

.....

OPÉRATION DE CESSION

DOMAINE DE

MALEFON

.....

Sommaire

01

Présentation de l'actif

Descriptif du bâti (maison principale et dépendances)

Descriptif du foncier (prairies, noyeraie, verger, bois, truffière, PAC et ecocert)

02

Présentation de l'opération de cession

Structure de détention

Modalités de cession

Calendrier de cession

Proposition optionnelle d'accompagnement

03

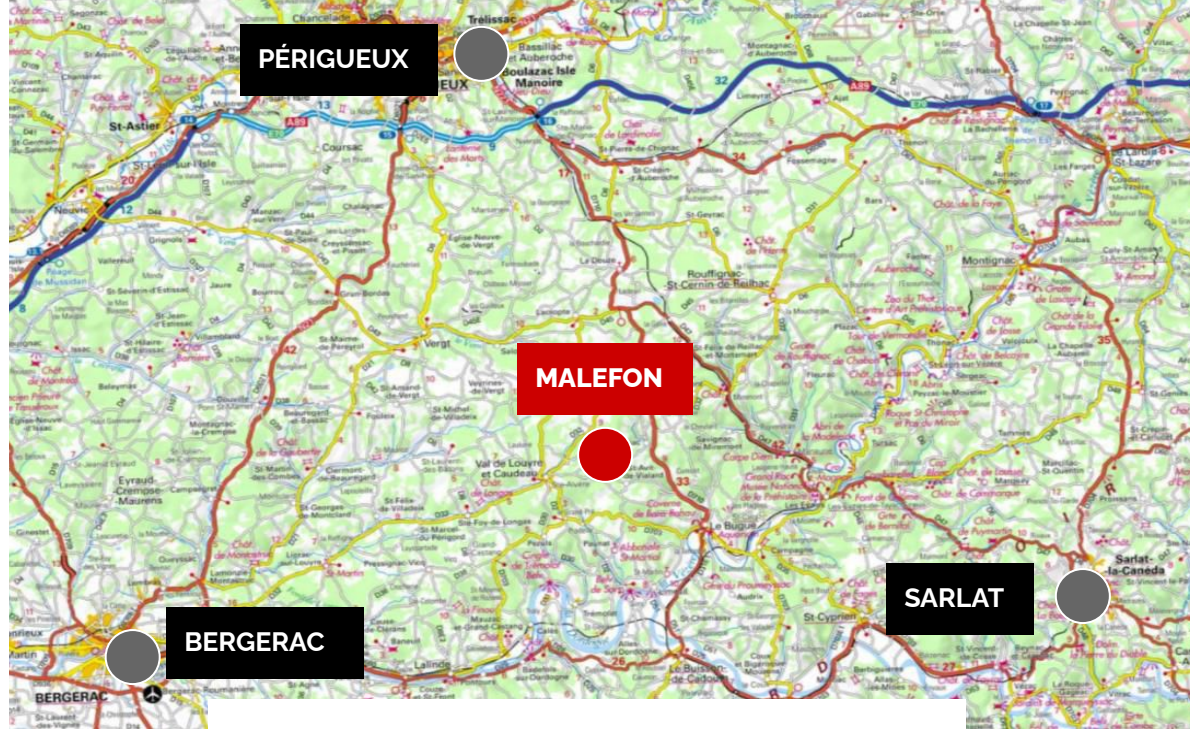
Annexes

Investissement à réaliser



Localisation et propriété

Le bien est situé sur la commune de Saint-Avit-de-Vialard en Dordogne et a été acquis en 2009 et 2012 pour un total de 54 ha détenus intégralement par la SCI MNJA



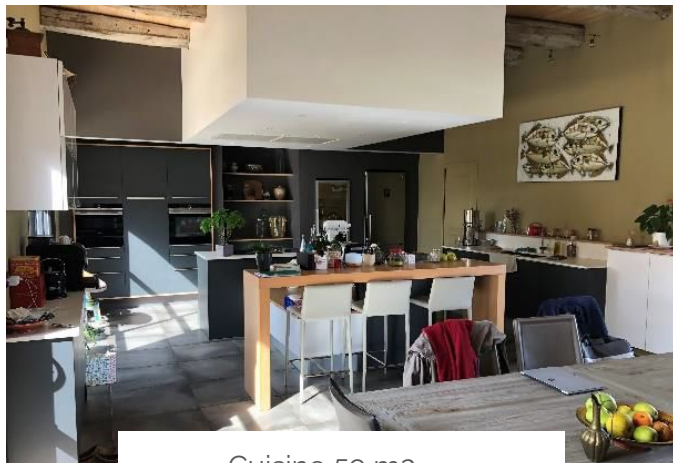
Situation géographique

La commune se trouve au centre d'un triangle formé par les **3 grandes villes de Dordogne** : Périgueux 35 km, Bergerac 30 Km et Sarlat La Canéda 35 km

