

FICHE DE PRÉSENTATION D'UN FONDS IMMOBILIER

CABRIERES - Dossier n° AS 30 23 0238 01

SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU FONDS

COMMUNE(S)	CABRIERES
CANTON	REDESSAN
DÉPARTEMENT(S)	GARD
ACCÈS	Cf. plans ci-joints (Orthophoto et Scan 25)
RESPONSABLE EN CHARGE DU SUIVI DE L'OPERATION FONCIERE	Jean-Paul BOURGUET Tél : 04.66.04.82.52 Courriel : jean-paul.bourguet@safer-occitanie.fr

DESCRIPTIF DU FONDS

Faute de garantie de bonne fin sur la totalité du bien, la vente pourra être annulée.

SUPERFICIE de la propriété	1 ha 17 a 96 ca en bail emphytéotique 198 ha 78 a 97 ca en conventions pluriannuelles de pâturage
DESTINATION DU FONDS	Elevage caprin avec production fromagère
DESCRIPTION	Elevage extensif ÉLEVAGE PASTORAL DE CHÈVRES ET PRODUCTION DE FROMAGES
BÂTIMENT (S)	Bâtiments d'exploitation
CONDITIONS PARTICULIERES	Installation sur bail emphytéotique communal avec conventions pluriannuelles de pâturage
SITUATION LOCATIVE	Libre
DROITS À PRODUIRE	Primes PAC et aide caprine, AOP Pélardon
RÉSERVES ET SERVITUDES	Hors Zone Natura 2000 Réserve de Biosphère ZNIEFF de type 2 Forêt Domaniale et Collectivité Aire Alimentation du captage AAC Peyrouse Marguerittes
AGRICULTURE BIOLOGIQUE	Exploitation menée précédemment en ABio, Non certifiée
URBANISME	CABRIERES : A

PRIX INDICATIF DE VENTE/ OU LOCATION DU FONDS

Prix demandé : 235.000 € net vendeur

(hors frais de mutation : safer + notaire avec exonération des droits d'enregistrement)

- Foncier et immobilier : 159.000 €
- Cheptel et mobilier dont véhicule : 39.000 €
- Biens immatériels 37.000 €

(nom + site internet + fichier clients + réseaux commerciaux et points de vente + accompagnement)

DESCRIPTION COMPLEMENTAIRE (photo, plans...)

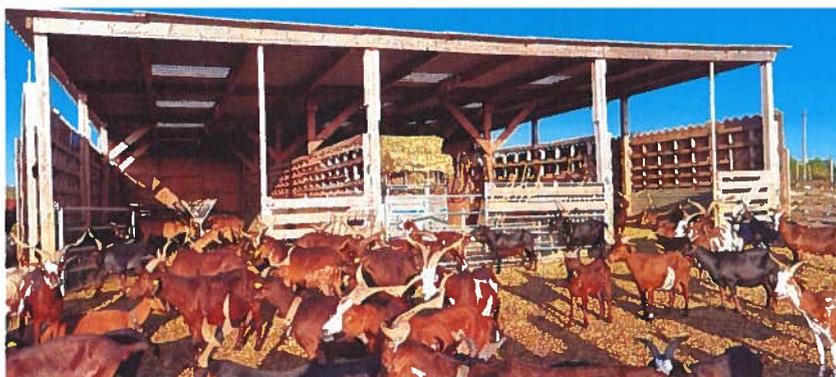
Bail emphythéotique sur 30 ans avec la Mairie de Cabrières et l'ONF sur 1 ha 17.96 où se situent les installations à savoir :

La chèvrerie des Garrigues de Cabrières, construite en 2015, est raccordée aux réseaux communaux d'eau et d'électricité.

