



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 13/11/2023

**Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : [ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques**

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Yannick ROMA

**Commune de ONDRES**

Courriel : [yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Réf DS: 13789653

Réf OSE : 2023-40209-63129

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

**Nature du bien :**

Maison

**Adresse du bien :**

4 impasse de l'étoile lot 4 40 ONDRES

**Valeur :**

**270 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr SICARD

## 2 - DATES

de consultation :	24/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/11/2023
du dossier complet :	03/11/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Vente amiable par agence d'une maison en copropriété.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ensemble immobilier dans la commune de Ondres



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle viabilisée



### 4.3. Références cadastrales

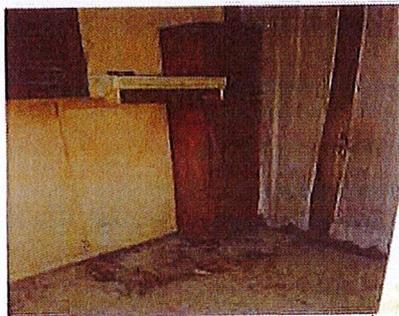
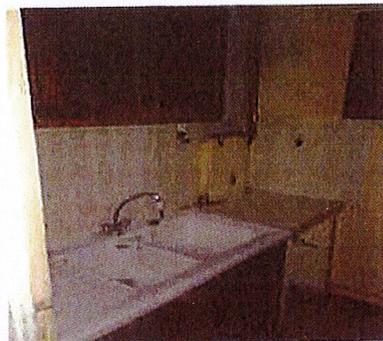
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Nature	Superficie
ONDRES	AW3		134 208m <sup>2</sup>
TOTAL			134 208m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

Maison individuelle de 1970 d'environ 80m<sup>2</sup> (52m<sup>2</sup> habitable selon l'agence immobilière) avec un garage sur un terrain d'environ 600m<sup>2</sup>. Le bien est dans une copropriété.

La maison est composée d'une salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bain et wc. La maison est en mauvais état de conservation.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de ONDRES

### 5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zonage UHP2 : secteur urbain périphérique moyennement dense



## 6.2. Date de référence et règles applicables

05/04/2023

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Comparaison

## 8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

### 8.1. Études de marché

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse : 4 impasse de l'étoile, 40440 Ondres

Périmètre géographique : 500 m autour

##### Période de recherche

De 05/2020 à 05/2023

##### Caractéristiques du bien

Maison de 40 à 100 m<sup>2</sup>

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	mai-décembre	3 091,43	2 954,55	2 469,75	3 850,00
2021	janvier-décembre	3 929,65	3 929,65	3 709,30	4 150,00
2023	janvier-mai	3 164,56	3 164,56	3 164,56	3 164,56
Synthèse		3 383,03	3 436,93	2 469,75	4 150,00

Réf. cadastrale	Réf. cadastrale	Commune	Adresse	Date acquisition	Date de publication	Surface bon an	Surface m <sup>2</sup> totale	Prix total	Prix au m <sup>2</sup> (€)
4004P01 2020P19756	209//XX/31/44	ONDRES	44 IMP DES ARBOUSIERS	10/11/2020	20/11/2020		59	145 715	2469,75
4004P01 2021P08766	209//ES/61/1	ONDRES	57 ALL DE LA BERGERONNETTE	07/04/2021	30/04/2021	1470	60	332 000	4150
4004P01 2020P09527	209//AX/18/30	ONDRES	272 RUE LES CASES DU LAC	29/05/2020	22/06/2020		68	260 000	2954,55
4004P01 2021P11603	209//6A/161/59	ONDRES	77 CHE DE PJE	28/05/2021	07/03/2021		66	319 000	3709,30
4004P01 2023P11277	209//AX/78/1	ONDRES	380 AV DE LA PLAGE	24/05/2023	08/06/2023	332	79	250 000	3164,56
4004P01 2020P22133	209//AX/33/122	ONDRES	12 LOT HAMEAU DU LAC	25/11/2020	21/12/2020	662	60	231 000	3850,00
	209//XX/33/12								

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaisons se situent sur la commune de Ondres.

Il en ressort une moyenne et une médiane autour des 3 400€/m<sup>2</sup>.

3400\*80= 272 000€ arrondi à 270 000€



## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **270 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 297 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.



