

Tél : **04 50 79 20 20**

Mail : contact@eosimmobilier.fr

AVIS DE VALEUR

À la requête de :

Maître Philippe SERRANO
Mandataire judiciaire
196 rue Georges CHAPPAK
74100 JUVIGNY

Nous soussigné, Agence Immobilière EOS IMMOBILIER 7 Avenue de Genève 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS

Déclarons avoir visité un bâtiment appartenant à la FERME DE LA SOURCE, société par actions simplifiée au capital de 350 000€ dont le siège est à BOEGE (74420), 163 rue de la Menoge, identifiée au SIREN sous le numéro 533998902 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANNECY. La ferme de la source est représentée par Monsieur Rolph W BOSS.

Situé à SAINT ANDRÉ DE BOEGE (HAUTE SAVOIE) 74420, au 2685 route de Saint André.

Figurant ainsi au cadastre :

Section B N° 3543 Lieudit Chez Larpin surface 01a37ca

Section B N° 3545 Lieudit Chez Larpin surface 02a37ca

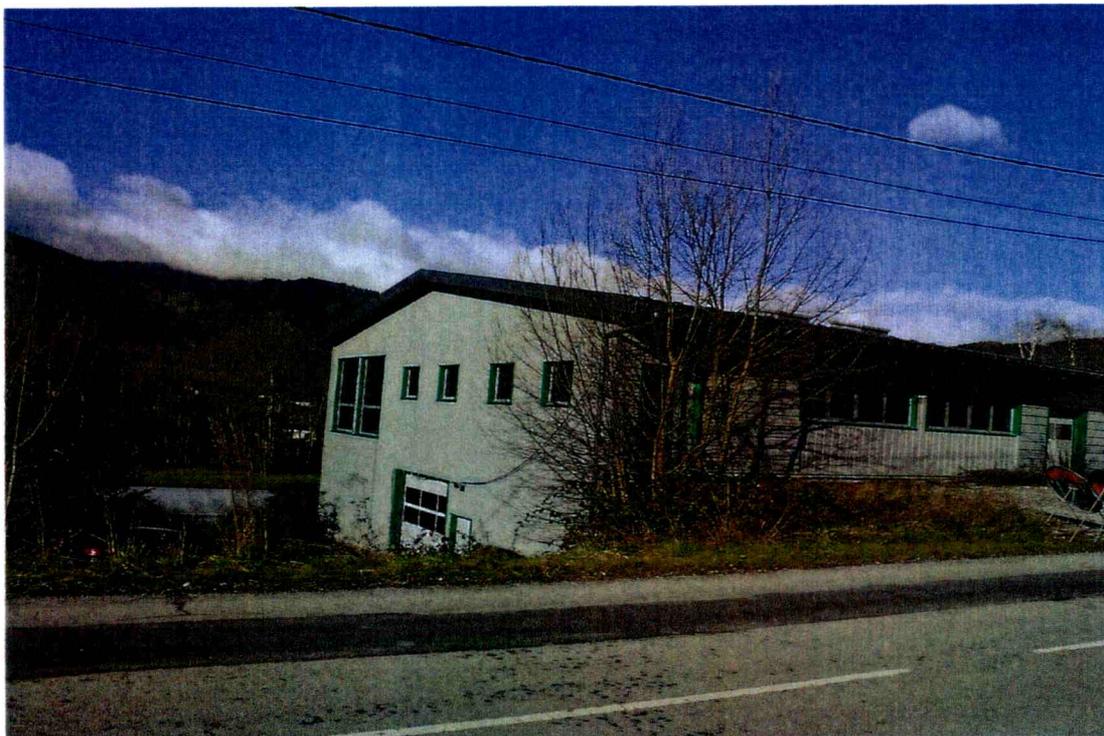
Section B N° 3549 Lieudit Rte de Saint André surface 20a39ca

Section B N° 3553 Lieudit 2685 Rte de Saint André surface 01a18ca

Soit total surface : 25a69ca

Afin d'établir la valeur vénale.

La visite des lieux s'est déroulée le 4 Décembre 2024 en présence de Monsieur Rolf W BOSS



1. **Nature des biens** : Bâtiment agricole avec terrain attenant ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré le 3/12/2016 par monsieur le Maire de la commune de SAINT ANDRE DE BOEGE. L'achèvement de la construction est intervenu en 2018.
Cependant la construction de l'immeuble n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire.
2. **Origine de propriété** : Vente consentie par Monsieur PACCOT François le 8/10/2019 par acte authentique **avec un pacte de préférence au profit de ce dernier**. Ci-dessous relaté dans l'acte de vente.
<< PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit et au profit de ses enfants d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers par l'ACQUEREUR ou ses ayants droit, ce que l'ACQUEREUR accepte. Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu. Il n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des biens immobiliers objet du pacte.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux de la pleine propriété du ou des seuls biens objet des présentes et également dans le cas de la cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens Immobiliers dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'ACQUEREUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit d'Huissier devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, la réception de l'exploit fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'Huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaldra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le VENDEUR devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci.

A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de prédécès de l'ACQUEREUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants droit.

