

24 JANVIER 1996

VENTE

par Monsieur Jean PINOTEAU

à Monsieur et Madame François PARENT

---

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU 15 SEPTEMBRE 1990

PREMIERE PARTIE

François-Xavier ROYET  
NOTAIRE  
1, Rue François Mignotte  
21700 NUITS ST GEORGES

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE,  
Le Vingt quatre Janna.  
Maître François-Xavier ROYET, Notaire à Nuits-Saint-Georges (Côte-d'Or), soussigné,  
Avec la participation de Maître GALAND, notaire à Paris, également soussigné.  
A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées, contenant:

V E N T E

IDENTIFICATION

Monsieur Jean Jocelyn Roger Marie PINOTEAU, administrateur de biens, demeurant à Puteaux (Hauts-de-Seine), 2 rue Ampère, époux de Madame Hélène BERTAUD.  
Né à Paris (14ème), le 7 mars 1963.  
Marié à la mairie de Paris (16ème), le 5 juin 1990.

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat reçu par Me BEGON, notaire à Paris, le 14 avril 1990.

Ci-après dénommé "Le vendeur".

D'une part.

Monsieur François Marie PARENT, viticulteur, et Madame Anne Françoise Monique GROS, son épouse, demeurant à Pommard (Côte d'Or), route d'Ivry.

Nés savoir: le mari à Beaune, le 11 janvier 1955, et la femme à Dijon, le 30 janvier 1957.

Mariés à la mairie de Vosne-Romanée, le 26 novembre 1976.

Soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat reçu par Me Charles ROYET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 25 novembre 1976.

Agissant solidairement entre eux et ci-après dénommés "l'acquéreur".

D'autre part.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

PUBLIE et ENREGISTRE

INSCRIT au Bureau des Hypothèques

de la commune le 21 MARS 1996

Volume 1996-P

Folio 21

Reçu sans date par le notaire

Le Conservateur,

Dépôt N° 25 433  
Taxe : 27 368  
C.I. : 809  
T.V.A. :  
P.V.N.R. : 118 447

BRPG

Y P

[Signature]

[Signature]

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, l'immeuble suivant:

DESIGNATION

- Commune de SAVIGNY-LES-BEAUNE -

Une vigne sise en zone d'appellation d'origine contrôlée "Savigny-les-Beaune 1er Cru" (Clos des Guettes, rouge), cadastrée section AE n° 38, lieudit AUX GUETTES, pour quarante cinq ares trente centiares.

Ladite vigne provenant de la division d'une parcelle de plus grande superficie cadastrée section AE n° 36, même lieudit, pour quatre hectares quarante ares vingt et un centiares, en savoir :

- n° 37, de quatre vingt onze ares trente trois centiares restant appartenir au vendeur,
- n° 38, présentement vendu,
- n° 39, de trois hectares trois ares cinquante huit centiares restant appartenir au vendeur.

Cette division est intervenue suivant document d'arpentage n° 592 D, en date à Beaune du 10 janvier 1996, établi par Monsieur Jacques VUILLEMENOT, géomètre-expert à Beaune.

Ci-après désigné "L'immeuble".

Tel que l'immeuble existe sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

L'immeuble vendu appartient au vendeur, en pleine propriété, ainsi qu'il sera expliqué sous l'origine de propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

La publication de l'acte justifiant du droit de propriété du vendeur, sur l'immeuble présentement vendu et sur les immeubles objet de la servitude ci-dessous, a été opérée au bureau des hypothèques de Beaune, le 17 octobre 1986, vol 6394 n° 13.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Les parties constituent sur la parcelle présentement vendue, cadastrée section AE n° 38, au profit des parcelles cadastrées section AE n° 37 et 39, restant appartenir au vendeur, un droit de passage à pied et avec tous véhicules à usage viticole.

APPG

P P

AP

th.

Lequel droit de passage s'exercera sur le contour ouest de la parcelle grevée, le long du chemin rural n° 27, et sur le contour est de la parcelle grevée, en limite de la parcelle cadastrée section AE n° 5.

RENONCIATION par la Société Civile  
du DOMAINE DES GUETTES

Aux présentes est à l'instant intervenue Madame Madeleine LAVIER, clerc aux formalités, demeurant à Nuits-Saint-Georges, 1 rue François Mignotte, épouse de Monsieur GAY.

