



OFFRE D'ACHAT

En présence et avec le concours de l'Agence

Mone Rosine Ondres , située 2214 avenue du 11 Novembre 1918 40440 ONDRES , téléphone 0559454475 , adresse mail monerosineondres@orpi.com , exploitée par la société MONE ROSINE ONDRES SAS au capital de 10000 euros, dont le siège social est situé 2214 avenue du 11 Novembre 1918 40440 ONDRES , RCS DAX n° 900442146 , titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 4002 2022 000 000 003 délivrée par CCI de Landes , numéro de TVA FR28 85328242400011 , assurée en responsabilité civile professionnelle par Allianz VERSPIREN dont le siège est sis 44 Avenue Georges Pompidou 92300 Levallois Perret sur le territoire national sous le n° 41543943 ,

Adhérente de la caisse de Garantie ALLIANZ dont le siège est sis 1 cours Michelet - CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex sous le n° 41543943 pour un montant de 110000 €,

Titulaire du compte séquestre n° 00020312902 ouvert auprès Crédit Mutuel ,

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

Représentée par Dominique ROSINE , agissant en sa qualité de gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

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

L'OFFRANT

Monsieur Sébastien HENRI GOUSSIES né le 9 janvier 1972 à OLORON SAINTE MARIE , de nationalité Française , fonctionnaire , et Madame Karine ARRATEGI épouse GOUSSIES née le 16 juin 1973 à OLORON SAINTE MARIE , de nationalité Française , technicienne logistique , demeurant 12 allée des tauzias 64230 AUSSEVILLE ,

Se déclarant mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de ASASP-ARROS , le 1 décembre 2000 , ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Ayant leur résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Yann Gabriel GOUSSIES né le 16 mai 2000 à OLORON SAINTE MARIE , de nationalité Française , assureur , demeurant 12 allée des tauzias 64230 AUSSEVILLE

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Floran GOUSSIES né le 23 septembre 2003 à OLORON SAINTE MARIE , de nationalité Française , étudiant , demeurant 12 allée des tauzias 64230 AUSSEVILLE

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

L'achat sera réalisé par le biais d'une SCI familiale

Ci-après "l'OFFRANT"

L'OFFRANT s'engage à acquérir, aux conditions arrêtées ci-après, avec faculté de substitution, les biens immobiliers ci-dessous désignés.

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 85 .



Nature et description des biens

Un terrain à bâtir situé Chemin du "Claous" 40440 ONDRES d'une **contenance de 545 mètres carrés**, formant le lot n° 7 du lotissement CLAOUS .

Le terrain est destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte et le VENDEUR déclare que son descriptif ne résulte pas d'un bornage, ce que l'ACQUEREUR accepte.

Conditions d'acquisition

Prix d'acquisition

L'OFRANT **déclare son intention d'acquérir les biens ci-dessus désignés** au prix de deux cent six mille dix euros (206 010 €).

Soit :

- un prix de cent quatre-vingt-seize mille deux cents euros (196200 €) revenant au VENDEUR,
- un montant de neuf mille huit cent dix euros (9810 €) correspondant aux honoraires de négociation à la charge de l'OFRANT.

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

Financement de l'acquisition

L'OFRANT déclare disposer d'un apport personnel d'un montant de deux cent mille euros (200000 €) et qu'il entend recourir pour le surplus à un financement selon les modalités suivantes :

Prêt achat du terrain plus construction sur 15 ans

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'achat sera soumis à la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire respectant les règles d'urbanisme

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'OFRANT.

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'OFRANT 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'OFRANT au plus tard le 22 décembre 2025 .

L'OFRANT 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'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 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 monerosineondres@orpi.com ou un courrier postal à l'adresse suivante : 2214 avenue du 11 Novembre 1918 40440 ONDRES . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la **Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr)**.

Signature

En la signant électroniquement, **L'OFFRANT ACCEPTE D'ACQUERIR LES BIENS AUX PRIX ET CONDITIONS CONTENUS DANS LA PRÉSENTE 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_04-DE

Certificat de signature électronique

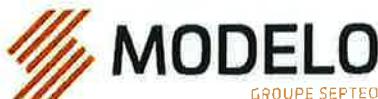
Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée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

Object Identifier (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 14/11/2025 par Sébastien HENRI GOUSSIES

Sébastien HENRI GOUSSIES

✓ Signé et certifié par [yousign](#)

Signé le 14/11/2025 par Yann Gabriel GOUSSIES

✓ Signé et certifié par [yousign](#)