La validité de ce pacte expirera le 31 décembre 2049.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Les parties sont informées que tout tiers bénéficie d'une action interrogatoire, aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

3. Description

- **L'accès, le terrain, les abords :** Le bâtiment est édifié en bordure de la RD 220 dans une zone agricole et limitrophe à la commune de BOEGE. Ce dernier est adjacent à une maison en cours de rénovation pour habitation. Le terrain d'emprise est aménagé en voie d'accès, cour et n'a pas d'usage agricole.

- **Des servitudes concernent le bien ci-relaté dans l'acte authentique :**

I - SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Le représentant de la société « LA FERME DE LA SOURCE », cède à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude dite de cour commune d'une largeur de deux mètres grevant les parcelles lui appartenant sises *sur* le territoire de SAINT ANDRE DE BOEGE (Haute-Savoie) lieudit "Route de Saint André" cadastrées section B, numéro 3549 pour une contenance de 20 ares 39 centiares et B numéro 3553 pour une contenance de 01 are 18 centiares (FONDS SERVANT) au profit des parcelles appartenant à Monsieur François PACCOT cadastrées section B numéros 3551 pour une contenance de 13 ares 08 centiares et numéro 3552 pour une contenance de 03 ares 40 centiares (FONDS DOMINANT).
Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Il est interdit d'y entreposer quoique ce soit (véhicule, objet ou plantations).

- L'assiette de cette servitude s'exercera telle que figurée sous hachuré gris au plan de vente établi par Monsieur Jérôme DESJACQUES, géomètre expert à ANNEMASSE (74100) - 12 rue du clos Fleury, en date du 7 mars 2018, ci-annexé approuvé par les parties.
- Elle ne pourra être obstruée ni fermée par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.
- Les frais d'entretien seront au prorata du nombre d'unité desservie.
- L'existence de cette cour commune ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par un usage inapproprié.

« II - SERVITUDE DE CANALISATION D'EAU POTABLE

Afin de permettre le raccordement au réseau d'eau potable de la parcelle sise *sur* le territoire de ta commune de SAINT ANDRE DE BOEGE (Haute-Savoie), cadastrées section B, numéros 3543 pour une contenance de 01 are 37 centiares, numéro 3545 pour une contenance de 38 centiares, numéro 3547 pour une contenance de 02 ares 37 centiares, numéro 3549 pour une contenance de 20 ares 39 centiares et numéro 3553 pour une contenance de 01 are 18 centiares, (FONDS DOMINANT), le vendeur consent, à titre réelle et perpétuelle, une servitude de passage en sous-sol de canalisation d'eau potable sur les parcelles situées *sur* la commune de SAINT ANDRE DE BOEGE (Haute-Savoie), cadastrées section B numéro 3551 pour une contenance de 13 ares 08 centiares et numéro 3552 pour une contenance de 03 ares 40 centiares (FONDS SERVANT)

L'emprise de cette servitude est matérialisée sous tracé bleu au plan de vente établi par Monsieur Jérôme DESJACQUES, géomètre expert à ANNEMASSE (74100) - 12 rue du clos Fleury, en date du 7 mars 2018, ci-annexé approuvé par les parties.

MODALITES D'EXERCICE

Le propriétaire du fonds servant autorise expressément le propriétaire du fonds dominant, et tous ayants-droit futurs, à effectuer tous travaux nécessaires pour l'installation des canalisations et réseaux divers utiles à la desserte de sa propriété, à charge par ce dernier ou ses ayants-droit futurs de remettre les lieux en état dans le délai de deux mois du commencement des travaux.

En cas de travaux importants à effectuer sur ces canalisations et réseaux divers, le propriétaire du fonds dominant devra, sauf cas d'extrême urgence, en avertir le propriétaire du fonds servant, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la nature des travaux à effectuer et la durée approximative de ceux-ci.

TRAVAUX

Les frais d'entretien des canalisations et réseaux seront supportés par les différents utilisateurs en fonction du nombre de bâtiments desservis pour la section concernée par les travaux.

En ce qui concerne les branchements particuliers, les frais d'entretien et de réparation seront supportés par le propriétaire concerné.

III — SERVITUDE DE CANALISATIONS DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES.

Afin de permettre le raccordement au réseau d'eaux usées des parcelles sises sur le territoire de la commune de SAINT ANDRE DE BOEGE (Haute-Savoie), cadastrées section B, numéro 3193 pour une contenance de 20 centiares, numéro 3551 pour une contenance de 13 ares 08 centiares et numéro 3552 pour une contenance de 03 ares 40 centiares (FONDS DOMINANT), le représentant de la société LA FERME DE LA SOURCE consent, à titre réelle et perpétuelle, une servitude de passage en sous-sol de canalisation d'eaux usées et d'eaux pluviales sur les parcelles situées sur la commune de SAINT ANDRE DE BOEGE (Haute-Savoie), cadastrées section B numéro 3549 pour une contenance de 20 ares 39 centiares et 3547 pour une contenance de 02 ares 37 centiares (FONDS SERVANT)

L'emprise de cette servitude est matérialisée **sous tracé marron en ce qui concerne la canalisation d'eaux usées et sous tracé bleu en ce qui concerne la canalisation d'eaux pluviales** au plan de vente établi par Monsieur Jérôme DESJACQUES, géomètre expert à ANNEMASSE (74100) — 12 rue du clos Fleury, ci-annexé **approuvé par les parties.**

MODALITES D'EXERCICE

Le propriétaire du fonds servant autorise expressément le propriétaire du fonds dominant, et tous ayants-droit futurs, à effectuer tous travaux nécessaires pour l'installation des canalisations et réseaux divers utiles à la desserte de sa propriété, à charge par ce dernier ou ses ayants-droit futurs de remettre les lieux en état dans le délai de deux mois du commencement des travaux.