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société civile dénommée "SOCIETE CIVILE DU DOMAINE DES GUETTES", au capital de 200.000 F, dont le siège est à Savigny-les-Beaune, rue Chanson Maldant.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Eliane ANDRE, demeurant à Beaune, 16 rue Sylvestre Chauvelot, épouse de Monsieur Gabriel LIOGIER dit d'ARTHUY, aux termes d'un acte sous seing privé en date à Beaune du 29 décembre 1995, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Ladite Dame LIOGIER dit d'ARTHUY ayant elle même agi, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération des associés de ladite société en date à Savigny-les-Beaune du 2 octobre 1995, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexé après mention.

LAQUELLE, ès-qualités, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné, a déclaré renoncer au bénéfice du droit de préférence qui avait été conféré à ladite SOCIETE CIVILE DU DOMAINE DES GUETTES, aux termes d'un acte de vente reçu par Me LUSSIGNY, Notaire à Beaune, le 6 juillet 1973.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à accomplir, savoir:

- De prendre l'immeuble dans son état au jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur pour raison soit de mauvais état du sol ou du sous-sol, soit de vices apparents ou cachés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédant-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever l'immeuble, sauf à s'en défendre, et à

ATPG

Y P

AG

H.

profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

A cet égard, le vendeur déclare n'avoir conféré aucune servitude sur ledit immeuble.

- D'acquitter à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous impôts, taxes et charges de toute nature grevant l'immeuble.

L'acquéreur remboursera au vendeur le prorata, calculé sur la période devant courir du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, des taxes foncières établies au nom du vendeur et afférentes à l'immeuble vendu.

- Enfin, de payer tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et de leurs suites.

#### PROPRIETE - JOUISSANCE

La propriété est transmise ce jour.

La jouissance est fixée rétroactivement au 23 septembre 1995, la récolte 1995 étant incluse dans la présente vente.

Elle s'exerce par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

#### PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de SEPT CENT NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE FRANCS (709.830 F), en ce compris la récolte 1995.

Sur lequel prix, l'acquéreur a payé comptant, à l'instant même, à la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de CINQ CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (570.000 F), au vendeur, qui le reconnaît et en consent quittance d'autant.

Quant au surplus du prix, soit la somme de CENT TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE FRANCS (139.830 F), l'acquéreur s'oblige à le payer au vendeur, qui accepte, le 30 juin 1996 au plus tard, sans intérêt jusqu'à cette date.

Il est expressément convenu ce qui suit :

1° Tous paiements auront lieu en l'Etude de Me ROYET, Notaire soussigné.

2° A défaut de paiement à la date sus-indiquée, les sommes restant dues produiront de plein droit, à compter de ce jour, des intérêts au taux de 10 % l'an, sans que l'acquéreur puisse se prévaloir de la présente clause pour retarder son paiement.

3° En cas de décès des acquéreurs ou de l'un d'eux avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour l'exécution des engagements résultant

des présentes, et les frais de signification de titre à faire auxdits héritiers et représentants seront à leur charge.

### PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, l'immeuble présentement vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du vendeur.

Toutefois, le vendeur dispense expressément le Notaire soussigné de prendre inscription de son privilège, mais il se réserve le droit, en cas de non-paiement à la date susindiquée, de requérir sur l'immeuble présentement vendu une inscription d'hypothèque, aux frais de l'acquéreur, qui accepte.

### DECLARATIONS NECESSAIRES A LA LIQUIDATION

#### DE TOUS SALAIRES, DROITS ET TAXES

##### Impôt sur la mutation.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que l'immeuble présentement muté constitue, au point de vue fiscal, un immeuble rural comme étant affecté au jour du transfert de propriété à la production agricole.

(Article 701 du Code Général des Impôts).

Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, la constitution de servitude ci-dessus faite est évaluée Mille francs (1.000 F).

##### Impôt sur la plus-value.

Le vendeur déclare sous sa responsabilité:

- Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes;

- Qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du service des impôts de Suresnes (Hauts de Seine) Hôtel des Impôts.

- Et que l'immeuble présentement vendu lui appartient en propre pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Me GASTALDI, Notaire associé à Paris, le 9 octobre 1986, contenant entre ledit Monsieur Jean PINOTEAU et Monsieur Roger PINOTEAU, son père, le partage de divers biens dépendant tant de la communauté de biens PINOTEAU-DERENDINGER, que de la succession de Madame Chantal DERENDINGER, leur épouse et mère, en son vivant demeurant à Paris (17ème), 74 Avenue de la Grande Armée, décédée à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), le 17 janvier 1986.

*J.P.* *H.*

*J.P.P.G.* *Y.* *P.*

Il reconnaît avoir été avisé par le notaire sous-  
signé de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de  
ses revenus, la plus value imposable qu'il a pu réali-  
ser par le présent acte.

