

BOURGOGNE - SAÔNE-ET-LOIRE  
Magnifique Propriété Viticole  
90 hectares



Prix : 3 300 000 €

## PRESENTATION GENERALE

---

Magnifique Propriété de 90 hectares, dont 11ha en AOC, s'étendant sur les hauteurs des côtes du Couchois, comprenant principalement :

**LE CHATEAU** d'origine XV<sup>ème</sup>/XVI<sup>ème</sup> siècle pour la partie la plus ancienne, et de style Louis XIII pour la majeure partie, composé de 18 pièces principales (outre pièces de service).

**LES COMMUNS** disposés symétriquement de part et d'autre du Château autour de la cour d'honneur, deux communs comprenant les anciennes écuries, ancien logement du palefrenier, étable, chenil, logement de gardien, ancienne cuverie, cave...  
Une dépendance (ancienne maison du jardinier) située à proximité du potager.

**UN PARC D'AGREMENT de 8 ha**, composé d'arbres d'ornement majestueux, traversé par une allée arrivant sur une magnifique grille d'entrée en fer forgé, ancien potager, serres, verger, piscine...

**DIVERSES PARCELLES** en nature de vignes, prés, terres et landes pour une surface de 82 hectares environ.





## LE CHÂTEAU

### Histoire

Peincédé, grand archiviste qui réalisait, à la veille de la Révolution française, l'inventaire des possessions de la Bourgogne, mentionne dans son recueil que « *la ferme détachée qui dépend de Couches est la ferme de Montpatey où il y a un château au couchant et à un demi quart de lieue de Couches* ».

Montpatey, l'un des deux fiefs de Couches (avec la Tour Guerin), appartenait déjà à la famille Florin au milieu du XVIIIe siècle ; il fut vendu en 1776, à la veille de la Révolution. Le château, relevant du prieuré Saint-Georges de Couches, a appartenu successivement aux familles Chiquot, de Carbonnet, Florin, Bouhier de Versalieu, Moussier (ancien Régime), puis aux Florin, de Montépin et de Cossard d'Espiès.

C'est vers 1862 qu'aurait été reconstruit le château par le comte d'Espiès qui, selon toute vraisemblance, avait hérité du domaine. Selon un acte de donation du 28 octobre 1873, Charles Ferdinand de Cossart, comte d'Espiès et Sophie Nicole Henriette Aymon de Montépin, comtesse d'Espiès, son épouse, demeuraient au château de Montpatey. Celui-ci était encore en 1900 à la même famille.

Dans une position dominante, le château est en retrait de la route de Chalon à Autun. Ce bel édifice semble posséder des constructions du XVIe, XVIIe, et XVIIIe siècles. Plus rares sont les parties médiévales.

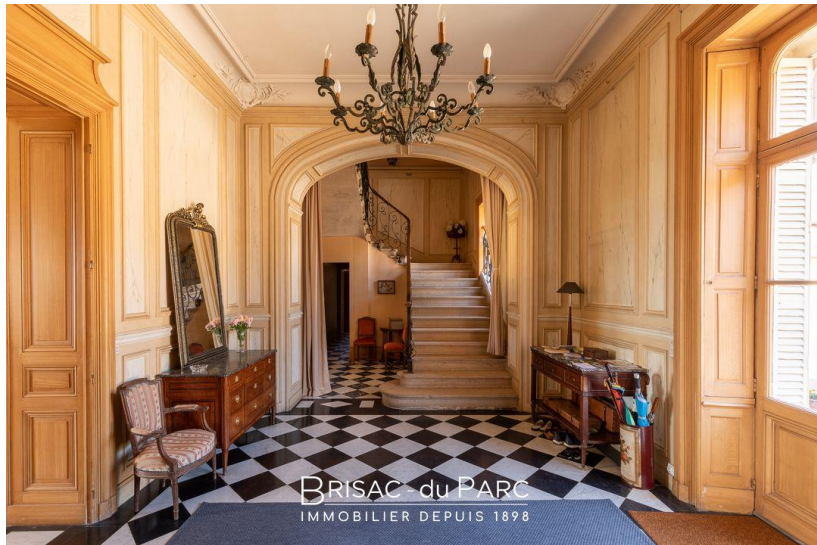


## Description

Constitué d'un corps central en brique et pierre datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, de style néo-Louis XIII (architecture très caractéristique de cette époque) ; d'une aile en retour, d'origine XV<sup>ème</sup>/XVI<sup>ème</sup>, avec une tour hexagonale, le tout d'une surface habitable de 630m<sup>2</sup> environ, occupant historiquement une situation dominante au-dessus de Couches.

