



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ et le jeudi 15 mai à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 09 mai 2025, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 09 mai 2025
Nombre de présents	29	
Nombre de pouvoirs	6	Date de publication : 20 mai 2025
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAUX, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Carine BROUSTAUT, M. Guillaume SEQUIER, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, M. Régis MALARIK, Mme Axelle VERDIERE BARGAOU, M. Yves LOUME, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSES : M. Olivier COUSIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Benoît LAMIABLE, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

M. Olivier COUSIN a donné pouvoir à Mme Sandra LARTIGAU,
Mme Audrey LALOTTE a donné pouvoir à M. Julien DUBOIS,
M. Benoît LAMIABLE a donné pouvoir à Mme Marylène HENAULT,
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOU,
M. Pierre STETIN a donné pouvoir à M. Bruno JANOT,
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Fanny MESPLET.

OBJET : IMMEUBLE 13 COURS FOCH : CESSION

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU les dispositions du titre IV du livre III du Code civil relatif à la vente,

VU l'avis du Domaine en date du 6 décembre 2024,

VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME TRAVAUX HABITAT DU 07 MAI 2025.

CONSIDÉRANT que la ville est propriétaire d'un bien immobilier sis 13 Cours Foch et cadastré AD n° 70 (618 m²), jouxtant le bâtiment abritant l'Office intercommunal du tourisme et du thermalisme (OITT),

CONSIDÉRANT que ce bien relevant de son domaine privé, est composé d'un bâtiment très dégradé, vacant depuis de nombreuses années, et d'un jardin à l'arrière,

CONSIDÉRANT que la ville a été sollicitée par deux investisseurs, Messieurs Baptiste et Julien LESCARBOURA, qui souhaitent s'en porter acquéreurs afin de le transformer en un établissement de restauration moderne et convivial,

CONSIDÉRANT que ces derniers ont adressé une offre financière à hauteur de 275 000 €, offre dont le montant est supérieur à l'avis du Domaine,

CONSIDÉRANT que le projet envisagé va contribuer à la mise en valeur de ce lieu et à le faire revivre, tout en participant à la dynamique du centre-ville,

CONSIDÉRANT que le fonds de la parcelle cadastrée AD n° 70 est grevé d'un emplacement réservé V10 au PLUi-H (pour la réalisation d'une voie de liaison entre l'impasse Grateloup et la rue d'Eyrose), représentant une emprise de 138 m², cette dernière sera détachée préalablement à la cession qui ne portera donc que sur une surface de 454 m²,

CONSIDÉRANT qu'afin d'accéder à cette partie conservée par la Ville (AD n° 70b), depuis le terrain d'assiette de l'OITT, il y a lieu de prévoir une servitude de passage, au profit de la commune, sur la parcelle objet du présent projet de vente (AD n° 70a),

CONSIDÉRANT qu'afin de garantir la sécurité des clients de ce futur établissement recevant du public, il y a lieu de prévoir l'institution d'une servitude de passage, sur la parcelle communale cadastrée AD n° 415 (OITT), au profit de la parcelle cadastrée AD n° 70a,

CONSIDÉRANT que ce projet de vente fera l'objet de la signature d'un compromis dans lequel seront intégrées, à la demande des acquéreurs, des conditions suspensives,

SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 28 VOIX POUR, 7 ABSTENTIONS,

APPROUVE la cession de la partie de parcelle cadastrée AD n° 70, d'une superficie de 454 m² comprenant un bâtiment aujourd'hui vacant en R+1 + combles, dont la surface de plancher habitable est de 160 m² au total, conformément au plan de division ci-annexé, à Messieurs Baptiste et Julien LESCARBOURA, ou toute personne physique ou morale s'y substituant avec l'accord de la ville, moyennant le prix de 275 000 euros,

INSTITUE une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AD n° 70a, au profit de la parcelle cadastrée AD n° 70b, ainsi qu'une servitude de passage sur la parcelle communale cadastrée AD n° 415, au profit de la parcelle objet de la présente vente (AD n° 70a), conformément au plan ci-annexé,

AUTORISE Monsieur le Maire, à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique correspondants qui seront reçus par l'Étude notariale de Maître Jean-Christophe Gaynard, ou a donner procuration à cet effet, à tout cleric ou collaborateur de l'étude,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Fanny MESPLET.

Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,



Julien DUBOIS
Maire de Grand Dax
Président du Grand Dax

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/12/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

M. le Maire de Dax

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 19984272

Réf OSE : 2024-40088-70983

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 :

Maison

Adresse du bien :

13 cours du Maréchal Foch, 40100 Dax

Valeur :

197.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGUI

2 - DATES

de consultation :	27/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	06/12/2024

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

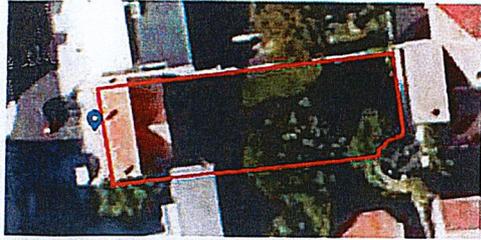
Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un bâti pour un projet professionnel (création d'un bar-restaurant).
Transformation d'une maison de ville en restaurant d'une surface de 210 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :



Dax (40)

40088 AD 70

Parcelle arpentée : **Non**

Contenance cadastrale : **6 a 18 ca**

4.4. Descriptif

En raison de la présence d'un emplacement réservé pour voie publique en fond de parcelle, la cession ne porte que sur une partie du terrain d'assise d'une superficie de 475 m².

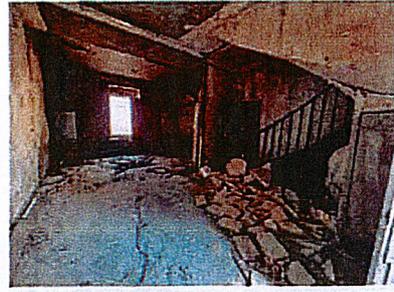
Photo Google juillet 2024



Parcelle de terrain, en cœur de ville, sur laquelle est édifié un bâtiment qui était utilisé à titre d'habitation. Vacant depuis plus de 15 ans, il est aujourd'hui dans un état très dégradé.

Selon le plan communiqué par le consultant, maison en R+1 avec combles.

Au rez-de-chaussée, un passage distribue 2 grandes pièces actuellement à usage de garage ou débarras.



Accès à l'étage par un escalier en bois.

A l'étage, un couloir distribue 3 chambres, une salle de bains, un séjour, une cuisine.



Un escalier en bois mène aux combles.

Les locaux sont vétustes, très dégradés et inhabitables en l'état. Ils nécessitent de lourds travaux de rénovation.

Selon le consultant, la toiture est en mauvais état.

4.5 Surface du bâti

Surface habitable : 80 m² par niveau soit 160 m² au total.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Dax

Acquisition par acte du 17/12/13 au prix de 345.000 €.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

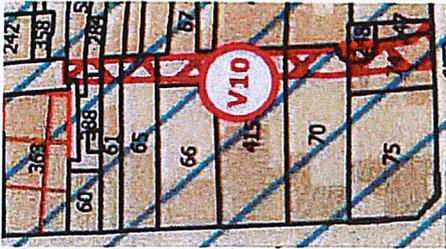
6.1. Règles actuelles

Zone USpr du PLU en vigueur

6.2. Date de référence et règles applicables

Zone USpr : Zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du site patrimonial remarquable.

Présence d'un emplacement réservé aux voies publiques.