Signé le 14/11/2025 par Karine ARRATEGI épouse GOUSSIES

Karine ARRATEGI épouse GOUSSIES

✓ Signé et certifié par [yousign](#)

Signé le 14/11/2025 par Floran GOUSSIES

Floran GOUSSIES

✓ Signé et certifié par [yousign](#)

offre acceptée le 14/11/2025



Madame Le Maire

Eva BELIN



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

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

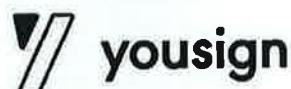
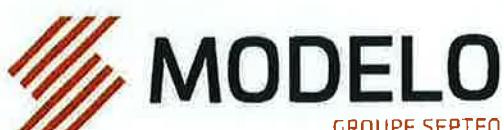
Révision : 1

Identifiant du contrat : 69171d82a64fd1843806b62d

Nombre total de pages signées : 5

Nombre d'annexes signées : 0

Clé de hachage : 3e9956fda643153dbc7f6ad9f709512f



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Outils disponibles et recherche de nos signes certifiés sur 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_04-DE





**Lotissement du Clous
Lot n°7**

Commune d'ONDRES

Novembre 2025

DOSSIER FONCIER

Réf : 21-0699

- ⇒ Descriptif suivant les dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Plan de bornage du lot
- ⇒ Document Modificatif du Parcellaire Cadastral n°**1841 D**
- ⇒ Extrait Modèle 1
- ⇒ Arrêté du Permis d'Aménager n° PA 040 209 24 D0001
- ⇒ Lien de téléchargement des fichiers dématérialisés.
(Pièces du permis d'aménager et arrêtés afférents)

PREMIER PLAN



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



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 20 novembre 2025
Lotissement du Claous
Lot n°7

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°7

Références cadastrales et voirie :

Un terrain à bâtir sis :

- Commune d'**ONDRES**
- Section **AK**
- **41, impasse du Indoù**
- n°**223p**, provenant du n°223,
- Superficie réelle de **545 m²**.

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 28.60 m et 0.19 m à parcelle **n°223p**, constituant le lot n° 6 du lotissement et sur 4.10 m et 1.41 m à parcelle 223p constituant les espaces communs devant être cédés à l'ASL du lotissement.
- ⇒ De l'Est, sur 7.00m, 1.41 m, 4.07 m, 0.18 m et 12.56 m à parcelle **n°223p** constituant les espaces communs devant être cédés à l'ASL du lotissement.
- ⇒ Du Sud sur 29.74 m à parcelle **n°223p**, issue de la division, devant rester la propriété de la commune d'**ONDRES**
- ⇒ De l'Ouest, sur 17.69 m à parcelle **n°223p**, issue de la division, devant rester la propriété de la commune d'**ONDRES**.

Les limites du lot sont juridiquement garanties.

Les limites du lot cédé sont définies par les segments de droites joignant les points I, O, N, W, V, U, T, S, R, Q, P et I 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 I, O, R, Q, et P sont matérialisés par des bornes O.G.E. (Ordre des Géomètres Experts) posées pour les présentes.
- ⇒ Les points V, W, U, et T sont matérialisés sur le terrain par des angles de bordures.
- ⇒ Le point N n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 0.19 m de la borne O dans le prolongement de la demi-droite [I-P].



⇒ Le point S n'est pas matérialisé sur le terrain mais il se situe à 0.18 m de la borne R dans le prolongement de la demi-droite [Q-R].

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 : parcelles AK n°223p, n°223p et n°223p.
- ✓ Fonds dominant : parcelles AK n°223p et n°223 p
- ✓ Assiette : Telle que définie sous tireté bleu 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 :

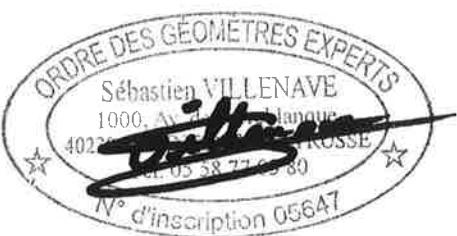
- ✓ Fonds servant : parcelles AK n°223p, n°223p et n°223p.
- ✓ Fonds dominant : parcelles AK n°223p et n°223 p
- ✓ Assiette : Telle que définie sous tireté bleu sur le plan susmentionné
- ✓ Condition d'exercice : A définir lors de l'acte notarié.

