

N°72  
GFV SAINT VINCENT  
L'IMPERIALE

AOC Châteauneuf-du-Pape



SAINT VINCENT

*Terroir • Tradition • Transmission*

FONDÉ EN 1994



# UN FLEURON DU PATRIMOINE



**3 200**

HECTARES RÉPARTIS  
SUR 5 COMMUNES

**1936**

1ÈRE AOC VITICOLE DE  
FRANCE

**13**

CÉPAGES AUTORISÉS



## CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE, UN TERROIR D'EXCEPTION !

Situé à mi-chemin de deux cités prestigieuses, Avignon et Orange, l'AOC Châteauneuf-du-Pape est le fleuron du patrimoine viticole de la vallée du Rhône méridionale.

Les vignerons élaborent leurs vins en se basant sur la diversité des sols : calcaire, galets roulés, argile et sable. Ils combinent les différents terroirs ou n'en choisissent qu'un seul à l'occasion d'une cuvée particulière.

La tradition veut que les vins naissent de treize cépages, chacun apportant sa caractéristique à l'ensemble : couleur, charpente, parfum, fraîcheur ou longévité.

# LE DOMAINE DES PÈRES DE L'ÉGLISE



Domaine **DE**  
des Pères de l'Église

## UN DOMAINE FAMILIAL ET HISTORIQUE

- Fondé en 1805 par Benoît Jouffron, le domaine s'appelait autrefois Les Terres Saintes.
- Il a joué un rôle clé dans la création de l'Appellation Châteauneuf-du-Pape (AOC) en 1936, grâce à Jean Jouffron, surnommé Pollus.
- En 1978, Jean-Paul, petit-fils de Jean Jouffron, reprend l'exploitation des vignes.
- En 1992, il prend son nom actuel : Domaine des Pères de l'Église, en référence aux figures historiques de l'Église.
- En 2001, Serge rejoint son frère Jean-Paul et ils commencent à embouteiller leur propre production.
- En 2015, après le décès de Jean-Paul, sa fille unique Laetitia rejoint Serge pour perpétuer la tradition familiale. Aujourd'hui, tous deux dirigent le domaine.

# LE DOMAINE DES PÈRES DE L'ÉGLISE



## UN SAVOIR-FAIRE ANCESTRAL

- Le domaine couvre 28 hectares, dont 14 hectares en Châteauneuf-du-Pape, ainsi que des vignes en Lirac, Côtes du Rhône et Vin de France.
- La diversité des parcelles permet une richesse et une complexité uniques des vins.
- En 2007, le domaine s'agrandit avec l'acquisition de nouvelles terres et la modernisation des installations.
- Une vinification méticuleuse et respectueuse du terroir :
  - Vendanges soignées : tri vibratoire pour préserver la qualité des raisins.
  - Vinification orchestrée par Laetitia qui apporte finesse et audace.
  - Extractions douces et macérations longues pour une concentration et une profondeur exceptionnelles.
  - Vieillissement optimal : chai souterrain avec cuves tronconiques, foudres et barriques adaptées à chaque millésime.
  - Les vins blancs fermentent en barriques de 500L et sont élevés pendant 8 mois.

# L'AMBITION DE LAËTITIA ET SERGE



“ Depuis six générations, notre famille perpétue avec passion et engagement le savoir-faire du Domaine des Pères de l'Église. Aujourd'hui, nous avons à cœur de préserver cet héritage tout en préparant l'avenir.

