



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 Proposant :

Mr Benoit GARRABE, né le 25/10/1990 FOIX 09, et Madame Roxane PREVOST née le 04/10/1997 à SAINT JEAN 31
Demeurant 2 place Berri Bât A1 Apt N°21 – 64990 SAINT PIERRE D'IRUBE

Nationalité Française.

Situation Matrimoniale : célébataires non pacsés

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, garantie par , Galian , 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 Terrain à bâtir de 520m² borné et viabilisé,

Adresse des biens Lot 6 – Lotissement de Claous – Ondres 40440 -

N° mandat : 2380

Agence détentrice du mandat : TOUT L'IMMOBILIER ONDRES

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

196.560 € Honoraires d'agence inclus – CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS

Soit **187.200 € Net vendeur**

Et **9.360 € d'Honoraires d'agence charge Acheteurs**

Financement ACHAT TERRAIN + CONSTRUCTION : cette somme sera payable

Apport ;	90.000 €
Prêt :	255.000 €
Durée :	25 Ans
Taux ;	Max 3.5%

30/09/2025

**Date limite de notre proposition d'achat :**

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.
- L'Obtention d'un prêt bancaire Immobilier
- L'Obtention du permis de construire purgé du recours des tiers

Etabli en 1 exemplaire original dans les locaux de l'agence, dont un pour le cabinet immobilier et un remis au proposant.

Fais-le : 19/09/2025

Heure :

Le ou les proposants

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite : « lu et approuvé, bon pour proposition au prix de 196.560 €»

Lu et approuvé

Renee PREVOST

Fait le 19/09/2025

✓ Signé et certifié par yousign

Lu et approuvé

Brun GARRABE

Fait le 19/09/2025

✓ Signé et certifié par yousign

Fais-le : 19/09/2025

Heure :

Le(s) propriétaire(s)

Mme Le Maire,
Eva BELI





7302-SD


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/04/2025

Direction départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

Le Directeur départemental
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddifip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN

Monsieur le Maire de la commune d'Ondres

Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

Tél : 06 12 96 29 62

Réf DS:21695050

Réf OSE : 2024-40209-00163

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](#)

Nature du bien :

TERRAIN A BATIR

Adresse du bien :

Chemin du Claous, Ondres (40440)

Valeur :

387€ HT /m² , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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





1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Patrick Sicard

Responsable Service Urbanisme et Foncier

2 - DATES

de consultation :	02/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	11/04/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non
du dossier complet :	02/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

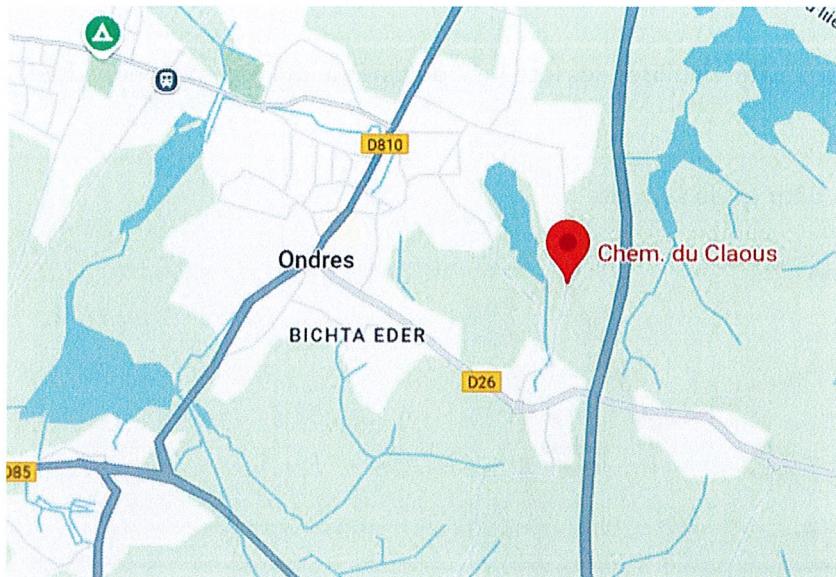
Cession de lots de terrain à bâtir sur la commune d'Ondres.

Il s'agit d'évaluer 7 lots d'un lotissement communal qui doivent être cédés à des particuliers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

