

N°73  
GFV SAINT VINCENT  
LES PAQUIERS

AOC Meursault Village  
AOC Volnay Village  
AOC Beaune 1er cru



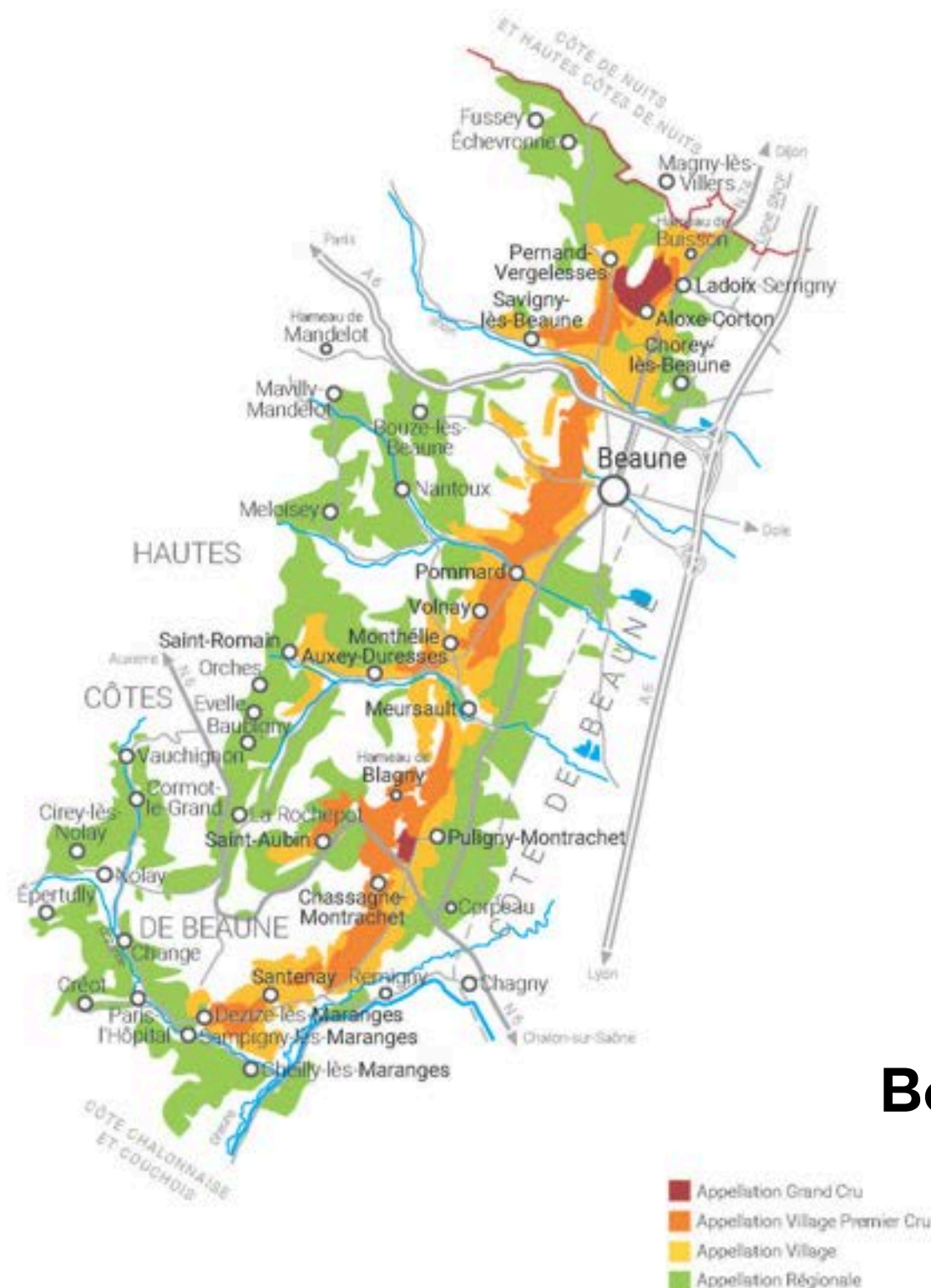
SAINT VINCENT

*Terroir • Tradition • Transmission*

FONDÉ EN 1994



# LA CÔTE DE BEAUNE, UN TERROIR D'EXCEPTION



## Meursault

395 HA

## Volnay

242 HA

## Beaune 1er Cru

322 HA



Au coeur de la Côte de Beaune, ces 3 appellations mondialement connues sont des témoins d'excellence de la Bourgogne.

**Meursault**, célèbre pour ses vins blancs, est un joyau de la Côte de Beaune. Ses chardonnays expriment une richesse aromatique unique. Leur équilibre, entre rondeur et fraîcheur, forge leur identité, incontournable sur les plus grandes tables du monde.

**Volnay** incarne la délicatesse et le raffinement du pinot noir. Les vins sont d'une élégance remarquable. En bouche, la finesse des tanins et la pureté de l'expression en font des vins réputés pour leur charme et leur harmonie.

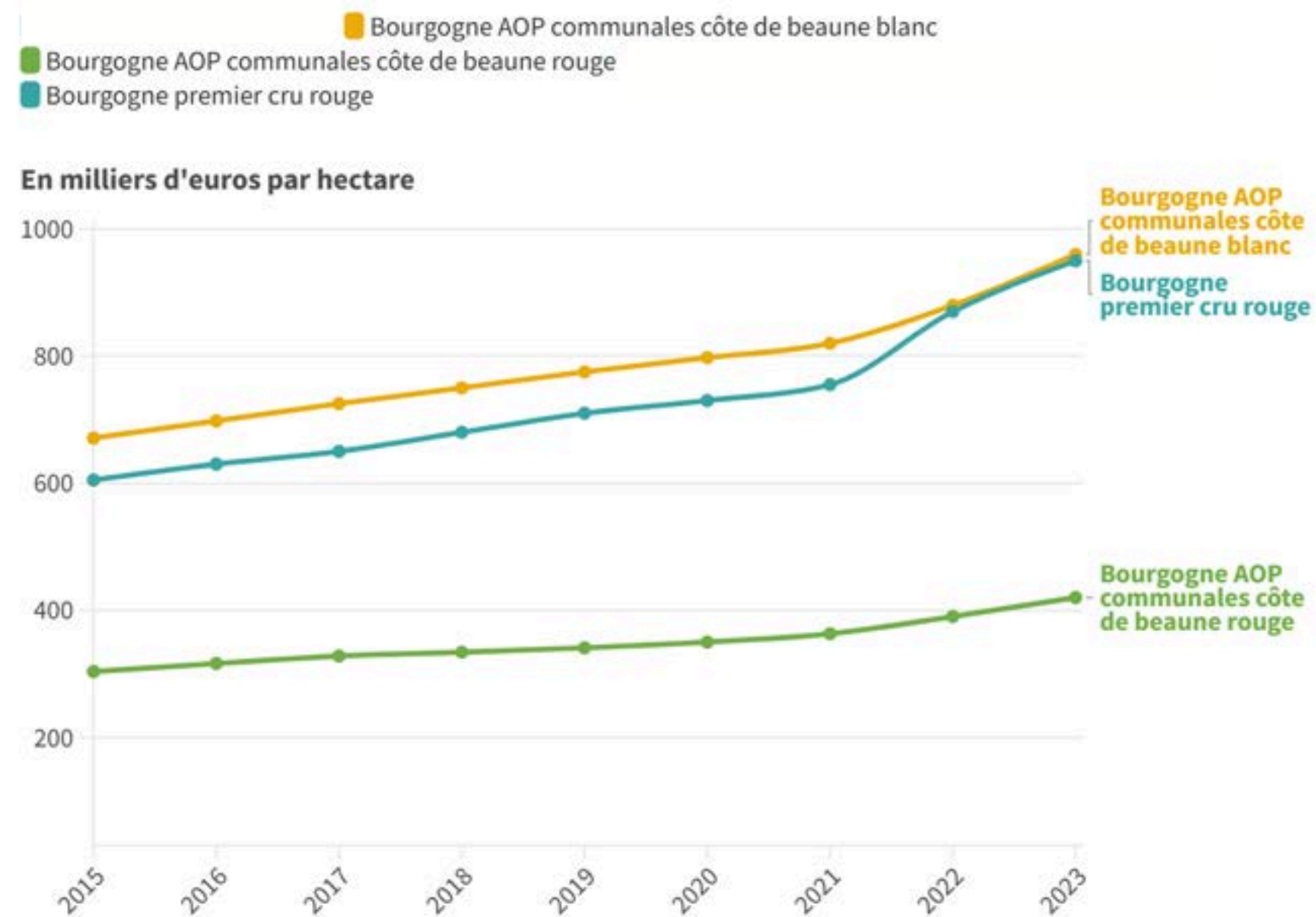
**Beaune Premier Cru** dont les vins rouges dévoilent une structure affirmée, des arômes de fruits noirs et d'épices, tout en conservant une belle élégance. Les Premiers Crus offrent un potentiel de garde remarquable et sont le reflet du savoir-faire ancestral de la capitale des vins de Bourgogne.



# UNE ÉVOLUTION CONTINUE DU FONCIER BOURGUIGNON



## Prix des vignes AOP en Côte-d'Or de 2015 à 2023



Source : Groupe Safer - SSP

Une progression solide et régulière du foncier :

- Toutes les AOP étudiées enregistrent une hausse constante depuis 2015.
- En 2023 :
  - Côte de Beaune blanc et Premier cru rouge environ 900K€ €/ha selon la Safer
  - Côte de Beaune rouge environ 400 K€/ha selon la Safer
- Une croissance moyenne de +35 à +40 % sur la période de référence.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# LE DOMAINE ARNAUD BAILLOT



Laure et Arnaud Baillot

## UNE ETOILE MONTANTE DE LA CÔTE DE BEAUNE

Arnaud Baillot s'installe à Beaune en tant que négociant dès 2014, après un Master en Marketing & vins. En 2015, il fonde officiellement le domaine avec son épouse Laure, issue d'une famille de vignerons de Chambolle-Musigny.

Le domaine s'étend désormais sur environ 10 hectares répartis sur plusieurs appellations prestigieuses de la Côte de Beaune.

En 2022, Laure et Arnaud emménagent dans une nouvelle cuverie dotée d'un outil de production très qualitatif et d'un bel espace de réception.



# LE DOMAINE ARNAUD BAILLOT



## L'EXPRESSION DU TERROIR

Arnaud Baillot adopte une approche raisonnée de la viticulture et respectueuse des terroirs.

Arnaud, accompagné de son régisseur Vincent Chassignol, supervisent minutieusement toutes les étapes de la vigne et des vinifications.

Au vignoble, l'équipe apporte un soin particulier au matériel végétal pour obtenir des fruits qui traduiront fidèlement le terroir dont ils sont issus.

A la cave, la fermentation est sans ajout de sulfites ni pigeage, puis l'élevage en fûts de chêne pendant 12 à 15 mois. Chaque fût est choisi selon ses caractéristiques et en visant la pureté du terroir.

Les vins du domaine sont proposés à la table de grands restaurants français étoilés tels que le Chapeau Rouge, Guy Savoy, Cheval Blanc, Yannick Alléno mais également étrangers : Jean-Georges à New-York...



# L'AMBITION D'ARNAUD BAILLOT



“Je souhaite ouvrir mon parcellaire à des partenaires passionnés et poursuivre une démarche d'excellence, à l'écoute de la vigne et au service des grands vins.”

*Arnaud Baillet, vigneron*



# VOS PARCELLES

GFV SAINT VINCENT LES PAQUIERS



Commune

MEURSAULT

Lieu-dit  
"Les Forges"

00 ha 13 a 84 ca



RÉFÉRENCE CADASTRALE	COMMUNE	LIEU-DIT	SURFACE	CÉPAGES	ANNÉE DE PLANTATION
AM 0027	Meursault	Les Forges	00 ha 13 a 84 ca	Chardonnay	1964 - 1965



# VOS PARCELLES

GFV SAINT VINCENT LES PAQUIERS



Commune

VOLNAY

Lieux-dits  
"En Vaut", "Les Paquiers",  
"Les Buttes"

00 ha 56 a 51 ca

RÉFÉRENCE CADASTRALE	COMMUNE	LIEU-DIT	SURFACE	CÉPAGES	ANNÉE DE PLANTATION
AB 0068	Volnay	En Vaut	00 ha 06 a 38 ca	Pinot Noir	1964 - 1965
AB 0069	Volnay	En Vaut	00 ha 13 a 00 ca	Pinot Noir	1942-1943
AB 0070	Volnay	En Vaut	00 ha 04 a 05 ca	Pinot Noir	1942-1943
AB 0071	Volnay	En Vaut	00 ha 08 a 83 ca	Pinot Noir	1962-1963
AV 0081	Volnay	Les Paquiers	00 ha 08 a 75 ca	Pinot Noir	1994-1995
AE 0085	Volnay	Les Buttes	00 ha 11 a 38 ca	Pinot Noir	1957-1958
AE 0086	Volnay	Les Buttes	00 ha 04 a 12 ca	Pinot Noir	1989-1990



# VOS PARCELLES

GFV SAINT VINCENT LES PAQUIERS



Commune

BEAUNE

Lieu-dit  
"Les Teurons"

00 ha 22 a 30 ca

RÉFÉRENCE CADASTRALE	COMMUNE	LIEU-DIT	SURFACE	CÉPAGES	ANNÉE DE PLANTATION
BW 092	Beaune	Les Teurons	00 ha 22 a 30 ca	Pinot Noir	1955 - 1956



# VOTRE INVESTISSEMENT

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VIGNE EN AOC MEURSAULT, VOLNAY ET BEAUNE 1ER CRU



84 430 €  
TOUS FRAIS COMPRIS

ACQUISITION D'UN LOT DE 76 200 PARTS SOCIALES	76 200 €
FRAIS D'ACTES NOTARIÉS ET DROITS D'ENREGISTREMENT	inclus
HONORAIRES ET FRAIS DE RECHERCHE TTC	8 230 €

Le GFV Saint Vincent Les Paquiers est composé de 2 820 400 parts sociales dont 2 819 400 sont à la vente (soit 37 lots)  
Un bail de 25 ans sera conclu entre le GFV et la SCEA Arnaud Baillot



# VOTRE DOTATION

EN BOUTEILLES

21 BOUTEILLES D'UNE VALEUR TOTALE DE 981 €  
PAIEMENT NON CONVERTIBLE EN NUMERAIRE



VALEUR : 69 € T.T.C

**AOC MEURSAULT VILLAGE**

Cépage : Chardonnay

Elevage : 12 mois en fût de chêne bourguignon



VALEUR : 45 € T.T.C

**AOC VOLNAY VILLAGE**

Cépage : Pinot Noir

Elevage : 15 mois en fût de chêne bourguignon



VALEUR : 39 € T.T.C

**AOC BEAUNE PREMIER CRU LES TEURONS**

Cépage : Pinot Noir

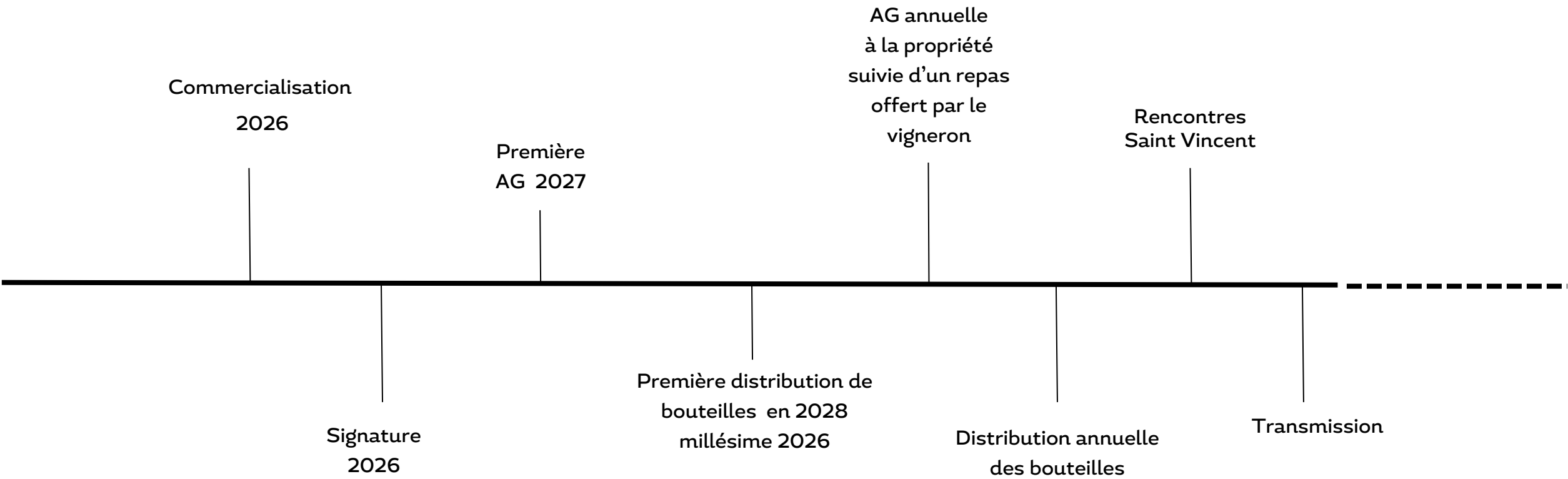
Elevage : 15 mois en fût de chêne bourguignon

**AVANTAGE**

20% DE RÉDUCTION SUR LA GAMME DES VINS DU DOMAINE



# LA VIE DE VOTRE GFV



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 des statuts  
Etablissement du bail

## COMPTABLE

---

Etablissement des comptes  
Envoi des liasses fiscales et attestations IFI  
Envoi des convocations aux AG  
Mise à jour des statuts



# LE PROJET DES STATUTS



Dénomination sociale : GFV Saint Vincent Les Paquiers

Siège social : ZAC des Cerisières, rue Maurice Chantin 21200 Beaune

Gérance : M. Arnaud BAILLOT

Objet :

- la propriété et l'administration de tous les immeubles et droits immobiliers à destination viticole composant son patrimoine
- Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société et soient conformes à la législation régissant les groupements fonciers viticoles

Capital social : 2 820 400 € divisé en 2 820 400 parts de 1 €

Limite de détention de parts sociales : un associé ne pourra pas détenir plus de 39% des parts sociales du groupement

Cession de parts à titre onéreux :

- Forme : la transmission de parts s'opère obligatoirement par acte authentique soit par acte sous signature privée
- Modalités de réalisation : droit de préférence au profit des associés dans le délai de 30 jours à compter de la notification avec une priorité aux associés participant à l'exploitation des biens du groupement
- Frais : à la charge du cessionnaire

Transmission de parts à titre gratuit :

- Transmission entre vifs : libre cession au profit du conjoint, ascendants et descendants, aux collatéraux jusqu'au 4ème degré inclus et aux associés
- Transmission par décès : les héritiers doivent justifier de leur qualité par la production de la copie authentique d'un acte de notoriété ou tout acte établissant ladite qualité.



# LE PROJET DES STATUTS



Nantissement des parts : les parts sociales ne peuvent être données en nantissement, et le groupement ne peut pas accorder sa caution hypothécaire.

