

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE SIX JUIN

Maître Jean-David FONTENEAU, Notaire à CHABLIS (Yonne) 1, rue
Etienne Dolet,

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

BAILLEUR

1°/ Monsieur Philippe Jean Francis PICQ, retraité, époux en troisièmes
noces de Madame Siranee SUWALAK, demeurant dans la Province de
PHETCHABURI (THAILANDE), 92/7 Soi 1, Nongtapot Road, Sous-District de
Cha-am,

Né à BOURG LA REINE (Hauts de Seine), le 17 Août 1960,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de
FRANCONVILLE (Val d'Oise), le 6 Avril 2013,

Ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré,

Etant divorcé en premières noces de Madame Isabelle Fernande
COUDREAU suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE le 2 Octobre 1996 et divorcé en deuxièmes noces de Madame Sakhon
BOONWICHIT suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE le 18 Janvier 2010.

De nationalité française.

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

2°/ Madame Isabelle Olga Suzanne PICQ, Employé de Banque, épouse de Monsieur Michel Jean MONTISCI, demeurant à PONTAULT COMBAULT (Seine et Marne), 56, rue de la Grande Haie,

Née à SAINT MAUR DES FOSSES (Val de Marne), le 21 Février 1964,

Mariée en uniques noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CRETEIL (Val de Marne), le 26 Avril 1986,

Ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré,

De nationalité française.

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

3°/ Madame Christine PICHALSKA, Informaticienne, veuve en premières noces de Monsieur Patrick Henri André PICQ, demeurant à LUCEY (Côte d'Or), 1, rue du Creux,

Née à AUXERRE (Yonne), le 6 Juillet 1963,

De nationalité française.

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

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

4°/ Mademoiselle Emilie Marie PICQ, Assistante Dentaire, célibataire, demeurant à CHATILLON SUR SEINE (Côte d'Or), 1, rue Thurot,

Née à MAISONS-LAFFITTE (Yvelines), le 2 Avril 1987,

De nationalité française.

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

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

5°/ Mademoiselle Laurine Emeline PICQ, Femme de Ménage, célibataire, demeurant à RIS-ORANGIS (Essonne), 2, Avenue Auguste Plat,

Née à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (Val de Marne), le 18 Août 1989,

De nationalité française.

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

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

Ci-après dénommés : « LE BAILLEUR »

PRENEUR

Monsieur Didier Bernard DEFAIX, viticulteur, époux de Madame Hélène JAEGER, demeurant à CHABLIS (Yonne), Milly, 16, rue de Lechet,

Né à AUXERRE (Yonne) le 12 décembre 1969.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Robert NUTI notaire à CHABLIS (Yonne) le 11 avril 2000 préalable à leur union célébrée à la Mairie de MILLY (Yonne) le 29 mai 2000.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé : « LE PRENEUR » ,

PRESENCE – REPRESENTATION

✓ Monsieur Philippe PICQ est ici représenté par sœur, Madame Isabelle MONTISCI en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 1^{er} Juin 2023 demeurée ci-annexée.

✓ Madame Isabelle MONTISCI est ici présente.

✓ Madame Christine PICQ est ici représentée par Madame Isabelle MONTISCI en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 21 Mai 2023 demeurée ci-annexée.

✓ Mademoiselle Emilie PICQ est ici représentée par sa tante, Madame Isabelle MONTISCI en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 31 Mai 2023 demeurée ci-annexée.

✓ Mademoiselle Laurine PICQ est ici représentée par sa tante, Madame Isabelle MONTISCI en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 21 Mai 2023 demeurée ci-annexée.

✓ Monsieur Didier DEFAIX est ici présent.

INDIVISIBILITE

Etant ici précisé que les vocables généraux "LE BAILLEUR" et le PRENEUR" ne pourront en aucun cas nuire à la solidarité et indivisibilité existant entre "LES BAILLEURS".

