

## GFV LES FILS D'ALCMENE

**Devenir propriétaire à Châteauneuf du Pape, une des plus prestigieuses appellations du monde.**

Suivez-nous dans notre aventure de la Vigne et du Vin en adhérant au projet du **GFV LES FILS D'ALCMENE**.

Associant **Mr Philippe CAMBIE**, sacré meilleur œnologue du monde par Mr Robert Parker en 2010 et une Famille de vignerons depuis des générations «Le Domaine Jean Royer» dirigé par **Mr Jean Marie ROYER**.

Le GFV en quelques mots :

**1 : Participation** : Le capital du Groupement Foncier Viticole (GFV) est constitué de parts sociales d'une valeur nominale de 3 000 € chacune. Son patrimoine est uniquement composé de vignes en appellation «Châteauneuf du Pape».

**2 : Exploitation** : Ces vignes seront exploitées par bail rural à long terme de 18 ans par la société d'exploitation de Philippe CAMBIE et Jean Marie ROYER. Le Domaine pratique une culture traditionnelle, respectueuse de l'environnement, produisant des vins de qualité reflétant nos personnalités et philosophie.

**3 : Rémunération** : Le fermage est rémunéré annuellement par l'allocation de 6 bouteilles de Châteauneuf du Pape / part sociale, issues de la vigne dont le GFV est propriétaire. Il en résulte une valeur totale allouée de 210 € / part sociale (soit 35 € TTC/bouteille). La rentabilité est donc de 7 % par an et par part sociale.

Chaque associé peut à tout moment opter pour un paiement en numéraires du fermage d'environ 40 €/part sociale. Vous comprenez ainsi que l'intérêt de l'associé réside dans la seule rémunération en nature.

### **4 : Fiscalité :**

Revenus : Ils sont taxés au titre des revenus fonciers – non pas pour la valeur des bouteilles - mais celle du fermage définie par arrêté préfectoral, soit environ 40 € / part sociale actuellement.

ISF : Pour le calcul de l'ISF, la valeur des parts sociales de GFV bénéficie d'un abattement de 75 % jusqu'à 101.897 € et de 50 % au-delà.

Exemple : Vous possédez 4 parts sociales du GFV d'une valeur totale de 12.000 €. Vous ne déclarez que 3.000 € au titre de l'ISF (25%).

Successions - Donations : Le calcul est identique à celui pratiqué pour l'ISF (exonération de 75 % jusqu'à 101.897 € et de 50 % au-delà).

Exemple : Vous possédez 4 parts sociales du GFV d'une valeur totale de 12.000 €. Vous ne déclarez que 3.000 € dans la base taxable avant les abattements légaux.

Cessions : Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers.

**5 : Capitalisation** : La sureté du placement : En 10 ans, le prix de l'hectare de Châteauneuf du Pape est passé de 100 000 € à 350 000 €/380 000 €. Pour vous donner un ordre d'idée, en 1989 le prix de l'hectare était de 75 000 €, en 1999, il était de 120 000 €, aujourd'hui en 2012, il est environ de 350 000 €/380 000 €.

Cela nous permet d'espérer un doublement du capital dans la décennie à venir, compte tenu de l'excellent rapport qualité/prix du foncier de l'appellation Châteauneuf du Pape au regard des autres grands crus français.

**6 : Gestion et convivialité** : Chaque année, au printemps ou en début d'été, vous serez conviés à l'assemblée générale du GFV LES FILS D'ALCMENE. Lors de cette assemblée, nous serons heureux de vous emmener sur votre propriété. Puis, une dégustation des vins sera organisée, suivie d'un repas convivial avec les associés réunis. Il vous sera alors remis votre fermage au titre de l'année précédente (bouteilles). Pour ceux qui ne pourront se déplacer ce jour-là, les bouteilles resteront disponibles à la propriété ou expédiées à leur charge.

**Souscription** :

**Les bulletins de souscription sont à retourner avec le chèque de réservation au Domaine Jean Royer BP 65 84232 Châteauneuf du Pape Cedex, libellé au nom du GFV Les Fils d'Alcmène.**

**Pour plus de renseignements vous pouvez contacter (de préférence par email) :**

**Maître Paul René Mathian - notaire à Châteauneuf du pape.**

**Tel : 04.90.83.73.21 Fax : 04.90.83.71.70**

**Mail : [paul-rene.mathian@notaires.fr](mailto:paul-rene.mathian@notaires.fr)**

**Sur le Domaine : Mr Jean Marie Royer au 06.11.96.62.96 - Mail [info@domainejeanroyer.fr](mailto:info@domainejeanroyer.fr)**

# GFV LES FILS D'ALCMENE

**Domaine Jean Royer**  
**Bp 65**  
**84230 CHATEAUNEUF DU PAPE**  
**Email : [info@domainejeanroyer.fr](mailto:info@domainejeanroyer.fr)**

## Bulletin de Souscription

Conditions de souscription : A faire parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus (Souscriptions retenues dans l'ordre des réceptions)

Nom : .....  
Prénom .....  
Adresse : .....  
N°Tel : .....  
Adresse Mail : .....

Je soussigné M.....déclare souscrire.....Parts sociales de 3 000 € **du**  
**Groupeement Foncier Viticole « Les Fils D'Alcmène ».**

Je joins à la présente souscription, un chèque de réservation de 1 000 € par part réservée établi à l'ordre du « GFV LES FILS D'ALCMENE ».

FAIT A  
LE

SIGNATURE

Joindre la photocopie de votre carte d'identité

Nota Bene :

Maître Paul-René Mathian, Notaire à Châteauneuf du Pape, sera chargé de la rédaction des actes notariés. Il vous fera parvenir une fiche d'identité à réception du bulletin de souscription.  
Dès paiement complet de la souscription, la Gérance adressera à chacun des associés, un certificat de propriété de ses parts sociales.