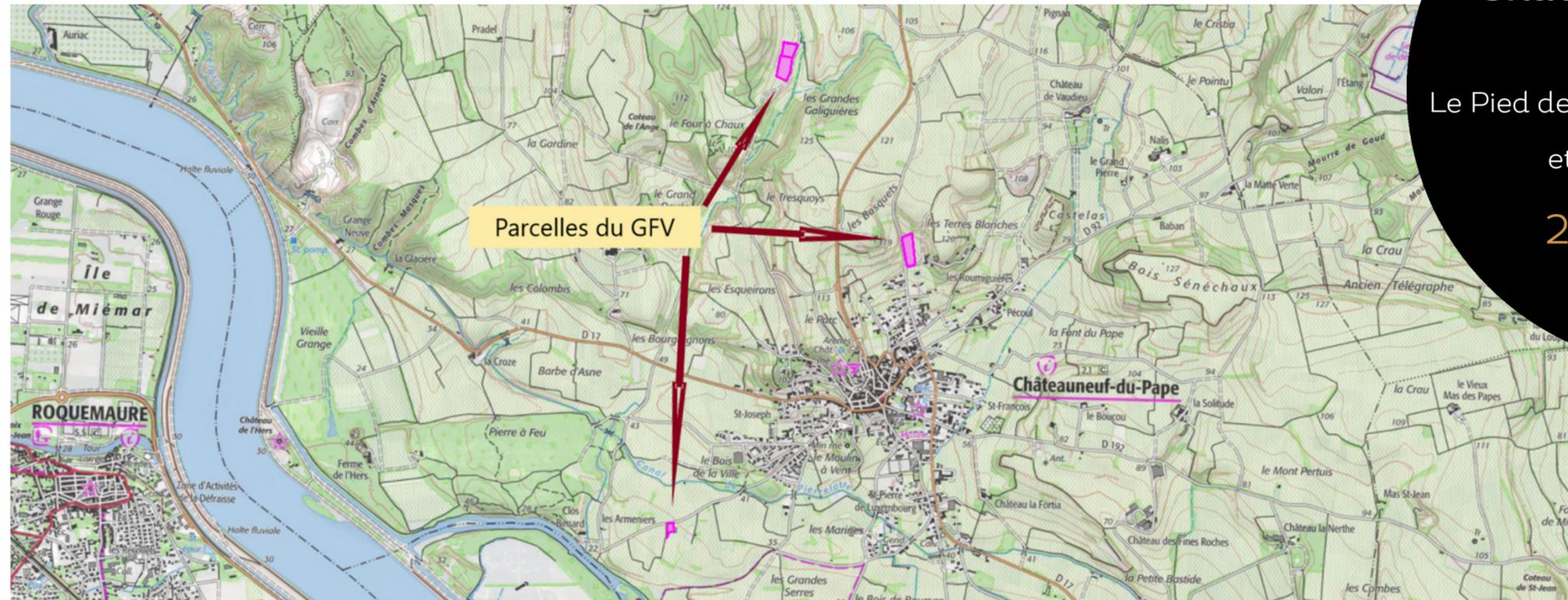
Nous souhaitons assurer la transmission du domaine dans les meilleures conditions, tout en poursuivant son développement. C'est pourquoi nous avons décidé de créer un Groupement Foncier Viticole (GFV). Ce modèle nous permettra d'ouvrir notre vignoble à des investisseurs passionnés, désireux de s'impliquer dans une aventure viticole authentique et d'accompagner la continuité du domaine.

Rejoignez-nous dans cette aventure et devenez acteurs de notre histoire viticole ! “

*Laëtitia et Serge Gradassi, vigneron*

# VOS PARCELLES

GFV SAINT VINCENT L'IMPERIALE



Commune  
**Chateauneuf-du-Pape**  
 Lieux-dits :  
 Le Pied de Baud, Les Terres Blanches  
 et Le Bois de la Ville  
**2 ha 31 a 39 ca**

SECTION	PARCELLE CADASTRALLE	COMMUNE	LIEU-DIT	SURFACE	CÉPAGES	ANNÉE PLANTATION
B	0118	Chateauneuf	Le Pied de Baud	00 ha 79 a 80 ca	Grenache	1949/1950
B	0678	Chateauneuf	Le Pied de Baud	00 ha 00 a 83 ca	Grenache	1949/1950
B	0679	Chateauneuf	Le Pied de Baud	00 ha 49 a 17 ca	Grenache	1949/1950
C	1144	Chateauneuf	Les Terres Blanches	00 ha 48 a 37 ca	Syrah	2007/2008
C	1144	Chateauneuf	Les Terres Blanches	00 ha 35 a 00 ca	Counoise	2007/2008
F	0100	Chateauneuf	Le Bois de la Ville	00 ha 18 a 22 ca	Cinsault	2004/2005

# VOTRE INVESTISSEMENT

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VIGNES EN AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE



**51 190 €**  
TOUS FRAIS COMPRIS

ACQUISITION D'UN LOT DE 46 200 PARTS SOCIALES	46 200 €
FRAIS D'ACTES NOTARIÉS ET DROITS D'ENREGISTREMENT	INCLUS
HONORAIRES ET FRAIS DE RECHERCHE TTC	4 990 €

Le GFV Saint Vincent L'Impériale est composé de 1 387 000 parts sociales dont 1 386 0000 parts sont à la vente (soit 30 lots)

# VOTRE DOTATION

EN BOUTEILLES

30 BOUTEILLES DE 75 CL ET 3 MAGNUMS DE 150 CL  
D'UNE VALEUR TOTALE : 1 542 €

PAIEMENT NON CONVERTIBLE EN NUMÉRAIRE



18  
bts  
75 cl

VALEUR : 37,40€ T.T.C

CUVÉE Tradition "Le Calice de St Pierre"  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Cépages : 80% Grenache noir et 20% Syrah, Mourvèdre, Cinsault

Terroir : sélection rigoureuse et vendanges manuelles

Vinification et élevage : égrappage partiel.

