

Lettre d'intention d'achat de biens immobiliers

☒ ALFA LANDES SUD ☐ ALFA DAX ☐ ALFA MONT DE MARSAN ☐ ALFAS VOISINS

Le Proposant :

Mr et Mme NGUYEN Chau-Toan et Huynh-Nhu, demeurant 2 Allée Gernica – 40220 TARNOS

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 564m² + 11m² - borné et viabilisé,

Adresse des biens Lot 1 – Lotissement de Claous – Ondres 40440 -

N° mandat :

Agence détentrice du mandat : CENTURY 21 ONDRES

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

215.271 € Honoraires d'agence inclus – Deux cent quinze mille et deux cent soixante et onze Euros.

Soit 205.020 € Net vendeur

Et 10.251 € d'Honoraires d'agence charge Acheteurs

Financement ACHAT TERRAIN + CONSTRUCTION : cette somme sera payable

Apport ;	60.000 €
Prêt :	320.000 €
Durée :	25 Ans
Taux ;	Max 3.5%

Date limite de notre proposition d'achat :

30/10/2025

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 : 16/10/2025

Heure :

Le ou les proposant(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite : « lu et approuvé, bon pour proposition au prix de 215.271 € »

lu et approuvé, bon pour proposition au prix 215.271€

Fais-le : 16/10/2025

Heure :

Le(s) propriétaire(s)



Madame Le Maire

Eva BELIN

lu et approuvé, bon pour acceptation au prix de 215 271 €.



ETUDE DE FINANCEMENT

TOAN NGUYEN CHAU et NGUYEN NUYNH

Mme Julia Cretet

Agence Meilleurtaux Ondres - Tél. : 05.64.11.55.40

j.cretet@meilleurtaux.com

10/10/25

SIMULATION DE FINANCEMENT

Votre situation

Situation de famille : marié(e)
 Personnes à charge : 2 personnes
 Revenu mensuel net : 3.971 €
 Revenu fiscal N-1 : 44.241 €
 Revenu fiscal N-2 : 44.241 €

Votre endettement actuel

Votre projet immobilier

Nature : achat terrain+construction, en Zone B1
 Destination : habitation principale

Date prévisionnelle : 13/10/25
 Coût du projet : 411.460 €

Dépenses	Montant
Terrain	215.000 €
Logement	180.000 €
Sous-total	395.000 €
Frais de notaire (*)	16.460 €
Frais de garantie (*)	3.521 €
Frais de dossier	3.100 €
Total des dépenses	418.081 €

Plan de financement	Montant	Durée
Apport personnel	98.000 €	-
PTZ - 15 ans	141.750 €	300 mois
Prêt lissage TF - 25 ans	178.330 €	300 mois
Total	418.080 €	300 mois

(*) Il s'agit d'un montant estimé.

Remboursements (hors assurance)	120 mois	180 mois				
PTZ - 15 ans	0,00	787,50				
Prêt lissage TF - 25 ans	1.278,00	490,50				
Mensualités totales	1.278,00	1.278,00				
En % du revenu	32%*	32%*				

* Assurance(s) emprunteur manquante(s) : le taux d'endettement est incorrect au sens HCSF.

Ce document est une simulation qui ne saurait avoir de valeur contractuelle.

Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le 08/12/2025

ID : 040-214002099-20251204-DELIB2025_12_01-DE



**DESCRIPTIF****SUIVANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 14 DE LA LOI S.R.U. DU 13 DECEMBRE 2000 & DES ARTICLES L 115-4 ET L115-5 DU CODE DE L'URBANISME****PREMIER PLAN****AGENCE DE ST VINCENT DE TYROSSE
Sébastien VILLENAVE**Géomètre Expert Foncier - Ingénieur Géomètre Topographe
Expert immobilier près de la Cour d'Appel de PAU
s.villeneuve@premierplan.eu**Le 10 novembre 2025
Lotissement du Claous
Lot n°1****Rappel du Texte :**

Art. L. 115-4. – Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Art. L. 115-5. – Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Définition d'une limite réelle

Une limite réelle est une limite définie par bornage ou par alignement en cours de validité et dont le terrain qu'elle délimite n'a pas fait l'objet d'une possession d'un tiers lui permettant de revendiquer la prescription acquisitive. Seule la limite réelle apporte une garantie.