### ▪ Rez-de-chaussée

- **Magnifiques Pièces de Réception**, qualitativement décorées dans le style très représentatif du XIX<sup>ème</sup> siècle (parquets en chêne, plafonds moulurés, cheminées en marbre, boiseries travaillées...), composées d'un vestibule d'entrée, très bel escalier en pierre menant au 1<sup>er</sup> étage, vaste salon ornementé de boiseries et parquet « Versailles », salle à manger avec imposant poêle en faïence, petit salon. Toutes ces pièces sont très lumineuses, éclairées par de grandes ouvertures sur l'extérieur.
- Pièces de service : cuisine, office, débarras.
- Ancienne chapelle, trois chambres, une pièce à usage de débarras, salle de bains (pour la partie la plus ancienne).









▪ Premier étage

- Partie XIX<sup>ème</sup> : palier, couloir, cinq belles chambres (parquets chêne et cheminées), dégagements, salle de bains, salle d'eau et WC indépendants.
- Partie XVI<sup>ème</sup> (non communicante) : bibliothèque en chêne massif au-dessus de la chapelle, deux chambres, grenier.

▪ Deuxième étage (sur partie XIX<sup>ème</sup> seulement, accès par escalier principal)

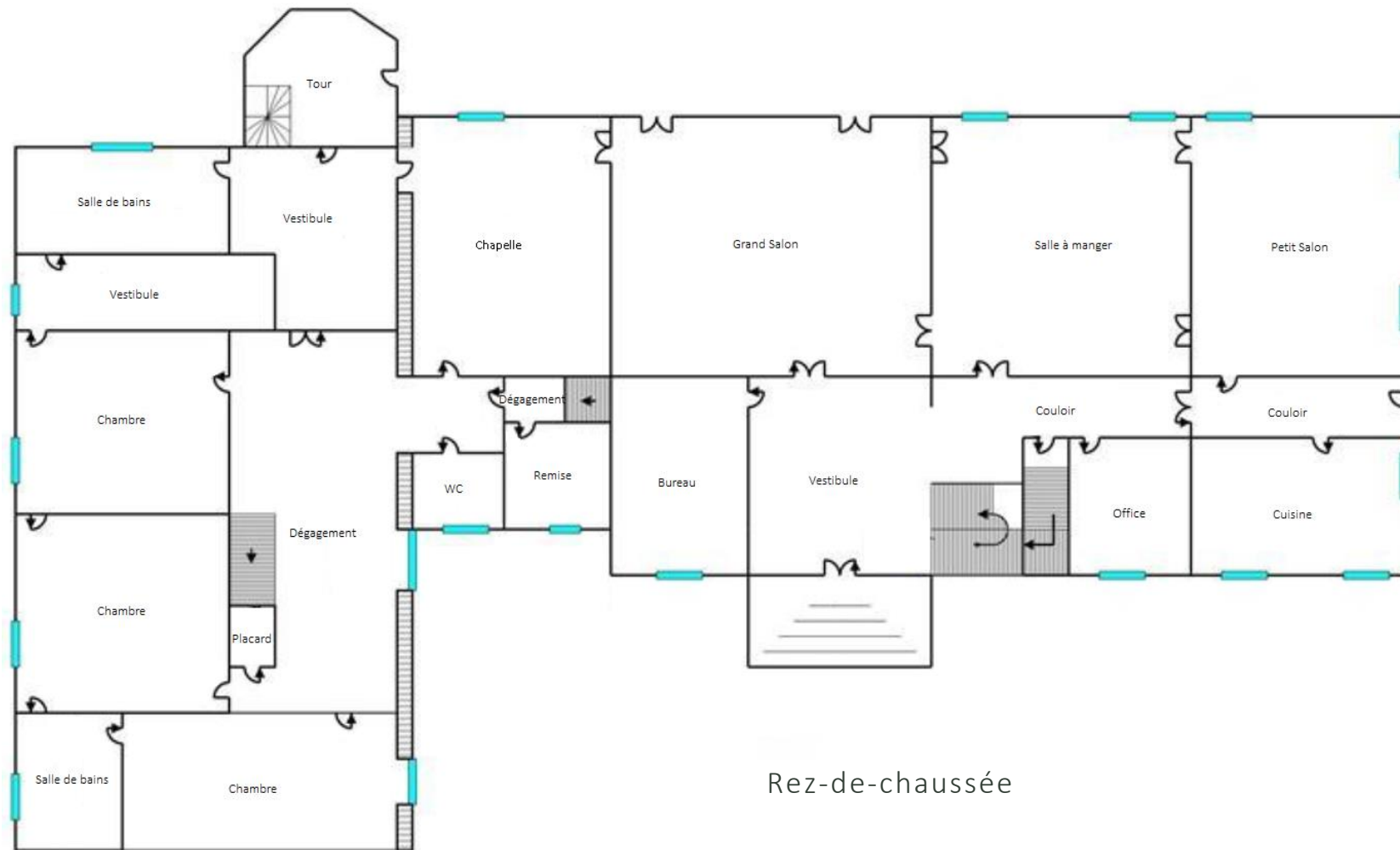
- Deux chambres mansardées
- Quatre autres pièces mansardées
- WC indépendants