Cuvaison de 21 jours environ

Élevage : foudre de chêne



6  
bts  
75 cl

VALEUR : 43,80 € T.T.C

CUVÉE "Le Calice de Saint Pierre"  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Cépages : 75% Grenache noir, 15% Syrah, 10% Mourvèdre

Terroir : sélection parcelaire de vieilles vignes et vendanges manuelles

Vinification : longue cuvaison, un mois environ

Élevage : 12 mois en moyenne en foudre de chêne



6  
bts  
75 cl

VALEUR : 65 € T.T.C

CUVÉE "L'Héritage de Pollus"  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Cépages : 100% Grenache centenaire

Terroir : sélection parcelaire de vieilles vignes et vendanges manuelles

Vinification : longue cuvaison, un mois environ

Élevage : 18 mois en demi - muids



3  
magnums  
150 cl

VALEUR : 72 € T.T.C

CUVÉE Tradition "Le Calice de St Pierre"  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

AVANTAGE

10% DE RÉDUCTION SUR LA GAMME DES VINS DU DOMAINE

# DE BELLES RÉCOMPENSES

CUVÉE Tradition “Le Calice de St Pierre”  
ROUGE  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

**JEB DUNNUCK 92-94+**

2022 Domaine Des Peres De L'Eglise  
Chateaufneuf Du Pape Le Calice De  
Saint Pierre

**WINE ENTHUSIAST**  
**92**  
POINTS

Domaine des Pères de  
L'Eglise 2021 La Calice  
de Saint Pierre Red  
(Châteaufneuf-du-Pape)

CUVÉE “Le Calice de Saint Pierre”  
BLANC  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

 **94 PT**  
WINE ADVOCATE

2023 Domaine des Pères de l'Eglise Châteaufneuf du Pape Blanc le Calice de Saint Pierre

Notation	Prix de sortie	Date de boisson	Producteur : Domaine des Pères de l'Eglise
94	N / A	2026 - 2034	
Révisé par	Date d'émission	Source	Origine : France, Rhône, Rhône Sud, Châteaufneuf du Pape,
Yohan Castaing	21 août 2024		

Un bouquet mûr et exotique d'ananas, de fleurs blanches, d'épices et de chèvrefeuille présente le Châteaufneuf du Pape Blanc le Calice de Saint Pierre 2023. Moyennement corsé, riche et concentré, il est dense avec un cœur de fruit charnu et une finale boisée délicatement délicate. Plutôt musclé et bien exécuté, cet assemblage de 70 % de Grenache Blanc, 20 % de Clairette et 10 % de Bourboulenc, planté principalement sur des sols crayeux et complété par des sols bruns, a été élevé pendant trois mois dans 50 % de grands fûts et 50 % d'acier inoxydable. Il va bien évoluer au cours de la prochaine décennie. Le pH est de 3,28.

Couleur: Blanc  
Type : Table  
Douceur : Sec  
Cépages : Clairette, Grenache Blanc

**JEB DUNNUCK 92**  
2023 Domaine Des Peres De L'Eglise  
Chateaufneuf Du Pape Le Calice De  
Saint Pierre Blanc

CUVÉE “L'Héritage de Pollus”  
ROUGE  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

  
**TOP 100 CELLAR SELECTIONS 2023**

**Rated #51**

**WINE ENTHUSIAST**  
**95**  
POINTS  
Cellar Selection

Domaine des Pères de  
L'Eglise 2020 L'Heritage  
de Pollus Grenache  
(Châteaufneuf-du-Pape)

**JEB DUNNUCK 92+**  
2020 Domaine Des Peres De L'Eglise  
Chateaufneuf Du Pape L'Heritage De  
Pollus

# LE FONCTIONNEMENT DE VOTRE GFV

N°72  
GFV SAINT VINCENT  
L'IMPERIALE  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

## STATUTS

Dénomination sociale  
Siège social  
Gérance

GFV Saint Vincent l'Impériale  
2 avenue impérial 84230 Châteauneuf-du-Pape  
Laëtitia et Serge GRADASSI

## BAIL

Durée  
Preneur  
Fermage annuel  
Paiement en nature  
Paiement en numéraire

25 ans minimum  
SCEA PAULETTE GRADASSI & FILS  
9,10 hl/hectare soit 9,1 hl x 2,3139 ha = 21,0565 hl  
8,10 hl soit 1080 bouteilles en AOC Châteauneuf-du-Pape  
12,9565 hl soit 12,9565 hl x 634 € = 8 214 €  
prix de l'hl selon arrêté préfectoral du 21/10/2024

## COMPTABILITÉ

Dépenses  
Frais de l'expert-comptable  
Frais d'accompagnement Saint Vincent  
Impôt foncier