Contraintes archéologiques en raison de la présence de vestiges des remparts en fond de parcelle.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de maisons dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utilis)	Groupe
4004P01 2023P22630	88//BV/20//	DAX	17 B RUE D AULAN	21/11/2023	30/11/2023	1800	6	137	104	235 000	2259,62	Maison
4004P01 2023P07171	88//AD/14//	DAX	25 AV E MILLIES LACROIX	29/03/2023	06/04/2023	1985	5	780	108	340 000	3148,15	Maison
4004P01 2022P13702	88//BV/357//	DAX	49 RUE GAMBETTA	31/05/2022	27/06/2022	1912	4	92	80	223 850	2798,13	Maison
4004P01 2023P04823	88//BV/374//	DAX	8 IMP LEBAS	07/02/2023	06/03/2023	1850	3	63	63	125 000	1984,13	Maison
4004P01 2023P00874	88//AD/228//	DAX	14 BD DE POYUSAN	21/12/2022	11/01/2023	1900	7	600	180	480 000	2666,67	Maison

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	2732,40	2732,40	2666,67	2798,13
2023	janvier-décembre	2463,97	2259,62	1984,13	3148,15
	Synthèse	2571,34	2666,67	1984,13	3148,15

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu du projet évoqué dans le cadre de cette cession, on fera l'évaluation du bâti, terrain intégré.

La maison se situe en centre-ville. Elle bénéficie d'un jardin à l'arrière qui apporte une plus-value à l'ensemble compte tenu du projet envisagé.

On retiendra le prix median de 2666,67 €/m².

Compte tenu de l'état très dégradé, on évaluera le coût des travaux à 1300 €/m².

Compte tenu de la grande surface des locaux, on appliquera un abattement de 10 %

Valeur vénale estimée par m² : (2666,67 – 1300) X 0,9 = 1230 €/m²

Valeur vénale estimée : 1230 € X 160 m² = 196.800 € arrondi à **197.000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **197.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 177.000 €.

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.

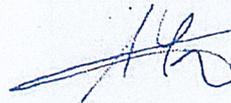
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
00887025900580
Date de télétransmission : 19/05/2025
et de la Direction Générale des Finances Publiques

