

réf : A 2019 00044 / FXR/VP

## **PARTIE NORMALISEE**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

**Le ---**

Maître François-Xavier ROYET notaire associé, membre de la SELARL "François-Xavier ROYET et Nicolas TAICLET, Notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à NUIITS-SAINT-GEORGES (Côte d'Or), 1 Rue François Mignotte

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### **ECHANGE D'IMMEUBLES RURAUX**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **1) Premier échangiste**

Madame **Anne Françoise Monique GROS**, viticultrice, demeurant à POMMARD (21630), 5 grande rue

Née à DIJON (21000), le 30 janvier 1957.

Epouse de Monsieur **François Marie PARENT**.

Mariée à la Mairie de VOSNE-ROMANÉE (21700), le 26 novembre 1976, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Charles ROYET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné le 25 Novembre 1976, lequel régime a fait l'objet d'une modification ne faisant pas perdre le caractère de communauté réduite aux acquêts aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire associé à CHALON SUR SAONE le 28 juin 2017.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommée "LE PREMIER ECHANGISTE"**  
**D'UNE PART**

##### **2) Deuxième échangiste**

Monsieur **Simon Augustin GROS**, responsable administratif et financier, demeurant à MARSEILLE 6ème arr. (13006), 48 rue Pierre Dupré.

Né à CHENOVE (21300), le 14 juin 1994.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Echangiste de la nue-propiété.

Monsieur **Michel Louis Joseph GROS**, viticulteur, demeurant à BEAUNE (21200), 4 rue Hippolyte Michaud.

Né à DIJON (21000), le 16 février 1956.

Epoux de Madame **Georgia TSOUTI**.

Marié à la Mairie de VOSNE ROMANEE (21700), le 22 décembre 2012, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 11 décembre 2012, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Echangiste de l'usufruit.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE DEUXIEME ECHANGISTE"**

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

**3) Intervenant**

La société dénommée "**DOMAINE MICHEL GROS**",

Société à responsabilité limitée au capital de UN MILLION CINQ CENT QUARANTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (1.546.600,00 €), dont le siège social est à VOSNE ROMANEE (21700), 7 rue des Communes.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro SIREN 422 835 017

Intervenante pour résilier le bail dont elle est bénéficiaire sur un des biens cédé par le deuxième échangiste et pour transférer le bail rural dont elle est titulaire sur un des immeubles reçu par le premier échangiste.

Présence - représentation

1) En ce qui concerne le premier échangiste :

- Madame Anne Françoise PARENT est présente.

2) En ce qui concerne le deuxième échangiste :

- Monsieur Simon GROS est présent.

- Monsieur Michel GROS est ici présent.

En ce qui concerne l'intervention :

- La société "**DOMAINE MICHEL GROS**", est représentée par Monsieur Michel GROS, ici présent, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 des statuts sociaux.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à

la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le premier échangiste cède à titre d'échange, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au deuxième échangiste qui accepte, le ou les biens dont la désignation suit au paragraphe "Immeuble cédé par le premier échangiste".

Le deuxième échangiste cède à titre de contre-échange, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière au premier échangiste qui accepte, le ou les biens dont la désignation suit au paragraphe "Immeuble cédé par le deuxième échangiste".

**Il est ici précisé que le présent échange est réalisé en application de l'article L.124-1 du Code rural et de la pêche maritime.**

### **NATURE ET DESIGNATION DES DROITS CONCERNES**

#### **1°/ Immeuble cédé par le premier échangiste.**

Le premier échangiste cède au deuxième échangiste qui accepte, la PLEINE PROPRIETE du bien dont la désignation suit :

Commune de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or)

La parcelle de vigne sise en appellation d'origine contrôlée "Vosne-Romanée" cadastrée de la manière suivante :

| Préfixe           | Section | N°  | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|-----|--------------------|------------|
|                   | AK      | 377 | Aux réas           | 07 a 32 ca |
| Contenance totale |         |     |                    | 07 a 32 ca |

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

- Nature et quotités des droits cédés : le bien appartient à Madame Anne Françoise PARENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

- Nature et quotités des droits acquis : le bien est acquis par Monsieur Simon GROS à concurrence de la totalité en nue-propriété et par Monsieur Michel GROS pour la totalité en usufruit.