- **Combles** au-dessus.
- **Sous-sol** sous l'ensemble du château.
  - sous partie XIX<sup>ème</sup>, accès par escalier pierre intérieur : caves voûtées, dégagées en hauteur, éclairées par demi-fenêtres hautes, couloir dallé, ancienne cuisine dallée avec cheminée, souillarde (pierre évier), deux fruitiers, buanderie, grande pièce, grande cave sol terre battue, cave avec cuve et chaudière fuel.
  - sous partie XVI<sup>ème</sup>, accès direct par l'extérieur : caves anciennes, voûtées et/ou plafond bois par endroits, sol terre battue, couloir, WC, dégagement avec fosse septique, chaufferie, grande et petite cave voûtées semi-enterrées, grande cave à plafond bois.
- **La Tour**, ancienne, de forme hexagonale, contient un escalier à vis en pierre surmonté d'un clocher (cloche datée de 1760).

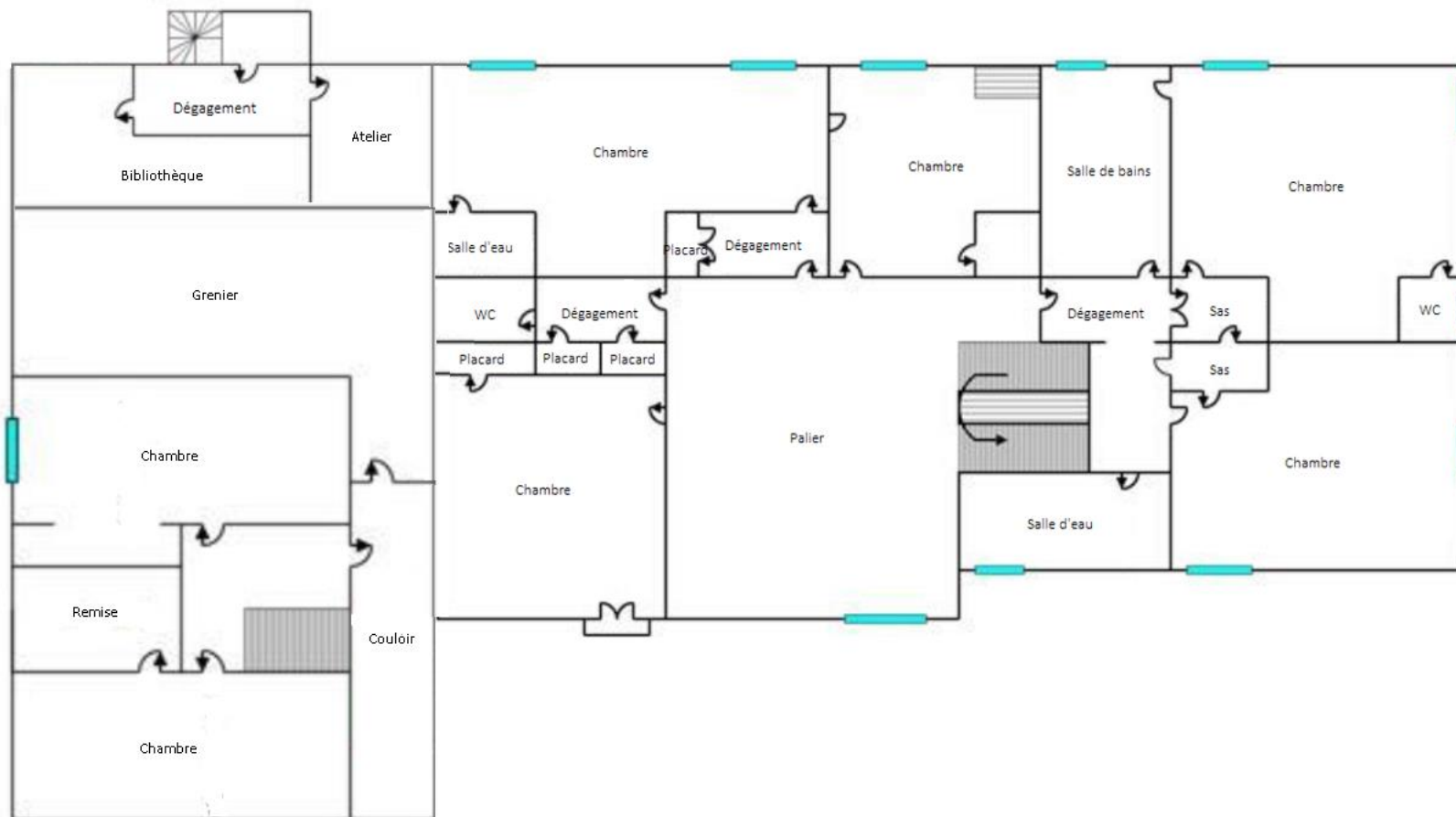


Plans approximatifs

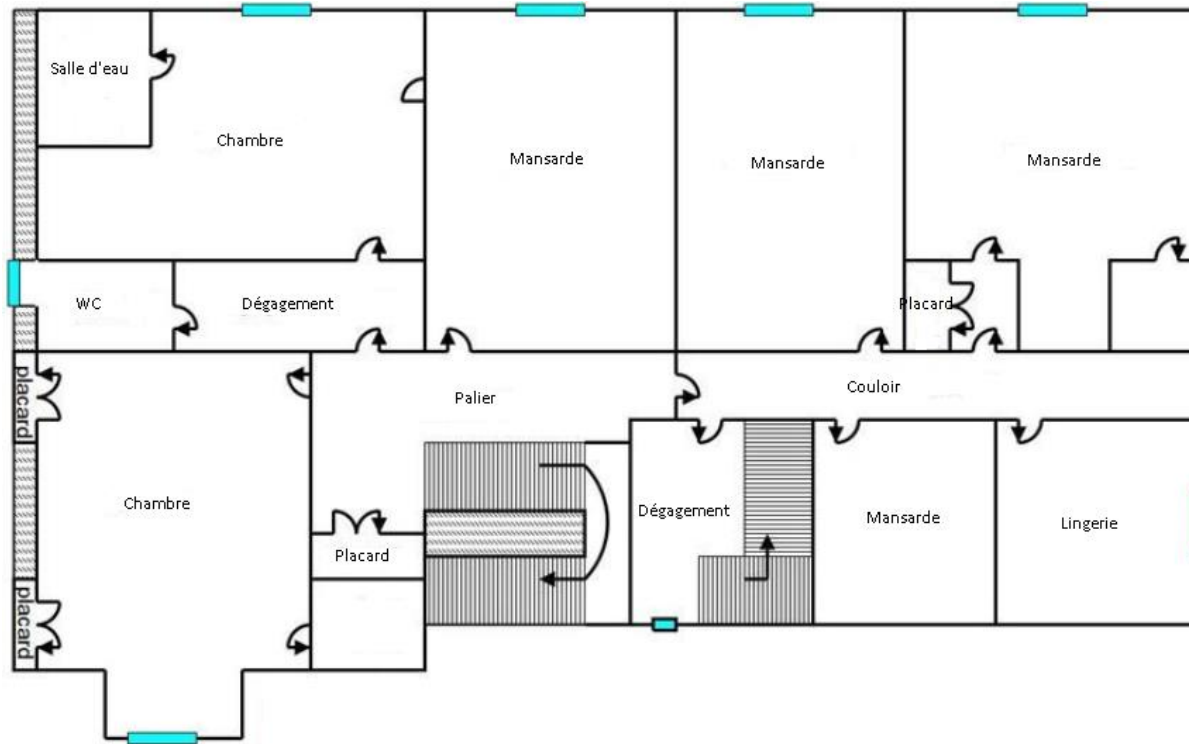


Rez-de-chaussée





1<sup>er</sup> étage



2<sup>ème</sup> étage



## LES COMMUNS

- **Bâtiment Ouest**, d'époque XIX<sup>ème</sup>, en forme de L, en rentrant sur la Cour d'Honneur, comprenant :
  - Au Rez-de-chaussée : deux garages, petite entrée desservant sellerie et pièce habitable avec cheminée « lambrissée », atelier, logement du gardien.
  - A l'étage : anciennes chambres, logement du gardien.
  - Etable et chenil à l'arrière du bâtiment.
- **Bâtiment Est**, également d'époque XIX<sup>ème</sup> et en forme de L (symétrie parfaite avec l'autre bâtiment de communs), en rentrant sur la Cour d'Honneur, comprenant :
  - Au Rez-de-chaussée : atelier, écurie à chevaux, entrée avec escalier d'accès à l'étage, ancienne cuverie.
  - A l'étage : ancien logement du palefrenier, grenier.
  - Sous-sol : grande cave voûtée sous la partie cuverie.
- **Maison du Jardinier**, implantée en limite du potager, en forme de L, comprenant un bûcher, un ancien logement (53 m<sup>2</sup> environ), remise, grenier sur partie.