**Nota Bene :**

Le terrain supportait autrefois un bassin de rétention d'eaux pluviales et a donc été en partie remblayé tel que figuré sous trame hachurée orange sur le plan susmentionné

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 20 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

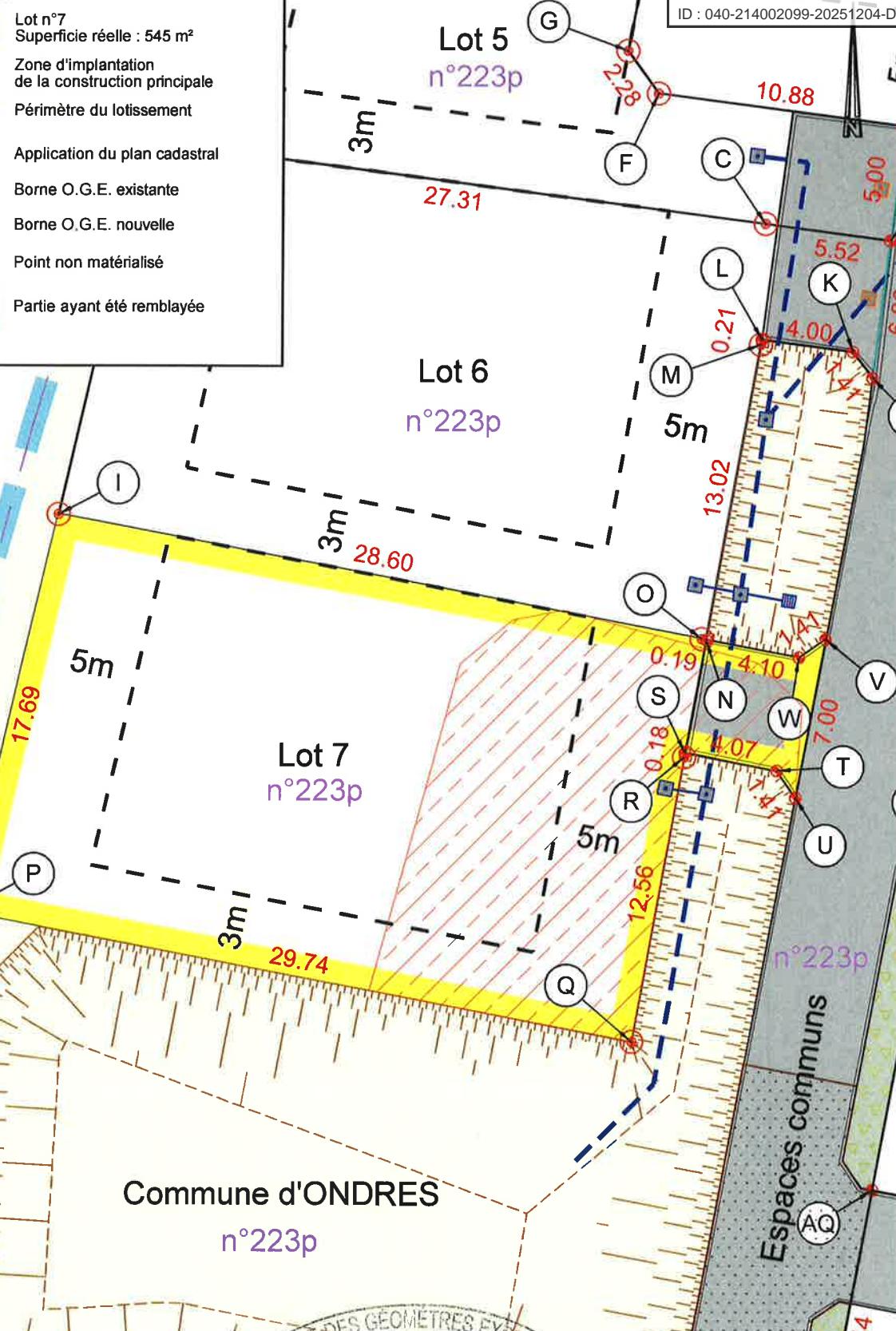
ID : 040-214002099-20251204-DELIB2025_12_04-DE

Lot n°7

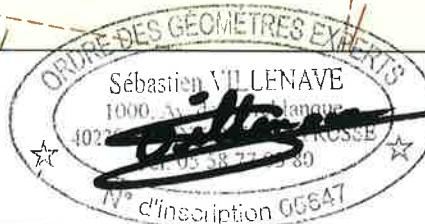
PLAN DE BORNAGE

Légende :

- Lot n°7
Superficie réelle : 545 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 ayant été remblayée

syst. coord.
CC44échelle
1/250format
A4indice du plan
v.01

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



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

0 5 10m

13/03
2025

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

PREMIER PLAN

