

## FICHE DE PRÉSENTATION D'UN FONDS IMMOBILIER

Dossier n° AA 77 22 0169 01

**VERDELOT (77)**

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU FONDS

COMMUNE	<b>VERDELOT</b>
CANTON	<b>COULOMMIERS</b>
DÉPARTEMENT	<b>SEINE ET MARNE</b>
ACCÈS	<b>Cf. plans ci-joints (Orthophoto et Scan 25)</b>
RESPONSABLE EN CHARGE DU SUIVI DE L'OPERATION FONCIERE	<b>Manuel MEZE</b> <b>Tél : 01 42 65 46 85</b> <b>Courriel : manuel.meze@safer-idf.com</b>

### DESCRIPTIF DU FONDS

SUPERFICIE TOTALE	<b>5 ha 74 a 80 ca</b>
DESTINATION DU FONDS	<b>Agricole</b>
DESCRIPTION	Exploitation maraîchère en agriculture biologique d'environ 5,5 ha comprenant : - un bâtiment d'exploitation fermé de 380 m <sup>2</sup> avec 90 m <sup>2</sup> en rez-de chaussée pour l'accueil du public et 4 logements à l'étage (92 m <sup>2</sup> , 27 m <sup>2</sup> et 2x 23 m <sup>2</sup> ), - 4 600 m <sup>2</sup> de serres plastiques double-parois avec dispositif polyclim, - 6 000 m <sup>2</sup> de vergers (pommiers-poiriers), - 2 500 m <sup>2</sup> de petits fruits (myrtilles et fraisiers) et - 75 m <sup>2</sup> de safran implantés cette année. Récupération des eaux de pluie avec mare et bâche souple permettant de stocker 1 000 m <sup>3</sup> .
BÂTIMENTS	<b>Bâtiments d'habitation et d'exploitation ensemble</b>
CONDITIONS PARTICULIERES	Vente par substitution privilégiée. Assainissement non collectif conforme.
CAHIER DES CHARGES	L'acquéreur devra s'engager à maintenir pendant une durée de <b>20 ans</b> minimum la destination naturelle, agricole ou forestière du bien. Il devra en outre, respecter pendant ce délai un cahier des charges visant en particulier à ne pas morceler le bien et à développer le projet sur lequel s'appuie sa candidature et pour lequel la SAFER l'aura retenu attributaire.
SITUATION LOCATIVE	<b>Libre de tout bail et de toute occupation, le propriétaire étant également l'exploitant de l'exploitation maraîchère.</b>
DROITS À PRODUIRE	OUI
RÉSERVES ET SERVITUDES	<b>Document d'urbanisme local : Zone agricole (A) du Plan local d'urbanisme communal (PLU).</b>
TYPE D'AGRICULTURE	<b>Agriculture biologique au sens de l'article L.641-13 du CRPM</b>

### PRIX INDICATIF DE VENTE DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN RETROCESSION SIMPLE DU FONDS

Les biens objets du présent dossier sont vendus (en un seul ou plusieurs lots) par la SAFER au prix total de **894 400,00 € (HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS)** en ce inclus :

- le foncier
- les bâtiments (à usage d'habitation et d'exploitation)

En fonction de votre demande, le prix de cession des biens vous sera communiqué par le responsable du dossier lors d'un échange avec ce dernier.

Ce prix est calculé pour une vente devant intervenir avant le 30/06/2023. En cas de vente en plusieurs lots, les frais d'intervention de la SAFER seront de 400,00 € HT minimum par rétrocession.

A ce prix de rétrocession, viendront s'ajouter à la charge de l'attributaire, les frais notariés selon la fiscalité relative aux attributions de la SAFER.

MONTANT DE LA TVA TOTALE	<b>A préciser</b>
MONTANT DE LA CAUTION	<b>178 800,00 €.</b> Cette caution sera versée lors de la signature de la promesse d'achat correspondante