709.830,00	*13,40 %	= 95.117,00 Frs.
709.830,00	* 1,60 %	= 11.357,00 Frs.
709.830,00	* 1,20 %	= 8.517,00 Frs.
95.117,00	* 2,50 %	= 2.377,00 Frs.
=====		
		117.368,00 Frs.

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

DAPG

Y

P

APV. H

DEUXIEME PARTIE

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble présentement vendu est situé en zone viticole d'Appellation d'Origine Contrôlée de la commune de Savigny-les-Beaune, zone exclue du droit de préemption de la SAFER DE BOURGOGNE par arrêté rendu par le Préfet de la Côte d'Or le 26 janvier 1992.

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise au droit de préemption de la SAFER DE BOURGOGNE.

CONTROLE DES STRUCTURES

L'acquéreur aux présentes entend mettre l'immeuble acquis à la disposition de la Société "DOMAINE A.F.GROS", dont le siège est à Pommard, La Garelle, Grande Rue, et ladite Société a obtenu le 23 janvier 1996 l'autorisation d'exploiter ladite vigne.

CONDITION PARTICULIERE

Comme condition particulière et essentielle des présentes, sans laquelle elles n'auraient pas lieu, les parties conviennent ce qui suit :

I - L'acquéreur s'oblige et oblige ses ayants-droit et ayants-cause à entretenir la fraction de mur ouest, joignant la vigne présentement vendue, de façon à ne pas risquer de mettre en cause, pour lui-même comme pour les autres propriétaires du Clos des Guettes, le bénéfice de l'appellation "Clos".

De même, le vendeur aux présentes s'oblige et oblige ses ayants-droit et ayants-cause à entretenir le surplus du mur du "Clos des Guettes", de façon à ne pas risquer de mettre en cause, pour lui-même comme pour les autres propriétaires du Clos des Guettes, le bénéfice de l'appellation "Clos".

II - Le vendeur et l'acquéreur aux présentes conviennent ce qui suit :

1°) Si un accord intervient avant le 1er septembre 1998, entre :

- le propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n° 38,

- et le ou les propriétaires des parcelles ou de partie des parcelles cadastrées section AE n° 37 et 39, pour créer une ouverture dans le mur ouest, soit le long de la parcelle cadastrée section AE n° 37, soit le long de la parcelle cadastrée section AE n° 39,

le ou les propriétaires à qui profiteront cette ouverture devront constituer, au profit de la parcelle cadastrée section AE n° 38, un droit de passage, à pied et avec tous véhicules à usage viticole, qui s'exercera le long du chemin rural n° 27, depuis l'ouverture dans

AFPG

Y P

JP

H

le mur jusqu'au fonds dominant.

Les frais de création et d'entretien de cette ouverture, ainsi que ceux de constitution de la servitude seront supportés entre les différents propriétaires qui utiliseront cette ouverture, en proportion de la superficie possédée par chacun d'eux.

2°) Si aucun accord n'est intervenu avant le 1er septembre 1998, l'acquéreur aux présentes fera alors son affaire personnelle de l'ouverture, à ses frais, d'une porte dans le mur ouest sur la parcelle cadastrée section AE n° 38. Cette porte sera alors à son usage exclusif.

3°) Jusqu'à ce qu'une ouverture soit créée dans les termes ci-dessus, le vendeur autorise l'acquéreur à passer à pied et avec tous véhicules viticoles sur sa propriété cadastrées AE 35 et 37, par le portail donnant sur la voie communale n° 7.

+ et au plus tard jusqu'au  
31 décembre 1998

Y BFG  
A  
H

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle présentement vendue et celles faisant l'objet de la constitution de servitude ci-dessus appartiennent en propre à Monsieur Jean PINOTEAU, pour lui avoir été attribuées, aux termes d'un acte reçu par Me GASTALDI, Notaire associé à Paris, le 9 octobre 1986, publié sous les références susindiquées, contenant entre Monsieur Roger Fernand Louis Wagner PINOTEAU, demeurant à Paris (17 ème), 74 Avenue de la Grande-Armée, veuf de Madame Chantal Jeanne Marie Louise DERENDINGER, et ledit Monsieur Jean PINOTEAU, le partage de divers biens dépendant tant de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Roger PINOTEAU et Madame Chantal DERENDINGER, son épouse, que de la succession de ladite Dame DERENDINGER, leur épouse et mère, en son vivant sans profession, demeurant à Paris (17 ème), 74 Avenue de la Grande-Armée, décédée à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), le 17 janvier 1986.

