



## OFFRE D'ACHAT

### En présence et avec le concours de l'Agence

Cote Basque Immo Maignon , située 2 avenue Melville Lynch 64600 ANGLET , téléphone 0559480088 , adresse mail [cbi.maignon@orpi.com](mailto:cbi.maignon@orpi.com) , exploitée par la société LA CLE DU LOGIS SARL au capital de 26000 euros, dont le siège social est situé 2 avenue Melville Lynch 64600 ANGLET , RCS BAYONNE n° 484775648 , titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 6401 2016 000 007 802 délivrée par CCI de Bayonne-Pays Basque , numéro de TVA FR 39484775648 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA dont le siège est sis 160 Rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex 9 sur le territoire national sous le n° 120137405 , Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN - SMABTP dont le siège est sis 89 Rue la Boetie 75008 PARIS sous le n° 27922A pour un montant de 120000 € ,

**DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION.**

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Représentée par David LACALLE , agissant en sa qualité de négociateur immobilier , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après "l'Agence" ou "le Mandataire",**

### L'OFFRANT

Monsieur DELOGE Emeric né le 29 août 1979 à Boulogne Billancourt (92) , de nationalité Française , préparateur esthétique , et Madame TROUETTE Eva née le 15 novembre 1979 à Abymes (971) , de nationalité Française , assistante commerciale , demeurant 42 avenue Etienne Castaings 40440 Ondres , Célibataires non liés par un Pacte civil de solidarité, ainsi déclaré, Ayant leur résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

### Ci-après "l'OFFRANT"

L'OFFRANT reconnaît que ces conditions ont été négociées par l'Agence titulaire d'un mandat de négociation régulièrement inscrit sur son Registre des mandats sous le numéro 361 .

### Nature et description des biens

Un terrain à bâtir situé Chemin de Claous 40440 Ondres d'une **contenance de 559 mètres carrés**, formant le lot n° 5 du lotissement du Claous .

#### Références cadastrales :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
	AK	189p		5a 59ca

Le terrain étant destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, son descriptif résulte d'un bornage établi par **Premier Plan** . Un exemplaire du plan de bornage est joint aux présentes.

Le terrain vendu bénéficie d'une surface constructible de 200 mètres carrés ainsi que cela résulte de **règlement de lotissement** ci-après annexé.



## Conditions d'acquisition

### Prix d'acquisition

L'OFFRANT **déclare son intention d'acquérir les biens ci-dessus désignés** au prix de deux cent onze mille trois cent deux euros ( 211302 €).

Soit :

- un prix de deux cent un mille deux cent quarante euros ( 201240 €) revenant au VENDEUR,
- un montant de dix mille soixante-deux euros ( 10062 €) correspondant aux honoraires de négociation à la charge de l'OFFRANT.

L'OFFRANT supportera en plus l'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la vente.

### Financement de l'acquisition

L'OFFRANT déclare disposer d'un apport personnel d'un montant de deux cent cinquante mille euros ( 250000 €) et qu'il entend recourir pour le surplus à un financement selon les modalités suivantes :

#### Plan de financement

Apport 250 000,00 €

PH lissé 117 885,35 € 3,15 % 300 Mois

PTZ 97 200,00 € 0,00 % sur 240 Mois

465 085,35€ sur 300 mois

Coût intérêts + assurances : 66 847,61 €

Par conséquent, en cas d'acceptation de son offre par le VENDEUR, l'avant-contrat de vente sera soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt selon la réglementation en vigueur.

### Autres conditions de l'acquisition

Les biens devront, au jour du transfert de propriété, être libres de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR,
- l'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente.

L'obtention d'un permis de construire pour une maison individuelle de 90m<sup>2</sup> environ + garage

## Acceptation de l'offre par le VENDEUR

**Cette offre d'achat est valable jusqu'au 28 novembre 2025 inclus.**

**Passé cette date, et à défaut d'acceptation par le VENDEUR, elle deviendra caduque, sans autre formalité, sauf accord contraire de l'OFFRANT.**

**L'acceptation de vendre aux conditions de la présente offre devra être actée par la signature de celle-ci par le VENDEUR.**

Elle sera notifiée à l'OFFRANT au plus tard le dernier jour de validité de l'offre.

**Un avant-contrat de vente devra ensuite être signé par le VENDEUR et l'OFFRANT au plus tard le 15 décembre 2025 .**

Agnès ETCHEGARRAY , notaire à PAU , représentera l'OFFRANT.

L'OFFRANT devenu ACQUEREUR versera la somme de dix mille euros ( 10000 €) à titre d'acompte dans les conditions définies par l'avant-contrat.

**L'offre acceptée constitue un accord sur la chose et sur le prix au sens des articles 1583 et 1589 du Code civil.**

**En cas de refus de réitérer la présente :**

- le **VENDEUR** pourra être contraint de vendre les biens susvisés par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites. S'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit seront tenus d'exécuter la présente ;
- L'**OFFRANT** sous réserve de la levée des éventuelles conditions suspensives applicables ou de l'exercice d'un éventuel droit de rétractation, sera tenu d'acheter. Toutefois, s'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit auront la faculté de se désister sans indemnité.

L'**OFFRANT** bénéficiera à la suite de la signature de l'avant-contrat de vente d'un délai de rétractation de 10 jours conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** autorisent expressément le(s) notaire(s) à communiquer à l'**AGENCE** le projet d'avant-contrat ainsi que l'avant-contrat de vente signé, le projet d'acte authentique ainsi que l'acte authentique qui seront établis dans le cadre de la présente vente.

### Données personnelles

Le consommateur est informé qu'il peut **s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques** à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique sur le site internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'**OFFRANT** est informé que les données à caractère personnel le concernant collectées par le **MANDATAIRE** à l'occasion de la présente feront l'objet de traitements informatiques.

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables des traitements des données à caractère personnel collectées à l'occasion des présentes.

Les principales finalités de ces traitements sont la gestion, le traitement et le suivi des demandes concernant l'Agence et le réseau, la gestion des fichiers clients-prospects et la réalisation d'opérations de marketing direct, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et, plus généralement, les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou, sur simple demande, auprès de l'Agence.

Ces données à caractère personnel sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ces traitements se fondent soit sur le présent engagement, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite d'intérêts légitimes, à savoir la gestion et le suivi de relations commerciales et l'organisation d'opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement des données à caractère personnel collectées sera fondé sur le consentement de la personne concernée, notamment si elles sont transmises à des partenaires commerciaux de l'Agence ou du réseau.

L'**OFFRANT** pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer ou de s'opposer à leur exploitation en adressant un courriel en ce sens à ou un courrier postal à l'adresse suivante : 2 avenue Melville Lynch 64600 ANGLET . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la **Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés** ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

### Signature

En la signant électroniquement, **L'OFFRANT ACCEPTE D'ACQUERIR LES BIENS AUX PRIX ET CONDITIONS CONTENUS DANS LA PRESENTE OFFRE D'ACHAT.**

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\_03-DE



## Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'Informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

Object Identifiant (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



## Signatures électroniques du document

Signé le 23/10/2025 par DELOGE Emeric

Signé le 23/10/2025 par TROUETTE Eva

*DELOGE Emeric*

*TROUETTE Eva*

odesbe57-7830-47dd-9b47-2c4b74681a5c  
743dcb5a-8e76-447f-82ce-bc448c122ee3



Signé et certifié par yousign



odesbe57-7830-47dd-9b47-2c4b74681a5c  
c8d86ca5-d77d-43b0-bad9-74c5ec7d3a22



Signé et certifié par yousign



*Bon pour acceptation de l'offre au prix de 211 302 €*

**Madame Le Maire**





## Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

### LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
[www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

### Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

#### YOUSIGN SAS

QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0

Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et  
de conformité N° :** 11125

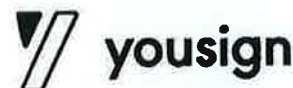
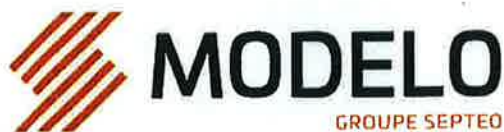
**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 68f9cf88c96982ad09081359

**Nombre total de pages signées :** 5

**Nombre d'annexes signées :** 0

**Clé de hachage :** b556483a8f18ba28b31bedf23933a7c9



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offre de confiance en cas de doute, consultez les certificats sur [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

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\_03-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°5****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°5

### Références cadastrales et voirie :

Un terrain à bâtir sis :

- Commune d'ONDRES
- Section AK
- 69, impasse du Indoù
- n°223p, provenant du n°223,
- Superficie réelle de 559 m<sup>2</sup>.

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 16.88 m et 4.32 m à parcelle 52 appartenant à M. Jean-Michel DARAMY.
- ⇒ De l'Est, sur 20.62 m, 2.28 m et 10.88 m à parcelle n°223p, constituant le lot n° 4 du lotissement et sur 5.00 m à parcelle n°223p, constituant les espaces communs du lotissement devant être cédés à l'ASL du lotissement.
- ⇒ Du Sud sur 5.52 m et 27.31 m à parcelle n°223p, à parcelle n°223p constituant le lot n° 6 du lotissement.
- ⇒ De l'Ouest, sur 21.18 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 A, AW, H, G, F, E, D, C, B et A 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 A, H, G, F, C et B sont matérialisés par des bornes O.G.E. (Ordre des Géomètres Experts) posées pour les présentes.
- ⇒ Le point AW est matérialisé par une borne O.G.E. (Ordre des Géomètres Experts) existante.





⇒ Le point D n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 5.52 m de la borne C dans le prolongement de la demi-droite [B-C).

⇒ Le point E n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 10.88 m de la borne F dans le prolongement de la demi-droite [F-X).

#### **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.



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\_03-DE



PLAN DE BORNAGE  
Lot n°5

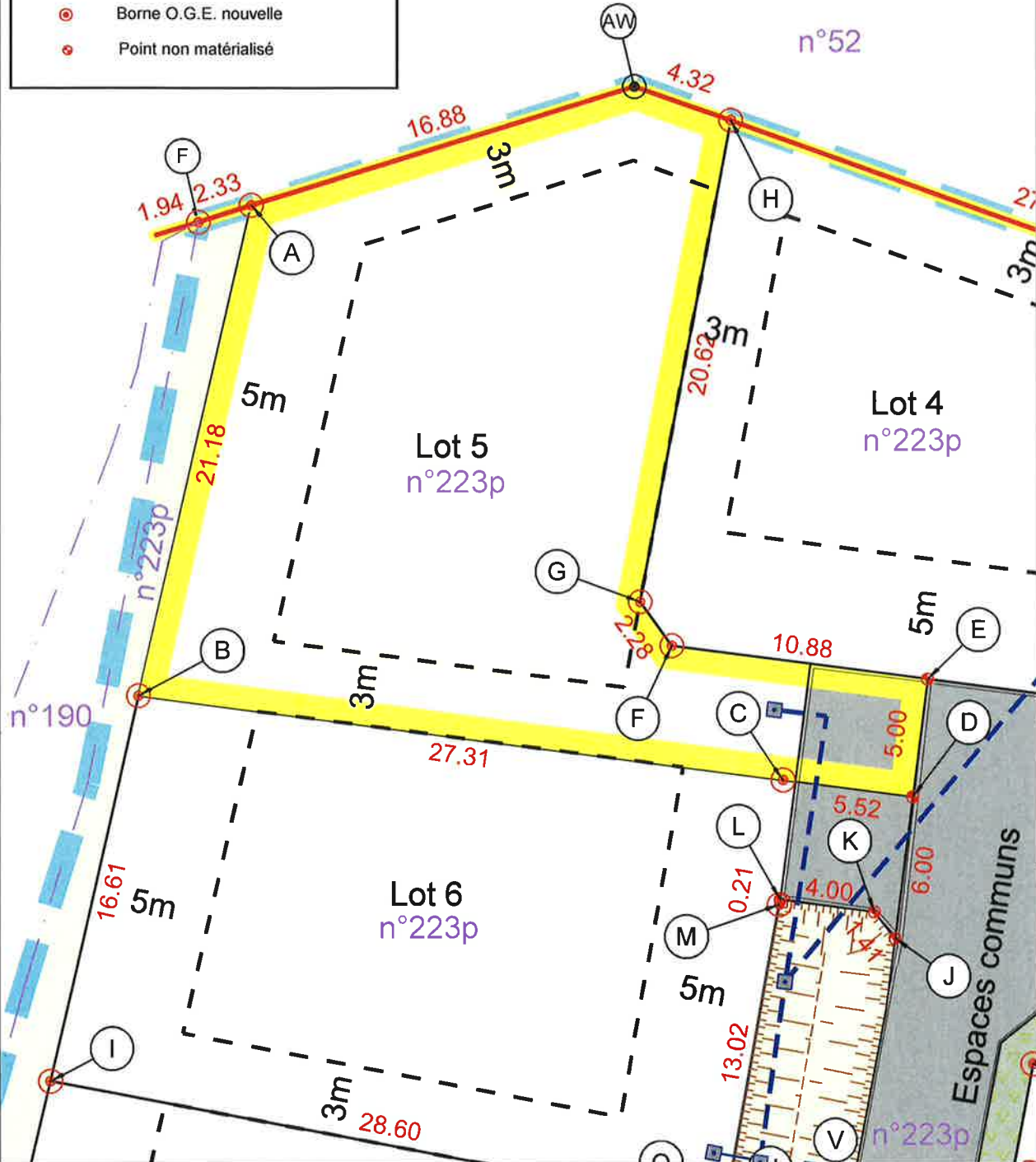
Légende :

- Lot n°5  
Superficie réelle : 559 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



M. Jean-Michel DARAMY

n°52



syst. coord.  
CC44

échelle  
1/250

format  
A4

indice du plan  
v.01

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

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

0 5 10m

13/03  
2025

PREMIER PLAN

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

GÉOMÈTRE-EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VUE DURABLE

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\_03-DE