En cas de travaux importants à effectuer sur ces canalisations et réseaux divers, le propriétaire du fonds dominant devra, sauf cas d'extrême urgence, en avertir le propriétaire du fonds servant, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la nature des travaux à effectuer et la durée approximative de ceux-ci.

TRAVAUX

Les frais d'entretien des canalisations et réseaux seront supportés par les différents utilisateurs en fonction du nombre de bâtiments desservis pour la section concernée par les travaux,

En ce qui concerne les branchements particuliers, les frais d'entretien et de réparation seront supportés par le propriétaire concerné.

4. Description

- L'accès, le terrain, les abords : Le bâtiment est édifié en bordure de la RD 220
- L'environnement du tènement étant des terrains agricoles exploités en maraichage et des vergers.
- Caractéristiques du bien : Le bâtiment était utilisé en tant qu'atelier de transformation de fruits jusqu'à cessation d'activité.

Gros œuvre : Murs en béton et structure métallique avec bardage métallique

Toiture : Toiture 2 pans en bacs acier

Équipement : une seule arrivée d'eau

Électricité : compteur de chantier pas d'attestation consuel d'ENEDIS.

Assainissement collectif : non raccordé

- Répartition

Niveau bas : garage, stockage

Niveau intermédiaire : stockage

Niveau Haut : stockage

L'accès aux différents niveaux par un escalier provisoire en bois

Pas d'installation spécifique à l'intérieur

- Surface : 1050 m² environ

- Urbanisme : La commune de SAINT ANDRE DE BOEGE dispose d'un PLU en date du 20/07/2019.

La bâtisse est située dans la zone agricole du PLU. Et est contiguë à une construction ayant un usage de garage et d'atelier. Cette dernière a récemment fait l'objet d'un changement de destination permettant une rénovation à usage d'habitation (selon la modification simplifiée n°2 du PLU).

La mairie de la commune de SAINT ANDRE DE BOEGE a été interrogée sur les points suivants :

- **L'assainissement : le bâtiment n'est toujours pas raccordé aux réseaux collectifs**
- **L'activité agricole concernera la transformation de produits agricole et éventuellement vente sur place à condition que les obligations d'accessibilité d'un établissement recevant du public soient respectées. Ensuite la future activité agricole ne devra pas nuire à la maison voisine c'est pourquoi le stockage, fermage et animaux est à proscrire.**
- **La possibilité d'un changement de destination : ce point a déjà été évoqué par la mairie qui recherche une solution. Une discussion a été engagée avec la commission départementale et les services du sous-préfet. Mais la vocation agricole du bâtiment doit rester agricole selon les services consultés.**

Éléments favorables :

Emplacement en bordure de la RD 220

Une construction récente avec un volume

Libre de toute location.

Éléments défavorables :

Proximité d'une habitation avec une servitude de cour commune.

Des travaux sont à prévoir à savoir des aménagements extérieurs (un accès à une porte d'entrée en conformité et non par une passerelle, mise en terre autour de la bâtisse, des parkings pour recevoir le public) et des travaux pour le raccordement aux réseaux des eaux usées (conformément au permis de construire) , les frais seront partagés avec les 2 maisons

voisines car cela nécessitera une tranchée de 300 ml pour se raccorder selon les informations données par Monsieur PACCOT , un compteur définitif pour l'électricité, un raccordement au drainage car présence d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment etc...



La bâtisse est classée Agricole, ne dispose pas de tènement supplémentaire à exploiter, tout lien agricole a été coupé avec l'environnement agricole. Et elle ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination selon les informations recueillies auprès de la Mairie.

L'usage du bien est limité à une activité de transformation de produits agricoles.

Considérant la situation du bâtiment, son état, les travaux à réalisés, et les informations évoquées ci-dessus,

Nous estimons la valeur vénale : 220 000€ à 250 000€.

Valeurs exprimées aux conditions actuelles du marché pour un bien libre de location.

Fait à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 6 décembre 2024

EOS IMMOBILIER
7, Avenue de Genève
74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS
Tél. 04 50 79 20 20 - Fax 04 50 75 35 99
Carte professionnelle
transaction immobilière
N° CPI 7401 2018 000 030 781
délivrée par la CCI de la Haute-Savoie
Absence de garantie
Non détention de fonds

Annexes :

Plan cadastral

Plan géomètre

Photos du bien

Rapport géorisques

Cet avis de valeur est réalisé compte tenu du marché local et sous réserve des surfaces précises, des diagnostics, des examens plus approfondis ne faisant apparaître des servitudes particulières, et ne peut être assimilé à une expertise (seul un rapport d'expertise peut être utilisé pour la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration de succession, d'un dossier contentieux ou judiciaire).

Cet avis de valeur est valable pour une durée de 3 mois.