## LE PARC

- Parc à l'Anglaise de 8 ha environ, composé de pelouses et zones boisées avec de magnifiques arbres d'ornements (Séquoias, Cèdres du Liban, Sapin de Numidie...) formant un véritable écrin autour de la propriété, avec ses allées propices à la promenade et sa situation dominante offrant une vue dégagée à 180° sur la campagne environnante.
- Une piscine, avec une vue exceptionnelle, se dissimule dans l'ancien potager avec son bassin central, ses allées et ses anciennes serres.

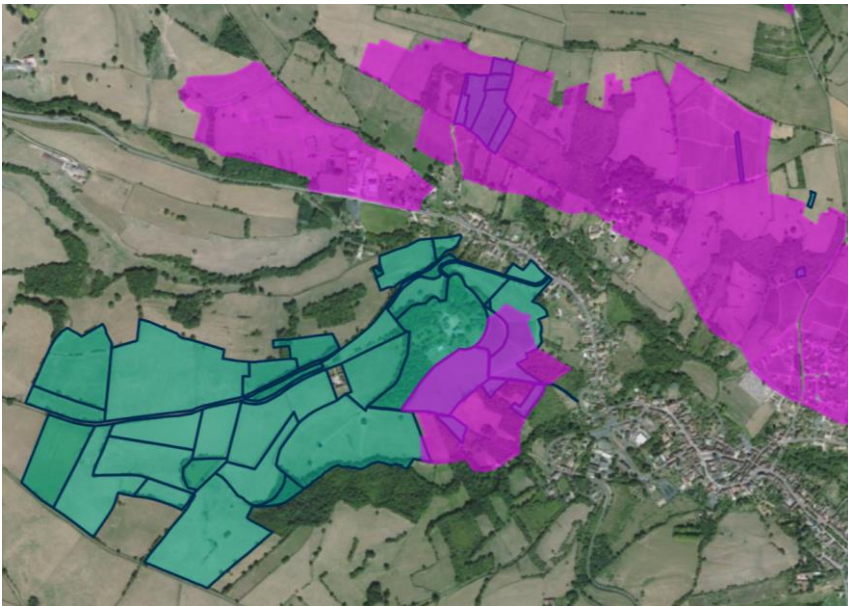




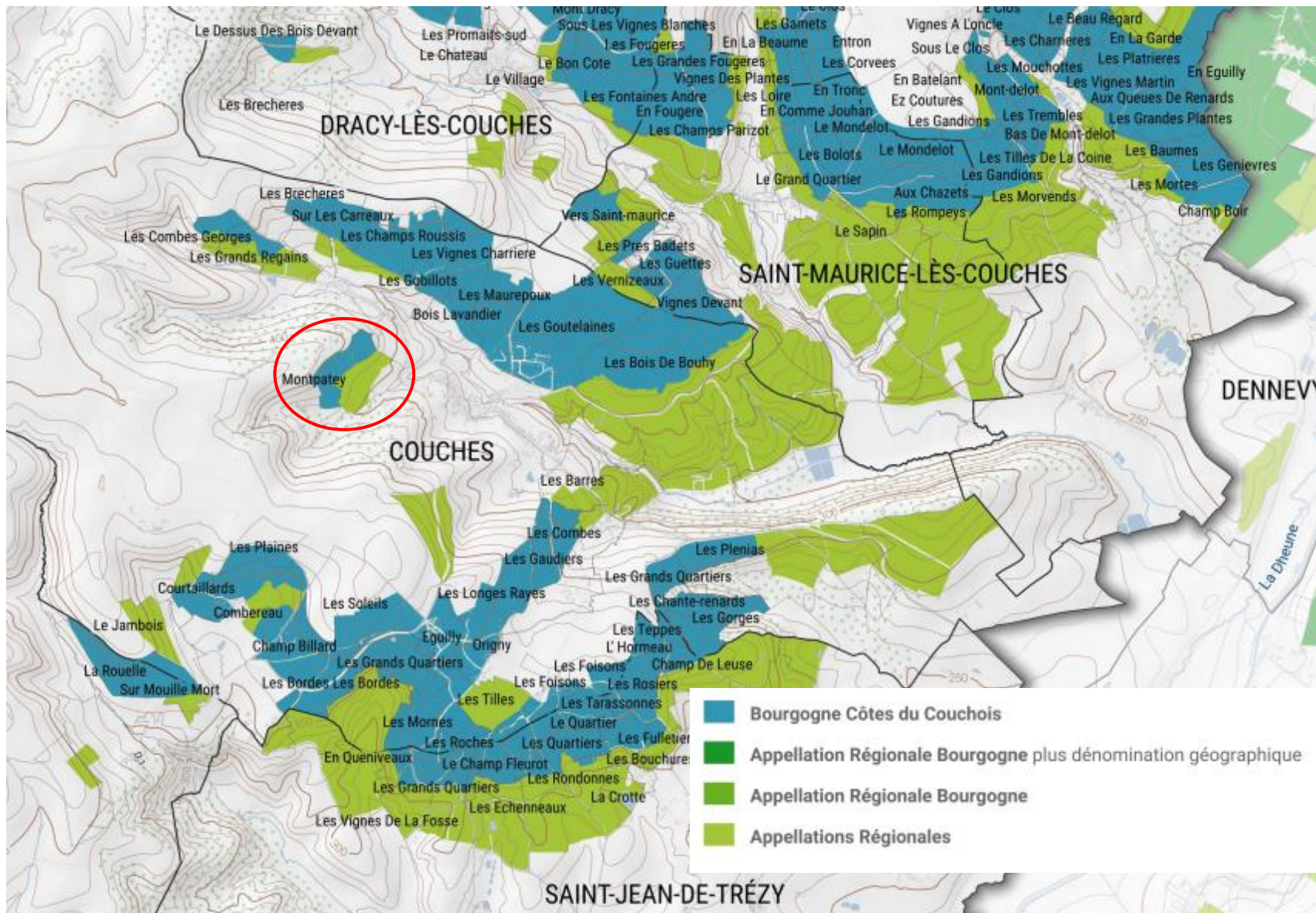
