



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 : célibataires 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, garanti 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 proposant(s)

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

Lu et approuvé

Romain PREVOST

Fait le 19/09/2025

✓ Signé et certifié par yousign

Lu et approuvé

Dimit GARRABE

Fait le 19/09/2025

✓ Signé et certifié par yousign

Fais-le : 19/09/2025

Heure :

Le(s) propriétaire(s)

Mme Le Maine,

Lva BEL



PLAN DE DIVISION

Envoyé en préfecture le 10/11/2025

Reçu en préfecture le 10/11/2025

Publié le 10/11/2025

ID : 040-214002099-20251106-DELIB2025_11_02-DE



syst. coord.

C

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357



**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

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN

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

Tél : 06 12 96 29 62

Réf DS:21695050

Réf OSE : 2024-40209-00163

Monsieur le Maire de la commune d'Ondres

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 :	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

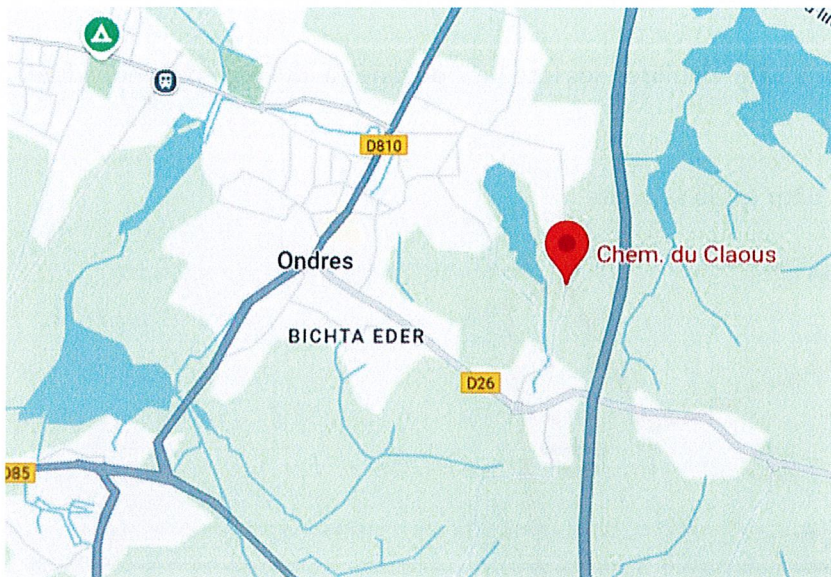
Cession de lots de terrain à bâtir sur la commune d'Ondres.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

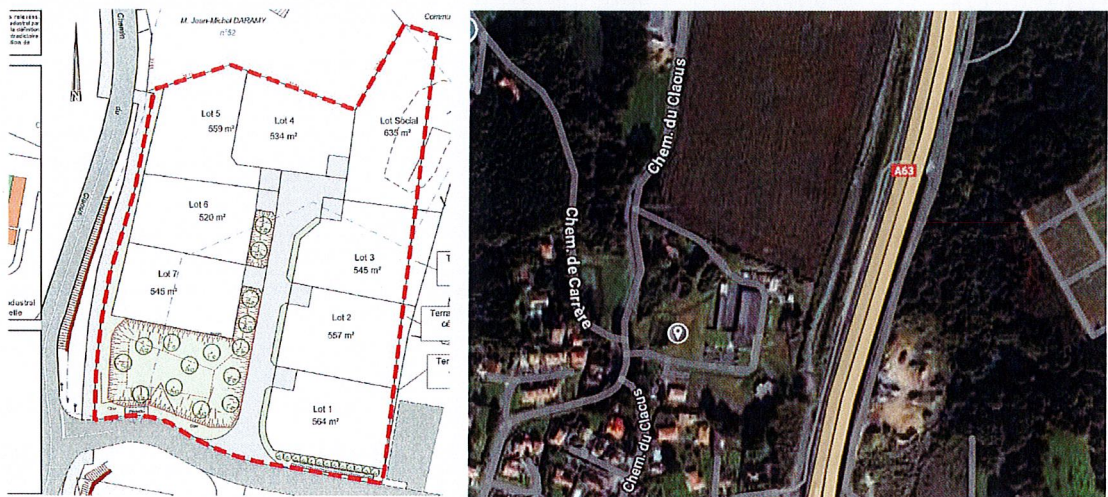
4.1. Situation générale

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 m ²	



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

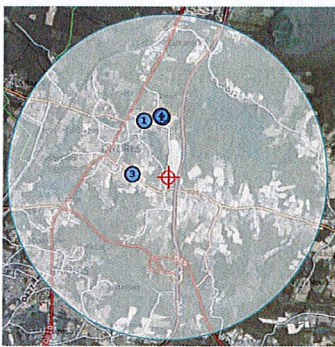
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

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 :

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

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



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

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

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

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

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

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