Commune :
SAINT-ANDRE-DE-BOEGE (226)

N° d'ordre du document d'arpentage : 961J
Document vérifié et numéroté le 05/04/2018
A Bureau Antenne de THONON LES BAINS
Par DUPRET STEPHANE
GEOMETRE DU CADASTRE
Signé

Cachet du service d'origine :

Bureau antenne du cadastre de Thonon les bains
36 rue Vallon
CS 30527
74203 THONON CEDEX
Téléphone : 04.50.26.79.36
Fax : 0450267953
bant.thonon-les-bains@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A _____, le _____

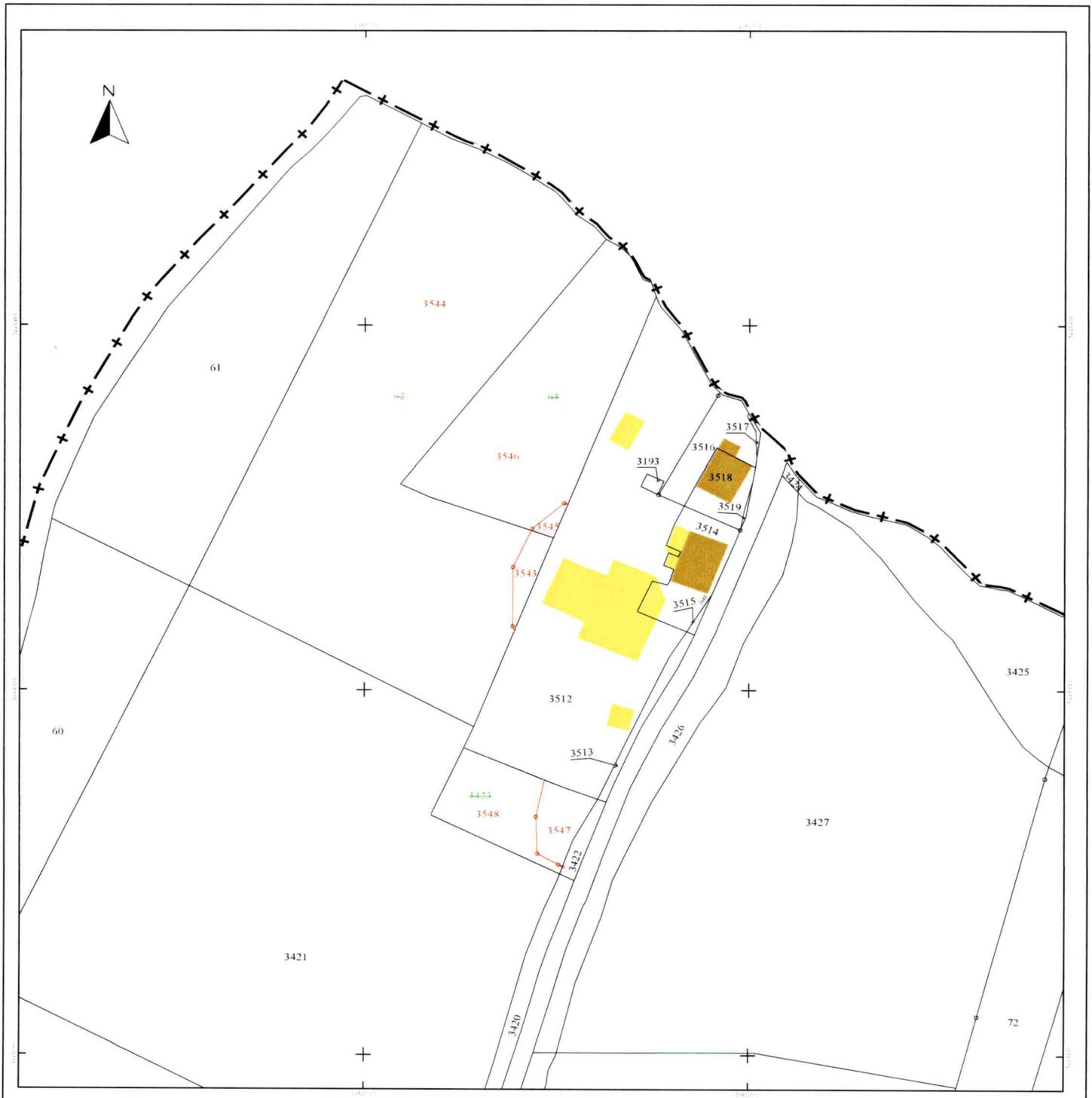
Document certifié et numéroté le 05/04/2018

Section : B
Feuille(s) : 000 B 01
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 05/04/2018
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par DESJACQUES (2)

Réf. :
Le 03/04/2018

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Departement de la HAUTE-SAVOIE
 Commune de SAINT-ANDRÉ-DE-BOËGÈ
 Section B - Lieu-dit : " Chez Larpin "

Propriété du Groupement Foncier Agricole de CHEZ L'HARPIN

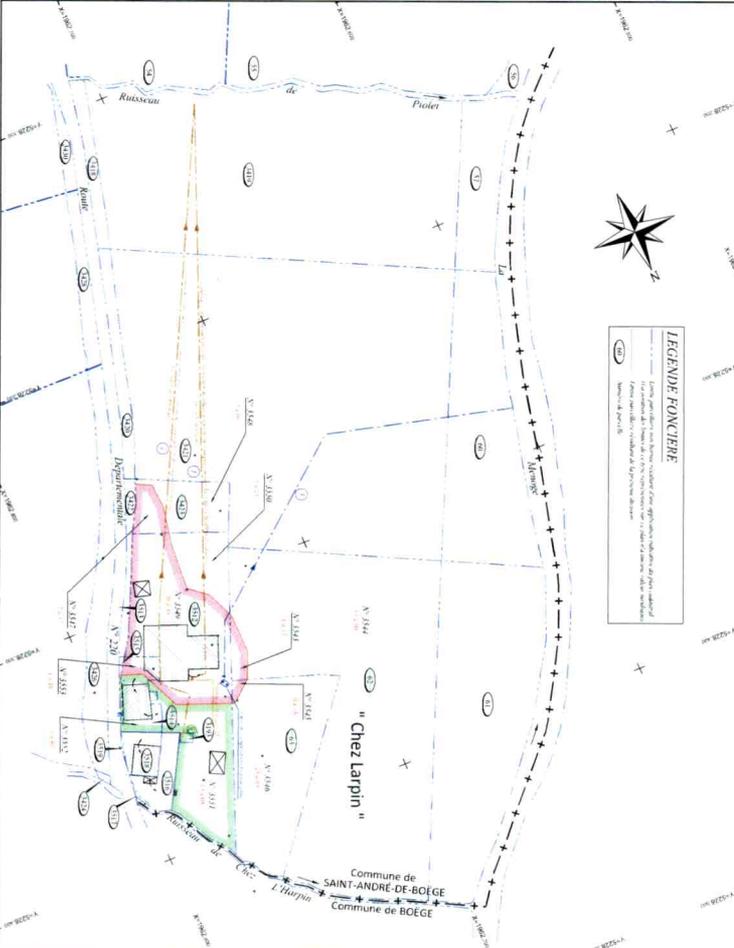
PLAN DE VENTE (Plan général)

Document communiqué en vertu de la Loi n° 100 du 19/06/2008 relative à l'accès à l'information.
 Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la GEOMATRE-EXPERT est formellement interdite.
 Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la GEOMATRE-EXPERT est formellement interdite.

Reference dossier : 2018017 Date : 7 mars 2018 Section : B Echelle : 1/250
 Systeme géodésique : IGRF93 Proj. cartographique associé : Lambert 93 LCD6
 Rattachement planimétrique réalisé avec le réseau GPS permanent OHPHEDON
 Documents d'appui n° 961 J et 962 E numérotés le 5 avril 2018

GEOMATRE-EXPERT
 CONSULTANTS VALENTIN SAUVANT

DESJACQUES Jérôme
 Géomètre-Expert
 N° inscription à l'Ordre : 05739
 74100 ANNEMASSE
 Tél. : 04 50 37 04 64
 Email : info@geomat-re.com



ETAT PARCELLAIRE

Parcelle	Surface (m²)	Propriétaire
Parcelle n° 104/06, 621	14,17	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Parcelle n° 104/06, 622	0,18	Propriété de Monsieur PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Parcelle n° 104/06, 623	0,18	Propriété de Monsieur PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Parcelle n° 104/06, 624	27,12	Propriété de Monsieur PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Parcelle n° 104/06, 625	1,15	Propriété de Monsieur PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Parcelle n° 104/06, 626	22,97	Propriété de Monsieur PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE

SERVITUDES

Servitude	Parcelle	Surface (m²)	Propriétaire
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 101	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 102	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 103	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 104	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 105	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 106	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 107	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 108	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 109	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 110	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 111	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 112	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 113	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 114	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 115	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 116	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 117	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 118	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 119	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE
Servitude de passage et d'entretien de canalisations (eau)	Parcelle n° 120	0,20	Propriété de Monsieur François PAVOY BASSIS BERNI DE LA SOURCE