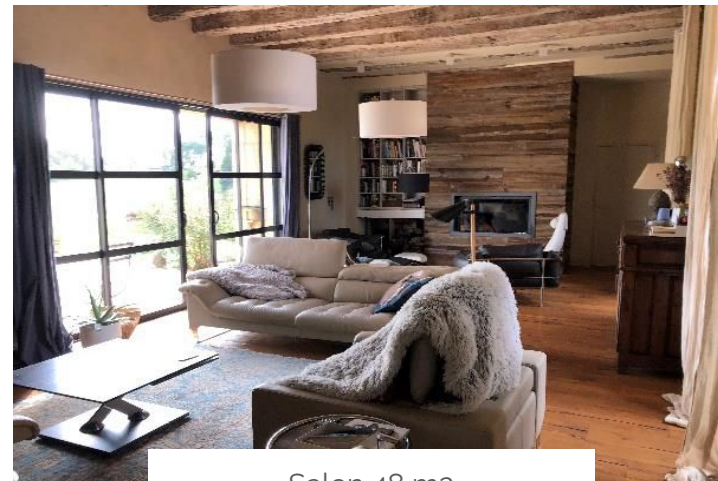
Descriptif du bâti - Maison principale

Chartreuse en L avec 2 tours de 406 m² de surface au sol pour 350 m² habitables réhabilitées en 2015.

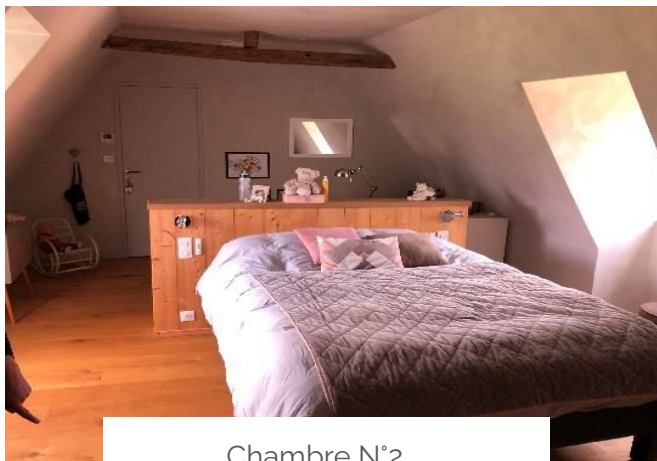




Cuisine 59 m2



Salon 48 m2



Chambre N°2



Suite parentale

Équipements maison d'habitation



Prestations

- Toiture avec tuiles plates monuments historiques 4 couleurs - 8 lucarnes (chiens assis)
- Isolation murs en R7, toit en R9 plancher, matériaux respirants (laine de bois et fermacell)
- Ouverture en aluminium double vitrage (Schuco), ouverture en galandage pour les baies vitrées (4,80m dans le salon)
- Dormants cachés pour une plus grande luminosité de toutes les fenêtres
- Volets roulants électriques pour les baies vitrées et lucarnes à l'étage
- Volets bois pour les fenêtres en RDC
- Peinture à la chaux, plancher flottant en chêne (Kâhrs) dans le salon et dans les chambres
- Cheminée insert dans le salon avec récupération de chaleur (foyer de 1,2m)
- Carrelage de 50x50 dans les cuisines
- Salle de bains avec douche à l'italienne, vasques, WC suspendus
- 3 escaliers en bois desservant les étages dont un en fer forgé et chêne
- 2 cuisines aménagées avec plan de travail (Dekton)
- Chauffage au sol avec pompe à chaleur au RDC
- Climatisation double flux réversible à l'étage (système entrée/sortie d'air => PAC)
- Piscine à débordement chauffée par PAC et couverte avec volet électrique, filtration au sel, liner gris,
- Local technique bétonné en sous sol de 20m2
- Assainissement avec station autonome
- Terrasses extérieures de 350 m2 en dalle de travertin premier choix

Dépendances 422 m²



Appentis, Réserve,
Garage 117 m²



Grange 115 m²



Ancienne maison - 190 m²

Descriptif des dépendances



GARAGE DE 70 M2

Bâtiment en pierres, toitures rénovée en tuiles plates (4 couleurs monument historique de Terreal), sol en béton et raccords électriques et eau