BAIL RURAL A LONG TERME

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

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

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

Le BAILLEUR donne à titre de bail rural à long terme conformément aux dispositions de la Loi 70-1298 du 31 décembre 1970 (articles L 416-1 à L 416-9 du Code Rural et de la Pêche Maritime), et l'arrêté préfectoral de 1995, au PRENEUR qui accepte, les biens ci-après désignés :

DESIGNATION

Sur la commune de BEINE (Yonne)

1°/ Taillis ayant droit à l'appellation « PETIT CHABLIS », lieudit « **Sur Mont Main** »,

Cadastré **section D numéro 705**, lieudit « Sur Mont Main » d'une contenance de soixante ares soixante-dix centiares (**60a 70ca**),

2°/ Taillis ayant droit à l'appellation « PETIT CHABLIS », lieudit « **Sur Mont Main** »,

Cadastré **section D numéro 706**, lieudit « Sur Mont Main » d'une contenance de vingt-quatre ares soixante-cinq centiares (**24a 65ca**),

Sur la commune de CHABLIS (Yonne)

3°/ Taillis, lieudit « **Bois de Grève** »,

Cadastré **section I numéro 10**, lieudit « Bois de Grèves » d'une contenance de quatre ares soixante centiares (**4a 60ca**),

4°/ Terre ayant droit à l'appellation « PETIT CHABLIS », lieudit « **Sur le Bois de Milly** »,

Cadastré **section ZM numéro 57**, lieudit « Sur le Bois de Milly » d'une contenance de sept ares vingt centiares (**7a 20ca**),

5°/ Taillis ayant droit à l'appellation « CHABLIS », lieudit « **Cote de Vaubarousse** »,

Cadastré **section YN numéro 118**, lieudit « Cote de Vaubarousse » d'une contenance de vingt-six ares vingt-neuf centiares (**26a 29ca**).

Surface totale :

1°/ Taillis et terre AOC « PETIT CHABLIS » : 92a 55ca,

2°/ Taillis AOC « CHABLIS » : 26a 29ca,

3°/ Taillis sans appellation : 4a 60ca.

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

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux répondant aux prescriptions des articles L 411-4 du Code Rural, devra être établi par les parties, contradictoirement entre elles et à frais communs, dans le mois de l'entrée en jouissance.

Passé ce délai, ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente pourra établir un état des lieux et le notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie étant précisé que cette dernière dispose d'un délai de

deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter et que passé ledit délai de deux mois, son silence vaut accord sur l'état des lieux qui lui à été ainsi notifié.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX-HUIT ANNEES (18)** années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1^{er} Janvier 2023** pour se terminer le **31 décembre 2040**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles objets des présentes appartiennent aux consorts PICQ par suite des faits et actes suivants :

Originellement, ces parcelles appartenaient en propre à Monsieur Georges PICQ ci-après nommé, qualifié et domicilié pour lui avoir été attribuées partie en toute propriété et partie en nue-proprieté aux termes d'un acte reçu par Maître SOTTY, Notaire à CHABLIS, le 18 Avril 1946 contenant l'état liquidatif, tant de la communauté de biens acquêts ayant existé entre Monsieur Henri Pierre PICQ, son vivant propriétaire viticulteur, demeurant à CHABLIS (Yonne), et Madame Suzanne Gabrielle BENJAMIN, son épouse, demeurant avec lui, que de la succession dudit Monsieur PICQ décédé à AUXERRE où il se trouvait momentanément le 25 Octobre 1943 et dont Monsieur Georges PICQ était le seul et unique héritier.

Cet état liquidatif a été homologué par jugement du Tribunal de 1^{ère} instance d'Auxerre en date du 30 Octobre 1946 dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître SOTTY, Notaire à CHABLIS, suivant acte reçu par lui le 7 Décembre 1946.

Une expédition de cet acte liquidatif a été transcrite au Bureau des Hypothèques d'Auxerre le 23 Avril 1947 volume 1278 numéro 19

L'usufruit dont jouissait Madame veuve PICQ s'est éteint purement et simplement au décès de cette dernière arrivé à CRETEIL, le 13 Janvier 1983.

