



REÇU LE :
15 AVR. 2022
SCP DELPHINE RAYMOND

Facture N°
20220167

CASTANET-TOLOSAN, le 16/03/2022

SAFER OCCITANIE

SERVICE GESTION LOCATIVE

Domaine de Maurin

CS 41013

34973 LATTES-CEDEX

Numéro TVA FR53086120235

service-gestion-locative@safer-occitanie.fr

SCP RAYMOND

26 Rue Mailly

66 000 PERPIGNAN

Désignation	Qté	PU HT	Total HT	TVA
ÉVALUATION FONCIÈRE	1	650,00	650,00	20%
Commune :				
Technicien : Hugues ANDRIEU				
SURFACE				
ha a ca				
AFFAIRE KOVAL				
			Total:	650,00
			TVA	650,00 20%

Total HT 650,00
Montant TVA (20%) 130,00
Total TTC 780,00

À payer: 780,00 €

En lettres: sept cent quatre-vingts € zéro centimes

Date limite de règlement: 30/03/2022

Mode de règlement: Virement ou chèque bancaire

Banque: CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC **BIC:** AGRIFRPP835 **IBAN:** FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001

Informations spécifiques :

En cas de règlement par virement, nous vous remercions de préciser le numéro de facture dans le libellé

Escompte pour règlement anticipé : 0%

En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (Décret 2009-138 du 9 février 2009).

Pour les professionnels, une indemnité minimum forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement sera exigible (Décret 2012-1115 du 9 octobre 2012). TVA Acquittée sur les débits

AVIS DE VALEUR POUR UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE SUR
LES COMMUNES DE SAINT PAUL DE FENOUILLET ET
CAUDIES DE FENOUILLEDES (66)

Cette expertise est réalisée par la SAFER sur requête de la SCP DELPHINE RAYMOND en date du 17 01 2022.

DESIGNATION DU BIEN

Il s'agit d'une propriété de 55 parcelles communiquées par la SCP DELPHINE RAYMOND réparties sur les communes de Saint Paul de Fenouillet et Caudiès de Fenouillèdes.

La surface totale est de 18,3838 hectares. La propriété est composée de vignes cultivées, de vignes abandonnées et de landes.

URBANISME

L'ensemble des parcelles sont situées sur des zones agricoles au regard des différents documents d'urbanismes des deux communes. Au cadastre, elles sont mentionnées appartenant à Monsieur SYNADINOS Rémi.

DESCRIPTION DES PARCELLES

Service départemental
Pyrénées-Orientales (66)

Maison de l'Agriculture
19 avenue de Grande-Bretagne
66025 Perpignan Cedex
Tél. : 04 68 51 91 91
service-66@safer-occitanie.fr

On retrouve sur cette propriété des landes, des vignes cultivées et des vignes abandonnées de longue date.

Les **landes** sont d'anciennes parcelles agricoles abandonnées. Leur potentiel de remise en culture est limité.

Les terres en friche sont estimées sur la base de 1 500 € par hectare.

Les **vignes cultivées** sont bien tenues et régulièrement exploitées.

La valorisation retenue est de 8 000 € par hectare.

Cette situation a interpellé la SAFER.

Après de fastidieuses investigations il semblerait que ces parcelles n'appartiennent pas à Monsieur SYNADINOS mais à Monsieur DENOIS.

Ce dernier s'est rapproché de la SAFER pour indiquer que suite à une décision de justice il serait redevenu propriétaire d'une partie des parcelles objets du présent avis de valeur.

La SAFER lui a demandé de se mettre en relation avec la SCP DELPHINE RAYMOND.

Siège social

10 chemin de la Lacade
Auzeville- Tolosane BP 22125
31321 Castanet Tolosan Cedex
Tél. : 09 70 10 20 30
service-accueil@safer-occitanie.fr

SA au capital de 6 982 184 euros
RCS Toulouse
SIREN 086 120 235- APE 4299 Z

www.safer-occitanie.com

Les **parcelles de vignes abandonnées** sont délaissées depuis de nombreuses années. Il est souvent difficile d'apercevoir les ceps. En raison de leur abandon, ces parcelles ont dû perdre leurs droits de plantation. La réglementation en vigueur impose l'arrachage de ce type de parcelles pour des raisons sanitaires.

De plus, un des îlots situés sur la commune de Saint Paul de Fenouillet a fait l'objet, **en date du 31 10 2021, d'une décision préfectorale d'obligation d'arrachage du vignoble contaminé par la Flavescence dorée**. Cet avis est affiché sur les parcelles.

