

CLOS DES TERRES BLANCHES



CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

*Devenez propriétaire d'une part de vigne à
Châteauneuf du Pape en investissant au
Groupement Foncier Viticole « Le Grand Gousier »*

*Vous souhaitez diversifier vos placements, faire un placement rentable, un placement plaisir, vous aimez la terre et le vin, vous voulez accompagner le plus petit domaine parmi les 335 de l'appellation Châteauneuf du Pape dans son projet, la participation au **Groupement Foncier Viticole « Le Grand Gousier »** est donc pour vous !*

Le GFV en quelques mots

Le groupement Foncier Viticole a pour objectif la propriété collective d'une parcelle de vigne d'environ 25 ares en cours de prospection située sur l'aire délimitée en AOC Châteauneuf du Pape.

Comment fonctionne le GFV ?

Le GFV propriétaire donne en location, bail rural à long terme de 18 ans, la parcelle à un viticulteur exploitant, l'EA (Exploitation Agricole) AUBERT Jean-Louis, domaine Clos des Terres Blanches, dirigé par Jean-Louis AUBERT.

Suivant le montant de la parcelle acquise, le capital du GFV sera constitué de 37 à 40 parts sociales de 3 000€ chacune. Les parts sont rémunérées chaque année, à l'issue de l'Assemblée Générale qui se tiendra au printemps au domaine « Clos des Terres Blanches ».

Comment souscrire ?

Vous pouvez dès à présent renvoyer à Clos des Terres Blanches - Brigitte et Jean Louis AUBERT - 8 avenue Impériale - 84 230 CHATEAUNEUF du PAPE, le bulletin de souscription joint en précisant le nombre de parts (limité à 3 par personne physique), et effectuer un virement bancaire de réservation de 1 000€ quelle que soit le nombre de parts que vous souhaitez acheter.

Si vous avez la moindre question, n'hésitez pas à contacter directement notre notaire, de préférence par courriel.

Maître Paul-René MATHIAN

2 avenue de Luxembourg

84 231 CHATEAUNEUF DU PAPE CEDEX

Tél : +33 4 90 83 73 21 / Fax : +33 4 90 83 71 70

Courriel : paul-rene.mathian@notaires.fr

Combien ça coute ?

Chaque part s'achète 3 000€ nets. **Aucune autre somme ne vous sera demandée dans le futur.** La taxe foncière annuelle sera payée par le GFV au moyen du fermage versé par le fermier (partie en numéraire).

Que vous rapporte le GFV ?

- ❖ **Un rendement annuel en vin** : chaque détenteur de part perçoit, chaque année, les revenus en nature issus du fermage, en proportion des parts détenues. Ces revenus correspondront à 6 bouteilles AOC Châteauneuf du Pape Clos des Terres Blanches, soit une rentabilité de 4,4% par an et par part.

Chaque associé peut à tout moment opter pour un paiement en numéraire du fermage d'environ 25€/part sociale. Vous comprenez ainsi que l'intérêt de l'associé réside dans la seule rémunération en nature.

Particularité de la 1^{ère} année : le vin issu de la 1^{ère} récolte étant dans sa période d'élevage (non embouteillé), les revenus issus du fermage seront obligatoirement effectués en numéraire soit environ 25€/part sociale.

- ❖ **Quels sont les autres avantages ?** Les revenus sont taxés dans la catégorie des revenus fonciers agricoles, uniquement pour la valeur du fermage, pas des bouteilles. Si vous êtes assujettis à l'ISF, les parts du GFV bénéficient d'un abattement de 75% de leur valeur dans la limite de 101 987€ et 50% au-delà (art 793 du CGI et art 885H). En ce qui concerne les droits de succession et de donation, chaque part du GFV bénéficie d'un abattement de 75% dans la limite de 101 897€ et de 50% au-delà. Toutefois le donateur doit garder les parts au moins 2 ans avant de les transmettre, et le donataire doit les conserver au moins 5 ans après la transmission à titre gratuit (art 793 du CGI).
- ❖ **Et mon capital que devient-il ?** Ce placement présente un potentiel intéressant au vu de l'évolution du prix de l'hectare ces dernières années :

année	Prix moyen / hectare
1989	75 000€
2000	200 000€
2010	340 000€
2016	400 000€
2017	420 000€

Quel est mon rôle dans le GFV ?

En tant qu'associé, vous serez conviés à l'assemblée générale du GFV Le Grand Gousier chaque année courant mai-juin. Cette dernière est organisée par le vigneron, au Domaine Clos des Terres Blanches à Châteauneuf du Pape. Ces assemblées sont obligatoires, vous pouvez voter par procuration.

Lors de cette assemblée, nous vous informerons de l'actualité du domaine et serons heureux de vous amener sur votre propriété. Bien sûr, en marge de cette assemblée, nous organiserons une dégustation de nos vins et un repas convivial. Pour ceux qui ne pourront se déplacer ce jour-là, les bouteilles resteront disponibles à la propriété ou expédiées à leur charge.

Si vous souhaitez être un associé actif, nous vous inviterons à prendre part aux vendanges, aux différents travaux de culture de la vigne...