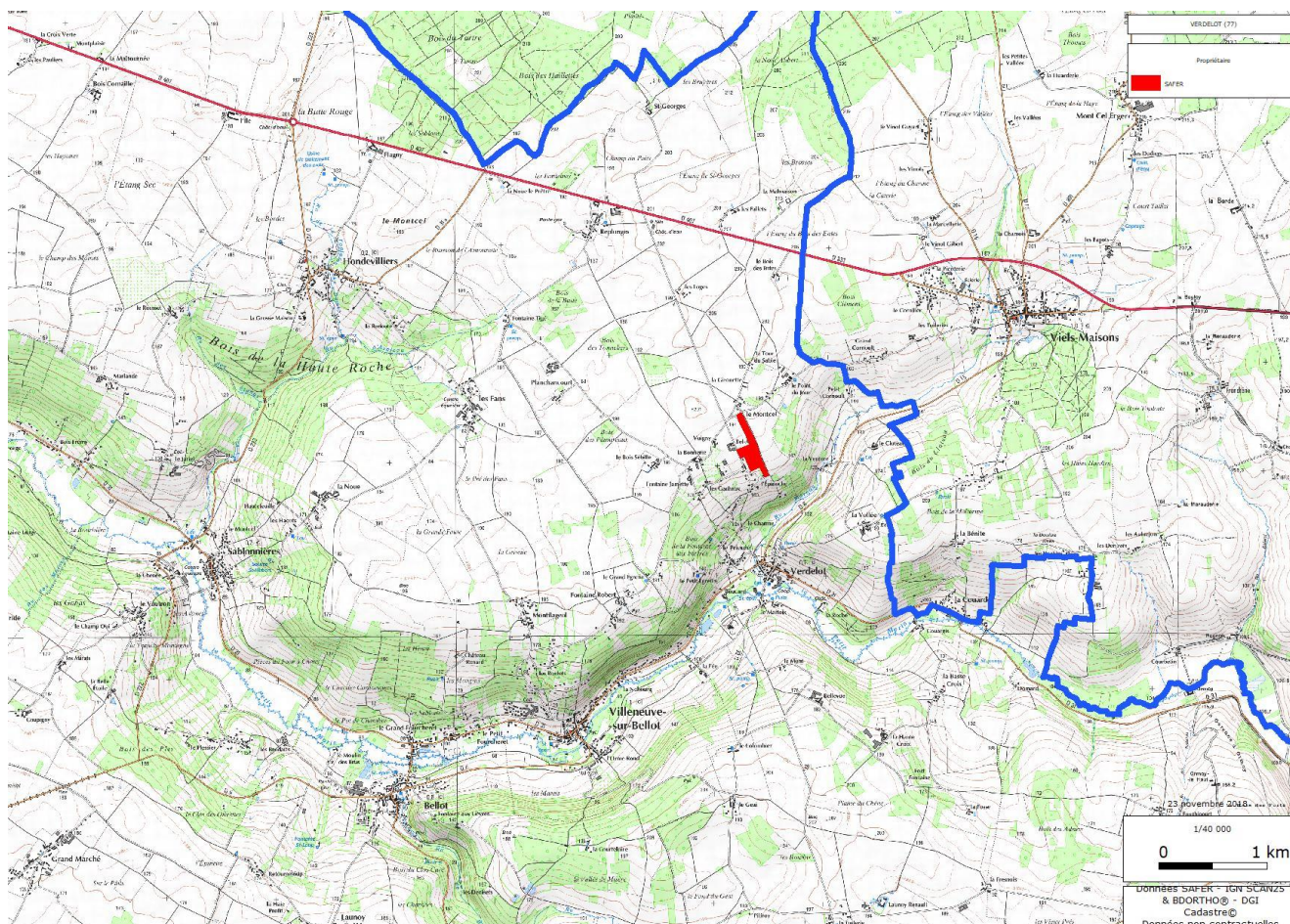
### DESIGNATION CADASTRALE DU FONDS

Commune de VERDELOT Surface sur la commune : 5 ha 74 a 80 ca

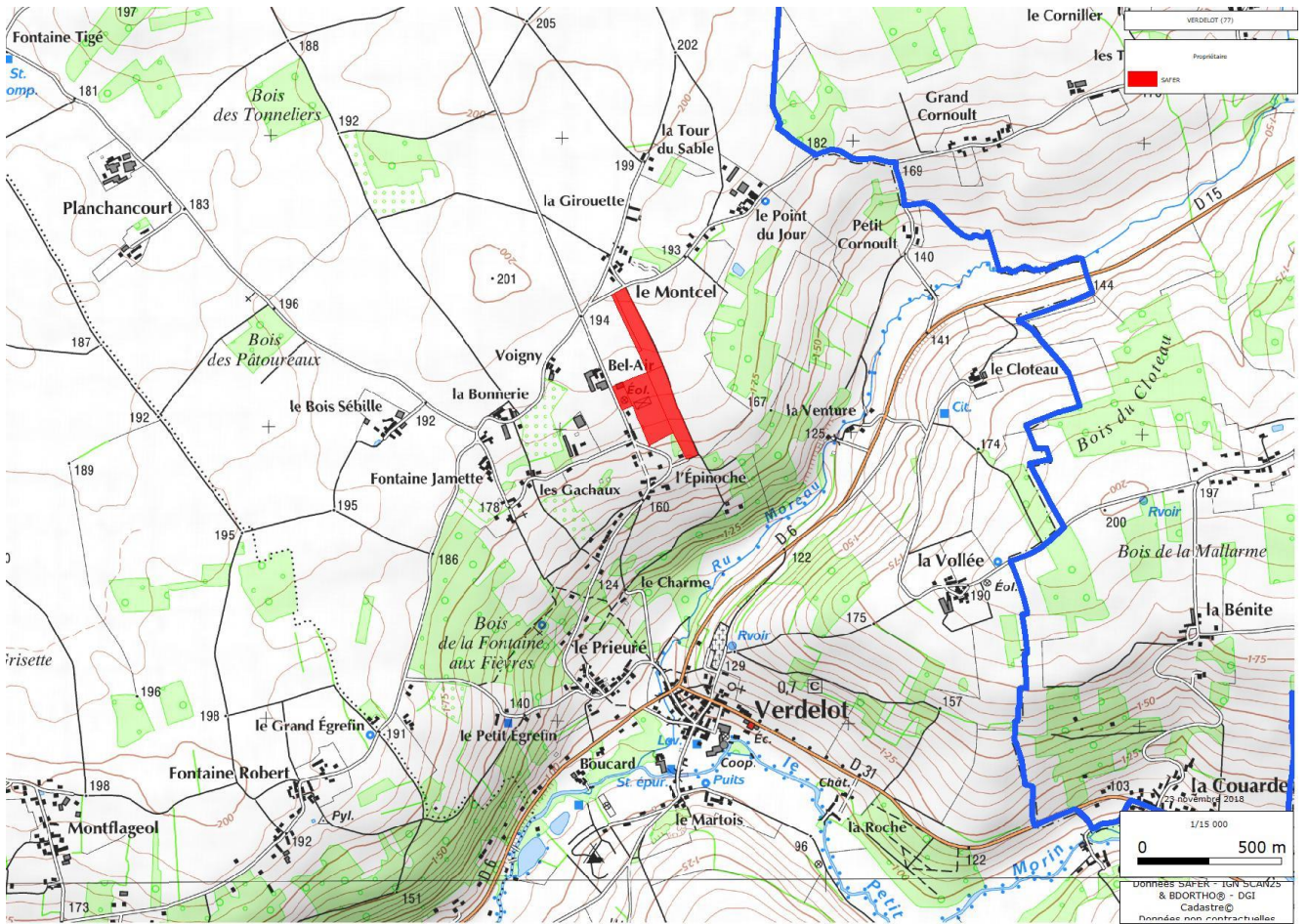
Lieu-dit	Section	N°	Sub	Ancien N°	Surface	Nature réelle
LES PRES DE L EPINOCHÉ	X	0088			1 ha 57 a 70 ca	Terres
DEVANT BEL AIR	X	0233	J & K	0085	1 ha 41 a 80 ca	Terres
DEVANT BEL AIR	X	0234	J & K	0086	26 a 90 ca	Terres
LES PRES DE L EPINOCHÉ	X	0301		0183	35 a 06 ca	Terres
LES PRES DE L EPINOCHÉ	X	0355		0092	28 ca	Sols
LES PRES DE L EPINOCHÉ	X	0356	J & K J	0296	2 ha 12 a 18 ca	Terres
LES PRES DE L EPINOCHÉ	X	0359		0304	88 ca	Terres

