

FRANÇOIS - XAVIER ROYET

D.E.A. DE DROIT PRIVE
DIPLOME SUPERIEUR DE NOTARIAT

NOTAIRE

SUCCESSOR DE SON PERE ET DE Mes SANTIARD, THIRULT ET MISSENEY

1, rue François Mignotte
21700 NUITS-SAINT-GEORGES

TELEPHONE 03 80 61 06 71

TELECOPIE 03 80 61 30 14

E. mail : francois-xavier.royet@notaires.fr

Monsieur CHRISTOPHE
12, rue Ernest Tissot
92210 SAINT-CLOUD

Fax N° 01-47-71-11-89

le 3 février 2004

Nos réf. : FXR/VB
Vos réf. :

Cher Monsieur,

La vigne que vous envisagez d'acquérir en Pommard 1^{er} cru, lieudit "Les Charlins bas" a une contenance de 13 ares 34 centiares soit, 3,11 ouvrées.

Le prix qui m'a été indiqué était de 250.000,00 F. l'ouvrée, ce qui donne un prix global pour la parcelle de 118.530,00 euros. Sur ces bases, les frais d'acquisition s'élèvent à 8.360,00 euros et les frais de constitution d'un GFA à 2.500,00 euros.

Pour bénéficier des exonérations fiscales tant au niveau ISF qu'au niveau droits de succession, il n'est pas nécessaire de constituer un GFA. Vous pouvez bénéficier des mêmes exonérations en étant propriétaire de la vigne, en votre nom personnel. Par contre, il est certain, qu'au niveau transmission, si vous destinez cette vigne à plusieurs enfants, il est guère envisageable de diviser cette vigne. Il faudra alors maintenir les enfants en indivision entre eux, avec les contraintes de l'indivision. Si vous constituez un GFA, vous transmettez alors des parts de GFA aux enfants et la gestion ultérieure s'en trouvera simplifiée (absence de règle de l'unanimité...).

Pour bénéficier des exonérations fiscales, il est impératif de signer un bail à long terme. Sa durée sera au minimum de 18 ans et le fermage maximum prévu par le statut du fermage, pour un bail de 18 ans, se calcule sur une base de 1.003 litres/hectare, soit pour la parcelle, un fermage correspondant à la valeur de 133,80 litres. Sur la base du dernier cours Préfectoral, le fermage s'élèverait à 1.467,10 euros. Il est possible de convenir dans le bail, que le fermage sera payable en bouteilles. Les frais du bail sont à la charge du fermier.

Demeurant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.


Reçoit sur rendez-vous. Etude fermée le samedi

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.