente entre elles, la révision du loyer pourra intervenir par décision du tribunal paritaire de baux ruraux saisi à l'initiative de l'une des parties au cours de la troisième année du bail initial ou du bail renouvelé, dès lors que le prix sera supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail (C. rur. art. L.411 - 13).

Toutefois, si en cours de location, le bailleur réalise avec l'accord du preneur, des investissements excédant ses obligations légales, le montant du fermage sera augmenté d'une rente calculée conformément aux dispositions de l'article R.411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

En outre, conformément à l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le loyer pourra être révisé à l'initiative de l'une ou l'autre des parties à compter du jour de publication de l'arrêté préfectoral fixant les maxima et les minima.

Dans l'hypothèse où le bailleur serait contraint par une personne morale de droit public de procéder à des aménagements de nature à améliorer les conditions d'exploitation du bien loué, le fermage sera également augmenté d'une rente dont le montant, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur, sera fixé soit par les parties, soit en cas de mésentente, par le tribunal paritaire des baux ruraux.

3° MAJORATION EN CAS DE RÉALISATION DE TRAVAUX

Si en cours de location, le bailleur réalise avec l'accord du preneur, des investissements excédant ses obligations légales, le montant du fermage sera majoré ou augmenté d'une rente en espèces calculée conformément aux dispositions de l'article R.411-8 du Code rural et de la pêche maritime (article L.411- 12 C. rur.).

Dans l'hypothèse où le bailleur serait contraint par une personne morale de droit public de procéder à des aménagements de nature à améliorer les conditions d'exploitation du bien loué, le fermage sera également augmenté d'une rente dont le montant, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur, sera fixé soit par les parties, soit en cas de mésentente, par le tribunal paritaire de baux ruraux (art. L.411-12 c. rur. et R.411-9 c. rur.).

4° PERTES DE RÉCOLTES PAR CAS FORTUIT

Conformément aux dispositions des articles 1172 et 1173 du Code civil, les parties conviennent que le preneur fera son affaire personnelle de tous les cas fortuits prévisibles ou non ; il ne pourra invoquer leur survenance pour obtenir une réduction du fermage.

5°) PRIX DU BAIL RENOUVELÉ

Sauf convention contraire, le prix de bail renouvelé sera celui du bail initial. En cas de désaccord entre les parties, il sera fixé par le tribunal paritaire de baux ruraux conformément à l'article L. 411-50 du Code rural et de la pêche maritime.

6°) RÉDUCTION EXCEPTIONNELLE

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 la somme correspondant à l'économie réalisée par le bailleur, soit à la précompter sur le montant du fermage.

Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil (C. rur., art. L. 411-24).

7°) GARANTIE

En garantie du paiement de l'ensemble des loyers et fermages, 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 le bien loué ou sert à sa mise en valeur.

RENOUVELLEMENT

Une fois arrivé à son terme le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans, conformément aux articles L.416-1 et L.411- 46 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

En l'absence d'accord contraire, les conditions du nouveau contrat seront identiques à celle de la location initiale. A défaut d'entente entre les intéressés, les droits et obligations de chacun sont fixés par le tribunal paritaire de baux ruraux.

S'il entend ne pas profiter de son droit au renouvellement, le preneur devra, conformément à l'article L.411-55 du Code rural et de la pêche maritime, notifier sa décision au propriétaire au moins 18 mois avant l'expiration du bail. Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire (C. Rur. Art. R.411-12). Etant précisé qu'en application des dispositions de l'article L.411-68 du Code rural et de la pêche maritime, l'époux titulaire du bail ne peut renoncer au renouvellement sans le consentement exprès de son conjoint chaque fois que celui-ci participe de façon habituelle à l'exploitation du bien loué.

Lors du renouvellement du bail, le preneur sera, le cas échéant, tenu d'accepter l'introduction dans le contrat d'une clause permettant au bailleur de reprendre le bien loué en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou de son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un ou plusieurs de ses descendants, majeurs ou mineurs émancipés.

Le bénéficiaire de l'opération doit satisfaire aux mêmes conditions que s'il s'agissait d'une reprise en fin de bail.

Le congé doit être adressé au preneur au moins deux ans à l'avance dans les mêmes conditions de formes que si l'éviction intervenait à l'expiration du bail initial ou de l'un des baux renouvelés.

S'il entend s'opposer au renouvellement, le bailleur ne pourra se prévaloir que des seuls cas prévus aux articles L.411-46, L.411-53 et L.411-64 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi que du droit de reprise, comme il sera dit ci-après. Le congé devra alors être notifié au preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire dans les conditions et termes de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs, en application de l'article L.416-1 al. 4 du Code rural et de la pêche maritime, si le preneur a atteint l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, à l'expiration du présent bail, chacune des parties pourra, par avis donné par acte extrajudiciaire (C. Rur. Art. R.416-1) au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement.