**Total surface : 5 ha 74 a 80 ca**

### DESCRIPTION COMPLEMENTAIRE (photo(s), plan(s)...)







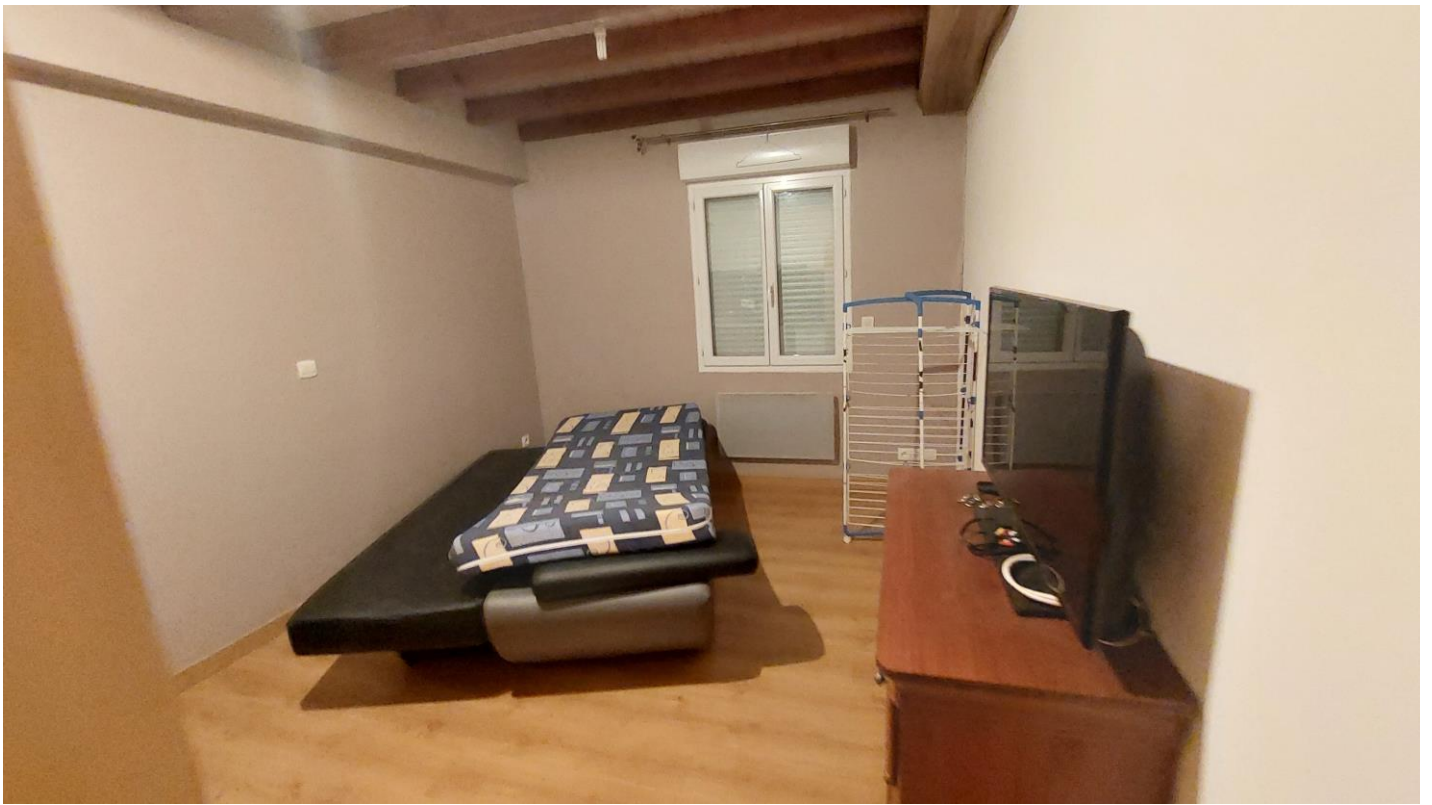


























## OBSERVATIONS

**Le responsable du dossier, Manuel MEZE, échangera avec chaque candidat, à la suite de l'envoi du présent dossier et est à leur disposition pour tout renseignement complémentaire.**

Si vous présentez un projet agricole ou forestier, vous pouvez localiser sur les plans IGN :

- Le parcellaire que vous exploitez ou dont vous êtes propriétaire, par rapport à celui proposé à la vente
- Votre siège d'exploitation

Nous vous prions de bien vouloir nous transmettre ce plan avec votre dossier de candidature ou le remettre au conseiller foncier lors de l'échange.

**VOTRE CANDIDATURE DEVRA ETRE FINALISEE ET CONFIRMEE IMPÉRATIVEMENT AVANT LE 06/01/2023.**

Elle devra être accompagnée d'une attestation de banque en cas d'autofinancement ou un accord de principe de la banque en cas d'emprunt, du montant correspondant à l'acquisition souhaitée, et en fonction de la nature de votre projet (agricole, forestier ou projet en milieu rural) :

- des plans de situation du parcellaire exploité et du siège de l'exploitation
- de la fiche récapitulative d'assolement du dernier relevé PAC
- le relevé cadastral de la MSA de l'année en cours
- de l'étude prévisionnelle d'installation le cas échéant
- de tout autre document que vous jugeriez nécessaire permettant d'instruire votre demande
- pour les collectivités territoriales, la délibération de l'instance décisionnaire