



Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le 07/07/2025

Env ID : 040-214002099-20250703-DELIB2025\_07\_01-DE

Reçu en préfecture le 25/07/2018

ID : 040-214002099-20180720-D2018\_07\_08-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) - Département des Landes

Séance ordinaire du 20 juillet 2018

Délibération n°2018-07-08

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	27	Date de la convocation : 13/07/2018
En exercice	27	Date de l'affichage : 13/07/2018
Qui ont pris part à la délibération	22	

**Présents :** Eric GUILLOTEAU ; Alain ARTIGAS ; Philippe BACQUÉ ; Alain CALIOT ; Hélène CLUZEL ; Bruno COUMES ; Alain DESPERGES ; Marie-Hélène DIBON ; Marie-Thérèse ESPESO ; Henri HUREAUX ; Isabelle LEBOEUF ; Jean-Michel MABILLET ; Dominique MAYS ; Muriel O'BYRNE ; Colette BONZOM ; Françoise LESCA ; Gilles BAUDONNE ; Caroline GUERAUD-CAMY.

**Absents excusés :**

Eric BESSÉ a donné procuration à Eric GUILLOTEAU en date du 16 juillet 2018  
Isabelle CHAISE a donné procuration à Muriel O'BYRNE en date du 18 juillet 2018  
Michelle MABILLET a donné procuration à Jean-Michel MABILLET en date du 20 juillet 2018  
Frédérique ROMERO a donné procuration à Alain CALIOT en date du 17 juillet 2018  
Jean-Charles BISONE  
Valérie BRANGER  
Rémi LAHARIE  
Stéphanie MARI  
Vincent VIDONDO

Secrétaire de séance : Marie-Hélène DIBON

### Vente local communal au sein de la copropriété La Poste

Monsieur le Maire explique à l'assemblée délibérante qu'au cours de l'année 2016, en lien avec l'étude notariale de Maître Dupouy (Notaire à Tarnos), et avec le syndic de copropriété de la « Maison La Poste », il a été procédé à la régularisation de différents actes concernant cette copropriété, fixant ainsi le nombre de tantième dont la commune y dispose à ce jour.

A cette occasion, les locaux dont est propriétaire la commune ont également été clairement identifiés, à savoir un local affecté à la Maison des Jeunes et un local d'environ 20 m<sup>2</sup> sans vitrine ni fenêtre, qui avait été utilisé par Monsieur Mafra (ancien tapissier) titulaire jusqu'en 2004 d'un bail commercial sur un autre local que la



Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le 07/07/2025

ID : 040-214002099-20250703-DELIB2025\_07\_01-DE

Reçu en préfecture le 25/07/2018

ID : 040-214002099-20180720-D2018\_07\_08-DE



commune détenait au sein de cette copropriété et qui a depuis été détruit pour permettre l'élargissement de la rue de Janin.

Considérant que par délibération en date du 22 février 2002, le conseil municipal avait envisagé la vente de ce local d'environ 20 m<sup>2</sup> à Monsieur Mafra, au prix de 6 098 € après modification du règlement de copropriété.

Considérant que cette vente n'a pu se concrétiser dans la mesure où la régularisation du règlement de la copropriété qui était un préalable indispensable, n'a été effectuée qu'en 2016,

Considérant que la vente de ce local peut désormais s'effectuer, la commune, en application des dispositions de l'article L2241-1 du CGCT, a sollicité l'avis du service des domaines, qui a estimé la valeur de ce local à 15 500 €, en date du 4 août 2017,

Considérant que M. Mafra a effectué, après plusieurs échanges, a maintenu une proposition d'achat de ce local à hauteur de 9 660.93 €.

Considérant que la société SCI Stella Maris (enseigne Tout L'IMMOBILIER) souhaite également se porter acquéreur du local au prix de 15 500 €,

Il est proposé au conseil municipal de vendre le local d'environ 20 m<sup>2</sup> à la société SCI Stella Maris (enseigne TOUT L'IMMOBILIER), représentée par Mme Marylis Labèque, au prix de 15 500 €.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**APPROUVE** la vente du local communal d'environ 20 m<sup>2</sup> situé au sein de la copropriété La Poste, à la société SCI Stella Maris (enseigne TOUT L'IMMOBILIER, représentée par Mme Marylis Labèque, au prix de 15 500 €.

**CHARGE** Maître Capdeville de la SCP Coyola, Capdeville, Dagnan De Saint-Vincent de Tyrosse, et Maître CAZALIS à Dax (notaire de l'acquéreur) de rédiger l'acte relatif à cette cession.