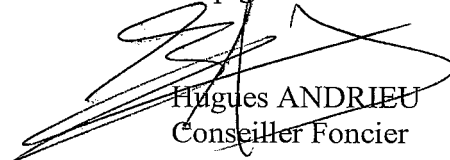
L'ensemble de ces contraintes administratives génère donc une sérieuse moins-value sur ces parcelles.

Ces vignes abandonnées et à arracher sont estimées à 1 500 € par hectare.

ESTIMATION DU PRIX :

L'expertise détaillée dans le tableau ci-joint fait apparaître une estimation globale de 52 600 € sous réserve que toutes les parcelles de Caudiès de Fenouillèdes appartiennent bien à Monsieur SYNADINOS.

Perpignan le 13 04 2022



Hugues ANDRIEU
Conseiller Foncier

EVALUATION FONCIERE DETAILLEE

KOVAL

Référence dossier : XA 66 22 0000 01

Réalisée par Hugues ANDRIEU
Conseiller Foncier à la Safer Occitanie, Département des Pyrénées Orientales, Maison de l'Agriculture 19, Avenue de Grande Bretagne, 66025
PERPIGNAN .

PROPRIETAIRES

Dept	Commune	Nom	Adresse
66	PERPIGNAN	SYNADINOS Remi	0020BRUE JEAN RACINE

*Il semblerait que certaines parcelles n'appartiennent pas à Monsieur SYNADINOS mais à Monsieur DENOIS (cf Avis de valeur SAFER joint). Ce dernier s'est rapproché de la SAFER pour indiquer que suite à une décision de justice il serait redevenu propriétaire d'une partie des parcelles objets du présent avis de valeur.
La SAFER lui a demandé de se mettre en relation avec la SCP DELPHINE RAYMOND.*

Département : PYRENEES ORIENTALES					Commune : CAUDIES-DE-FENOUILLEDES (046)								
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	Zonage	Surface	Prix/Ha	Prix	Commentaires
2	B	0650			GARRIGUE HAUTE	VI	05	VI	#	26 a 10 ca	7 992,23	2 085,97	
2	B	0651			GARRIGUE HAUTE	VI	05	VI	#	18 a 60 ca	7 992,23	1 486,55	
1	B	0737			LE CAGNE	VI	04	VI	#	14 a 00 ca	1 497,54	209,66	
1	B	0738			LE CAGNE	VI	03	VI	#	11 a 30 ca	1 497,54	169,22	
1	B	0739			LE CAGNE	VI	05	VI	#	5 a 30 ca	1 497,54	79,37	
2	B	1072			TRIGITOU	VI	04	VI	#	25 a 10 ca	7 992,23	2 006,05	
2	B	1073			TRIGITOU	VI	04	VI	#	23 a 70 ca	7 992,23	1 894,16	
2	B	1077			TRIGITOU	VI	01	VI	#	22 a 40 ca	7 992,23	1 790,26	
2	B	1078			TRIGITOU	VI	01	VI	#	11 a 20 ca	7 992,23	895,13	
2	B	1079	J		TRIGITOU	VI	03	VI	#	32 a 55 ca	7 992,23	2 601,47	
2	B	1079	K		TRIGITOU	VI	04	VI	#	32 a 55 ca	7 992,23	2 601,47	
2	B	1080			TRIGITOU	VI	04	VI	#	4 a 30 ca	7 992,23	343,67	
2	B	1081			TRIGITOU	VI	04	VI	#	8 a 00 ca	7 992,23	639,38	
2	B	1167	J		FONTANES	VI	03	VI	#	50 a 10 ca	7 992,23	4 004,11	
2	B	1167	K		FONTANES	VI	04	VI	#	50 a 10 ca	7 992,23	4 004,11	
2	C	0664			CAZALS GERMA	T	02	T	#	81 a 30 ca	7 992,23	6 497,67	
1	C	1121			CAZALS GERMA	VI	03	VI	#	1 ha 21 a 34 ca	1 497,54	1 817,12	
1	D	0512			LA MOUILLERE	VI	05	VI	#	80 a 50 ca	1 497,54	1 205,52	
1	D	0516			LA MOUILLERE	VI	05	VI	#	28 a 40 ca	1 497,54	425,30	

Nbre Parcelles	19
----------------	----

Totaux Commune	6 ha 46 a 84 ca	5 373,23	34 756,19
----------------	-----------------	----------	-----------

Département : PYRENEES ORIENTALES					Commune : SAINT-PAUL-DE-FENOUILLET (187)								
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	Zonage	Surface	Prix/Ha	Prix	Commentaires
1	D	0310			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	18 a 60 ca	1 497,54	278,54	
1	D	0312			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	50 a 30 ca	1 497,54	753,26	
1	D	0314			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	16 a 75 ca	1 497,54	250,84	
1	D	0327			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	57 a 10 ca	1 497,54	855,10	
1	D	0328			LES SARRADELS	VI	03	VI	#	27 a 60 ca	1 497,54	413,32	
1	D	0331			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	94 a 40 ca	1 497,54	1 413,68	
1	D	0333			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	37 a 80 ca	1 497,54	566,07	
1	D	0334			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	1 ha 15 a 20 ca	1 497,54	1 725,17	
1	D	0335			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	23 a 90 ca	1 497,54	357,91	
1	D	0361			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	59 a 40 ca	1 497,54	889,54	
1	D	0362			LES SARRADELS	L	01	L	#	28 a 80 ca	1 497,54	431,29	
1	D	0363			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	28 a 20 ca	1 497,54	422,31	
1	D	0364			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	31 a 30 ca	1 497,54	468,73	
1	D	0365			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	20 a 00 ca	1 497,54	299,51	
1	D	0366			LES SARRADELS	VI	02	VI	#	3 a 05 ca	1 497,54	45,68	
1	D	0367			LES SARRADELS	VI	04	VI	#	24 a 90 ca	1 497,54	372,89	
1	D	0368			LES SARRADELS	T	03	T	#	16 a 00 ca	1 497,54	239,61	
1	E	0549			PLA D ESPEZEL	VI	02	VI	#	71 a 10 ca	1 497,54	1 064,75	
1	E	0738			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	74 a 45 ca	1 497,54	1 114,92	
1	E	0739			LA BOULZANNE	VI	01	VI	#	17 a 30 ca	1 497,54	259,07	
1	E	0740			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	27 a 50 ca	1 497,54	411,82	
1	E	0741			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	19 a 30 ca	1 497,54	289,03	
1	E	0742			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	13 a 70 ca	1 497,54	205,16	
1	E	0743			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	90 a 90 ca	1 497,54	1 361,27	
1	E	0744			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	4 a 20 ca	1 497,54	62,90	
1	E	0745			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	23 a 50 ca	1 497,54	351,92	
1	E	0748			LA BOULZANNE	L	01	L	#	1 a 25 ca	1 497,54	18,72	
1	E	0749			LA BOULZANNE	T	01	T	#	4 a 20 ca	1 497,54	62,90	
1	E	1085			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	4 a 10 ca	1 497,54	61,40	
1	E	1086			LA BOULZANNE	VI	01	VI	#	11 a 20 ca	1 497,54	167,72	
1	E	1124			PLA D ESPEZEL	S		S	#	28 ca	1 497,54	4,19	
1	E	1211			LA BOULZANNE	VI	01	VI	#	12 a 00 ca	1 497,54	179,71	
1	E	1212			LA BOULZANNE	VI	02	VI	#	20 a 10 ca	1 497,54	301,01	

Safer Occitanie

1	E	1213		LA BOUZANNE	VI	01	VI	#	8 a 50 ca	1 497,54	127,29	
1	E	1214		LA BOUZANNE	VI	01	VI	#	19 a 20 ca	1 497,54	287,53	
1	E	1455		PLA D ESPEZEL	VI	02	VI	#	1 ha 15 a 46 ca	1 497,54	1 729,05	

Nbre Parcelles	36
----------------	----

Totaux Commune	11 ha 91 a 54 ca	1 497,54	17 843,81
----------------	------------------	----------	-----------

TOTAL GENERAL	18 ha 38 a 38 ca	2 861,21	52 600,00
---------------	------------------	----------	-----------

OBSERVATIONS GENERALES SUR L'EVALUATION

EVALUATION FONCIERE RECAPITULATIVE

KOVAL

Réalisée par Hugues ANDRIEU
Conseiller Foncier à la Safer Occitanie, Département des Pyrénées Orientales, Maison de l'Agriculture 19, Avenue de Grande Bretagne, 66025 PERPIGNAN .

DIFFERENTS LOTS RETENUS POUR L'EVALUATION

Lot	Libellé	Prix/Ha	Surface	Prix Expertisé	Prix Négocié	Commentaires
1	VIGNOBLE ABANDONNE ET LANDES	1 497,54	14 ha 52 a 38 ca	21 750,00	0,00	
2	VIGNES	7 992,23	3 ha 86 a 00 ca	30 850,00	0,00	

Totaux	18 ha 38 a 38 ca	52 600,00	0,00
--------	------------------	-----------	------

RESULTATS DE

	Surface	Prix HT	TVA	Prix TTC
Total Général	18 ha 38 a 38 ca	52 600,00	0,00	52 600,00