**2°/ Immeuble cédé par le deuxième échangiste.**

Le deuxième échangiste cède au premier échangiste qui accepte, la PLEINE PROPRIETE des biens dont la désignation suit :

Commune de VOSNE ROMANEE (Côte-d'Or)

La parcelle de vigne sise en zone d'appellation contrôlée "Vosne-Romanée" cadastrée de la manière suivante :

| Préfixe           | Section | N°  | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|-----|--------------------|------------|
|                   | AK      | 381 | Aux Réas           | 02 a 78 ca |
| Contenance totale |         |     |                    | 02 a 78 ca |

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Commune de CHAMBOLLE MUSIGNY (Côte-d'or)

La parcelle de vigne sise en zone d'appellation d'origine contrôlée "Chambolle Village" cadastrée de la manière suivante :

| Préfixe           | Section | N° | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|----|--------------------|------------|
|                   | AE      | 15 | Les Athets         | 05 a 80 ca |
| Contenance totale |         |    |                    | 05 a 80 ca |

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

- Nature et quotités des droits cédés : les biens appartiennent à Monsieur Simon GROS à concurrence de la totalité en nue-propriété et à Monsieur Michel GROS à concurrence de la totalité en usufruit.

- Nature et quotités des droits acquis : les biens sont acquis par Madame Anne Françoise PARENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE  
EFFET RELATIF**

**Effet relatif de l'immeuble cédé par le premier échangiste :**

Dissolution-partage du GROUPEMENT AGRICOLE FONCIER JEAN GROS suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 23 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 20 janvier 2012 volume 2012P numéro 347.

Extinction de l'usufruit par suite du décès de Monsieur Jean GROS survenu à NUISS SAINT GEORGES (21700) le 16 avril 2016.

**Effet relatif de l'immeuble cédé par le deuxième échangiste :**

Concernant la parcelle située à VOSNE-ROMANEE cadastrée AK numéro 381 :

**\* Du chef de Monsieur Simon GROS**

Echange suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de DIJON 4.

**\* Du chef de Monsieur Michel GROS**

Dissolution-partage du GROUPEMENT AGRICOLE FONCIER JEAN GROS suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 23 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 20 janvier 2012 volume 2012P numéro 347.

Extinction de l'usufruit par suite du décès de Monsieur Jean GROS survenu à NUIITS SAINT GEORGES (21700) le 16 avril 2016.

**Concernant la parcelle située à CHAMBOLLE MUSIGNY :**

**\* Du chef de Monsieur Simon GROS**

Echange suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de DIJON 1.

**\* Du chef de Monsieur Michel GROS**

Acquisition suivant acte reçu par Maître FORTIN, Notaire à DIJON, le 31 mai 1996, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1er, le 12 juillet 1996, volume 96 P, numéro 6656.

**RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION**

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé des immeubles par lui reçus en échange. En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

**CHARGES ET CONDITIONS  
AYANT UNE INCIDENCE FISCALE**

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par les coéchangistes chacun pour moitié.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

Chacun des échangistes sera propriétaire et aura la jouissance à compter de ce jour des biens par lui reçus aux termes du présent acte.

L'entrée en jouissance des biens immobiliers se fera soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers.

### Situation locative - Mode d'exploitation

1°/ **En ce qui concerne l'immeuble cédé par le premier échangiste** : l'entrée en jouissance est immédiate, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation.