Quand et comment revendre vos parts ?

Combien de temps suis-je engagé ? Il n'y a pas d'engagement de durée de détention de parts, quelle que soit leur nombre, après une période initiale de 5 ans. Cependant, la revente de parts générant des frais administratifs (acte notarié et déclaration aux greffe du Tribunal de Commerce, soit un droit fixe de 125€ quel que soit le nombre de parts vendues), il est prudent d'envisager cet investissement pour quelques années. Plus la durée sera longue, plus les frais seront amortis.

Comment revendre mes parts ? Comme il n'y a pas de marché secondaire, la cession s'effectue entre associés, avec le support du gérant. Si un associé souhaite revendre ses parts, il devra en avertir le gérant et le prix de la part sera réactualisé. Le gérant prendra contact avec le notaire afin d'organiser la cession de parts entre le vendeur et le, ou les acquéreurs.

A qui revendre mes parts ? Des règles de cession de parts seront définies statutairement et appliquées lors des ventes afin de trouver le ou les acquéreurs. En premier lieu, le but avoué de la création d'un GFV étant de pérenniser l'outil de travail disponible pour l'exploitant viticole, il a un droit de préemption sur les parts vendues. Si nous décidons de ne pas exercer notre droit de préemption, les parts seront vendues aux personnes déjà associées au GFV.

Quid de la taxe sur la plus-value ? Le régime de la cession de parts de GFV est celui de la plus-value immobilière. Il faut préciser que les cessions de parts d'une valeur inférieure à 15 000€ sont exonérées de taxe sur la plus-value et de prélèvement sociaux.

Planning de l'opération

Le GFV est en cours de constitution, nous avons besoin de connaître nos associés au plus tard le 30/06/2017.

La recherche active d'une parcelle étant en cours, l'acquisition devrait être réalisée par le GFV durant le 1^{er} semestre 2017. Une communication aura lieu auprès des associés ainsi qu'une visite in-situ.

Septembre 2017, 1^{ère} vendange de la parcelle appartenant au GFV avec les associés actifs.

Mai-Juin 2018, 1^{ère} assemblée générale des associés au domaine. Paiement en numéraire du fermage aux associés.

Mai-Juin des années suivantes, assemblée générale au domaine. Paiement en nature du fermage aux associés ou en numéraire sur leur demande.

Nous vous remercions pour votre attention et pour votre confiance.

Brigitte et Jean-Louis AUBERT
associés-gérants du GFV



FICHE D'ETAT CIVIL

EPOUX

NOM de famille :
Prénoms :
Nationalité
Né à (Ville et Département) :

Le :
Domicile :

Profession :
Téléphone domicile :
Téléphone travail :
Téléphone mobile :
Email :

Pacsé ou Veuf ou Divorcé ou séparé de corps de :
(rayer mention inutile)

Nom :
Prénoms :

MARIAGE CIVIL :

Mairie de (Ville et département) :

Date :

CONTRAT DE MARIAGE :

Nom et Ville du Notaire :

Date de l'acte :
Régime adopté :

MODIFICATIONS AU REGIME MATRIMONIAL :

Nom et Ville du Notaire :
Date de l'acte :
Nouveau régime adopté :
Homologation par le Tribunal de (Ville et département) :
En date du :

EPOUSE

NOM de famille :
Prénoms :
Nationalité
Né à (Ville et Département) :

Le :
Domicile :

Profession :
Téléphone domicile :
Téléphone travail :
Téléphone mobile :
Email :

Pacsé ou Veuf ou Divorcé ou séparé de corps de :
(rayer mention inutile)

Nom :
Prénoms :

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

GFV « Le Grand Gousier »

Clos des Terres Blanches
Brigitte et Jean-Louis AUBERT
8 avenue Impériale
84 230 CHATEAUNEUF DU PAPE
Tél : 06 95 54 61 68

contact@closdesterresblanches.fr
www.closdesterresblanches.fr

Conditions de souscription : A faire parvenir à l'adresse ci-dessus.

NOM :

.....

PRENOM :

.....

ADRESSE :

.....

.....

N° de tél :

Courriel :

Je soussigné(e) déclare souscrire **parts sociales** de 3 000€ unitaire du **GROUPEMENT FONCIER VITICOLE** « Le Grand Gousier ». J'effectue un virement bancaire de réservation de 1 000€ quel que soit le nombre de parts à la Caisse des Dépôts de **SCP Mathian et associés** – 2 avenue P. de Luxembourg – 84 230 Châteauneuf du Pape. Code banque : 40031 – Code guichet : 00001 – N° compte : 0000177087K- Clé RIB : 13 IBAN : FR3440031000010000177087K13 – BIC : CDCGFRPPXXX

Le solde sera adressé au plus tard à la transcription des actes notariés.

FAIT LE :

SIGNATURE :

Joindre la photocopie de votre carte d'identité

Nota Bene : Maître Paul-René MATHIAN, Notaire à CHATEAUNEUF DU PAPE, sera chargé de la rédaction des actes notariés. Dès paiement complet de la souscription, la Gérance adressera à chacun des associés, un certificat nominatif de ses parts sociales.