## LES VIGNES ET TERRES À VIGNES

Pour une surface totale de 11ha environ, en aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), composée principalement de :

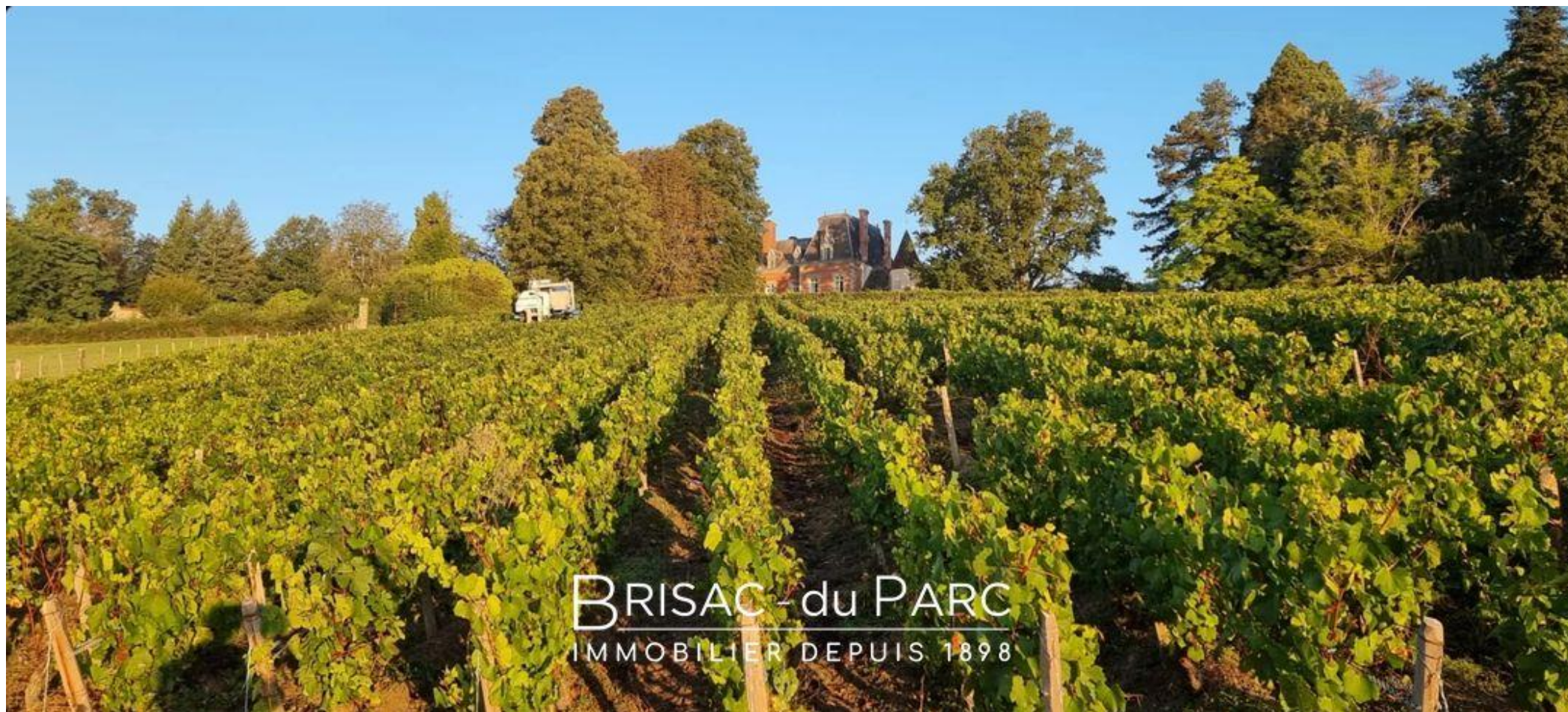
- 2 ha 02 a 75 ca plantés en *Chardonnay*, actuellement exploités par le propriétaire (libres à la vente), en AOC « *Bourgogne* » ou « *Bourgogne Côte du Couchois* »
- 7, 85 ha environ en terre à vigne AOC « *Bourgogne* » ou « *Bourgogne Côte du Couchois* »
- 1, 11 ha environ en terre à vigne AOC « *Côteaux Bourguignons* »
- Marque « *Château de Montpatey* ».