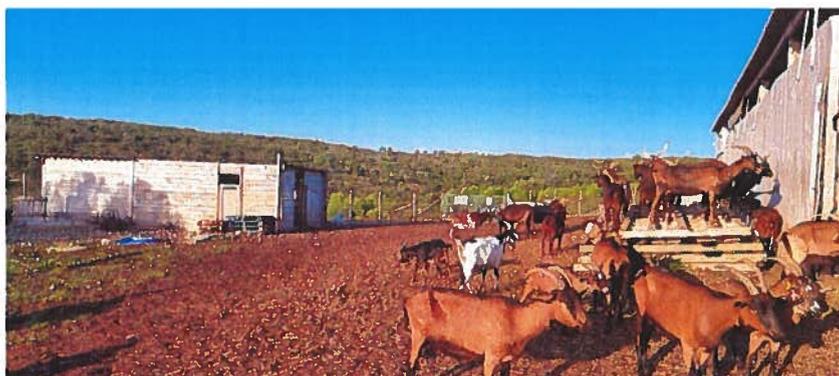


La chèvrerie de 330 m² comprenant sur 330 m²:

- une étable avec deux aires d'alimentation et stockage fourrage sur environ 235 m²
- une fromagerie et boutique sur environ 45 m²,
- une salle de traite avec pot trayeur sur environ 20 m²,
- une aire paillée ouverte sur environ 10 m² sur un grand parc clôturé avec clôtures fixes sur environ 4.000 m² puis un second parc avec clôtures mobiles sur environ 6.000 m²,
- une aire de stockage de foin sur environ 10 m²,
- une zone de stockage de céréales sur environ 10 m²,



Indépendante et à côté de la chèvrerie, se trouve une petite nurserie de 20 m² utilisée pour la gestion des cabris lors des mises bas.



Les évacuations des eaux de fromagerie se font par le moyen d'une fosse septique avec un épandage de 25 m². La fromagerie est équipée d'un système de filtration des eaux propres comprenant un traitement au peroxyde et divers filtres (papier, charbon et lampe uv).

L'accès à la Chèvrerie se fait depuis un chemin communal par un grand portail en métal de 4 mètres.

La fromagerie sur 45 m² comprend :

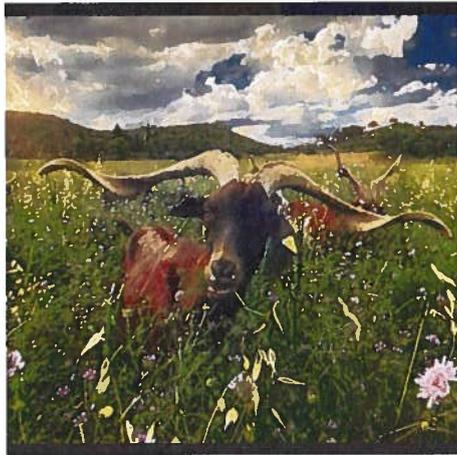
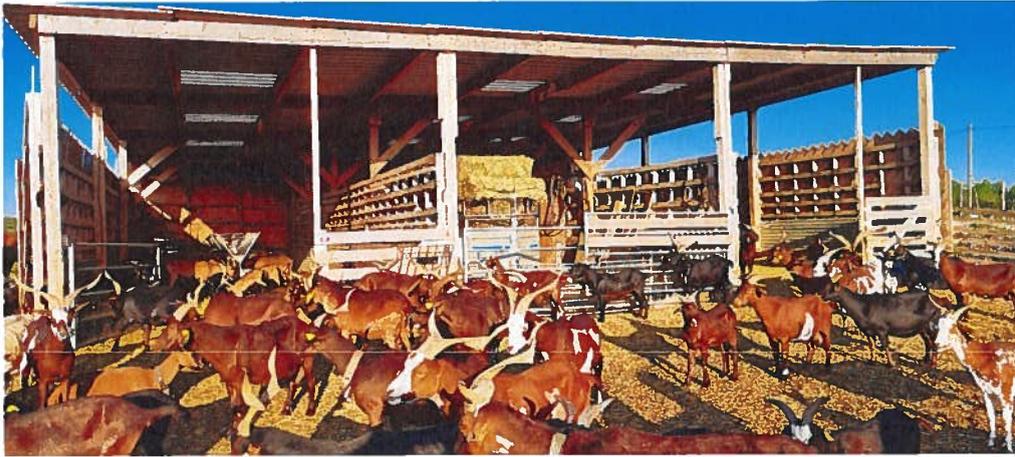
- un sas pour se changer avec un lave-mains
- une laiterie avec frigo et congélateur et un tank à lait de 300 litres non mis en œuvre car utilisation d'un pot trayeur
- un laboratoire de transformation avec porte coulissante et grand égouttoir inox
- un couloir central
- une laverie avec porte coulissante ainsi qu'un lave-vaisselle et grands double bacs inox pour lavage des grilles et des pots
- un séchoir non mis en œuvre car nous l'utilisons comme zone de stockage des divers consommables de fromagerie
- une salle d'affinage
- un petit magasin de vente avec congélateur et frigo et banque d'accueil
- tout le matériel de fromagerie indispensable



Le bien est vendu avec tout le matériel et petits matériels adéquats avec également un véhicule kangoo aménagé (pour la vente des fromages sur les divers points de vente hebdomadaire, véhicule non réfrigéré qui comprend deux grandes glacières avec portes et bacs adaptés, des tables et un parasol de marché) et une remorque double essieux pour le transport des animaux et du complément fourrager.