2°/

a) **En ce qui concerne la parcelle sise à CHAMBOLLE MUSIGNY cadastrée section AE numéro 15 cédée par le deuxième échangiste** : l'entrée en jouissance est immédiate, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation par suite de la résiliation qui suit :

### Résiliation partielle de bail

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 18 mai 1999, publié à la conservation des hypothèques de DIJON 1er, le 13 juillet 1999, volume 99P, numéro 7665, et à la conservation des hypothèques de DIJON 4, le 8 juillet 1999, volume 1999P, numéro 3436,

Monsieur Michel GROS, ci-dessus nommé, a donné à bail à fermage à long terme, conformément aux articles L 416-1 à L 416-9 du Code rural, sous diverses charges et conditions, pour une durée de 25 années et 6 mois, ayant commencé à courir le 12 mai 1999, à la SARL "DOMAINE MICHEL GROS", entre autres, la parcelle sise à CHAMBOLLE-MUSIGNY cadastrée section AE numéro 15.

Ce bail a été consenti pour la parcelle ci-dessus désignée, moyennant un fermage annuel payable en argent et égal à la valeur, de CINQUANTE HUIT LITRES (58 litres) de vin d'appellation d'origine contrôlée « Chambolle-Musigny ».

Ce fermage étant calculé sur la base des prix fixés chaque année par arrêté préfectoral.

Le représentant de la SARL "DOMAINE MICHEL GROS" déclare être à jour du paiement de loyers, ce que le bailleur reconnaît expressément.

Ce bail a également été consenti sous diverses charges et conditions, que les parties dispensent au notaire soussigné de rappeler aux présentes, déclarant expressément en avoir parfaite connaissance.

En conséquence, Monsieur Michel GROS, en sa qualité de bailleur, et en sa qualité de représentant de la SARL "DOMAINE MICHEL GROS", résilie purement et simplement le bail ci-dessus rappelé, et ce, à compter de ce jour, mais en, tant seulement que cette résiliation porte et pour que le bail ne porte plus à l'avenir sur la parcelle cadastrée section AE numéro 15 présentement échangée.

En conséquence de cette résiliation, le représentant de la SARL "DOMAINE MICHEL GROS" s'engage expressément à laisser entièrement libre les parcelles de vignes sus énoncées, et ce, dans l'état dans lequel le bailleur est en droit d'exiger qu'elles soient, tant en vertu dudit bail que de la loi.

Il s'oblige également à acquitter à la sortie tous les loyers échus et les charges incombant à la société.

A ce sujet, Monsieur Michel GROS déclare ce qui suit :

- le preneur a scrupuleusement et toujours exécuté toutes les charges et obligations stipulées au sein dudit bail ;
- les parcelles louées ont été parfaitement entretenues par le preneur durant le bail en question et elles sont aujourd'hui en parfait état d'entretien.

Cette résiliation partielle de bail a lieu sans indemnité de part, ni d'autre, et toutes les autres charges et conditions du bail restent sans changement.

Le montant des fermages restant à courir jusqu'à la fin du bail est évalué à TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (394,79 €).

La présente résiliation sera publiée au service de la publicité foncière compétent par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, chargé des formalités.

**b) La parcelle située à VOSNE ROMANEE cadastrée section AK numéro 381 cédée par le deuxième échangiste** est exploitée par la SARL DOMAINE MICHEL GROS, comme étant compris avec d'autres immeubles dans un bail authentique reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication aux Services de la publicité foncière de DIJON 4.

Monsieur Michel GROS a donné à bail rural à long terme à la SARL "DOMAINE MICHEL GROS", pour une durée de 40 années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 1er janvier 2019 pour finir le 31 décembre 2058, entre autres, la parcelle sise à VOSNE-ROMANEE cadastrée section AK numéro 381.

Ce bail a été consenti pour la parcelle ci-dessus désignée, moyennant un partage de la récolte en raisins dans la proportion d'UN TIERS pour le bailleur et de DEUX TIERS pour le preneur, le tout selon des charges et conditions ordinaires et de droits que les parties dispensent au notaire associé soussigné de rappeler au présentes, déclarant expressément en avoir parfaite connaissance.