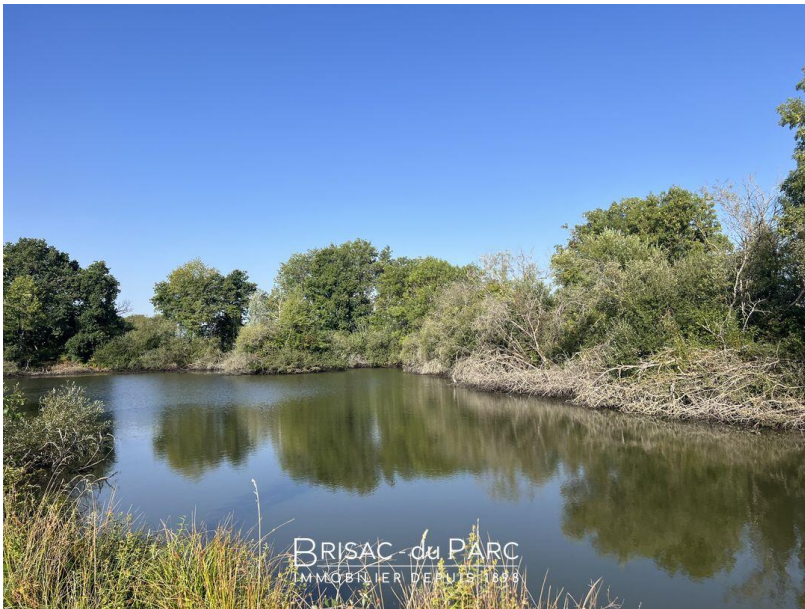


## LE SURPLUS DU DOMAINE

Le surplus du domaine se compose de prés, de terres et d'un petit étang.

- 53 ha environ de prés et terres sont actuellement loués par bail rural pour un loyer annuel de 6 000 € environ.
- 18,5 ha en nature de prés autour du château sont libres (dont 5,3 ha environ en AOC).
- Un étang de 0,8 ha se trouve à 800 m à pied en traversant le bois et les prés du Château.

La chasse et la pêche sont libres à la vente sur le domaine.





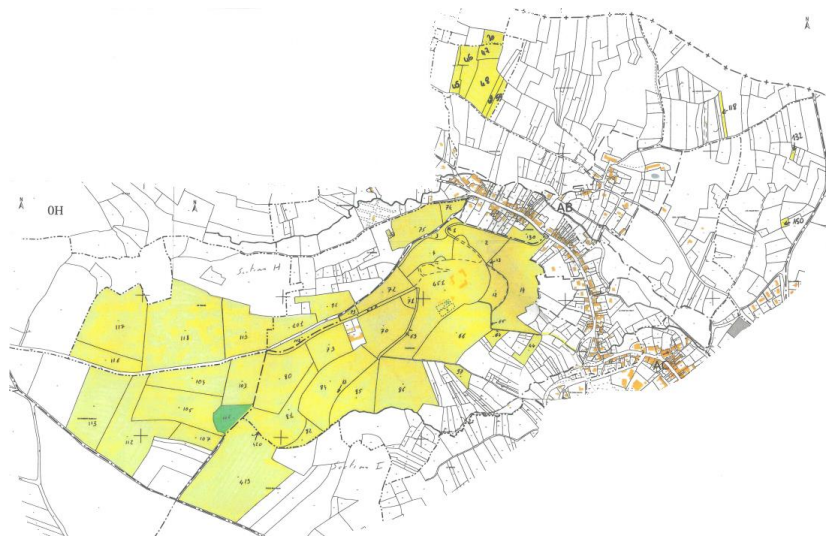
## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Chauffage fuel

