



F E R M E
CHABRAN

CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

G.F.V (Groupement Foncier Viticole)

1,51 hectares de vignes

Appellation Châteauneuf-du-Pape



LE VIGNOBLE CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

L'appellation CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

En 1316, le Pape Jean XXII décida de planter les premières vignes dans l'enclos de sa résidence d'été à Châteauneuf-du-Pape. Peu à peu, le vignoble se répandit sur les collines aux alentours du village grâce à ses successeurs et une multitude de petits exploitants.

Quelques siècles plus tard, le syndicat des vignerons de Châteauneuf, sous l'impulsion du baron Le Roy de Boiseaumarie, initia une politique visant à promouvoir la qualité indéniable des vins. Elle aboutit en 1936 à faire de Châteauneuf-du-Pape, la première Appellation d'Origine Contrôlée de France (AOC).

Aujourd'hui, le vignoble s'étend sur environ 3200 hectares et comporte des terroirs très variés (cé-lèbres galets roulés, sable appelés également Safre, argiles rouges, calcaires urgoniens) qui mettent en valeur les 13 cépages autorisés.

Le Domaine FERME CHABRAN

En 2001, Aurore GAUTHIER, 6^{ème} génération d'une famille de vignerons, reprend les rênes du domaine familial composé de **9 parcelles âgées de 12 à 120 ans**. Avec l'arrivée de son fils Tristan sur l'exploitation, ils décident ensemble de perpétuer les traditions de leurs ancêtres. L'exploitation est dans sa **3^{ème} année de conversion biologique** et n'utilise plus de glyphosate depuis 1999.

Aujourd'hui, ils vous proposent de devenir propriétaire de vignes dans cette belle appellation Châteauneuf-du-Pape en créant un Groupement Foncier Viticole (GFV).



CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE FERME CHABRAN



La vigne est cultivée dans le plus grand respect de la nature, la vendange est manuelle, la vinification traditionnelle et l'élevage se fait en fût de chêne et demi-muids (40%), de 12 à 18 mois au minimum.

Issu des quartiers des Cabrières, Côtes-de-l'Ange, l'Arnesque, sur des terroirs de galets roulés et des parcelles de grenaches centenaires, ce vin est un assemblage de Grenache noir (77%), Mourvèdre (12%), Cournoise (9%) et Syrah (2%).

Placé dans les 15 meilleurs sur 260 : Le Châteauneuf-du-Pape 2016 est mis en lumière dans la Revue des vins de France 2018.

GROUPEMENT FONCIER VITICOLE

FERME CHABRAN

Souscription 4 000 € la part sociale (tout frais compris)

Paiement du fermage en nature
(6 bouteilles de Châteauneuf-du-Pape/part sociale)

Le GFV FERME CHABRAN

Le GFV sera constitué au moyen de vos souscriptions et permettra de réunir les fonds nécessaires à l'acquisition des 1,51 hectares de vigne. Ces terres sont actuellement louées au domaine par des propriétaires qui souhaiteraient les vendre.

MONTANT MINIMAL DE SOUSCRIPTION

Le prix de chacune des parts est de 4 000 €. Aucun frais supplémentaire ne vous sera demandé ultérieurement.

POURQUOI INVESTIR DANS NOTRE GFV ?

- Recevoir 6 bouteilles de CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE par an et par part sociale et ce, tant que vous serez associés du GFV. Sans avoir aucune somme à déboursier, autre que la souscription de 4000€ / part, vous pourrez ainsi goûter chaque année à notre production confidentielle et appréciée par tous ceux qui ont été initiés à sa dégustation.

- Pour information, le prix de la bouteille de CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE du domaine est de 35 € (prix caveau), soit pour 6 bouteilles, une valeur totale de 210 €, équivalente en l'état à un rendement annuel de 5,25 %.

- Chaque année, lors de l'assemblée générale, les 6 bouteilles / part vous seront remises et vous aurez l'occasion de nous rencontrer autour d'une dégustation, d'un repas convivial, d'une visite de notre chai et de vos vignes.

Ce jour-là, vous serez amené à découvrir nos cuvées en AOC CÔTES DU RHÔNE (blanc et rouge) et notre vin de France, qui sont récoltés, vinifiés et élevés dans le même esprit que notre CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE. A ce titre, vous bénéficierez d'une remise de 10% sur toute la gamme des vins du domaine.

- Si le rendement financier est fonction de la valeur des bouteilles, chacun comprendra que votre investissement est avant tout ludique, fait pour les amoureux des vins fins et avides de découvrir les terroirs de notre appellation. Cependant, il constitue un investissement en capital sécurisé dans la mesure où la valeur des parts sociales suit celle du foncier de l'AOC. Cette dernière n'a pas baissé depuis 40 ans si on s'en réfère aux prix des transactions (en 1980 : 35.000 €/ha – en 1990 : 80.000 € / ha – en 2000 : 230.000 € / ha – en 2010 : 350.000 € / ha – en 2020 : 450.000 € / ha – en 2023 : 530.000 € /ha).

Le GFV FERME CHABRAN

I - Constitution du GFV

Pour être associé du GFV FERME CHABRAN, il vous faudra remplir le bulletin d'inscription ci-joint, le compléter et le signer.

- a. A votre envoi au domaine, il sera joint un chèque de réservation à l'ordre du GFV FERME CHABRAN, d'un montant de 1.000 € / part sociale.
- b. Lorsque nous aurons réunis le nombre de parts sociales nécessaires à l'acquisition des terres, le notaire vous contactera afin de solliciter le solde de votre souscription, soit 3.000 € / part sociale.
- c. La première assemblée devant être réunie au printemps 2025 (avec la distribution de 6 bouteilles/part...), il est probable que votre apport sera réalisé durant l'été 2024 ou en fin d'année 2024 pour les moins pressés.
- d. Vos apports réunis permettront au GFV de faire l'acquisition des parcelles voulues (fin 2024 ou début 2025) et un bail sera signé en même temps au profit du domaine FERME CHABRAN.