#### Transfert de bail

Intervient aux présentes Monsieur Michel GROS, en sa qualité de représentant de la SARL "DOMAINE MICHEL GROS",

Lequel, après avoir pris connaissance de l'échange qui précède par la lecture que lui en a donné Maître ROYET, notaire soussigné, à la réquisition des parties,

A déclaré consentir expressément au transfert pur et simple, et sans réserve, du bail susvisé pour qu'il porte maintenant, non plus sur la parcelle cadastrée section AK numéro 381 sise à VOSNE ROMANEE, cédée par Monsieur Simon GROS et

Monsieur Michel GROS, mais sur la parcelle cadastrée section AK numéro 377 sise à VOSNE ROMANEE cédée par Madame Anne PARENT.

Toutes les parties aux présentes acceptent expressément ce transfert.

Ce transfert de bail a lieu sans indemnité de part ni d'autre et toutes les autres charges et conditions du bail restent sans changement, y compris le montant du fermage.

En outre, il n'est apporté aucune autre modification audit bail, et notamment concernant toutes les autres parcelles en faisant partie.

Pour les besoins de la publicité foncière, le montant des fermages restant à courir sur la parcelle objet des présentes est évalué à la somme de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (32.586,84 €).

#### **EVALUATION - ABSENCE DE SOULTE**

Les parties déclarent que la nue-propiété des immeubles échangés est d'une égale valeur de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €).

En conséquence, le présent échange est fait sans soulte ni retour de part ou autre.

#### **FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE**

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent 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 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble reçu par l'un ou l'autre des échangistes, le coéchangiste 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 à domicile élu.

#### Situation hypothécaire des immeubles échangés

Chacun des coéchangistes déclare que l'immeuble par lui cédé est libre de tout privilège, hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, et de tout autre droit réel.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation, les parties déclarent :

Que la pleine propriété des immeubles échangés sont chacun d'une égale valeur de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €).

Que les immeubles échangés sont l'un et l'autre des immeubles ruraux ou forestiers tels que définis aux articles L.124-3 et L.124-4-1 du Code rural et de la pêche maritime, comme étant affectés à la production agricole au jour du transfert de propriété.

Que la commune de VOSNE-ROMANEE est située dans le canton de NUITS

SAINT GEORGES, et que la commune de CHAMBOLLE-MUSIGNY est limitrophe à ce canton.

Qu'ainsi, le présent échange réalisé en vertu des dispositions de l'article L.124-1 du Code rural et de la pêche maritime remplit toutes les conditions nécessaires à l'exemption de taxe de publicité foncière, conformément à l'article 708 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière par le 1er échangiste - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €).

Montant de la CSI :  $84.000,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 84,00 \text{ €}$

Contribution de sécurité immobilière par le 2ème échangiste - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €).

Montant de la CSI :  $84.000,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 84,00 \text{ €}$

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé les échangistes qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, sera déposée par ses soins, pour chacun d'eux, à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Le notaire soussigné a également informé les échangistes que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera perçu directement par la recette des impôts ou le service de la publicité foncière lors du dépôt de la formalité.

Toutefois, chacun des échangistes déclare être exonéré de taxation de toute plus-value en vertu des dispositions de l'article 150 U II-5° du Code général des impôts, les biens étant échangés dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055 du même code ou d'opérations effectuées conformément aux articles L.122-1, L.123-1, L.123-24 et L.124-1 du Code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

A toutes fins utiles, les échangistes déclarent sous leur responsabilité :

- Le premier échangiste :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de BEAUNE (21200) 1 rue Gaston Roupnel ;

Que l'immeuble cédé a été reçu par lui, moyennant une valeur, avec d'autres biens, de HUIT CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (826.600,00 €), suivant acte du 23 décembre 2011 et extinction d'usufruit, ci-dessus analysés dans l'effet relatif.