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
SAINT-ANDRE-DE-BOEGE

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

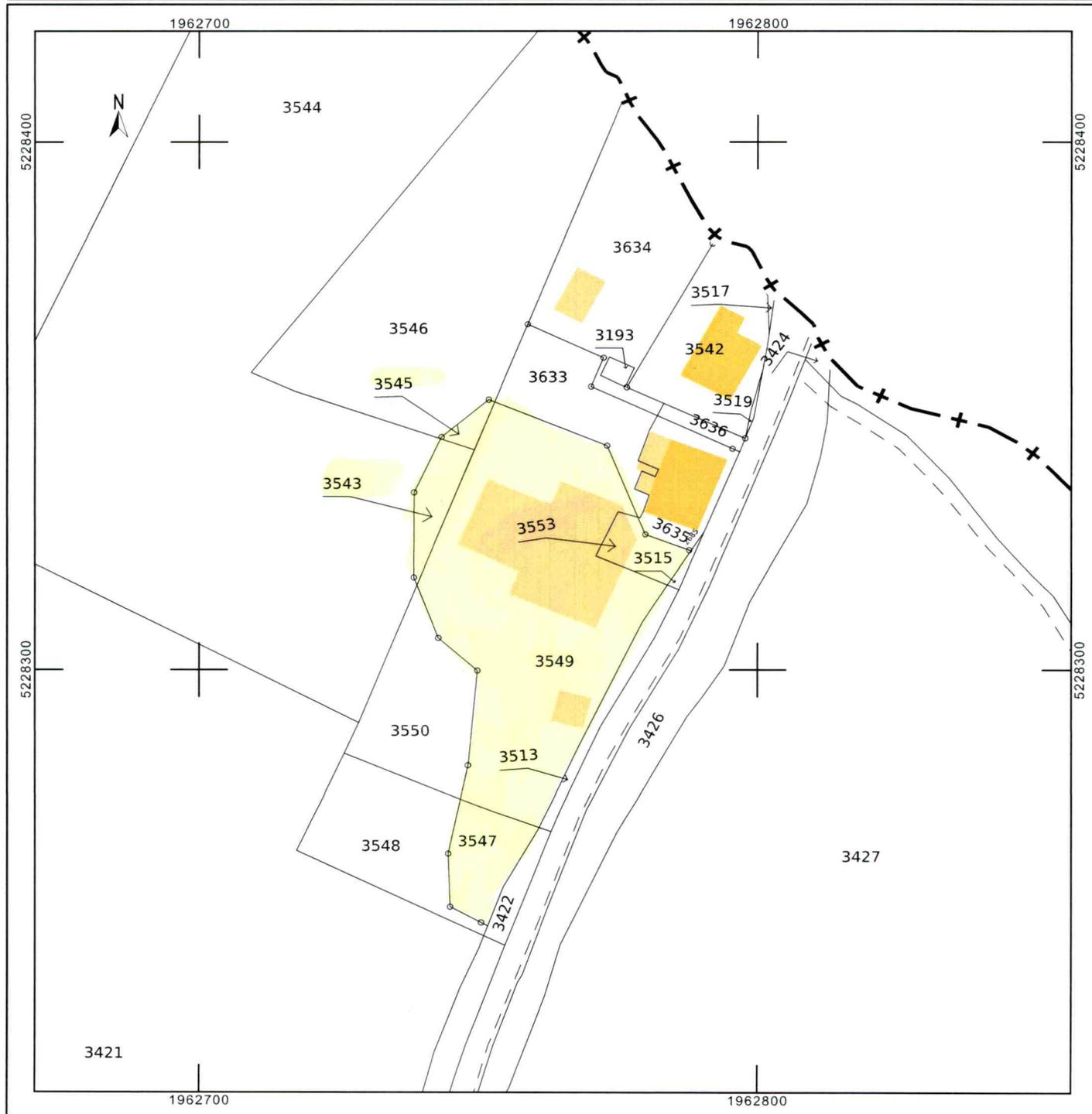
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

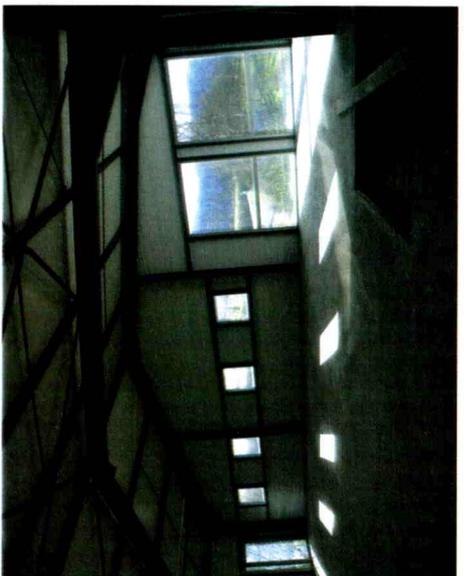
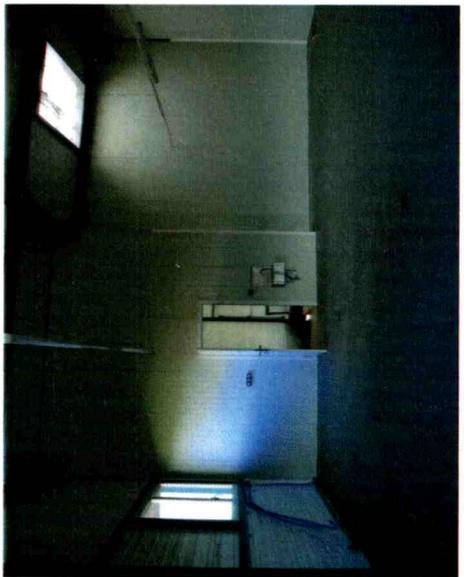
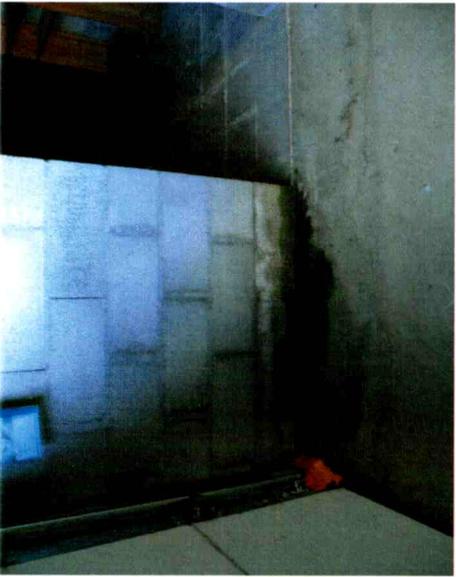
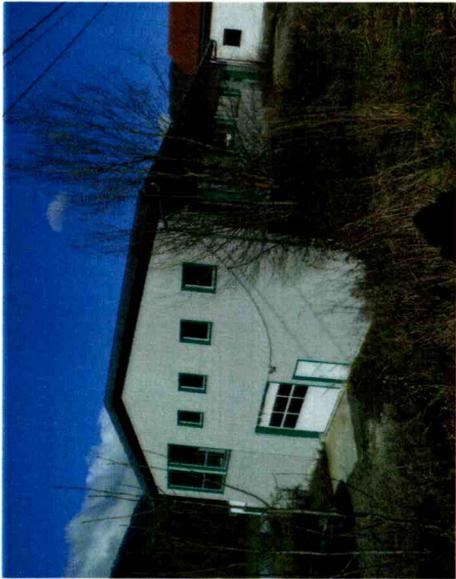
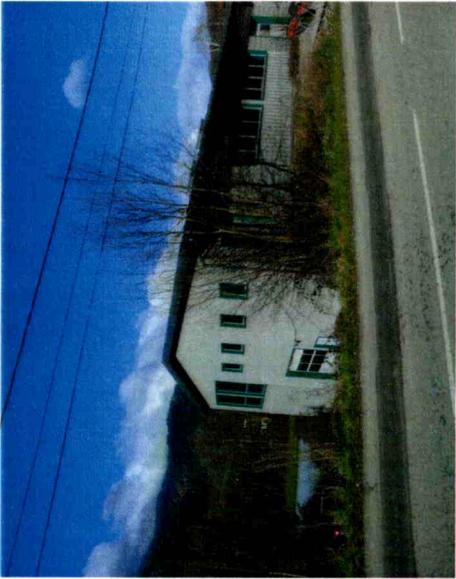
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des impôts Foncier de
BONNEVILLE
45 Rue Pierre de Coubertin 74136
74136 BONNEVILLE
tél. 04.50.97.19.01 -fax
cdf.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







