



L'AN DEUX MILLE SIX  
Le *trois mai* ;

Maître François-Xavier ROYET, notaire à NUITS-SAINT-GEORGES (Côte-d'Or), 1 Rue François Mignotte, soussigné,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : DONATION ENTRE VIFS.

**I - DONATEUR :**

Mademoiselle Colette Marie-Thérèse GROS, vigneronne, demeurant à 21700 VOSNE-ROMANÉE (Côte-d'Or) rue de la Montagne  
Née à 21700 VOSNE-ROMANÉE (Côte-d'Or) le 04 Juin 1935  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.  
Ci-après dénommée 'LE DONATEUR' ou 'DONATEUR'.

**II - DONATAIRE :**

Mademoiselle Elodie Marie Yvonne GROS, étudiante, demeurant à 21700 VOSNE-ROMANÉE (Côte-d'Or) 8, rue des Grands Crus  
Née à 21000 DIJON (Côte-d'Or) le 28 Mars 1985  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.  
Petite-nièce du DONATEUR.

Ci-après dénommée 'LE DONATAIRE' ou 'DONATAIRE'.

*C.G. EG U.*

**PRESENCE - REPRESENTATION**

Mademoiselle Colette GROS est ici présente.  
Mademoiselle Elodie GROS est ici présente.

**DONATION**

LE DONATEUR fait, par les présentes, DONATION ENTRE VIFS, au DONATAIRE, qui accepte expressément, des BIENS ci-après désignés :

**DESIGNATION**

**IMMEUBLES**

- La NUE-PROPRIETE des droits et biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de 21700 VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or) 6 Rue des Grands Crus.

Dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré sous les références suivantes :

- section : AL, numéro : 335, lieudit : Village, pour une contenance de : 47a 10ca.

Dans le Bâtiment A :

LOT NUMERO DEUX (2) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière de la totalité de la partie droite en regardant la façade de ce bâtiment A en partant du perron, qui comprend :

au-rez-de-chaussée : salon, salle à manger, bureau, cuisine avec évier, water closets, couloir.

au premier étage : trois chambres, salle de bains, water closets.

Grenier sur le tout.

Caves dessous.

La jouissance exclusive et particulière de la partie de jardin gauche en partant de la moitié du vitrail et jusqu'au mur de clôture.

Indivisément :

Et les cinquante/centièmes (50/100èmes) des parties communes du bâtiment A.

Et les trois cent trente quatre/millièmes des choses communes de l'ensemble de propriété.

Ci-après dénommé « LE BIEN » ou « L'IMMEUBLE »

C. G. EG U

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

LE DONATAIRE déclare bien connaître L'IMMEUBLE pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous les égards.

LE DONATAIRE déclare dispenser le notaire soussigné et LE DONATEUR de faire plus ample désignation de L'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement.

#### Etat descriptif - Règlement de copropriété

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte dressé par Me Georges BESSON, Notaire à DIJON le 4 Octobre 1963 publié au bureau des Hypothèques de BEAUNE le 14 Décembre 1963 volume 3685 N° 12.

Cet état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Me François BESSON Notaire à DIJON le 24 Mars 1981 publié au bureau des Hypothèques de BEAUNE le 31 Mars 1981 volume 5583 N° 3.

- aux termes d'un acte reçu par Me François-Xavier ROYET Notaire soussigné le 28 Août 2001 publié au bureau des Hypothèques de BEAUNE le 10 Octobre 2001 volume 2001 P N° 5043.

- aux termes d'un acte reçu par Me François-Xavier ROYET Notaire soussigné le 31 Décembre 2002 publié au bureau des Hypothèques de BEAUNE le 26 Mars 2003 volume 2003 P N° 1362.

#### **EVALUATION**

Le tout estimé à DEUX CENT QUATRE VINGTS MILLE EUROS ( 280.000,00 € ) en pleine propriété, et à CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS ( 168.000,00 € ) en nue-propriété.

#### **EFFET RELATIF**

Attribution suivant acte reçu par Maître François BESSON Notaire à DIJON le 4 Octobre 1963 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE le 14 Décembre 1963, volume 3685 , numéro 12

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Mademoiselle Colette GROS par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître François BESSON Notaire à DIJON le 4 Octobre 1963 publié sous les références sus indiquées , contenant entre ladite Demoiselle GROS, Madame Marie Louise RABUT, veuve de Monsieur Louis GROS, sa mère, et Messieurs Jean, François et Gustave GROS, ses frères, partage des biens dépendant tant de la communauté ayant existé entre les époux GROS-RABUT, que de la succession dudit Monsieur Louis GROS, leur époux et père, décédé en son domicile à VOSNE ROMANEE le 3 Mai 1951, et dont ils étaient seuls héritiers et mise en copropriété de divers biens partagés.

C. G.

EG

d.

## ACTION REVOCATOIRE

L'action révocatoire prévue par les articles 953 et suivants du Code Civil appartiendra comme de droit au donateur.