Décès de Monsieur Georges PICQ :

Monsieur Georges Emile Jean PICQ, en son vivant préretraité, époux en uniques noces de Madame Jeannine Raymonde HAMELIN, demeurant à CRETEIL (Val de Marne), 1, rue l'Averse,

Né à CHABLIS (Yonne), le 16 Décembre 1929,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GUIMARD, Notaire à AUXERRE, le 13 Novembre 1953, préalable à son union célébrée à la Mairie d'AUXERRE (Yonne), le 14 Novembre 1953

Est décédé à CRETEIL (Val de Marne), le 16 Janvier 1988,

Laissant pour recueillir sa succession :

lent : Son conjoint survivant :

Madame Jeannine Raymonde HAMELIN, retraitée, veuve de Monsieur Georges Emile Jean PICQ,

Née à AUXERRE (Yonne), le 30 Juillet 1932,

-Commune en biens réduite aux acquêts ainsi qu'il est indiqué ci-dessus,

-Donataire de l'universalité de la toute propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession sans exception ni réserve, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants ou de descendants de Monsieur

Georges PICQ, la donataire aurait la faculté de recevoir à son choix, soit la quotité disponible de droit commun, soit un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit, soit l'usufruit et la jouissance pendant sa vie de l'universalité des biens dépendant de la succession,

-Et usufruitière légale en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation ci-dessus énoncée.

Précision étant ici faite que Madame Jeannine Raymonde HAMELIN, veuve PICQ, est depuis décédée à CRETEIL (Val de Marne), le 8 Avril 2018.

2ent : Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers :

1°/ Monsieur Patrick Henri André PICQ, dessinateur, demeurant à EPINAY SOUS SENART (Essonne), 3, Allée Marcel Carré, célibataire,

Né à BOURG LA REINE (Hauts de Seine), le 27 Août 1954,

2°/ Monsieur Philippe Jean Francis PICQ, représentant, demeurant à MONTIGNY LES CORMEILLES (Val d'Oise), 7, Allée Gabriel Fauré, époux de Madame Isabelle COUDREAU,

Né à BOURG LA REINE (Hauts de Seine), le 17 Août 1960,

3°/ Et Madame Isabelle Olga Suzanne PICQ, Employée de Banque, épouse de Monsieur Michel MONTISCI avec lequel elle demeure à PONTAULT COMBAULT (Seine et Marne), 56, rue de la Grande Haie,

Née à SAINT MAUR DES FOSSES (Val de Marne), le 21 Février 1964,

Ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivante, héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître LEGAY, Notaire à AUXERRE, le 1^{er} Mars 1988.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEGAY, Notaire à AUXERRE, le 13 Juillet 1989, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession.

Une attestation immobilière a été dressée par Maître LEGAY, Notaire à AUXERRE, le 7 Décembre 1989 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Auxerre 1 le 27 Mars 1990 volume 1990 P numéro 1820.

Une attestation immobilière complémentaire a été dressée par Maître LAROCHE-SAUTEREL, Notaire à AUXERRE, le 19 Décembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière d'Auxerre 1.

Décès de Monsieur Patrick PICQ :

Monsieur Patrick Henri André PICQ, en son vivant dessinateur, époux de Madame Christine PICHALSKA, demeurant à EPINAY SOUS SENART (Essonne), 27, rue de Boussy,

Né à BOURG LA REINE (Hauts de Seine), le 27 Août 1954,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de EPINAY SOUS SENART (Essonne), le 6 Avril 1991,

Est décédé à QUINCY SOUS SENART (Essonne), le 19 Février 2010.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent : Son épouse survivante :

Madame Christine PICHALSKA, Informaticienne, demeurant à EPINAY SOUS SENART (Essonne), 27, rue de Boussy,

Née à AUXERRE (Yonne), le 6 Juillet 1963,

Veuve de Monsieur Patrick Henri André PICQ et non remarié.
 -Commune en biens ainsi que cela est expliqué ci-dessus,
 -Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

2ent: Ses deux enfants, issus de son union avec son conjoint survivant héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf les droits du conjoint survivant, savoir :

1°/ Mademoiselle Emilie Marie PICQ, sans emploi, demeurant à EPINAY SOUS SENART (Essonne), 27, rue de Boussy,
 Née à MAISONS-LAFFITE (Yvelines), le 2 Avril 1987,
 Célibataire.