GÉORISQUES

Rapport de risques

 Adresse recherchée :

2685 Route de Saint
André, 74420 Saint-
André-de-Boège



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

5 Risques naturels identifiés :



INONDATION



à mon adresse :

INCONNU



sur ma commune :

EXISTANT



SÉISME



à mon adresse :

MODÉRÉ



sur ma commune :

MODÉRÉ



MOUVEMENTS DE TERRAIN



à mon adresse :

INCONNU



sur ma commune :

EXISTANT



RETRAIT GONFLEMENT DES
ARGILES



à mon adresse :

FAIBLE



sur ma commune :

MODÉRÉ



RADON



à mon adresse :

FAIBLE



sur ma commune :

FAIBLE

1 Risque technologique identifié :



POLLUTION DES SOLS



à mon adresse :

CONCERNÉ



sur ma commune :

INCONNU

Risque d'inondation près de chez moi

📍 Risque à mon adresse **INCONNU**

🏠 Risque sur la commune **EXISTANT**

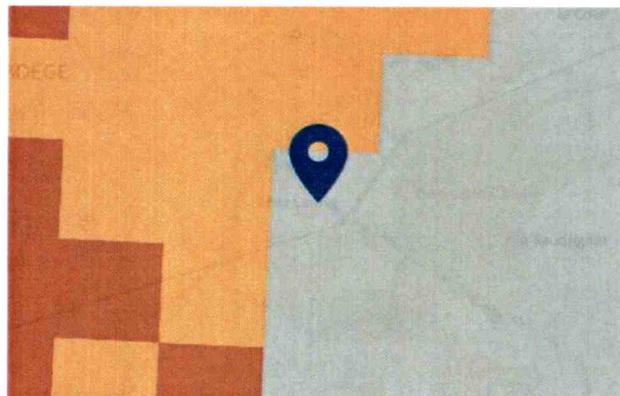
L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Légende



Risques liés aux remontées de nappe



Légende



Risque d'inondation près de chez moi

Informations détaillées :

1 **REMONTÉE DE NAPPES :**

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

1 **DDRM : DDRM74**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

1 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
NOR19821118	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	19/11/1982

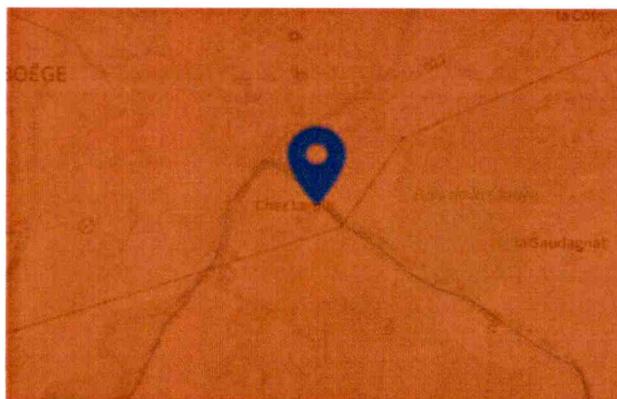
Risque de séisme près de chez moi

Risque à mon adresse **MODÉRÉ**

Risque sur la commune **MODÉRÉ**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de la croûte terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Légende



Informations détaillées :

DDRM : DDRM74

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
Séisme

SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **4/5**.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

Risque à mon adresse **INCONNU**

Risque sur la commune **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Légende



Informations détaillées :