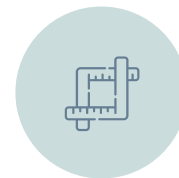
Appentis et réserve de 50 M2

Bâtiment en pierres toiture rénovée en tuiles canal. Réserve pour atelier fermé de 28m² et appentis pour stationnement de 22 m²



Grange de 115 M2

-Bâtiment en pierres toiture en tuiles plates sol en terre battue



MAISON DE 90 M2

Bâtiment en pierres non rénové

MAISON DE 70 M2

Bâtiment en pierres non rénové

=> Les maisons anciennes sont cadastrées et peuvent développer un aménagement de 190 m2 habitables

Descriptif du foncier

Le foncier se divise en 40 parcelles cadastrales d'un seul tenant totalisant 53 ha 93 a 69 ca. Il s'agit du foncier supportant le bâti, les surfaces agricoles ainsi que les chemins d'accès et aires de manoeuvre.

En terme de géologie la partie nord (calcaire du Campanien) plus ou moins pourvu en argiles et limons, généralement riche en fer et phosphore. La partie sud se caractérise par des sols plus pauvres, sur les sables du Périgord plus au moins acides.

Le relief est vallonné avec des pentes légères ne gênant pas le travail mécanique. Le drainage se fait naturellement, il existe peu de zones hydromorphes.

La propriété dispose actuellement de 2 forages et d'une source au nord est.

Prairies - 12 ha - 56 a - 02 ca

Prés non clôturés faisant l'objet de deux fauches annuelles, Environ 6 ha sont situés sur sol calcaire et pourraient être valorisés en plantation truffière.



Noyeraie 8 ha - 16 a 53 ca

Noyers plantés en 2015 et 2016, 1010 noyers dont 950 de la variété Franquette et 60 pollinisateurs. Ces terrains peuvent être potentiellement valorisés en plantation truffière

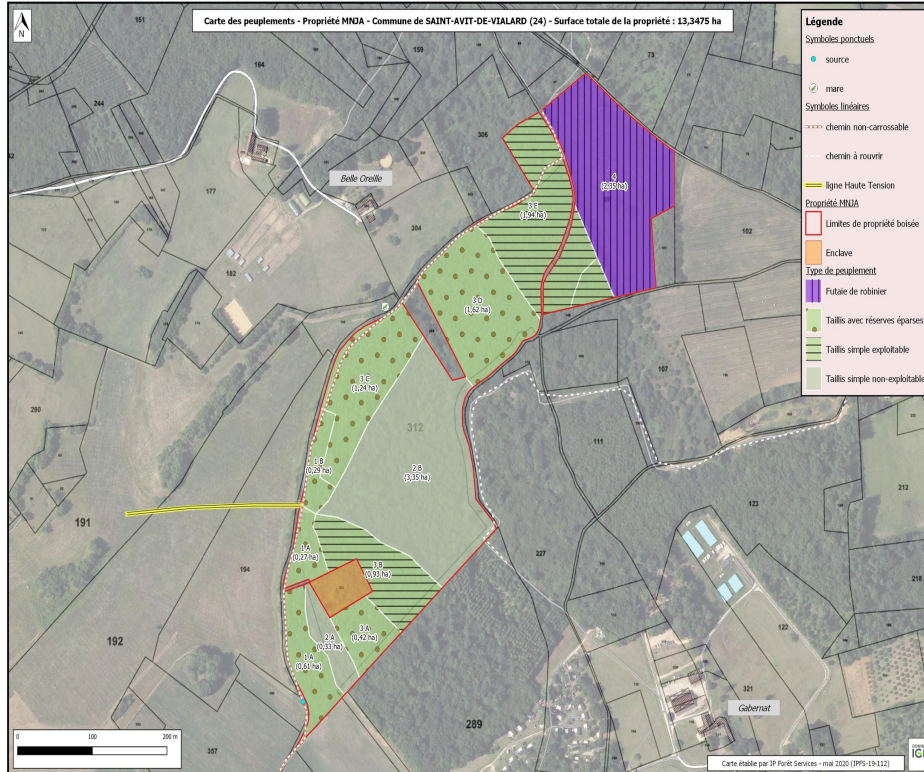


Verger - 1 ha 9 a

Planté en 2013 avec l'aide du conservatoire végétal d'Aquitaine avec des variétés anciennes. 240 variétés pour 550 arbres



Bois - 15 ha 45 a



Parcelles plantées en acacia, chênes, châtaigniers et charmes .