2°/ Mademoiselle Laurine Emeline PICQ, Agent de Services Hospitaliers, demeurant à EPINAY SOUS SENART (Essonne), 27, rue de Boussy,
 Née à VILLENEUVE SAINT GEORGES (Val de Marne), le 18 Août 1989,
 Célibataire.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Pascale SCHENCK, Notaire à BRUNOY, le 7 Mai 2010.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascale SCHENCK, Notaire à BRUNOY, le 16 Septembre 2010, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession.

Une attestation immobilière a été dressée par Maître Pascale SCHENCK, Notaire à BRUNOY, le 16 Septembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Auxerre 1 le 2 Novembre 2010 volume 2010 P numéro 4769.

Une attestation immobilière complémentaire a été dressée par Maître Mikaël LERCH, Notaire à RECEY SUR OURCE (Côte d'Or), le 9 Mars 2023 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière d'Auxerre 1.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

En application de l'article L.411-46 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bail une fois arrivé à son terme a vocation à se renouveler par période successive de neuf ans. A défaut de convention contraire, les conditions de nouveaux contrat sont identiques à celle de la location initiale.

S'il entend libérer les lieux à la date prévu pour l'expiration du bail, le preneur est tenu d'adresser congé au bailleur au moins 18 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Pour sa part, le bailleur est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat lorsqu'il justifie, conformément aux articles L 411-31, L 411-57 et L 411-64 du Code Rural et de la Pêche Maritime, soit que le preneur a refusé de payer le fermage ou eu un comportement de nature à compromettre la bonne exploitation du fond loué, soit que le preneur a atteint l'âge de la retraite, soit que le fond est destiné à la construction pour son usage ou celui de sa famille d'une maison d'habitation, le preneur doit être informé de l'intention du bailleur 18 mois au moins à l'avance par acte d'huissier de justice.

DROIT DE REPRISE

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

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L 411-58 et suivant du Code Rural.

Un congé doit être adressé au preneur dans les formes et délai mentionnés à l'article L 411-47 du Code Rural.

Les parties conviennent qu'en application de l'article L 411-6 du Code Rural, le Bailleur aura la faculté de reprendre le bien loué à l'expiration de la sixième année suivant chaque renouvellement en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou à l'un de ses descendants.

FERMAGE ET REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté savoir :

➤ *Pour toutes les années avant la date de notification de l'autorisation de plantation*, il sera dû un fermage annuel d'un montant de CENT QUARANTE SEPT EUROS SOIXANTE TROIS CENTIMES (147,63 €).

Ce fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par Monsieur le Préfet du Département de l'Yonne.

➤ *Pour les deux premières années* après la date de notification de l'autorisation de plantation :

Un fermage annuel de la valeur de **UN HECTOLITRE (1,00hl)** de vin blanc d'appellation « **PETIT CHABLIS** » ou « **CHABLIS** » à l'hectare au prix défini par l'arrêté préfectoral pour l'année de paiement.

➤ *et à partir de la troisième année* suivant la date de notification de l'autorisation de plantation :

Un fermage annuel de la valeur de **SEPT HECTOLITRES (7hl)** de vin blanc d'appellation « **PETIT CHABLIS** » ou « **CHABLIS** » à l'hectare au prix défini par l'arrêté préfectoral pour l'année de paiement.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes :

I - CONDITIONS GENERALES

1) Le "PRENEUR" reconnaît que la terre louée est apte à être plantée en vigne d'appellation contrôlée suivant le cadastre viticole.