DDRM : DDRM74

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Mouvement de terrain](#)

1 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

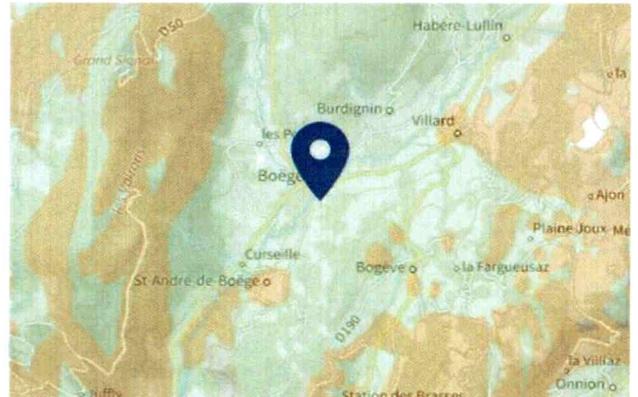
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9600301A	Glissement de Terrain	01/01/1993	04/09/1996

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **MODÉRÉ**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Légende



Informations détaillées :

RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de **1/3**.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Légende



Informations détaillées :

RADON : Potentiel radon faible: recommandation obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Risque de pollution des sols près de chez moi

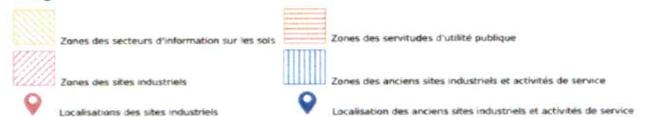
 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **INCONNU**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Légende



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

3 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP4081744	Station service	Indéterminé	
SSP4081741	Atelier de décolletage	Indéterminé	
SSP4078608	Garage avec desserte	Indéterminé	



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un diagnostic de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



QUE FAIRE EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



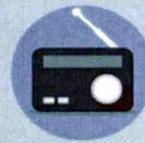
SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



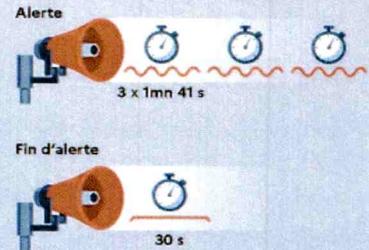
QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

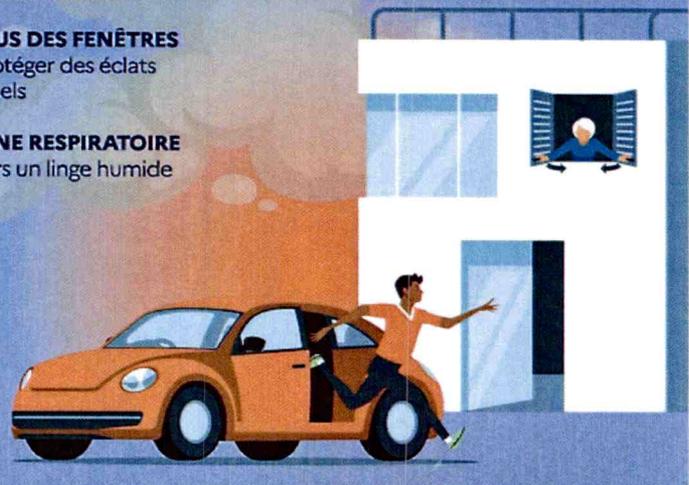
Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la préfecture : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évités toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



Exploitation avicole située dans l'Albanais

En cours d'attribution

Descriptif de l'exploitation

Cette propriété agricole comporte :

- 1 bâtiment, d'environ 110 m², qui est composé de : 1 accueil ; 4 chambres froides ; 1 abattoir à volailles ; sanitaires ; 1 local poubelles. Directement accolé se trouve un abri amovible en toile tendue.
- 2 tunnels respectivement d'une surface d'environ 300 m² et 150 m².
- 2 silos à grain.
- 1 bâti léger de type Algeco à usage de cuisine/bureau.
- 1 container à matériel.
- 1 abris 3 pans en tôle.
- du foncier relativement plat, d'une surface totale de 97a 87ca, qui supporte l'ensemble des bâtis et quelques arbres épars.

Eléments complémentaires

Le bâtiment est relié aux réseaux d'eau, d'électricité et à l'assainissement collectif.

Mission et enjeux Safer sur ce bien

- Dynamiser l'agriculture et la forêt

Contribuer au renouvellement des générations et création d'emplois en agriculture. Accompagner le développement de l'agriculture de proximité.

Pour connaître les conditions générales d'intervention des Safer, veuillez cliquer sur ce lien ou le recopier dans la barre d'adresse de votre navigateur https://www.proprietes-rurales.com/page/informations-fr_157.htm

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr

Photos: © Copyright Safer - Utilisation interdite sans l'accord

Prix de vente 297 000 € HFS*

Vocation(s) principale(s)

- Elevage
- Productions végétales - Autres

Surface foncier non-bâti **97 a 87 ca**

Référence du bien 74CM240129

*HFS : Hors frais de Safer

*FSI : Frais de Safer inclus

Contact :

Sophie LEMMELET

0640400169

s.lemmelet@safer-aura.fr

SAFER Haute-Savoie

0450881980

contact74@safer-aura.fr

www.safer-aura.fr