- Le deuxième échangiste :

Que Monsieur Simon GROS dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de MARSEILLE Cedex 20 (13265) 22 rue Borde ;

Que la nue-propiété de la parcelle située à VOSNE ROMANEE lui appartient suivant acte de ce jour, ci-dessus analysé dans l'effet relatif, pour l'avoir reçue pour une valeur en nue-propiété, avec d'autres biens, de NEUF CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (928.000,00 €)

Et que la nue-propiété de la parcelle située à CHAMBOLLE MUSIGNY lui appartient suivant acte de ce jour, ci-dessus analysé dans l'effet relatif, pour l'avoir reçue pour une valeur en nue-propiété, avec d'autres biens, de SEPT CENT DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (710.400,00 €)

Que Monsieur Michel GROS dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de BEAUNE (21200) 1 rue Gaston Roupnel ;

Que l'usufruit de la parcelle située à VOSNE ROMANEE lui appartient suivant acte du 23 décembre 2011 et extinction d'usufruit, ci-dessus analysés dans l'effet relatif, pour l'avoir reçu pour une valeur en pleine propriété, avec d'autres biens, de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENTS EUROS (2.391.200,00 €)

Et que l'usufruit de la parcelle située à CHAMBOLLE MUSIGNY lui appartient suivant acte du 31 mai 1996, ci-dessus analysé dans l'effet relatif, pour l'avoir acquis pour un prix de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE FRANCS (94.860,00 FRF).

Projet de liquidation des droits

Exemption de taxe

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

## **DEUXIEME PARTIE**

### **CHARGES ET CONDITIONS DE L'ECHANGE**

#### **ETAT DU BIEN**

LES ECHANGISTES prendront les BIENS dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'ils les ont vus et visités, sans recours contre leur co-échangiste pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire leur profit ou leur perte.

#### **SERVITUDES**

LES ECHANGISTES supportent les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LES BIENS, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, et sans recours contre leur co-échangiste.

LES ECHANGISTES déclarent qu'ils n'ont créé aucune servitude et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LES ECHANGISTES supporteront les conséquences de l'existence de servitudes qu'ils auraient conférées sur LES BIENS échangés et qu'ils n'auraient pas indiquées aux présentes.

#### **IMPOTS ET TAXES**

LES ECHANGISTES acquittent, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, LES ECHANGISTES rembourseront à leur co-échangiste, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

#### **CERTIFICAT D'URBANISME**

Attendu la nature, la situation et la destination des biens échangés, les coéchangistes déclarent s'être renseignés personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Ils dispensent le notaire soussigné de produire un certificat ou une note d'urbanisme en le déchargeant de toutes responsabilités à ce sujet.

De leur côté, ils déclarent que ces biens ne font actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance.

## DROITS DE PREEMPTION

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - En tant qu'échange de biens ruraux réalisé en application de l'article L. 124-1 du Code rural et de la pêche maritime, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER et ne font l'objet d'aucune notification.

Droit de préemption urbain - LES BIENS échangés ne sont pas situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Droit de préemption du preneur rural - Le présent échange ne donne pas ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par l'article L.142-1 du Code rural et de la pêche maritime, comme étant réalisé conformément aux dispositions de l'article L.412-3 dudit code.

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les échangistes déclarent que les biens objet des présentes situés sur les communes de CHAMBOLLE MUSIGNY et VOSNE ROMANEE :

- sont situés dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 2 - faible).

- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou encore miniers, prescrit ou approuvé.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Côte d'Or.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par les co-échangistes, le 19 mars 2019, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes après mention.

Les échangistes reconnaissent avoir été informés, tant par le notaire associé soussigné que connaissance prise par eux-mêmes, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre : Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, les échangistes déclarent, qu'à leur connaissance, leurs immeubles respectifs n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

## ORIGINE DE PROPRIETE

### Concernant Madame Anne Françoise PARENT, premier échangeiste

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 23 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 20 janvier 2012 volume 2012P numéro 347, il a été procédé à la dissolution et au partage du GROUPEMENT AGRICOLE FONCIER JEAN GROS, ayant son siège social à VOSNE ROMANEE (21700), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 387 825 813.

Il a notamment été attribué à Madame Anne Françoise PARENT la nue-propiété de la parcelle située à VOSNE-ROMANEE,

Moyennant une soulte due à Monsieur Bernard GROS, payée partie comptant et partie par compensation par la soulte perçue dans un acte de partage reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le même jour.