**PRECISE** que les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

**AUTORISE** M. le Maire à signer l'acte de cession correspondant et à engager toute démarche nécessaire à sa mise en œuvre.







COURRIER REÇU LE  
13 MARS 2002  
MAIRIE D'ONDRES

0 MARS 2002  
SOUS-PREFECTURE DE DAX

République Française  
Département des Landes

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la Commune d'ONDRES - 40440 -

Séance ORDINAIRE du 22 Février 2002  
Délibération n°2002-01-04

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	27	Date de la convocation : 15 / 02 / 2002
En exercice	27	Date de l'affichage : 15 / 02 / 2002
Qui ont pris part à la délibération	25	

**PRESENTS :** MM. et Mmes les membres du Conseil Municipal., B. CORRIHONS, H. ALONSO, J.J. RECHOU, M.H. DIBON,, P. JOANTEGUY, J.HARGOUS, A. ARTIGAS, R. BORDUS, J.M. BROUSTAU, C.JAVELAUD, J.J. HUSTAIX, H. PLUSQUELLEC, M.T. ESPESO, C. PEYRELONGUE, M. O'BYRNE, F. POURTAU, I. CHAISE, E. LAHILLADE, , G. BRAU.

**Absents excusés :**  
Mme CASTETS a donné procuration à Mme HARGOUS en date du 22 / 02 / 2002  
M. COLLET a donné procuration à M. BRAU en date du 15 / 02 / 2002  
M. ETCHEVERRY a donné procuration à Mme DIBON en date du 21 / 02 / 2002  
M. GOYENECHÉ a donné procuration à M. JOANTEGUY en date du 20 / 02 / 2002  
Mme SUBERBIE-MAUPAS a donné procuration à Mme ALONSO en date du 20 / 02 / 2002  
Mme LESCA a donné procuration à Mme LAHILLADE en date du

**Absent non excusé :**  
M. CLADERES  
Mme IDIEDER-PICAUD

**Secrétaire de séance :** Mme HARGOUS

**Cession d'un propriété communale. Partie du Lot n°5 Maison dite « la Poste »**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme

La Commune d'ONDRES a engagé des négociations avec la société MAFRA en vue de libérer le local, appartenant à la Commune, où il est locataire dans la maison dénommé « la Poste », avenue du 11 novembre 1918.

Monsieur MAFRA désire se porter acquéreur du lot n°5 pour partie démolie dans le cadre de la réalisation de la maison des jeunes.

Les Services Techniques ont estimés ce bien entre 304.9 € et 335.35 € /m2.

RIDEAUX  
TAPISSERIE - DECORATION  
RIDEAUX  
R.N. 10 ONDRES  
tél. 59 45 36 26  
SIREN 337 613 265

REVÊTEMENTS DE SOLS

RECULE 26 FEV. 2002



La Commune missionnera un géomètre afin de modifier en conséquence le règlement de copropriété.

Monsieur le Maire précise que :

- cette cession s'effectuera au prix de 6 098 Euros hors frais divers
- l'acquéreur prendra à sa charge les frais de Notaire ;
- le vendeur prendra à sa charge la modification du règlement de copropriété ;
- cette vente permettra de libérer le local actuellement occupé dans le même immeuble par M. MAFRA en vue de sa démolition afin d'élargir l'accès sur la nationale 10.

M. le Maire demande donc au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

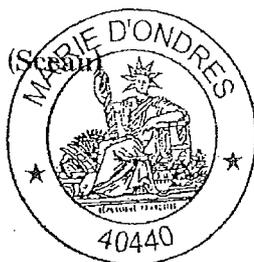
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **DECIDE** la cession à Monsieur MAFRA au prix de 6 098 Euros suivants les conditions suscitées
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents administratifs et actes y afférents
- **DESIGNE** Me ITHURRALDE, notaire à Saint-Martin de Seignanx – 2080 route nationale 117 - afin d'établir tous les documents nécessaires à la cession

CHARGE Monsieur le Maire de l'aboutissement de ce dossier

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.