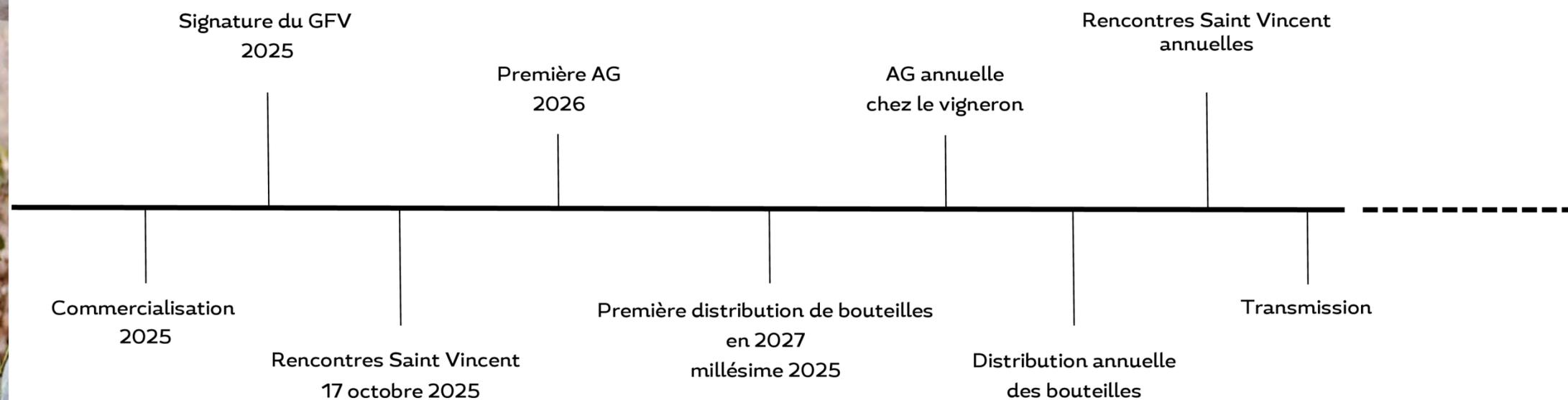
2000 € HT  
2 600 € HT  
à la charge du preneur

Bénéfice distribué

30 bouteilles de 75 cl et 3 magnums de 150 cl en AOC  
Châteauneuf-du-Pape par lot de 46 200 parts sociales  
1er millésime 2025 distribué en 2027

# LA VIE DE VOTRE GFV

N°72  
GFV SAINT VINCENT  
L'IMPERIALE  
AOC CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE



SAINT VINCENT À VOS CÔTÉS

# UNE PROXIMITÉ D'EXPERTS

## VIGNERON

---

Exploitation de la vigne  
Gestion du GFV  
Réception des associés lors des AG

## SAINT VINCENT

---

Accompagnement dans le suivi du GFV

## ASSOCIÉ

Participation aux AG  
ou envoi du pouvoir  
Enlèvement des bouteilles

## NOTAIRE

---

Création du GFV  
Etablissement du bail  
Mise à jour des statuts

## COMPTABLE

---

Etablissement des comptes  
Envoi des liasses fiscales et attestations IFI  
Envoi des convocations aux AG

# REJOIGNEZ LA FAMILLE SAINT VINCENT



En devenant propriétaire, vous intégrez la famille Saint Vincent. Vous accédez à une écoute personnalisée et à toute notre offre de services. Sérénité et expertise sont nos maîtres-mots.

Les Rencontres Saint Vincent sont l'occasion annuelle de se retrouver en « famille » dans un cadre prestigieux pour partager et mieux se connaître.

Lors de cette manifestation, vous participerez à la bourse d'échange et aurez l'opportunité de diversifier votre cave avec des vins de nos 4 régions viticoles !

## VIGNERONS

Domaine des Pères de l'Eglise  
Laetitia et Serge GRADASSI

2 avenue impériale  
84230 CHATEAUNEUF-DU-PAPE

06 87 09 60 50  
laetitia@peresdeleglise.fr

## EXPERT COMPTABLE

Cabinet GIORNAL & Associés  
Benoit BOUSQUET

Quartier des Graves  
227 route caderousse  
84100 ORANGE

04 90 51 58 03  
benoit.bousquet@giornal.fr

## NOTAIRE

Étude LEGI NOTAIRES  
Maître Marlène PAULY

21 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

03 80 70 27 20  
accueil.21100@notaires.fr

## SAFER PACA

Délégation Départementale - Vaucluse  
Fabrice TRIEP CAPDEVILLE  
Florian CHAUVET

97 chemin des Meinajaries  
84140 AVIGNON

04 88 78 00 74



# SAINT VINCENT

*Terroir • Tradition • Transmission*

FONDÉ EN 1994

contact@gfv-saint-vincent.fr

LES GFV SAINT VINCENT

7 et 9 boulevard Rembrandt  
21000 Dijon

03 80 71 55 00



Ce document a été préparé par LES GFV SAINT VINCENT dans un but purement informatif et ne constitue nullement une sollicitation en vue de l'achat.  
Toute reproduction est interdite.

ÉDITION 2025