Le cheptel est composé de 80 chèvres du Rove, 45 chèvres alpines, 5 boucs.



Le bien est vendu avec :

- le Nom, les médailles et prix,
- le fichier clients,
- le réseau commercial et les emplacements de points de vente : clientèle répartie sur la boutique et 6 points de vente hebdomadaires (Marguerittes, Poulx, St Gervasy et Nîmes), des marchés estivaux nocturnes, le Super U de Marguerittes, , à la coopérative oléicole L'Oulivo de Bezouze, à la Fromagerie Peyrolienne, dans les paniers d'Anaïs et au restaurant Alexandre de Garons, ainsi que des pizzerias et restaurants.
- le site Internet,
- transmission d'entreprise et du savoir-faire (accompagnement et mise en relais)





Fromage de chèvre crémeux
Chèvrerie des Garrigues
Cabrières



Au cœur des garrigues, près des villages de Cabrières et de Marguerittes, cette une jolie chèvrerie bardée de bois avec la petite fromagerie attenante.

La chèvrerie accueille actuellement une centaine de chèvres. La plupart d'entre elles sont des chèvres du Rove, race rustique bien connue près de Marseille et reconnaissables à leurs magnifiques cornes qui s'enroulent sur elles-mêmes.

Le reste du troupeau est composé de chèvres alpines identifiables à leur belle robe chamoisée.

Par le moyen de conventions de pâturage signées, la chèvrerie des garrigues travaille en étroite partenariat avec l'ONF ainsi que les communes de Cabrières et de Marguerittes afin d'entretenir les espaces et de lutter activement contre les incendies.

Grâce à cette bonne entente, toute l'année, les chèvres profitent d'une nourriture naturelle, saine et variée. La qualité et la richesse de leur lait donne ainsi un goût unique aux fromages... pour le plus grand plaisir des gourmets.

Foncier sous conventions de pâturages tripartites entre les mairies de Cabrières, de Marguerittes et de Saint-Gervasy, ainsi que de l'ONF afin d'entretenir les DFCI ainsi que les milieux se refermant.

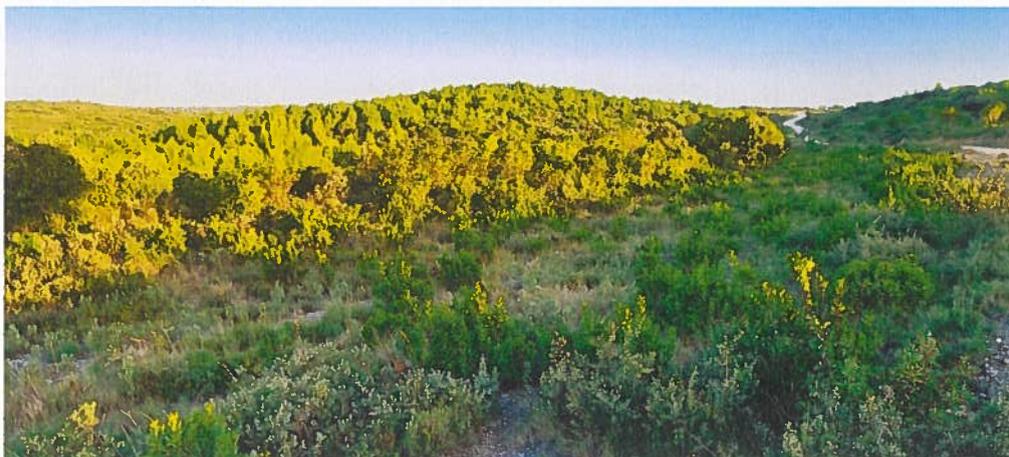
Conventions de pâturages tripartites entre les mairies de

- Cabrières (27ha78.30)
- Marguerittes (93ha63.39)
- Saint-Gervasy (86ha65.43)

+ Bail verbal pour pâturage sur 34,70 ha de prairies fauchées

Aides PAC avec transfert des DPB pour environ 15.000 € / an.