2) Il s'oblige à planter dès l'obtention des droits de plantation avec des plants Chardonnay dit "Beaunois" conformément à la législation et la réglementation concernant le vignoble de Chablis ainsi que les usages locaux, loyaux et constants.

3) Il cultivera les vignes ainsi plantées à ses seuls frais et sous sa seule responsabilité et les soignera suivant les usages du Chablisien, sans en épuiser la production et généralement "en bon père de famille".

4) Il maintiendra en bon état les chemins du "BIEN LOUE" ainsi que les clôtures, fossés ou rigoles qui peuvent exister au jour de l'entrée en jouissance.

5) Il s'opposera à toute usurpation et préviendra "LE BAILLEUR" s'il en est commis, à peine d'être tenu pour personnellement responsable.

6) Il acquittera exactement ses impôts et contributions personnelles de manière que le bailleur ne soit pas inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il paiera en outre en plus du fermage, et éventuellement remboursera au "BAILLEUR" lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférents au "BIEN LOUE" et incombant normalement à l'exploitant, notamment

- la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture.

- et le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sera intégralement rétrocédé au preneur dans les conditions visées au même article.

7) Le "PRENEUR" ne pourra réclamer aucune diminution de la redevance ci-dessus fixée pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de grêle, gelée, coulure, sécheresse, stérilité ou autre cas fortuit ou imprévu, même s'il n'y avait pas de vin récolté comme ce fût le cas en 1957.

Toutefois, il est précisé qu'au cas où une catastrophe analogue à celle qui détruisit le vignoble par le phylloxéra venait à se reproduire et supprimait à nouveau en totalité la culture de la vigne dans la région de CHABLIS, le "PRENEUR" s'il le désire, et le juge à propos, pourra résilier le présent bail avec un simple préavis d'un an donné au "BAILLEUR" par lettre recommandée avec accusé de réception.

En aucun cas, le "BAILLEUR" ne pourra se prévaloir de la présente clause pour mettre fin au présent bail.

8) Le "PRENEUR" ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer en totalité ou en partie.

9) Par dérogation aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil, le BAILLEUR renonce au droit d'accession à la propriété des plantations régulièrement effectuées sur le bien loué par le PRENEUR pendant la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

La charge d'assurer la qualité et la permanence des plantations ainsi réalisées incombera en totalité au PRENEUR, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

En outre, le PRENEUR pourra arracher à ses frais les plantations ainsi réalisées à la fin du bail ou de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause, et à restituer les biens loués dans l'état de terres nues.

Par suite, et en application de l'article R.665-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il est convenu que les droits de plantation sur le bien loué lui seront dévolus à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause.

10) Il acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes, en ce compris le coût d'une copie exécutoire à remettre au "BAILLEUR".

11) Et d'une manière générale, il exécutera et il respectera toutes les charges et conditions légales ou contractuelles résultant du présent bail.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisible approuvé par arrêté préfectoral n° DDT-SERI-2010-0041 du 22 octobre 2010, les risques naturels pris en compte sont :

1°/ Concernant la commune de BEINE (Yonne) :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels savoir :

* arrêté d'approbation n° DDT-SERI-2010-0043 du 22 octobre 2010, le ou les risques naturels pris en compte sont :

Ruissellements et coulées de boues.

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

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

Risques miniers

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

Risques technologiques

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

Zone de sismicité

LE BIEN se situe en zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'y a été observée historiquement et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 6 Juin 2023, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

2°/ Concernant la commune de CHABLIS (Yonne) :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels savoir :

* arrêté d'approbation n° DDT-SERI-2010-0043 du 22 octobre 2010, le ou les risques naturels pris en compte sont :

Inondation par débordement de cours d'eau : Le Serein.

Ruissellements et coulées de boues.

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

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

Risques miniers

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

Risques technologiques

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

Zone de sismicité

LE BIEN se situe en zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'y a été observée historiquement et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 6 Juin 2023, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

II - CONDITIONS PARTICULIERES1°/ Cession – Sous-location :

Toute cession de bail ou sous-location est strictement interdite sauf ce qui est dit ci-après.