## 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques



M. Paul Velle et Mme Clara Bichel  
33 rue de Claye  
77400 Thorigny-sur-Marne

Agence Tout l'Immobilier  
2066 Av. du 11 Novembre 1918  
40440 Ondres

Lundi 8 juillet 2024,

Objet : Proposition d'offre d'achat pour la maison du 4 impasse de l'étoile, 40440 Ondres

Madame,

À la date du lundi 8 juillet 2024, nous, soussigné(e)s Monsieur Paul Velle, domicilié au 33 rue de Claye 77400 Thorigny-sur-Marne et né le 23/10/1988 à Paris 15 et Madame Clara Bichel, domiciliée au 33 rue de Claye 77400 Thorigny-sur-Marne et née le 22/11/1989 à Bayonne, dénommés les promettants, nous engageons à acheter, en cas d'acceptation de la présente offre, de façon ferme et irrévocable le bien désigné ci-dessous.

Le bien immobilier est le suivant :

Une maison, située au 4 impasse de l'étoile, 40440 Ondres. La superficie de ce bien est de 56 m<sup>2</sup>, le prix demandé est de 346 500 euros (trois cent quarante-six mille cinq cent euros).

La présente offre d'achat est faite au prix de 300 000 euros (trois cent mille euros). Ce montant sera payé intégralement le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

En l'absence d'acceptation de la présente offre d'achat, celle-ci s'éteindra le 18 juillet à minuit. L'acceptation du vendeur pourra être formulée par tous moyens au(x) domicile(s) du (des) promettant(s) ci-dessus désigné(s).

le 8 juillet  
Bon pour achat

LE 8 juillet  
Bon pour achat



2066 Avenue du 11 Novembre 1918  
 40440 ONDRES  
 0559451432  
 direction@toutlimmo.net

## Lettre d'intention d'achat de biens immobiliers

ALFA LANDES SUD    ALFA DAX    ALFA MONT DE MARSAN    ALFAS VOISINS

**Le(s) proposant(s) :**

M<sup>r</sup> Paul VELLE - Mme. Clara BICHEL - 33 rue de Claye  
 77400 THOUROUZY-SUR-MOINE.

En présence et avec le concours de Tout l'Immobilier, agent immobilier à Ondres, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 4002 2017 000 016736 délivrée le 15/02/2020 par la chambre des commerces et de l'industrie des Landes, garanti par, Gallan, pour un montant de 120 000 Euros, titulaire d'un compte séquestre n° 82095655888 ouvert auprès de Banque Populaire, déclare(ent) être intéressé(s) par l'acquisition des biens ci-dessous désignés et charge(ent) de transmettre au vendeur la présente intention d'achat.

**Nature du bien :**    Maison    Appartement    terrain    Autres :

**Adresse :** 4 Impasse de l'Etoile - 40440 ONDRES -

Code postal : /   Ville : /

**N° mandat :** 2339   **Agence détentrice du mandat :** Tout l'immobilier -

**Prix proposé :** Sous réserve de l'acceptation des propriétaires, notre proposition est faite au prix de :

300 000 € TROIS CENT MILLE EUROS. FAI

**Financement :** cette somme sera payable    comptant

apport : 186 000 €

prêt : 114 000 € durée : 25 ANS

condition suspensive de la réitération de la vente d'un bien

**Date limite de notre proposition d'achat :** 18/09/2024

Date limite avant laquelle votre agence doit nous faire connaître la Réponse formulée par les propriétaires (acceptation, refus, éventuelle contre-proposition).

**Conditions de la proposition :**

La vente, si elle intervient, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit.

En cas d'acceptation de la présente proposition, un acte sous-seing privé sera établi pour préciser toutes modalités de vente ; elle sera notamment soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'état hypothécaire du bien objet de la présente ne devra pas révéler d'inscription d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf au vendeur à en rapporter mainlevée.
- La note de renseignement d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible.
- Obtention d'un prêt si le proposant déclare y avoir recours.

Etabli en deux exemplaires originaux dans les locaux de l'agence, dont un pour le cabinet Immobilier et un remis au proposant.

Fais-le : 08/09/2024  
 Heure : 10 h 44

**Le ou les proposant(s)**

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite : « lu et approuvé, bon pour proposition au prix de ... »  
 (somme en toutes lettres)

lu et approuvé bon pour proposition d'achat au prix de trois cent mille euros

Fais-le : 08/09/2024  
 Heure : 10 h 44

**Le(s) propriétaire(s)**

Accepte    Refuse    contre-proposition : .....€

Mention « lu et approuvé, bon pour acceptation » + signature(s)