Définition d'une limite incertaine

Une limite incertaine est une limite dont la matérialisation (clôture, haie, fossé) n'a pas fait l'objet d'un bornage, et qui n'est donc pas garantie.

Définition d'une limite cadastrale

Une limite cadastrale est une limite fiscale dont il appartient aux propriétaires de vérifier l'exactitude et qui n'apporte aucune garantie.

Caractéristiques de la superficie réelle :

La superficie réelle est obtenue à partir de mesures prises sur le terrain et entre limites réelles, c'est à dire définies contradictoirement avec les propriétaires riverains y compris la Commune pour les chemins ruraux, et (ou) fixées unilatéralement par la procédure de l'alignement pour les voies communales, départementales et nationales.

Seules les limites réelles ainsi déterminées par un Géomètre-Expert inscrit à l'Ordre sont garanties.

Caractéristiques de la superficie indicative :

La superficie indicative est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre des limites incertaines. Il suffit qu'une seule des limites soit incertaine pour n'obtenir qu'une superficie indicative, même si toutes les autres limites sont des limites réelles.

Des écarts peuvent être significatifs, entre la superficie indicative et la superficie réelle.

Caractéristiques de la contenance cadastrale :

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant. Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique, mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La contenance cadastrale n'est donc pas garantie et un écart plus ou moins important peut-être constaté par rapport aux limites et à la superficie réelles.



Lotissement du Claous Lot n°1

Références cadastrales et voirie :

Un terrain à bâtir sis :

- Commune d'ONDRES
- Section AK
- 20, impasse du Indoù
- n°223p, provenant du n°223,
- Superficie réelle de 564 m².

Un terrain situé hors lotissement devant être rattaché au lot n°1

Section AK

- n°223p, provenant du n°223,
- Superficie réelle de 11 m².

Ces numéros ont été créés par Document Modificatif du Parcellaire Cadastre n°1188 P, dressé par M. Sébastien VILLENAVE, Géomètre-Expert Associé du Cabinet Premier Plan, Agence de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, le 07 novembre 2025, vérifié, numéroté et publié par procès-verbal par le Géomètre-Cadastre du Pôle Topographique de Gestion Cadastre de DAX, le 24 novembre 2025.

Confronts :

Le lot à bâtir confronte :

- ⇒ Du Nord, sur 5.51 m et 23.06 m à parcelle n°223p, et constituant le lot n°2 du lotissement.
- ⇒ De l'Est, sur 19.27 m à parcelle n°223p, devant être cédée en rattachement au lot n°1.
- ⇒ Du Sud, sur 26.73 m à parcelle n°223p, constituant les espaces communs du lotissement devant être cédés à l'ASL du lotissement.
- ⇒ De l'Ouest, par cercle de 7.03 m de corde et .072 m de flèche et sur 13.44 m à parcelle n°223p, constituant les espaces communs du lotissement devant être cédés à l'ASL du lotissement.

Bornage :

Les limites du lot sont juridiquement garanties.

Les limites du lot cédé sont définies par les segments de droites joignant les AQ, AT, AS, AY, AZ, AX, BA et AQ tels qu'ils figurent et sont repérés sur le plan de bornage du lot ci-annexé, dressé par M. Sébastien VILLENAVE, Géomètre-Expert associé du Cabinet Premier Plan Agence de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, à l'échelle du 1/250, sous la référence 21-0699 du 13 mars 2025.



⇒ Les points AT, AS, AY, AZ, AX et BA sont matérialisés par des bornes O.G.E. (Ordre des Géomètres Experts) posées pour les présentes.