DESIGNATION CADASTRALE DES FONDS

BAIL EMPHYTHEOTIQUE

1 ha 17 a 96 ca sur la commune de CABRIERES

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
PANISSIERE	D	1555		1038	1 ha 17 a 96 ca	S	S	A

CONVENTIONS PLURIANNUELLES DE PATURAGE

27 ha 78 a 30 ca sur la commune de CABRIERES

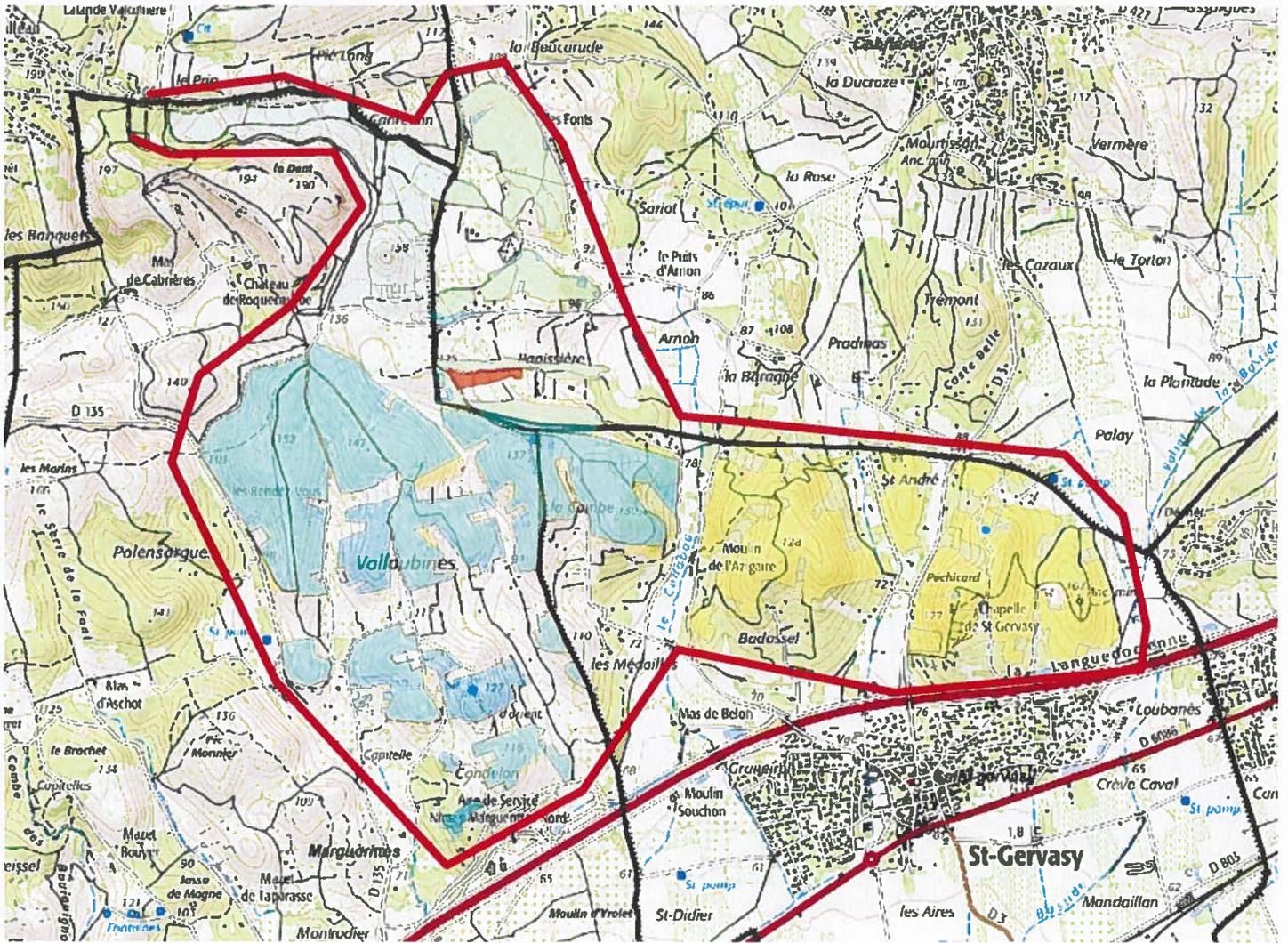
Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
LES FONTS NORD	D	0505			8 ha 57 a 20 ca	BT	BT	N
LES FONTS SUD	D	0507			1 ha 25 a 10 ca	BT	BT	N
LES FONTS SUD	D	0524			4 ha 52 a 30 ca	BT	BT	N
PANISSIERE	D	1026			3 ha 79 a 30 ca	BT	BT	A
PANISSIERE	D	1033			71 a 30 ca	BT	BT	A
CROS DE DURAN	D	1093			4 ha 79 a 70 ca	BT	BT	A
LE DEBAT	D	1103			1 ha 15 a 80 ca	BT	BT	A
CROS DE DURAN	D	1142		1093	12 a 40 ca	BT	BT	A
PANISSIERE	D	1553		1038	2 ha 85 a 20 ca	BT	BT	A