PROJET DE DIVISION

Echelle : 1/250

Copro. de Villem
088AD416
AD n° 416

Mme Marie-Louise
FAGALDE
AD n° 71

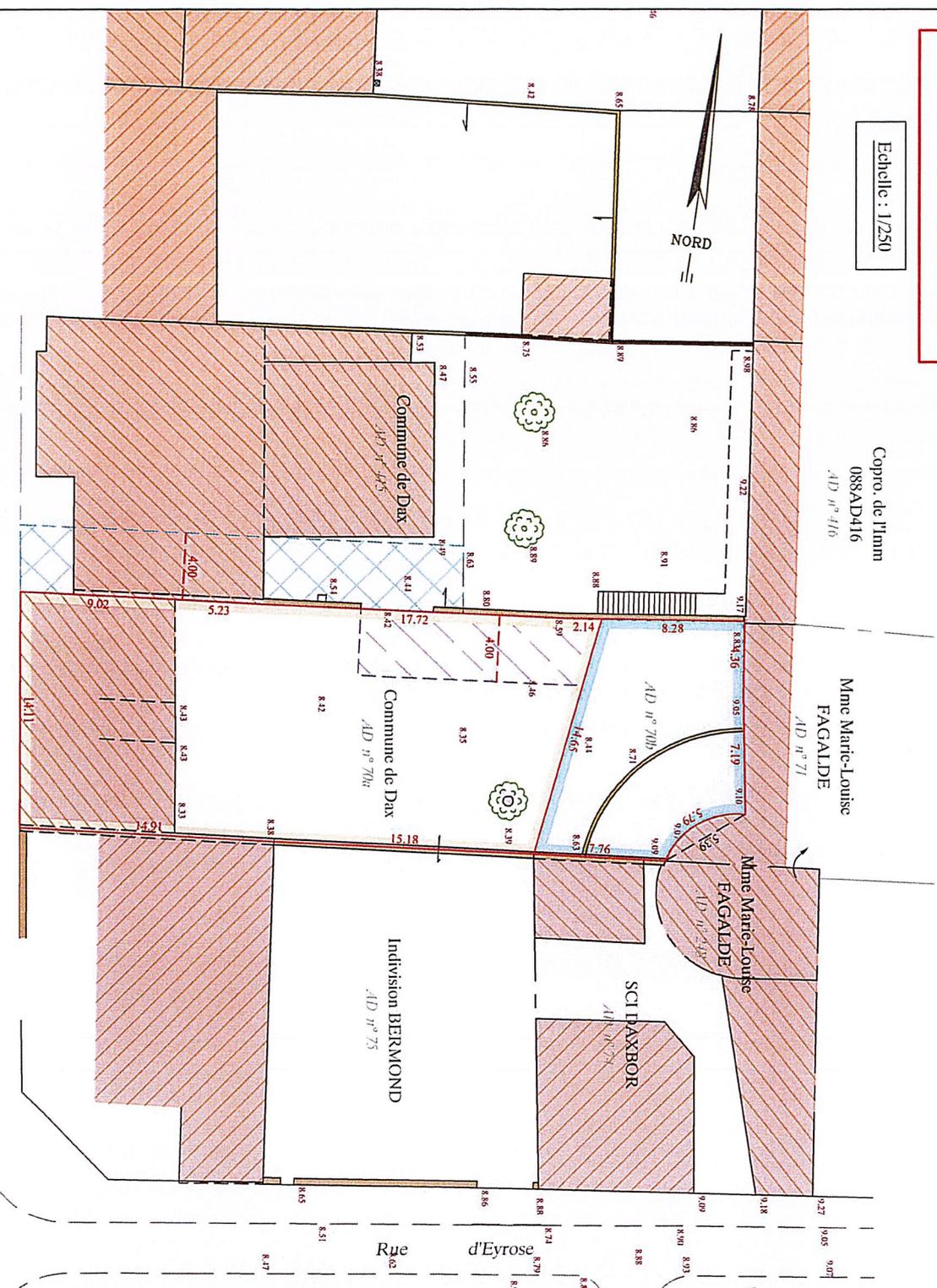
Mme Marie-Louise
FAGALDE
AD n° 71

SCI PAXBOR
AD n° 74

Indivision BERMOND
AD n° 75

Commune de Dax
AD n° 495

Commune de Dax
AD n° 70a



Les surfaces et cotations ne seront définitives
qu'après bornage contradictoire.

Le levé est calculé dans un système local
indépendant.

Cours Marché Foch

LEGENDE

- Borne
- Bequet
- Station géométrique
- Electricité
- Mur
- Fossé
- Talus
- Clôture
- Application cadastrale

Département des LANDES

COMMUNE DE

DAX

PROPRIETE de
la Commune de DAX

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20250519-D2025051530-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Désignation cadastrale

Section - AD

Lieu-dit - " 13 Cours du Marché Foch "

Numéro - 70

Contenance cadastrale = 6a 18ca

Lot cédé ①

Section - AD

N° 70a

Contenance cadastrale = 4a 54ca

Lot conservé ②

Section - AD

N° 70b

Contenance cadastrale = la 38ca

- Servitude de passage grevant la parcelle AD n° 415 au profit de la parcelle AD n° 70a
- Servitude de passage grevant la parcelle AD n° 70a au profit de la parcelle AD n° 70b

Référence : 05-185

Créé le : 25 avril 2025
Modifié le : 5 mai 2025



Guillaume TUQUOI

17, allée Roger Ducos - 40100 DAX
Tél. : 05 55 74 27 51
47, rue du commerce - 40170 ST JULIEN EN BORN
Tél. : 05 55 35 45 79
guillaume.tuquoi@gcommodo-expert.fr
GEOMETRE-EXPERT
DIPLOME D'ETAT N° 187995