En application du même article, si le preneur atteint l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles au cours du bail renouvelé, chacune des parties pourra, par avis donné par acte extrajudiciaire (C. Rur. Art. R. 416-1) au moins dix-huit mois à l'avance, y mettre fin à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle ledit âge aura été atteint.

Dans les deux cas susvisés, les conditions exigées aux articles L.411-46 à L.411-68 du Code rural et de la pêche maritime ne sont pas applicables.

DROIT DE REPRISE

1°) CONDITIONS DU DROIT DE REPRISE

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 d'un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions suivantes :

1° être en règle avec la législation relative au contrôle des structures (C. Rur. Art. L.411-58) ;

2° justifier qu'il possède la capacité professionnelle requise (C. Rur. Art. L. 411-59 et R. 331-1) ;

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 (C. Rur. Art. L. 411-59) ;

4° posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou à défaut les moyens de les acquérir (C. Rur. Art. L. 411-59) ;

5° occuper lui-même les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds et en permettant la mise en valeur directe (C. Rur. Art. L. 411-59) ;

6° ne pas percevoir un avantage de vieillesse d'un montant annuel supérieur à 4 160 fois le SMIC horaire (art. 23 L n° 84-741, 1er août 1984);

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 (C. rur., art. L. 411-58 et L. 411-59).

Echange du bien loué - En dehors des hypothèses où l'opération intervient entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre dans le cadre des opérations d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux effectués en vertu des articles L. 124-1 à L. 124-13 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 (C. rur., art. L.411-61).

Personne morale - S'agissant d'une personne morale, la mise en valeur du bien repris doit être assurée par l'un des associés qui doit au surplus satisfaire aux conditions personnelles requises en application des articles L.411- 59 du Code rural et de la pêche maritime. En dehors des groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) et des sociétés entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, il est au surplus exigé, d'une part, que l'acquisition par la personne morale de la propriété ou de la jouissance du fonds loué soit antérieure de plus de neuf ans à l'envoi du congé, et d'autre part, que la personne physique chargée d'exercer l'activité agricole justifie détenir des parts sociales depuis neuf ans au moins dans l'hypothèse où elle ne les a pas reçues à titre gratuit (C. rur., art. L.411-60).

Reprise partielle - Sous réserve 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 (C. rur., art. L. 411-62).

Formalités - Le bailleur est tenu d'aviser le preneur de son intention, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte d'huissier de justice. A peine de nullité, le congé doit indiquer les nom, prénoms, âge et profession du ou des bénéficiaires et éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, 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. 41154 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 (C. rur., art. L. 41147).

2°) ABSENCE DE PROROGATION DU BAIL AU PROFIT DU PRENEUR ÂGÉ

En application de l'article L.416-8 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, ne pourra se prévaloir

des articles L.411-58 al. 2 à 4 du Code rural et de la pêche maritime, pour s'opposer à la reprise et obtenir une prorogation de bail.

TRANSMISSION DU BAIL

A/ PRINCIPE D'INCESSIBILITÉ

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (C. rur., art. L.411-35).

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement deux ans et une amende de 30.000,00 Euros 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 (C. rur., art. L. 41174).

B/ CESSIONS AUTORISÉES

1° Cessions entre vifs

Dans les conditions prévues à l'article L.411-35 du code rural :

- cession au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un descendant,
- apport à une société,
- mise à disposition du bien loué au profit d'une société,
- sous-location du bien loué à usage de loisirs ou de vacances,
- sous-location des bâtiments à usage d'habitation,
- hébergement des membres de la famille du preneur,
- échange de jouissance,
- assolement en commun,- redressement judiciaire.

2° Mutations à cause de mort- Décès du preneur

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit de son conjoint ou de son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui justifient participer à l'exploitation ou y avoir participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

La qualité de preneur peut être revendiquée par une ou plusieurs de ces personnes ensemble ou séparément. Lorsqu'il y a plusieurs demandes concurrentes, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux d'arbitrer en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

VENTE D'UN BIEN LOUÉ

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

Droit de préemption. - En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué à une personne autre qu'un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus, 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 être en conformité avec le contrôle des structures.

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint 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'Etat, 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 (C. rur., art. L.143-6).

Formalités. - 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 (C. rur., art. L.412-8).