⇒ Le point AQ n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 5.51 m de la borne AT dans le prolongement de la demi-droite [AS-AT).

Permis d'Aménager :

⇒ Le lotissement du Claous bénéficie d'un Permis d'Aménager, délivré au profit de la Commune d'ONDRES par arrêté de M. Pierre PASQUIER, Adjoint en charge de l'urbanisme, le 03 juin 2024 sous référence : PA 040 209 24 D0001

⇒ Une attestation de non-recours a été délivrée par Mme Eva BELIN, Maire, le 02 octobre 2024.

⇒ Le lotissement du Claous bénéficie d'un Permis d'Aménager modificatif n°1, délivré au nom de la commune d'ONDRES par arrêté de M., , le 03 juin 2024 sous référence : PA 040 209 24 D0001 M01

⇒ Les pièces constitutives du permis d'aménager, de ces modificatifs et les actes de procédure afférents sont téléchargeables au lien suivant :

<https://we.tl/t-m2FBj7hKeuv>

Surface de Plancher (SP) :

La surface de plancher maximale affectée au lot 1 est de 200 m² comme indiquée à l'article 2.1 du règlement du lotissement.

L'attestation afférente sera annexée à l'acte de vente et jointe au dossier de demande de permis de construire.

Servitudes générées par la division :

Il sera créé lors de l'acte notarié à intervenir une servitude de passage :

- ✓ Fonds servant : parcelle AK n°223p.
- ✓ Fonds dominant : parcelle AK n°223p.
- ✓ Assiette : Telle que définie sous trame pointillée noire sur le plan susmentionné
- ✓ Condition d'exercice : A définir lors de l'acte notarié.

Il sera créé lors de l'acte notarié à intervenir une servitude d'écoulement des eaux pluviales :

- ✓ Fonds servant : parcelle AK n°223p, n°223p et n°223p.
- ✓ Fonds dominant : parcelle AK n°223p.
- ✓ Assiette : Telle que définie sous tireté bleu sur le plan susmentionné
- ✓ Condition d'exercice : A définir lors de l'acte notarié.



Remarque : la présente désignation établie sur les indications des parties n'est qu'une proposition qui ne constate aucunement leur accord, lequel ne pouvant résulter que de l'acte à intervenir.

Fait à Saint-Vincent-de-Tyrosse, le 10 novembre 2025 pour être annexé à l'acte notarié.



Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le 08/12/2025

ID : 040-214002099-20251204-DELIB2025_12_01-DE



PLAN DE BORNAGE

syst. coord.
CC44

échelle
1/250

format
A4

indice du plan
v.01

13/03
2025

Légende :