Taxe foncière 2023 : *en attente*

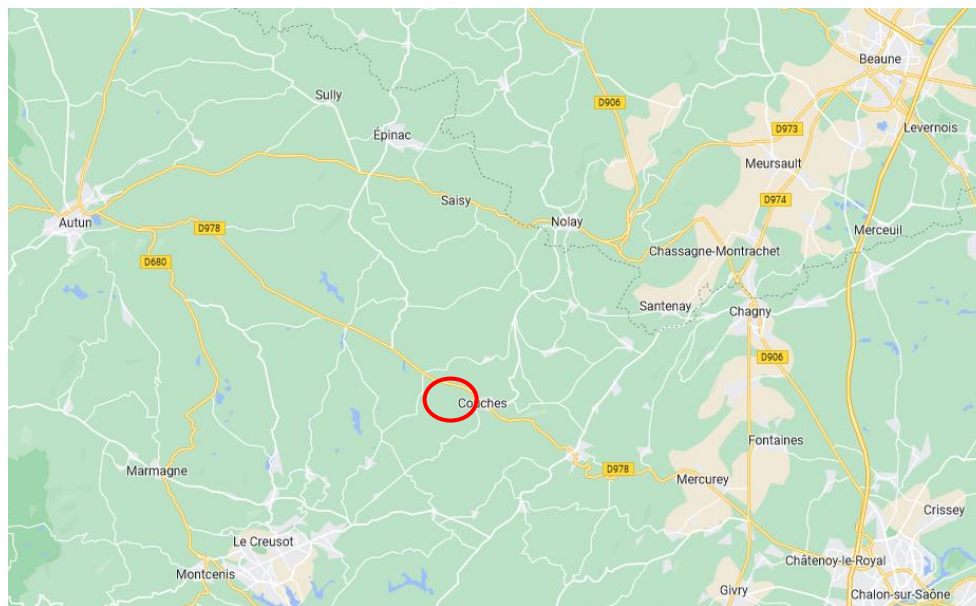
DPE (*en attente*)

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>		Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>	
Consommation réelle : kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an		Estimation des émissions : kg <sub>eqCO2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
<b>Logement économe</b>	Logement	<b>Faible émission de GES</b>	Logement
≤ 50 <b>A</b>		≤ 5 <b>A</b>	
51 à 90 <b>B</b>		6 à 10 <b>B</b>	
91 à 150 <b>C</b>		11 à 20 <b>C</b>	
151 à 230 <b>D</b>		21 à 35 <b>D</b>	
231 à 330 <b>E</b>		36 à 55 <b>E</b>	
331 à 450 <b>F</b>		56 à 80 <b>F</b>	
> 450 <b>G</b>	<b>Logement énergivore</b>	> 80 <b>G</b>	<b>Forte émission de GES</b>



## SITUATION

- Cette propriété se situe au cœur du « Pays Couchois », région viticole *Bourgogne Côtes du Couchois* située dans le prolongement sud de la Côte de Beaune (Santenay, Cheilly-les-Maranges...) et au nord-ouest de la Côte Chalonnaise (Rully, Mercurey...).
- A deux minutes de COUCHES, commune possédant toutes les commodités de base en matière de commerce, santé et scolarité.
- A 25 minutes de la sortie d'autoroute A6 (Chalon Nord).
- A 20 minutes de la gare TGV *MONTCHANIN-LE CREUSOT* (1h20 de PARIS)
- A 30 minutes de CHALON SUR SAONE, ville de plus grande importance la plus proche.
- A 30 minutes de BEAUNE.





Propriété d'exception par sa situation et son caractère

Pour tout renseignement et visites, merci de contacter Jérôme LECLERCO.  
Tél. 03 80 30 21 62 - Mail : [brisacduparc@brisacduparc.fr](mailto:brisacduparc@brisacduparc.fr)

BRISAC - du PARC  
IMMOBILIER DEPUIS 1898

Carte professionnelle CCI n° CPI 2102 2018 000 026 322 - APE 6831Z - RCS Dijon 810 983 080 - Garantie Financière 110 000 € QBE INSURANCE