## DROIT DE RETOUR

~~LE DONATEUR réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés, pour le cas où LE DONATAIRE viendrait à décéder avant lui sans enfants ou descendants (légitimes, naturels ou adoptifs) et pour le cas où les enfants ou descendants du DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant LE DONATEUR.~~

~~Cette réserve ne mettra pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que LE DONATAIRE a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.~~

## INTERDICTION D'ALIENER

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, LE DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE qui s'y soumet, de vendre, hypothéquer, nantir et généralement aliéner LE BIEN donné, pendant la vie du DONATEUR et sans son concours, à peine de :

- nullité de ces aliénations ou hypothèques,
- et révocation des présentes.

## PROPRIETE JOUISSANCE

### PROPRIETE - JOUISSANCE DES BIENS IMMOBILIERS

Le DONATAIRE sera propriétaire à compter de ce jour du BIEN donné aux termes du présent acte. Mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du décès du DONATEUR, celui-ci faisant réserve à son profit pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du BIEN ci-dessus désigné.

A l'extinction de l'usufruit par le décès de la donatrice, la libération de l'immeuble qui constituait son domicile, de tout mobilier lui appartenant, devra être faite dans le délai de six mois de son décès, sans indemnité au profit du donataire de l'immeuble.

### MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruit réservé par le donateur s'exercera de la manière suivante :

- L'usufruitier continuera à régler, pendant toute la durée de son usufruit, les impôts, contributions et charges de toute nature qui grèveront l'immeuble soumis à son usufruit ;
- L'usufruitier devra jouir de son droit en bon père de famille, sans qu'il soit tenu de fournir caution, ni de faire dresser état des biens soumis à son usufruit.

C. G.

EG

U

L'usufruitier devra, pendant toute la durée de l'existence de son droit, veiller à la conservation du bien sans en changer la destination.

Il devra avertir le donataire de tout empiètement, revendication ou action émanant de tiers et susceptibles d'affecter ses droits sur le bien.

### **APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE A LA CONSTITUTION D'USUFRUIT**

L'usufruit réservé au profit du donateur se reportera, le cas échéant, en vertu des règles de la subrogation conventionnelle, sur le prix de vente. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le nu propriétaire des biens en cause s'interdit à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci.

Le nu-propriétaire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par l'usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du nu propriétaire de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente, suivi d'un remploi ou d'un échange.

### **URBANISME DES BIENS IMMOBILIERS**

LE DONATAIRE déclare s'être renseigné personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Il dispense le Notaire soussigné de produire une Note ou un Certificat d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que LE DONATEUR, de toute responsabilité à ce sujet.

De son côté, LE DONATEUR déclare que ce BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance du BIEN.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente donation est faite et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que LE DONATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir.

### **CONDITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES**

#### **GARANTIE**

LE DONATEUR s'oblige à toutes les garanties ordinaires et légales, et chacune des parties accepte la donation dans tous ses éléments et conditions, tels qu'ils sont exprimés aux présentes, ainsi qu'aux conditions habituelles de droit.

#### **LIMITE DE LA GARANTIE**

LE DONATAIRE prendra LE BIEN donné dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours, contre LE DONATEUR et ses héritiers pour raison de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, ou de vices apparents ou cachés, ou encore pour différence entre les contenances indiquées et celles réelles, cette différence, quelle qu'elle soit devant faire le profit ou la perte du donataire.

C. G.

EG

||

### SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever LE BIEN donné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre LE DONATEUR et ses héritiers et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard LE DONATEUR déclare qu'à sa connaissance LE BIEN n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme, ou de la loi et celles éventuellement précisées au présent acte.

### REPARATIONS

Tout immeuble donné en nue-propiété devra être tenu en bon état de réparations d'entretien par qui bénéficiera de l'usufruit ci-dessus réservé qui, de plus, devra accepter que soient faites les grosses réparations devenues nécessaires et dont le coût demeurera, contrairement à l'article 605 du Code civil, à la charge de l'usufruitier.

### ASSURANCES

LE DONATAIRE fera son affaire personnelle, lors de son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par LE DONATEUR relatif à L'IMMEUBLE donné.

En cas de continuation de toutes assurances, il en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour de son entrée en jouissance.

A compter de la signature des présentes et jusqu'au jour de l'extinction d'usufruit, LE DONATEUR s'oblige à continuer l'assurance souscrite pour la valeur-reconstruction et à en payer exactement les primes ; il devra en justifier au DONATAIRE, sur la demande de celui-ci ;

Au surplus, cette assurance sera transférée au nom du donataire pour la nue-propiété et au nom du donateur pour l'usufruit ; il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie sera affectée à la reconstruction sauf accord contraire des parties.

### IMPOTS

LE DONATAIRE acquittera tous impôts, contributions foncières et autres charges grevant ou qui pourront grever LE BIEN donné et ce à compter de son entrée en jouissance.