84 ha 35 a 24 ca sur la commune de MARGUERITTES

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
VALLOUBINES NORD	AC	0022			50 a 65 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0023			9 ha 54 a 50 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0074			21 ha 00 a 05 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0161			7 ha 80 a 35 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0162			12 ha 57 a 60 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0253		0199	2 ha 68 a 25 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES NORD	AC	0278		0215	14 ha 70 a 87 ca	BT	BT	N
CANDELON	AD	0211			70 a 60 ca	L	L	N
CANDELON	AD	0228			4 ha 24 a 05 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES SUD	AD	0321			2 ha 90 a 85 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES SUD	AD	0344			4 ha 51 a 15 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES SUD	AD	0360			1 ha 52 a 70 ca	BT	BT	N
VALLOUBINES SUD	AD	0371			62 a 95 ca	BT	BT	N
CANDELON	AD	0825		0823	71 a 87 ca	BT	BT	N
CANDELON	AD	0826		0823	28 a 80 ca	BT	BT	N

86 ha 65 a 43 ca sur la commune de SAINT-GERVASY

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
LA COMBE	AB	0001		1370	16 ha 79 a 14 ca	BT	BT	N
LA COMBE	AB	0002		0043	18 a 72 ca	L	L	N
LA COMBE	AB	0003		0042	12 a 16 ca	L	L	N
LA COMBE	AB	0004		0041	7 a 03 ca	L	L	N
LA COMBE	AB	0048		0085	1 ha 03 a 44 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0094		0183	2 a 59 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0095		0184	2 a 92 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0097		0188	9 a 22 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0108		0197	14 a 29 ca	L	L	N
BADASSEL	AB	0121		0173	48 a 09 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0124		0169	10 a 88 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0137		1311	1 ha 16 a 31 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0224		0298	13 a 18 ca	BT	BT	N
SAINT ANDRE	AB	0228		0483	21 a 29 ca	T	T	N
SAINT ANDRE	AB	0233		0487	19 a 15 ca	BT	BT	N
SAINT ANDRE	AB	0250		0504	5 ha 40 a 35 ca	BT	BT	N
BADASSEL	AB	0282		1396	25 ha 36 a 88 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0007		0736	29 a 31 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0018		1965	12 ha 35 a 83 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0037		0709	30 a 08 ca	L	L	N
PECHICARD	AC	0103		0690	18 a 60 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0112		0691	10 ha 89 a 36 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0138		0046	1 ha 02 a 75 ca	BT	BT	N
PECHICARD	AC	0143		0041	7 ha 86 a 00 ca	L	L	N
PECHICARD	AC	0150		0001	2 ha 17 a 86 ca	BT	BT	N



- Chèvrerie
- Exploitation actuelle PAC
- Nouvelles parcelles en convention pluriannuelle de pâturage
- Parcelles en bail verbal





VOTRE CANDIDATURE DEVRA ETRE FINALISEE ET CONFIRMEE IMPERATIVEMENT

Votre candidature devra être accompagnée :

- d'une attestation de banque en cas d'autofinancement ou d'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 (par exemple RPG PAC)
- de la fiche récapitulative 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 jugiez nécessaire permettant d'instruire votre demande
- pour les collectivités territoriales, la délibération de l'instance décisionnaire.