Lot n°1
Superficie réelle : 564 m²



Zone d'implantation
de la construction principale



Périmètre du lotissement



Application du plan cadastral



Borne O.G.E. existante



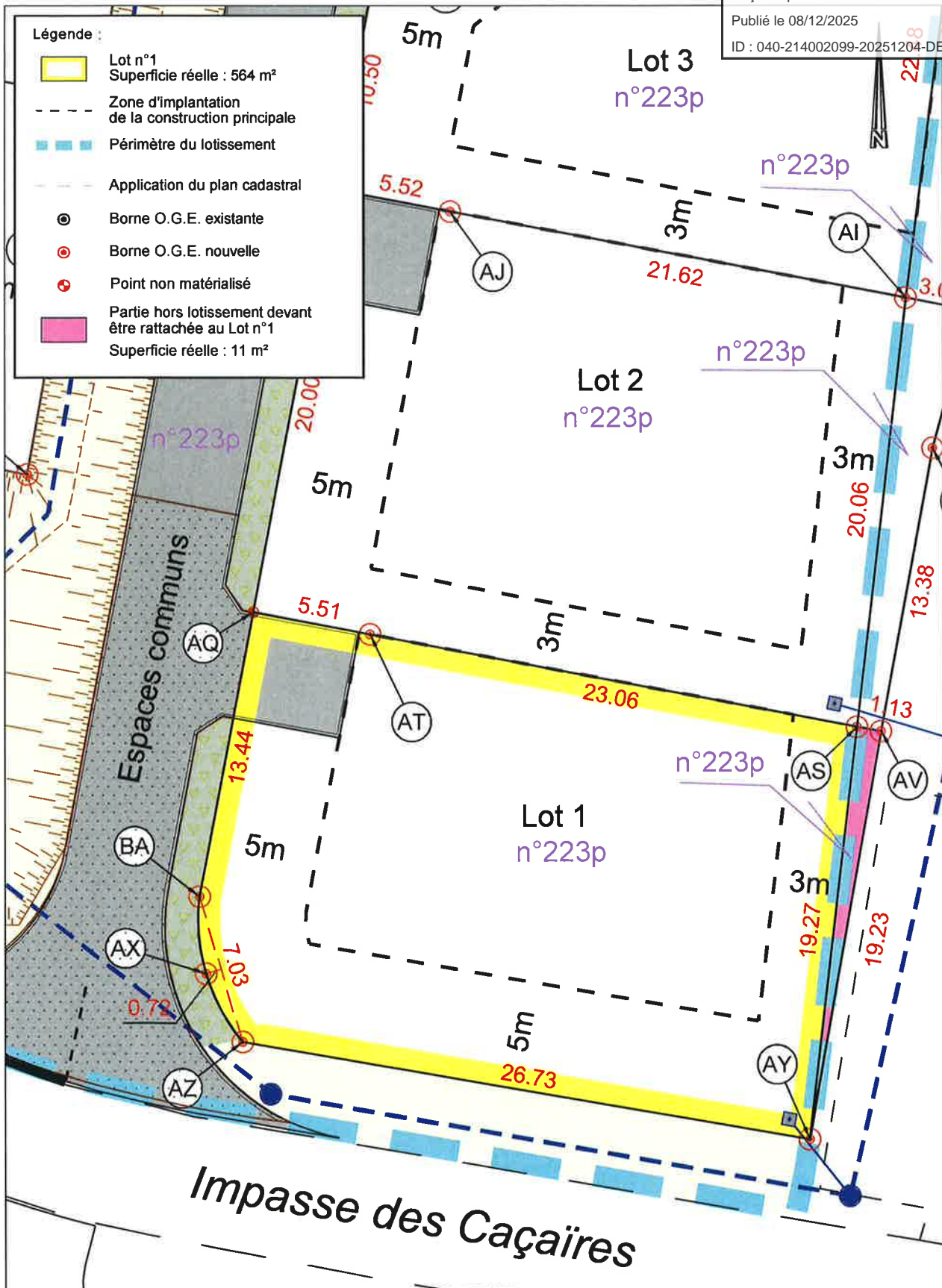
Borne O.G.E. nouvelle



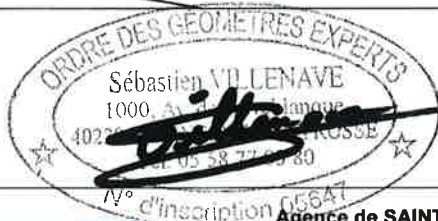
Point non matérialisé



Partie hors lotissement devant
être rattachée au Lot n°1
Superficie réelle : 11 m²



Département des LANDES
Commune d'ONDRES
Lotissement du Claous
Parcelle AK n°223p
Parcelle AK n°223p (hors lotissement)



Référence dossier : 21-0699
PA n°040 209 24D0001

0 5 10m

PREMIER PLAN

Agence de SAINT VINCENT DE TYROSSE
1000 Avenue de Terreblanque
Tel : 05 58 77 03 80
tyrosse@premierplan.eu
www.premierplan.eu



Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le 08/12/2025

ID : 040-214002099-20251204-DELIB2025_12_01-DE