Responsabilité des associés : à l'égard des créanciers, ils sont responsables indéfiniment des dettes sociales, proportionnellement à leur part dans le capital social

Gérance :

- Le GFV est administré par un ou plusieurs gérants parmi les associés ou en dehors d'eux, nommé par AGO pour une durée indéterminée, révocable en AGO
- Le changement d'expert-comptable devra être pris en AGO
- Elle pourra régulariser tout contrat d'accompagnement afin de faciliter les relations administratives (5 000 € HT max à la conclusion du contrat)
- Les décisions d'investissement relevant des pouvoirs de la gérance ne pourront excéder 5 000 € HT
- Résolutions en AGE : conclusion, modification, renouvellement et résiliation de bail, tous travaux, toute acquisition ou tout échange, tout emprunt

Décisions collectives :

- Convocation 15 jours francs au moins avant l'AG, par lettre recommandée
- Vote par procuration donnée à un autre associé ou à un conjoint, un descendant ou ascendant jusqu'au 4ème degré inclus
- Un mandataire ne peut représenter plus de 8 associés
- En cas de démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier en AGO et AGE
- Quorum AGO : les décisions doivent être adoptées par des associés représentant ensemble plus de la moitié du capital social, à la majorité des voix des associés présents ou représentés
- Quorum AGE : les décisions doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés présents, ou représentés, par des associés représentant au moins les trois quarts du capital social

Exercice social :

- Du 01/01 au 31/12
- Le premier se clôturera le 31/12/2026

GFV soumis à la TVA



# LE PROJET DE BAIL

Bailleur : GFV Saint Vincent Les Paquiers

Preneur : SCEA Arnaud Baillot

Total surface parcelles : 00 ha 92 a 65 ca

Etat des lieux : a été établi

Expertise sanitaire : tous les 5 ans à la charge du bailleur

Durée : 25 ans avec renouvellement par tacite reconduction, et chacune des parties pourra y mettre fin, chaque année par acte d'huissier, mais sous la stricte condition que le congé prenne effet à la fin de la 4ème année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

Plantations et replantations : le preneur remplacera les ceps morts, plants fournis par le bailleur aux frais de celui-ci et la mise en place incombera au preneur

Fermage annuel : 4,8 pièces à l'hectare soit un total de 4,4472 pièces

- Paiement en nature :
  - Meursault : 0,3651 pièces soit 111 bouteilles
  - Volnay : 1,4605 pièces soit 444 bouteilles
  - Beaune 1er Cru : 0,7303 pièces soit 222 bouteilles
  - 1er millésime : 2026 distribué dans le courant de l'année 2028. A récupérer lors de l'AG ou possibilité de livraison (frais à la charge de l'associé)
- Paiement en espèces : selon arrêté du 20/11/2024
  - Meursault : 0,2992 pièce soit 1 864,84 €
  - Volnay : 1,2520 pièces soit 4 764,94 €
  - Beaune 1er Cru : 0,3401 pièce soit 1 490,82 €
  - Il sera actualisé d'après le prix des vins fixés par arrêté préfectoral publié chaque année

Taxe foncière : à la charge du preneur





# LA COMPTABILITÉ PRÉVISIONNELLE



Fermeture :

Paieement en nature : 777 bouteilles

Paieement en espèces : 8 120,60 € selon arrêté du 20/11/2024

Dépenses :

Frais de comptabilité et juridique : 3 880 € HT

Frais de suivi et accompagnement GFV Saint Vincent : 3 700 € HT



# REJOIGNEZ LA FAMILLE SAINT VINCENT



En devenant propriétaire, vous intégrez la famille Saint Vincent. Vous disposerez d'une écoute personnalisée et accéderez à tous nos services. Sérénité et expertise sont nos maîtres-mots.

Les Rencontres Saint Vincent sont l'occasion 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 !



## DOMAINE ARNAUD BAILLOT

Monsieur Arnaud BAILLOT

ZAC des cerisières  
Rue Maurice Chantin  
21200 Beaune

07 83 88 92 50  
arnaud@arnaudbaillot.com

## EXPERT-COMPTABLE ECA GROUPE

Monsieur Arnaud CHANTERANNE

Parc Valmy  
37 rue Elsa Triolet  
21000 Dijon

03 80 65 45 23

## NOTAIRE ETUDE LEGATIS

Maître Antoine RODRIGUE

7 rue Jacques Molay  
21200 Beaune

03 80 26 37 00



# SAINT VINCENT

*Terroir • Tradition • Transmission*

FONDÉ EN 1994

c o n t a c t @ g f v - s a i n t - v i n c e n t . f r

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 2026