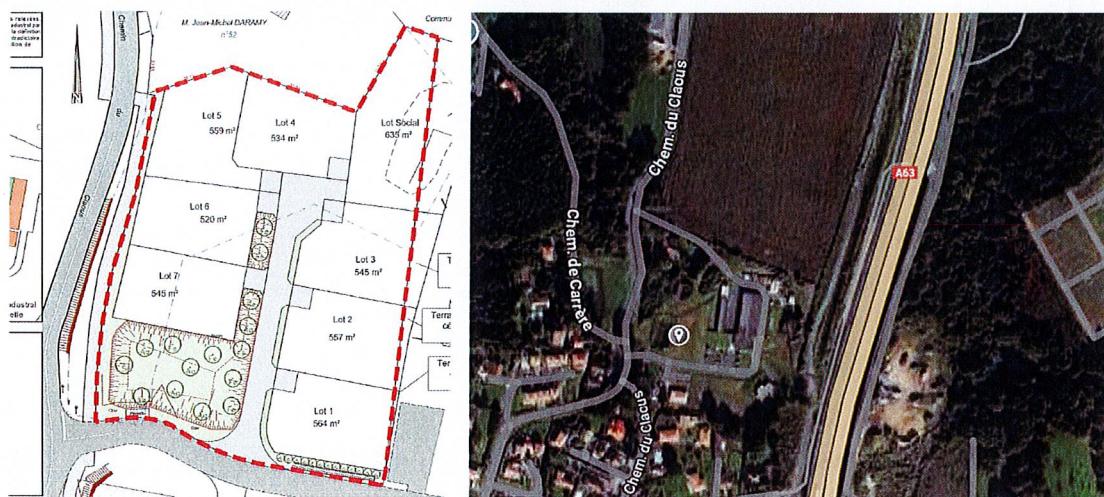
4.1. Situation générale

La commune d'Ondres se situe dans le département des Landes, en région Nouvelle-Aquitaine. Les lots de terrain à bâtir se situent à l'ouest de la commune.



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

Les lots de terrain sont viabilisés et accessibles depuis le chemin du Claous.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Ondres	AK 189	Chemin du Claous	3 362 m ²	TERRAIN A BATIR
Ondres	AK 190	Chemin du Claous	443 m ²	TERRAIN A BATIR
Ondres	AK 171	Chemin du Claous	20 494 m ²	ENSEMBLE IMMOBILIER
TOTAL			24 299 m²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'évaluer des lots de terrain à bâtir viabilisés, les lots 1 à 7 destinés à du logement individuel.

Les lots varient de 520 m² à 564 m².

La disposition des lots de terrain à bâtir est la suivante :



Le Lot 8 social n'est plus concerné par la demande d'avis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ondres

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Secteurs Uhp3 et Usep du PLU sur la commune d'Ondres en vigueur.

Secteur Uhp3 : zone d'urbaine d'habitat périphérique peu dense.

Secteur Usep : zone urbaine à vocation de services et/ou d'équipements publics.



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

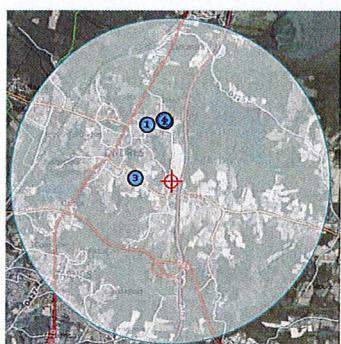
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis mars 2022 relatives à des cessions de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 300 m² et 700 m², dans un périmètre proche du bien à évaluer.



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	mars-décembre	426,79	426,79	425,24	428,34
2023	janvier-décembre	433,74	433,74	392,86	474,61
	Synthèse	430,26	426,79	392,86	474,61

Ref. enregistrement	Ref Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2022P13385	209//AH/236//	ONDRES	291 RTE DE BEYRES	17/06/2022	22/06/2022	22/10/2022	515	219 000	425,24
4004P01 2022P07889	209//AI/458//	ONDRES	176 CHE DE CHOY	29/03/2022	11/04/2022	27/08/2022	621	266 000	428,34
4004P01 2023P01694	209//AP/325//	ONDRES	606 AV DU 8 MAI 1945	12/01/2023	20/01/2023	29/04/2023	700	275 000	392,86
4004P01 2023P14995	209//AI/456//	ONDRES	CHOY	06/07/2023	31/07/2023	14/10/2023	453	215 000	474,61

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

Tous les termes de comparaison sont situés sur la commune d'Ondres.

La base retenue est la valeur moyenne arrondie soit 430€/m². Un abattement de 10 % sera appliqué pour prendre en considération la situation géographique moins favorable des lots à évaluer par rapport aux termes de comparaison retenus.

Le calcul est le suivant :

$$\text{Lot 1} : (430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 564 \text{ m}^2 = 218 268 \text{ €}$$

$$\text{Lot 2} : (430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 557 \text{ m}^2 = 215 559 \text{ €}$$



Lot 3 : $(430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 545 \text{ m}^2 = 210\,915 \text{ €}$

Lot 4 : $(430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 534 \text{ m}^2 = 206\,658 \text{ €}$

Lot 5 : $(430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 559 \text{ m}^2 = 216\,333 \text{ €}$

Lot 6 : $(430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 520 \text{ m}^2 = 201\,240 \text{ €}$

Lot 7 : $(430 \text{ €}/\text{m}^2 - 10\%) * 545 \text{ m}^2 = 210\,915 \text{ €}$

La valeur vénale par m² est de 387 € HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien par m² est arbitrée à **387 HT €/m²**.

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 348,3 €/m².

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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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 départemental des Finances Publiques,
Et par délégation,

Marie-Françoise EVEN

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques