



L'Agence Immobilière  
du Sud des Landes  
**Les Océanides**

Lettre - Proposition d'Achat

Le(s) PROPOSANT(S)

Nous, soussignés,

M. THOUVELIN Alexandre  
Mme MARTINEZ Naëme

Groupe Enfants Prostet Génos Bayonne

Etant précisé que si intervenaient plusieurs proposants, ceux-ci agiront conjointement et solidialement entre eux et déclarent que rien dans leur état civil respectif, ni dans leur capacité, ne constitue un obstacle ou un empêchement à la validité de la présente proposition d'achat.

Reconnaissons avoir, grâce à votre intervention, visité les biens désignés ci-après, le

20/10/25

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS VISITÉS

Nature :  Appartement  Maison  Terrain

Désignation succincte : Le lot n°2 du lotissement communal "Le Clairs" d'une superficie de 59,5m² (dont 55m² en zone UMP3 du PLU + 38m² en zone non constructible)

Superficie privative des lots supérieurs à 8m<sup>2</sup> à l'exclusion des lots à usage de cave, garage, et emplacement de stationnement (article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi du 18 décembre 1960 qui nous a été communiquée par votre cabinet : *la part de lot sur le de la superficie en m<sup>2</sup>*).

Adresse (n° de, arrête, localité, bâti...) : chemin de Clairs 64400 ONDRES

Suite à cette visite nous proposons d'acheter ces biens aux conditions suivantes :

PIRUX PROPOSÉ : Sous réserve de l'acceptation des propriétaires, notre proposition est faite au prix de : 207.360 € (deux cent sept mille trois cent soixante euros) Net vendeur, + 10.368 € (dix mille trois cent soixante huit euros) d'honoraires d'agence, soit 217.728 € HT

Comportant votre rémunération, dont les modalités et le montant sont déjà énoncées au mandat.

FINANCIER : Les modalités du financement seront déterminées aux termes de l'avant-contrat. Le prix proposé

indiqué ci-dessus sera payable comptant le jour de la vente.

90.000 € d'apport + prêt bancaire

REMARQUE DE LA PROPOSITION D'ACHAT

Nous déclarons avoir été informés des dispositions de la loi SRU du 13.12.2000, dont le délai a été porté à 10 jours à compter du 8 août 2015, par la loi Macron du 6 juillet 2015 visant à renforcer la protection de l'acquéreur immobilier.

Instaurant un délai de 10 jours pour tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel ;

obligant de nullité tout engagement unilatéral soumis en vue de l'acquisition d'un bien ou droit immobilier pour lequel il est exigé ou

reçu de celui qui s'engage un versement quelles qu'en soient la cause et la forme.

En conséquence, la présente proposition d'achat n'est pas soumise au délai de 10 jours puisqu'elle a exclusivement pour objet d'inviter les

propriétaires, si le prix proposé les agree, à régulariser avec nous, au plus tard à la date indiquée ci-contre, un avant-contrat (promesse ou

contrat) qui constatera l'échange des consentements, fixera l'ensemble des conditions de la vente (financement, conditions

suspendue...) et engagera réciproquement les deux parties à l'issue du délai de 10 jours ci-avant évoqué.

Bien que n'entrant aucun versement de notre part dans l'espous du code civil nous sommes tenus de l'obligation que nous nous réservons de régulariser un avant-contrat, en cas d'accord des propriétaires dans le délai indiqué ci-dessus, vous pourrez nous être redéboursés de dommages et intérêts à leur égard.

La présentation de cette proposition et le rapprochement des parties sont sous la responsabilité du mandataire mandaté. La présentation sera faite par tout moyen à sa convenance présentant des garanties équivalentes à la lettre recommandée.

En ce 21 octobre 2025  
proposant

LE(S) PROPOSANT(S)

Signature prélevée de la mention manuscrite

Lu et approuvé, bon pour proposition au prix de : (Souscrit en toutes lettres)

Lu et approuvé, bon pour proposition au prix de : deux cent dix-sept mille sept cent vingt-huit euros

Eva BELIN



40440

Eva BELIN

offre acceptée

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\_02-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

**PREMIERPLAN**

**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.villenave@premierplan.eu

**Le 10 novembre 2025**  
**Lotissement du Claous**  
**Lot n°2**

#### 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 acquise. 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°2

### **Références cadastrales et voirie :**

Un terrain à bâtir sis :

- Commune d'**ONDRES**
- Section **AK**
- **38, impasse du Indou**
- n°**223p**, provenant du n°223,
- Superficie réelle de **557 m<sup>2</sup>**.

Un terrain situé hors lotissement devant être rattaché au lot n°2

Section **AK**

- n°**223p**, provenant du n°223,
- Superficie réelle de **38 m<sup>2</sup>**.

Ces numéros ont été créé par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral 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-Cadastreur du Pôle Topographique de Gestion Cadastrale de DAX, le 24 novembre 2025.

### **Confronts :**

Le lot à bâtir confronte :

- ⇒ Du Nord, sur 5.52 m et 21.62 m à parcelle n°**223p**, et constituant le lot n°3 du lotissement.
- ⇒ De l'Est, sur 20.06 m à parcelle n°**223p**, devant être cédée en rattachement au lot n°2.
- ⇒ Du Sud, sur 23.06 m et 5.51 m à parcelle n°**223p**, et constituant le lot n°1 du lotissement.
- ⇒ De l'Ouest, sur 20.00m 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 AK, AJ, AI, AS, AT, AQ et AK 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 AJ, AI, AS, et AT 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].

⇒ Le point AK n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 5.52 m de la borne AJ dans le prolongement de la demi-droite [AI-AJ].

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

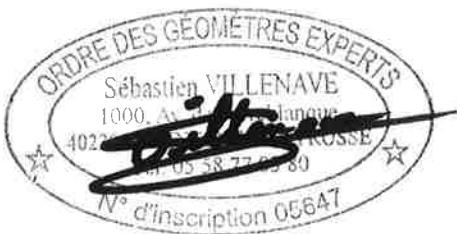
Il sera créé lors de l'acte notarié à intervenir une servitude d'écoulement des eaux pluviales :

- ✓ 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.





# LANDE BORNAGE

syst. coord.  
**CC44**

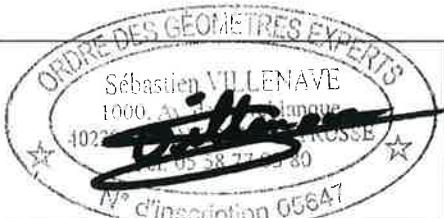
échelle  
1/250

format  
A4

indice du plan  
v.01

## Lot social

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

**Agence de SAINT VINCENT DE TYROSSE**  
1000 Avenue de Terreblanque  
Tel : 05 58 77 03 80  
[tyrosse@premierplan.eu](mailto:tyrosse@premierplan.eu)  
[www.premierplan.eu](http://www.premierplan.eu)



# PREMIER PLAN

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\_02-DE