2°/ Conditions de transmission du bail aux descendants

De convention expresse, le "PRENEUR" pourra bénéficier des dispositions de l'article L 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, c'est à dire céder son bail à ses enfants ou petits-enfants ayant atteint l'âge de la majorité avec l'agrément préalable du "BAILLEUR" ou à défaut du Tribunal Paritaire.

En cas de décès du "PRENEUR", le bail continuera au profit de son conjoint survivant, des ascendants ou des descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé au cours des cinq années ayant précédé le décès, sans modification.

Mais lesdits héritiers ou ayants droit, s'ils ne peuvent continuer le bail dans les conditions établies auront également la faculté de le faire cesser s'ils le désirent, la demande de résiliation devant être notifiée au "bailleur" dans les six mois du décès

La résiliation prendra effet, au choix des ayants droits, à la fin de l'année culturale en cours ou à la fin de l'année culturale suivante, si le décès du preneur survient neuf mois au moins avant la fin l'année culturale. Si le décès survient moins de neuf mois avant cette dernière date, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

La résiliation sera notifiée au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

3°/ Défrichement :

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à effectuer toutes démarches administratives en vue d'obtenir les autorisations nécessaires au défrichement de la parcelle présentement louée.

Ce défrichement se fera aux frais du PRENEUR et il pourra vendre le bois coupé et en retirer le fruit.

4°/ Renouvellement des plantations :

Au cas où la vigne se révélerait insuffisamment productive, elle pourra être arrachée d'un commun accord entre les parties.

Préalablement à l'arrachage, les parties fixent les modalités de la replantation.

RESILIATION

Le "BAILLEUR" ne pourra demander la résiliation du présent bail que s'il justifie de l'un des motifs défini par les articles L.331-6, L 411-36 et L 411-31 du code rural et de la Pêche Maritime, c'est à dire :

1) en cas d'infraction commise par le "PRENEUR" à la réglementation du contrôle des structures,

2) en cas de contraventions faites à l'interdiction de sous louer ou de céder le droit au présent bail,

3) au cas où serait constaté de la part du "PRENEUR" les conditions fixées à l'article L 411-31 1° du Code Rural et de la Pêche Maritime deux défauts de paiement de fermage à son échéance.

4) en cas d'agissement du "PRENEUR" de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

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

DECLARATION SUR LE CONTROLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la réglementation du contrôle des structures des exploitations agricoles instituée par les articles L 331-1 à L 331-16 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, et elles indiquent que la conclusion du présent bail ne constitue pas une infraction à cette réglementation.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

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

Contribution de sécurité immobilière

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent le fermage pour la durée du bail à la somme de **CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE SIX EUROS QUATRE VINGT DIX CENTIMES (55.766,90 €)**.

La contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts est d'un montant de **56,00 €**.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe de vingt-cinq euros (25,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de cet acte et de ses suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

FRAIS

Les frais des présentes en déboursés et honoraires et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

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

ANNEXES

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

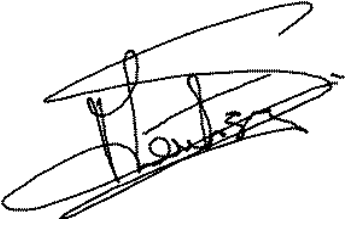
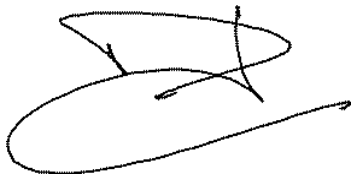
DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Recueil de signatures par Me. Jean-David FONTENEAU

Mme Isabelle PICQ, agissant qualité et ès qualités A signé A l'office Le 6 juin 2023	
M. Didier Bernard DEFAIX A signé A l'office Le 6 juin 2023	
et le notaire Me FONTENEAU Jean-David A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE SIX JUIN	