Pour extrait conforme,

le 27 février 2002

Le Maire,

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Sous-Préfecture  
le : 5/03/2002  
et publication ou notification  
du : 01-03-2002



**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE BORDEAUX**

CJ

**N° 20BX00620**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**M. MAFRA**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Marianne Hardy  
Présidente

La cour administrative d'appel de Bordeaux

Mme Charlotte Isoard  
Rapporteuse

1<sup>ère</sup> chambre

M. Romain Roussel  
Rapporteur public

Audience du 24 mars 2022  
Décision du 14 avril 2022

24-02-02-01

C

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

M. Antonio Pires dos Santos Mafra a demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler la délibération du 20 juillet 2018 par laquelle le conseil municipal d'Ondres a approuvé la vente à la SCI Stella Maris d'un local d'environ vingt mètres carrés situé au sein de la copropriété La Poste.

Par un jugement n° 1802197 du 19 décembre 2019, le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande.

*Procédure devant la cour :*

Par une requête et un mémoire enregistrés le 20 février 2020 et le 26 août 2020, M. Mafra, représenté par Me Diallo, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Pau du 19 décembre 2019 ;

2°) d'annuler la délibération du conseil municipal d'Ondres du 20 juillet 2018 ;



N° 20BX00620

3°) de mettre à la charge de la commune d'Ondres la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les dépens.

Il soutient que :

- la délibération du 20 juillet 2018 ne lui a pas été notifiée, alors qu'il est concerné par son contenu ;

- le conseil municipal n'a pas été suffisamment informé, en méconnaissance de l'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales, en particulier en ce qui concerne l'indemnisation de 5 839,07 euros qui lui était due à la suite de la résiliation de son bail commercial par la commune ;

- la délibération du 20 juillet 2018 est illégale, dès lors que par une délibération du 22 février 2002, la commune avait déjà décidé la vente de ce local à son profit, pour un montant de 6 098 euros, et que seul le manque de diligence de la commune a empêché cette vente ; sa demande de compensation devait être considérée comme fondée.

Par un mémoire en défense enregistré le 27 juillet 2020, la commune d'Ondres, représentée par Me Dunyach, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. Mafra la somme de 2000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête de M. Mafra est irrecevable, dès lors que la requête ne comporte aucune critique du jugement attaqué ;

- les moyens de M. Mafra ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Charlotte Isoard,
- et les conclusions de M. Romain Roussel, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 20 juillet 2018, le conseil municipal d'Ondres a approuvé la vente à la SCI Stella Maris d'un local d'environ 20 mètres carrés situé au sein de la maison « La Poste », avenue du 11 novembre 1918, au prix de 15 500 euros. M. Mafra relève appel du jugement du 19 décembre 2019 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cette délibération.

**Sur la recevabilité de la requête :**



N° 20BX00620

2. La requête d'appel de M. Mafra ne constitue pas la reproduction littérale de sa demande de première instance, mais énonce à nouveau, de manière précise, les moyens dirigés contre la délibération en litige. Une telle motivation, alors même qu'elle ne contient pas de critique des motifs du jugement attaqué, répond aux conditions posées par l'article R. 411-1 du code de justice administrative. Par suite, la fin de non-recevoir soulevée par la commune d'Ondres ne peut être accueillie.

#### Sur la légalité de la délibération du 20 juillet 2018 :

3. Aux termes de l'article 1583 du code civil, une vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ». Et aux termes de l'article 1599 de ce code : « La vente de la chose d'autrui est nulle ».

4. Il ressort des pièces du dossier que par une délibération du 22 février 2002, le conseil municipal d'Ondres a décidé la vente du lot n° 5 d'une surface de 19,58 mètres carrés au sein de la maison de « La Poste » à M. Mafra au prix de 6 098 euros, déterminé selon l'estimation du bien par les services fiscaux. Si la délibération fait référence aux « conditions » qui y sont énoncées, ces éléments se rapportent en réalité aux modalités de la vente, tels que le prix de cession, la prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur, la prise en charge de la modification du règlement de copropriété par le vendeur et la libération du local occupé dans le même bâtiment par M. Mafra. Ainsi, la réalisation de la vente n'était expressément subordonnée à aucune condition tenant à la modification du règlement de copropriété ou au paiement effectif du prix par le requérant, contrairement à ce que soutient la commune. Les parties ayant ainsi marqué leur accord sur l'objet de la vente et sur le prix auquel elle devait s'effectuer, la délibération du 22 février 2002 a clairement eu pour effet, en application des dispositions de l'article 1583 du code civil, de parfaire la vente et de transférer à M. Mafra la propriété du lot n° 5 d'environ 20 mètres carrés situé dans la maison « La Poste » avenue du 11 novembre 1918. La seule circonstance que la commune d'Ondres n'ait pas honoré les engagements qui lui incombait quant à la modification du règlement de copropriété en conséquence de la délibération du 22 février 2002 n'a pu faire obstacle au transfert de la propriété de ce lot au bénéfice de M. Mafra.