Monsieur Jean GROS s'est réservé sa vie durant l'usufruit desdits biens (sans réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant) ; lequel usufruit s'est éteint par suite du décès de Monsieur Jean GROS survenu à Nuits Saint Georges (21700) le 16 avril 2016.

### Concernant Messieurs Michel et Simon GROS, deuxième échangeiste

Pour la parcelle située à VOSNE-ROMANEE cadastrée AK numéro 381 :

\* La nue-propiété dudit bien appartient à Monsieur Simon GROS pour l'avoir reçue à titre d'échange de :

Monsieur Michel GROS, comparant aux présentes,

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 4.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

Audit acte, les parties se sont désistés de l'action en répétition leur profitant en vertu de l'article 1705 du Code civil.

L'usufruit est resté à appartenir à Monsieur Michel GROS.

\* L'usufruit dudit bien appartient à Monsieur Michel GROS suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le 23 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 4, le 20 janvier 2012 volume 2012P numéro 347, et au service de la publicité foncière de DIJON 1er, le 18 janvier 2012 volume 2012P numéro 737, aux termes duquel il a été procédé à la dissolution et au partage du GROUPEMENT AGRICOLE FONCIER JEAN GROS, ayant son siège social à VOSNE ROMANEE (21700), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 387 825 813.

Il a notamment été attribué à Monsieur Michel GROS ladite parcelle,

Moyennant une soulte due à Monsieur Bernard GROS, payée par compensation par la soulte perçue dans un acte de partage reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, le même jour.

Monsieur Jean GROS s'est réservé sa vie durant l'usufruit desdits biens (sans réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant) ; lequel usufruit s'est éteint par suite du décès de Monsieur Jean GROS survenu à Nuits Saint Georges (21700) le 16 avril 2016.

Pour la parcelle située à CHAMBOLLE MUSIGNY :

\* La nue-propiété dudit bien appartient à Monsieur Simon GROS pour l'avoir reçue à titre d'échange de :

Monsieur Alexandre Jean Constantin GROS, demeurant à BEAUNE (21200),  
4 rue Hippolyte Michaud,  
Né à BEAUNE (21200), le 24 mai 2013

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROYET, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

Audit acte, les parties se sont désistés de l'action en répétition leur profitant en vertu de l'article 1705 du Code civil.

L'usufruit est resté à appartenir à Monsieur Michel GROS.

\* L'usufruit dudit bien appartient à Monsieur Michel GROS pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel André GARREAU et Madame Simone Angèle Monique WALTER, son épouse, demeurant à COUCHEY (21160) 11 rue Victor Hugo

Aux termes d'un acte reçu par Maître FORTIN, Notaire à DIJON, le 31 mai 1996,

Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée à la conservation des hypothèques de DIJON 1er, le 12 juillet 1996, volume 96 P, numéro 6656.

### **PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a*

fournie.

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### **REMISE DE TITRES ET PIECES**

Les échangistes se sont respectivement remis les titres de propriété des immeubles échangés. Au surplus, chacun d'entre eux est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

### **FORCE PROBANTE**

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction

Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr). Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

#### **ATTESTATION**

Le Notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur DIX-SEPT pages.  
La partie normalisée comprenant DIX pages.

Fait et passé à NUIITS SAINT GEORGES,  
En l'étude du Notaire soussigné.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.



**Nota: La présente propriété n'a pas fait l'objet d'un bornage périmétrique contradictoire.**

113

Acquéreur 3  
(b) 07a32ca

Réas

Mme PARENT Anne-Françoise  
(a) 06a73ca

444

(a)

(b)

Mme PARENT Anne-Françoise  
(f) 02a78ca

Acquéreur 3  
(c) 16a55ca

420

(f)

Acquéreur 3  
(i) 70a43ca

Chemin

rural

dit

# CLOS DES REAS

421

Acquéreur 2  
(h) 70a38ca

Acquéreur 1  
(g) 71a64ca

Acquéreur 2  
(d) 06a55ca

Acquéreur 1  
(e) 03a07ca

Fontaine

D.P./121

de

la

302

347

348

146

353

Al

150

169