Options offertes au preneur. - Bénéficiaire d'une offre de contracter, 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 de la valeur vénale du bien aliéné et des conditions de la vente ou renoncer à l'acquisition ; observation étant faite que la renonciation est susceptible de résulter du silence de l'intéressé.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété 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 une mise en demeure faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Dans la deuxième hypothèse, le prix et les conditions de la vente sont déterminés par le tribunal paritaire de baux ruraux après enquête et expertise. Chacune des parties conserve la faculté d'accepter ou de refuser la décision des juges. Selon que le transfert de propriété intervient ou non, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur ou, au contraire, supportés par celui qui renonce à la transaction.

Dans la troisième hypothèse, la vente intervient aux clauses et conditions notifiées. En pareil cas le preneur conserve bien évidemment la qualité de locataire.

Une fois le transfert de propriété intervenu, le preneur doit être informé de la transaction dans le délai de dix jours.

Renouvellement de la procédure. - Lorsque le propriétaire entend, a posteriori, modifier ses prétentions ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'est toujours pas réalisée, la procédure doit être entièrement renouvelée.

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 (C. rur., art. L. 41211).

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 du contrat et en dommages-intérêts.

Le preneur doit, au surplus, être déclaré acquéreur au lieu et place du tiers, lorsque la faute commise par le bailleur consiste :

- à avoir procédé au transfert de propriété du fonds loué avant l'expiration du délai de deux mois imparti au locataire pour prendre position ;
- à avoir conclu la vente à des conditions différentes de celles notifiées ;
- ou à avoir exigé du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquiescer (C. rur., art. L. 412-10 et L. 412-12).

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 avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité 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 d'un pacte civil de solidarité 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.

Tout manquement du preneur ou de son subrogé à ses obligations autorise l'acquéreur évincé à solliciter du tribunal paritaire de baux ruraux l'allocation de dommages-intérêts (C. rur., art. L. 412-12).

Information de l'acquéreur - En cas de vente du bien loué, l'acquéreur devra être averti du fait qu'il aura, à la sortie du preneur, à supporter la charge de l'indemnité éventuellement due à ce dernier.

CONDITIONS GENERALES

1/ MODE D'EXPLOITATION :

Le preneur jouira des biens loués à l'exemple d'un bon père de famille, comme fermier soigneux et de bonne foi, mais aussi conformément aux usages locaux et en suivant les avis du service de la protection des végétaux.

Le preneur devra assurer l'entretien, la plantation et la réparation de la vigne, y compris la fourniture des piquets et fils de fer, le remplacement des plants hors d'âge, de sorte que le bailleur n'ait à supporter aucune charge du fait de cette location.

Il devra s'opposer à tout empiètement et usurpation sur les biens loués et prévenir immédiatement le bailleur de ce qui pourrait se produire, à peine de tous dommages intérêts. Il devra veiller au maintien des bornes et marques servant à la conservation des limites des biens afferlés.

Il devra détruire en temps et saison convenables les mauvaises herbes et autres ennemis de cultures, de manière à rendre, en fin de bail, les biens loués en bon état.

Le preneur cultivera et façonnera les vignes en temps et saisons convenables, selon les usages locaux. Le preneur conduira la culture de la vigne dans le respect du développement durable.

Les ceps de vigne seront garnis d'échalas ou de fils de fer qui seront remplacés par des plants de même espèce.

2/ ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 et l'annexe XI du statut du fermage en Côte d'Or, un état des lieux doit être établi contradictoirement à frais communs dans le mois qui précède ou celui qui suit la date de l'entrée en jouissance.

L'état des lieux comporte la visite de chaque parcelle.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra acceptation, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un autre état des lieux doit être fait à la sortie.

3/ OBLIGATIONS DES PARTIES

Preneur

En toutes circonstances les preneurs doivent exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

Sont à la charge intégrale des preneurs :

- les frais de l'exploitation (matériel, main d'œuvre et produits),
- le remplacement des plants, piquets et fils de fer détériorés au cours du travail,
- l'entretien courant et à ce titre, le repiquage des parcelles, conformément aux usages locaux.

Bailleur

Conformément à l'article 1719 du Code civil le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

Sont ainsi à la charge intégrale des bailleurs la constitution du fonds ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par Arrêté Préfectoral.

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 (considérant que cela ne saurait relever de l'entretien courant incombant au fermier). D'un commun accord les parties conviennent que le preneur sera tenu à la replantation.

Tous les travaux de plantation ou de replantation que le PRENEUR, en cours de bail, jugera utiles à une meilleure mise en valeur du bien loué pourront être effectués par lui à la condition d'avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En principe, tous les travaux de plantation et/ou replantation, en ce compris le coût des plants, seront à la charge exclusive du BAILLEUR, tant en ce qui concerne les frais d'arrachage, de défonçage, de désinfection, de remontée ou d'apport de terre, de replantation proprement dite, c'est-à-dire le coût des plants, des fournitures et de la main d'œuvre, qu'en ce qui concerne la culture de la terre pendant la période de non

replantation et les soins et traitements à donner à la jeune vigne pendant la période d'improductivité.