5. Par conséquent, le conseil municipal d'Ondres ne pouvait légalement, par la délibération du 20 juillet 2018, décider de céder à la SCI Stella Maris le lot n° 5 d'environ 20 mètres carrés situé dans la maison « La Poste », dès lors que la commune n'en avait plus la propriété.

6. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que M. Mafra est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 20 juillet 2018.

#### Sur les frais liés au litige :

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d'Ondres une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Mafra et non compris dans les dépens. En revanche, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge du requérant, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, à ce titre.



N° 20BX00620

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement du 19 décembre 2019 du tribunal administratif de Pau et la délibération du 20 juillet 2018 sont annulés.

Article 2 : La commune d'Ondres versera à M. Mafra une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune d'Ondres tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de la justice administrative sont rejetées.

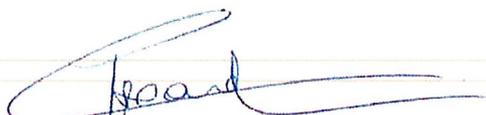
Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. Antonio Mafra, à la commune d'Ondres et à la SCI Stella Maris.

Délibéré après l'audience du 24 mars 2022 à laquelle siégeaient :

Mme Marianne Hardy, présidente,  
Mme Fabienne Zuccarello, présidente-assesseure,  
Mme Charlotte Isoard, première conseillère.

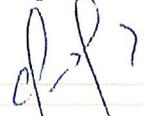
Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 avril 2022.

La rapporteure,



Charlotte Isoard

La présidente,



Marianne Hardy

La greffière,



Virginie Santana

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Atlantiques ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.



**Direction Générale Des Finances Publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE FINANCES PUBLIQUES  
DES PYRENEES ATLANTIQUES  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00  
ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22/04/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par :Morgane CLEN  
téléphone : 06 12 96 29 62  
courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

**Monsieur le Maire de la commune d'Ondres**

**Réf. DS:22353007**  
**Réf OSE : 2025-40209-09552**

**LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : Demande d'évaluation

Par demande du 06/02/2025, vous souhaitez une nouvelle évaluation du bien situé Avenue du 11 novembre sur la commune d'ONDRES.

Un avis N°2022-40209-09552 a été rendu le 01/09/2022 pour une valeur de 15 500 €. En effet, un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux a décidé dans son arrêt du 14/04/22 que la vente entre la commune de ONDRES et Mr MAFRA était parfaite au prix de 15 500 €. La commune souhaite mettre en application la décision de justice.

Valeur vénale du bien : 15 500 €.

Le présent avis est rendu à titre réglementaire . Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée avant le **22/12/2025** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques,

Et par délégation,

Morgane CLEN  
Inspectrice des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES 64  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Yannick ROMA  
Téléphone : 05 59 82 29 05  
Courriel : yannick.roma@dgifp.finances.gouv.fr  
Réf. : 2022-40209-48951  
Ref DS : 9116978

Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le 07/07/2025

N° 7301-SD

ID : 040-214002099-20250703-DELIB2025\_07\_01-DE



PAU, le 07/09/2022

Le Directeur départemental  
à

COMMUNE DE **ONDRES**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAL COMMERCIAL LOT 20 (ANCIENNEMENT LOT 5)**

**ADRESSE DU BIEN : AVENUE DU 11 NOVEMBRE 1918 40 ONDRES**

**VALEUR VENALE : 15 500€**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur*

**1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ONDRES**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : Mr SICARD**

**2 – Date de consultation** : 20/06/2022

**Date de réception** : 20/06/2022

**Date de visite** :

**Date de constitution du dossier « en état »** : 20/06/2022

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Local parcelle AS 396 lot 20

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Pièce unique de 19.58m<sup>2</sup> environ sans fenêtre avec une seule porte servant de stockage pour une ancienne activité de tapissier



Un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux a décidé dans son arrêt du 14/04/22 que la vente entre la commune de ONDRES et Mr MAFRA était parfaite

La commune souhaite mettre en application la décision de justice.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la COMMUNE DE **ONDRES**

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

sans objet

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative.

La valeur vénale du bien est estimée à **15 500€**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois.

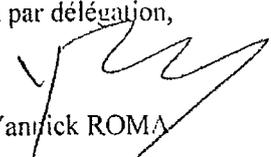
## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,

  
Yannick ROMA

Inspecteur des finances publiques