### REGLEMENT ET CHARGES DE COPROPRIETE

LE DONATAIRE devra se conformer aux charges et conditions du règlement de copropriété régissant les biens donnés et dont il déclare avoir une parfaite connaissance.

Les charges ordinaires de copropriété incomberont au DONATAIRE à dater du jour de son entrée en jouissance.

En outre, LE DONATAIRE reconnaît être en possession de tous les documents, actes et pièces afférents à cet immeuble dont la remise a eu lieu ce jour.

LE DONATEUR déclare qu'aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble donné.

C. G.

EG

U

**FORMALITES****ENREGISTREMENT**

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'Enregistrement par les soins du notaire soussigné dans le délai de droit.

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

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 un immeuble donné, du chef du donateur ou des précédents propriétaires, le donateur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

**DECLARATIONS FISCALES****DONATIONS ANTERIEURES :**

Pour l'application des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, LE DONATEUR déclare qu'il n'a pas consenti d'autre donation au profit de Mademoiselle Elodie GROS que celle reçue par Maître François-Xavier ROYET notaire soussigné le 1<sup>er</sup> Juin 1995 enregistré à BEAUNE le 15 Juin 1995 bordereau 380 folio 66 case 5 pour un montant de 469 504,00 francs, et celle reçue par Me François-Xavier ROYET Notaire soussigné le 30 Mai 2000 enregistré à BEAUNE le 16 Juin 2000 bordereau 344 Folio 33 pour un montant de 1.260 000,00 francs.

**EVALUATION :**

Pour la perception de la taxe de publicité foncière, les parties déclarent que les biens immobiliers donnés sont évalués en toute propriété à 280.000,00 € et évalués en nue-propiété à 168.000,00 €

**SUR L'ABATTEMENT :**

LE DONATAIRE entend bénéficier des abattements et réductions de droits prévus par la loi, autant qu'ils trouvent application aux présentes.

**BIENS RURAUX DONNES A BAIL A LONG TERME**

En vue de bénéficier de l'exemption partielle des droits de mutation à titre gratuit édictée par l'article 793-2-3° du Code Général des Impôts, les parties déclarent que les

C.G.

EG

U

biens ci-dessus désignés, sis à VOSNE ROMANEE partie du lot N° 2 soit les caves, au sous-sol et l'entresol ont été donnés à bail à long terme à la Société Civile d'Exploitation GROS FRERE ET SŒUR, dont le siège est à VOSNE ROMANEE dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 419-9 du Code rural pour une durée de 19 ans, suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET Notaire soussigné le 26 Mars 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de BEAUNE le 27 Mai 2003 volume 2003 P N° 2225. Les biens loués sont évalués à HUIT MILLE EUROS (8 000,00 €) en pleine propriété.

Les parties concernées par cette exonération partielle reconnaissent avoir parfaite connaissance des termes de l'article 793 bis du Code général des impôts qui leur impose de demeurer propriétaire des biens ou parts donnés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de ce jour à peine de rappel de droits et d'intérêts de retard prévus par l'article 1727 du Code général des impôts.

#### SUR LE CALCUL DES DROITS

##### **BIENS DONNES PAR MADEMOISELLE COLETTE GROS**

- Droits de Mademoiselle Elodie GROS	
Valeur des biens donnés non exonérés .....	163.200,00 €
Valeur des biens donnés exonérés à concurrence des $\frac{3}{4}$ .....	1.200,00 €
> Valeur totale des biens donnés.....	164.400,00 €
> Assiette taxable.....	164.400,00 €
Droits dus .....	90.420,00 €
> Réduction 10 % .....	9.042,00 €
TOTAL DES DROITS DUS.....	81.378,00 €

#### DECLARATIONS DES PARTIES

##### SUR LA CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la donation objet du présent acte et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif;

- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection des majeurs (sauvegarde de justice, tutelle, curatelle), ni frappées d'interdiction légale ;

- et qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

##### SUR LA SITUATION HYPOTHECAIRE :

LE DONATEUR déclare :

C. G.

EG

U

- qu'il n'existe sur LE BIEN donné aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- que ledit BIEN est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie .

### FRAIS

LE DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris tout droit complémentaire ou supplémentaire résultant de toute cause ultérieure quelle qu'elle soit.

### REMISE DE TITRES

LE DONATEUR, selon le cas, ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais LE DONATAIRE sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant les biens faisant l'objet des présentes.

### ELECTION DE DOMICILE

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

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur neuf pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

*Approuvé la lecture  
de huit légions  
entières, mais sans  
mot quel.*

*C. C. U.  
E. G. U.*

*C. G. U.*

*[Signature]*

*[Signature]*

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE BEAUNE

Le 19/05/2006 Bordereau n°2006/347 Case n°5

Ext 858

Enregistrement : 81 378 €

Pénalités :

Total liquidé : quatre-vingt-un mille trois cent soixante-dix-huit euros

Montant reçu : quatre-vingt-un mille trois cent soixante-dix-huit euros

L'Agente

L'Agent

ALLARD Chantal