Toutefois, il est convenu expressément entre les parties que le PRENEUR prendra à sa charge les coûts de la plantation ou de la replantation de parcelles ou parties de parcelles avec tout ce que cela comporte de terrassements, d'aménagements, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques.

En contrepartie, le PRENEUR bénéficiera d'une exonération de fermage en fonction du type d'appellations contrôlées de la parcelle. Dans ce cas, il ne sera tenu au paiement du fermage qu'à partir de la septième année dans les vignes d'AOP communales, la première année étant celle de la plantation.

Cas particulier si l'arrachage survient pendant les HUIT (8) années précédant la fin du bail.

- Soit le BAILLEUR prendra à sa charge les frais liés à la replantation, ainsi que le principe est ci-dessus rappelé ;
- Soit le PRENEUR prendra à sa charge les frais liés à la replantation A LA SEULE CONDITION qu'il bénéficie de la reconduction du bail pour une durée minimum de NEUF (9) années à compter du terme prévu du bail, et ce uniquement avec le consentement exprès du BAILLEUR.

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

Si néanmoins cette surface n'était pas replantée, le fermage sera réduit au prorata de la surface réduite ou des pieds manquants.

4/ RÉPARTITION DES CHARGES

Le preneur devra payer, en plus des obligations lui incombant sus visées, au bailleur, lorsque celui-ci es aura acquitté en lieu et place, les charges suivantes :

Articles L 514-1 alinéa 2 du Code rural :

Le montant des taxes que les chambres d'agriculture sont autorisées à percevoir en application de l'article 1604 du Code général des impôts est, nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour moitié au propriétaire par le locataire fermier ou métayer.

Article 1660 du Code général des impôts :

Le propriétaire peut demander qu'un rôle spécial soit établi au nom du preneur.

Celui-ci, doit participer aux frais de confection des rôles et de dégrèvement en fonction du pourcentage fixé par la Direction des Services Fiscaux et dans les proportions mentionnées ci-dessus, dans les articles L.415-3 alinéa 3, L 513-1 alinéa 2, du Code rural.

En cas de dégrèvement d'impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement devra profiter au preneur (article L.411-24 du Code Rural).

En l'espèce les parties conviennent que le bailleur prendra en charge la taxe foncière et la taxe pour frais chambre d'agriculture.

5/ ASSURANCES

Le preneur s'engage à tenir constamment assurés pour une somme suffisante et pendant toute la durée du bail l'ensemble du capital d'exploitation garnissant le fonds loué.

Il lui faudra également se protéger contre le risque locatif, les accidents du travail dont seraient susceptibles d'être victimes ses employés et les calamités agricoles.

A la demande du bailleur, le preneur peut à tout moment être tenu de justifier tant de la souscription des assurances requises que du paiement régulier des primes.

FIN DU BAIL

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

A) ETAT DES LIEUX

En vue d'apprécier le caractère bénéfique ou au contraire préjudiciable de l'activité du preneur, les parties conviennent qu'il n'est pas nécessaire d'établir d'état des lieux : la parcelle étant plantée par le PRENEUR.

B) INDEMNITÉ DE SORTIE

Dégradation. - 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.

Amélioration. - Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le preneur dont le travail et les investissements sont à l'origine d'une plus-value, 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. – Conformément aux articles 546 et 551 et suivants du Code civil le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation, elles seront donc dévolues au bailleur à la fin du bail et de ses renouvellements successifs.

Le montant de l'indemnité due au preneur est égale, dans la limite de la plusvalue apportée au fonds loué, à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, 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 conformément au barème applicable.

Améliorations culturelles. - 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.

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 ainsi fixée 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 (C. rur., art. L.411- 76).

C) PAILLES ET ENGRAIS

Le preneur qui a disposé des pailles et engrais de l'année précédant son entrée en jouissance s'engage à laisser en fin de bail ceux de l'année antérieure à sa sortie.

DROITS A PAIEMENT UNIQUE

Le bailleur déclare qu'il n'a jamais exercé aucune activité agricole.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions Un

état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES Les

bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des fermages et les charges sont évalués en ce qui concerne les biens du ressort de cette conservation, pour la durée du bail à 2600,82 Euros.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

LAUREAU | NOTAIRES

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220413-DELIB2022-16-DE
Date de télétransmission : 13/04/2022
Date de réception préfecture : 13/04/2022
office.laureaunotaires@notaires.fr

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

CONCILIATION – MÉDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant.

Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.