II - La vie du GFV

Chaque année vous serez convoqués pour l'assemblée générale de printemps sur l'initiative de la gérance. A cette occasion, vous seront remises les 6 bouteilles / part vous revenant. Si certains d'entre vous ne peuvent se déplacer, les bouteilles seront disponibles à la cave et pourront être retirées ultérieurement ou expédiées à leurs frais et à leur domicile.

. Impôt sur le revenu :

Les revenus distribués en GFV – soit une valeur en numéraire de 42 € / part sociale (tarif des fermages) - sont imposés dans la catégorie des Revenus Fonciers.

. Droits de donation ou de succession :

Les donations et les successions sont partiellement exonérées pour 75% de leur valeur, dans la limite de 500 000 € par donataire ou héritier, et à hauteur de 50% au-delà de ce seuil.

Pour bénéficier de ces exonérations partielles, les parts sociales doivent être la propriété du donateur ou du défunt depuis au moins 2 ans et le donataire ou l'héritier doivent s'engager à les conserver 5 ans (pour la fraction de 0 à 300.000 €) et 10 ans (pour la fraction supérieure à 300.000 €)

. Impôt sur la fortune immobilière :

Les parts sociales entre dans le calcul de l'assiette de l'IFI mais bénéficient d'exonérations similaires à celles existant pour les donations ou successions, soit 75 % de 0 à 101.897 € et de 50 % au-delà.

III – Vendre ses parts du GFV

Vous êtes libres de revendre vos parts sociales après 5 années de détention. Chaque année, lors de l'assemblée, la gérance tient un cahier des cédants potentiels et de ceux qui sont intéressés par une nou-

velle souscription ou acquisition. Rien n'interdit également de céder vos parts à un tiers en ayant préalablement averti le gérant.

Le prix indicatif des parts (4.000 € la première année) sera réactualisé chaque année en assemblée générale en fonction notamment de l'évolution des prix du foncier. Cela étant, le prix reste libre.

Le gérant prendra contact avec le notaire afin d'organiser la cession de parts entre le cédant et le cessionnaire. Il est également à noter que le gérant bénéficie d'un droit de préemption (au prix proposé par le cédant). Les frais de cession sont de 300 € / part sociale environ (dont 125 Euros de droits d'enregistrement).

L'éventuelle plus-value (différence entre le prix de revente et le prix de souscription) est taxée selon les règles qui prévalent pour les plus-values immobilières des particuliers (abattements en fonction de la durée détention). A noter que les cessions de parts d'une valeur inférieure à 15 000€ sont exonérées d'impôt sur les plus-values.

LA SOUSCRIPTION

Vous pouvez dès à présent renvoyer :

- le bulletin d'inscription complété et signé
- la fiche de renseignement d'état civil dûment remplie
- une copie de votre carte d'identité ou passeport en cours de validité - une copie de votre contrat de mariage (s'il y en a un)
- un chèque de 1000 € par part sociale réservée à l'ordre du GFV FERME CHABRAN

A l'adresse suivante :

SCEA Ferme Chabran - Aurore GAUTHIER Impasse 3714 Route de Châteauneuf-du-Pape 84 100 ORANGE Tél : 06 58 49 37 37 Courriel : fermechabran@orange.fr
--

Si vous avez la moindre question, n'hésitez pas à contacter directement le Notaire :

Maître Paul-René MATHIAN

2 Avenue Pierre de Luxembourg - BP 34

84 231 CHÂTEAUNEUF DU PAPE CEDEX

Tél : 04 90 83 73 21 - Courriel : etude.mathian@84053.notaires.fr

Nous vous remercions pour votre attention et pour votre confiance.

Aurore GAUTHIER et **Tristan MOUSSIER**
Associée-gérante du GFV Associé du GFV

GFV (Groupement Foncier Viticole)

FERME CHABRAN

BULLETIN D'INSCRIPTION

Nom : Prénom

Adresse :

.....

.....

Téléphone :

E-mail :

Je soussigné(e) : déclare souscrire **parts sociales** de 4000€ du Groupement Foncier Viticole "Ferme Chabran". Je joins à la présente souscription, un chèque de réservation de 1000€ par part réservée, établi à l'ordre de **Maître Paul-René MATHIAN**.

Le solde, soit la somme de 3000€/part sociale, sera adressé au plus tard à la transcription des actes notariés.

Fait le :

Signature

- Joindre la photocopie recto / verso de votre carte d'identité ou passeport en cours de validité.
- Joindre également la fiche de renseignement d'état civil dûment remplie.

NB: Maître Paul-René MATHIAN, notaire à Châteauneuf-du-Pape, sera chargé de la rédaction des actes notariés. Dès paiement complet de chaque souscription, la gérance adressera à chacun des associés, un certificat nominatif de ses parts sociales.

FICHE DE RENSEIGNEMENT D'ETAT CIVIL

VOTRE ETAT CIVIL :

Nom d'usage : Nom de jeune fille :

Prénoms :

Né(e) le : / / Lieu : Nationalité :

Profession :

Adresse domicile :

.....
Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

E-mail :

Célibataire Marié(e) Divorcé(e) Pacsé(e) Veuf(ve)

Nombre d'enfants :

VOTRE CONJOINT (époux, pacsé, divorcé, défunt) :

Nom d'usage : Nom de jeune fille :

Prénoms :

Né(e) le : / / Lieu : Nationalité :

Profession :

Adresse domicile :

.....

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

E-mail :