Ledit acte de partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Jean PINOTEAU, qui a été réglée par lui depuis longtemps.

Antérieurement ledit immeuble appartenait en propre à Madame PINOTEAU née DERENDINGER, à la suite des faits suivants :

- partie, soit un/quart dudit immeuble, pour lui avoir été constituée en dot, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me BOILARD, Notaire à Issoudun (Indre), le 30 juillet 1946, transcrit au bureau des hypothèques de Beaune, le 27 janvier 1947, volume 2999 numéro 3, par Madame Marie Louise MOYNE, sa mère, demeurant à Savigny-les-Beaune, veuve en secondes nocces de Monsieur Léon Emile DERENDINGER.

Ladite constitution de dot a eu lieu sous diverses charges et conditions au profit de la donatrice, qui se sont toutes éteintes par suite de son décès survenu ainsi qu'il est dit ci-dessous.

- le surplus, soit trois/quarts, pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame DERENDINGER née

BFG Y A H

MOYNE, sa mère susnommée, décédée à Paris (17ème), le 14 novembre 1973, et dont elle était seule et unique héritière.

La transmission des droits réels immobiliers en suite de ce décès a été constatée en une attestation dressée par Me LUSSIGNY, Notaire à Beaune, le 13 avril 1974, publiée au bureau des hypothèques de Beaune, le 12 juin 1974, vol 4620 n° 14.

#### PUBLICITE FONCIERE

La présente vente sera publiée au Bureau des hypothèques compétent, par les soins du Notaire soussigné, de manière et dans les délais prévus par la loi.

Et si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du CODE CIVIL, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe, ou survient des inscriptions grevant l'immeuble, du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la notification amiable qui lui en sera faite au domicile élu pour l'exécution des présentes.

#### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs, avec faculté de substituer et d'agir séparément à tous clercs de l'étude.

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil des parties.

#### DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le vendeur déclare:

- qu'il n'est pas, et n'a jamais été, en état de faillite, de liquidation des biens, de règlement judiciaire, de redressement judiciaire, ni de cessation de paiement,

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble vendu;

- Et que cet immeuble est libre de tout privilège ou hypothèque, à l'exception d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Côte d'Or, au bureau des hypothèques de Beaune, le 28 septembre 1989, vol 2129 n° 31, en garantie du remboursement d'un prêt en principal de Six cent mille francs.

De laquelle inscription le vendeur s'engage a en

1996

**COPIE**

LA SOUSSIGNEE :

Madame Eliane ANDRE, épouse de Monsieur  
Gabriel LIOGIER dit d'ARTHUY, demeurant à BEAUNE, 16 rue  
Sylvestre Chauvelot,

Agissant en sa qualité de Gérante de la  
Société civile dite SOCIÉTÉ CIVILE DU DOMAINE  
DES GUETTES, au capital de 200 000 F, dont le  
siège est à SAVIGNY-les-BEAUNE, rue Chanson  
Maldant,

Fonction à laquelle elle a été nommée aux  
termes des statuts,

Constituée, par les présentes, pour son manda-  
taire spécial :

M. Claude GALAND, Notaire, 16, rue de Lorraine, 21200 BEAUNE.  
Auquel elle donne pouvoir de, pour elle et

au nom de la Société qu'elle représente, intervenir à un  
acte qui sera reçu par Me GALAND, Notaire à PARIS, et qui  
contiendra la vente par Madame PINOTEAU née DERINDINGER  
d'une parcelle de vigne située à SAVIGNY-les-BEAUNE, lieu-  
dit LES GUETTES sur laquelle la Société était titulaire  
d'un droit de préférence.

A cet effet, y déclarer au nom de la Société  
n'être pas acquéreur de la parcelle vendue aux conditions  
proposées et renoncer purement et simplement au droit de  
préférence à elle conféré dans un acte reçu par Me LUSSI-  
GNY, Notaire à Beaune le 6 juillet 1973.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous  
actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à BEAUNE,

Le 29 DECEMBRE 1995.

Bon pour pouvoir  
E. LIOGIER dit d'ARTHUY

Certifiée par Me Claude  
SEGAUT, Notaire associé à  
BEAUNE, la signature appo-  
sée ci-dessus de Mme LIO-  
GIER dit d'ARTHUY..

Geneviève ECHINARD  
et  
Claude SEGAUT  
NOTAIRES ASSOCIÉS  
16, Rue de Lorraine  
21200 BEAUNE