Adhésion à la certification FSC avec suivi de gestion sur une durée de 10 ans



Truffière 16 ha - 17 a - 55 ca

Terrain entièrement clôturé à 2 m de hauteur, Plantation avec densité de 320 à 500 arbres/ha pour un total de 5272 arbres dont chênes verts, chênes pubescents et noisetiers



Truffière - Technique de culture

Plants travaillés en bonsaï avec 2 tailles par an , travail du sol mécaniquement par coltobatrice autour des arbres , mycorhization manuelle et entretien des axes de circulation et interbandes par broyeur 2 fois par an



Synthèse

Sols supportant le bâti ainsi que les chemins d'accès 0 ha. 49 a 29 ca.



Prairie

12 ha - 56 a 02 ca



Noyers

8 ha - 16 a 53 ca



Vergers

1 ha - 09 a 25 ca



Truffière

16 ha - 17 a 55 ca



Bois

15 ha - 45 a 05 ca

Assolement Politique Agricole Commune



36 ha de surface agricole utile entièrement certifié en agriculture biologique par Ecocert.

Structures de détention

La **SCI MNJA** détient l'intégralité du foncier bâti et non bâti. Il s'agit d'une société au capital de 1000 € immatriculée le 22/10/2009 au RCS de Bergerac sous le numéro SIREN 517 643 714.

Le **siège social** est situé à Saint Avit de Vialard 24260 et elle est détenue à 50% par Mme Marie Noelle Audibert et 50% par Mr Jérôme Audibert.

La SCI MNJA n'a pas opté à l'IS.

L'exploitation agricole est entièrement supportée par Mme Marie-Noëlle Audibert en nom propre. A ce titre, l'intégralité des investissements agricoles nécessaires à l'exploitation a été réalisée par Mme Marie Noëlle Audibert et les prêts bancaires subséquents contractés en son nom.

Modalités de cession



- Rachat des parts de la SCI MNJA
- Rachat de l'activité agricole comprenant notamment les plantations, le matériel agricole, les agencements et aménagements de terrain, ainsi que le matériel de transport.
- Mise en place d'une Dataroom électronique
- Sélection des candidats à l'acquisition en 2 sessions
- Octroi d'une période de négociation exclusive de 4 semaines avec le candidat retenu
- Indemnité d'immobilisation de 10 % à verser ou à cautionner par GAPD bancaire à la signature de la promesse synallagmatique.
- Solde de 90 % du prix de cession à verser à la signature de l'acte définitif.
- Cession sans conditions suspensives d'engagement de production future, notamment de la truffière

Proposition d'accompagnement en assistance et conseil

De façon optionnelle, il sera proposé à l'acquéreur de conclure un contrat d'assistance et conseils avec la SAS Domaine de Malefon dont l'objet le prévoit. La SAS Domaine de Malefon est détenue à hauteur de 50 % par Mme Marie Noelle Audibert et 50 % par Jérôme Audibert

IRRIGATION

Obtention et validation des devis, choix des entreprises
Assistance à l'implantation, mise en place et suivi des travaux jusqu'à la validation du bon fonctionnement
Assistance à l'implantation de drains

PERSONNEL

Sélection, recrutement et formation : d'un directeur d'exploitation, de personnels techniciens agricoles, d'intérimaires si besoin, organisation du planning annualisé

MYCORHIZATION

Obtention, validation des devis, choix des entreprises
Contrôle de la qualité de mycorhization
Achat des arbres mycorhizés après contrôle de qualité

CHENIL

Mise en place du local avec toutes ses particularités
Achat des chiens avec formation chez des éleveurs reconnus
Formation d'un responsable chenil

Proposition d'accompagnement en assistance et conseil

MATÉRIELS D'EXPLOITATIONS

Analyse des besoins, obtentions et validation des devis jusqu'à la livraison et le bon fonctionnement du matériel

Mise en place de contrats d'entretien

Formation du personnel à l'utilisation

SÉCURISATION DE L'EXPLOITATION

Obtention et validation des devis, choix des entreprises

Assistance à l'implantation, mise en place et suivi des travaux jusqu'à la validation du bon fonctionnement

COMMERCIALISATION

Assistance à la mise en place de la commercialisation de la production trufficole aide à la négociation et à la recherche de canaux de distribution

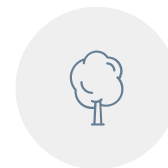
Annexe 1 : Investissements à programmer



Irrigation à mettre en place (drains, irrigation, réserve d'eau)



Apport de chaux agricole



Mycorhization des arbres et achat des plants



Apport de polyter et pièges à l'iodes



Matériels agricoles/chiens truffiers/mains d'oeuvre



Sécurité du site suivant investissement validé