

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le Lundi 6 Mars 25 à 5 heures 00

Observations de M<sup>(1)</sup>

Lundi 24 Mars 2025 - 6<sup>ème</sup> permanence 9h

N° 6 Mr Philippe de Miras.

Demande le changement de destination des parcelles  
AE 253 à 263 et AH 365 à 380 de  
zone d'hébergement touristique à zone résidentielle  
voir dossier complet en annexe, dont extrait  
de l'acte de propriété faisant apparaître l'état  
d'usage d'habitation.

Commissaire Enquêteur  
Maïmon THENET

Lamy Dax  
AVENUE EUGENE MILLIES LACROIX 40100 DAX  
Téléphone : 05.58.58.03.80 - Fax : 05.58.58.03.89  
Société LAMY SAS au capital de 219388000€ SIREN 487530099  
RCS Lyon 487530099-Carte pro T G S PT CPI 75012015000001224  
délivrée par la CCI de Lyon Saint-Etienne Roanne - Garanties  
financières CEGC, 59 av Pierre Mendès France 75013 PARIS

**Votre interlocuteur**

Nom : Mme Marie Therese DUPONT  
Téléphone : 05 58 58 03 81  
Email : [MarieTherese.DUPONT@lamy-immobilier.fr](mailto:MarieTherese.DUPONT@lamy-immobilier.fr)

**Adresse principale de l'ensemble immobilier**

DOMAINE DE LA PRADE  
70 CHEMIN DE LA GRAVIERE  
40660 MESSANGES

Nos références :  
MS0236915

(A rappeler dans toute corresponda

MESSANGES, le 1ER OCTOBRE 2024

**COMPTE RENDU DE CONCERTATION SYNDICALE ASL DOMAINE DE LA PRADE A DESTINATION  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA  
REVISION DU PLU COMMUNE DE MESSANGES**

L'ensemble des membres du conseil syndical de l'ASL du domaine de la Prade sis 70 chemin de la gravière 40660 MESSANGES représente l'ensemble des copropriétaires pour demander à ce qu'à la prochaine révision du PLUi de la communauté de communes (MACQS), l'ensemble du domaine soit dorénavant inscrit au cadastre comme zone résidentielle et plus en zone d'hébergement touristique.

Effectivement l'ensemble du domaine para-hôtelier exploité jusqu'en septembre 2021 par le réseau Odalys a été démantelé suite à l'abandon Odalys d'exploiter le bail commercial qui était arrivé à échéance. La non reconduction du bail commercial signée par Odalys est en pièce jointe.

Les lots sont répartis sur les feuilles AE 233 à 243 et AH 365 à 380 extrait cadastral joint.

L'ensemble des lots a fait l'objet d'une mutation enregistrée pour la plus part chez Maître Duplantier à Dax 40100 pour lesquels chaque lot est enregistré comme un local d'habitation. Un exemple de titre de Propriété est joint à la présente demande.

La commune de Messanges est au courant de notre demande.

Dans l'attente d'une réponse favorable, veuillez agréer Monsieur en l'expression de nos sentiments respectueux

Philippe de Miras Président ASL domaine de La Prade Messanges





• outils avancés

S'informer

Imprimer

100739802

DL/DL/CMT

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE HUIT DÉCEMBRE**

**A BIARRITZ (64200) 20 avenue du Sabaou, en l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Dorothée LAFITTE-JUNIQUE, Notaire au sein de la Société dénommée « SELARL Vincent ANDRIEU, Antoine GAY et Romain MILLET-BARBÉ, notaires associés » dont le siège social est sis à BIARRITZ (64200) 20 avenue du Sabaou, titulaire de deux offices notariaux situés à BIARRITZ (64200) 20 Avenue du Sabaou et à PARIS (75008) 91 Rue du Faubourg Saint Honoré, soussigné,**

**Avec la participation de Maître DUPLANTIER, notaire à DAX, assistant le VENDEUR.**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.**

**La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.**

### **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

Monsieur Hugo Georges **MARTIGNY**, gynécologue-obstétricien libéral, et Madame Raphaëlle Elodie **PIOUD**, Chirurgien libéral, demeurant ensemble à SAUTRON (44880) 21 route de Bongarant.

Monsieur est né à AMIENS (80000) le 19 juin 1973,

Madame est née à DIJON (21000) le 29 juin 1968.

Mariés à la mairie de SAINT-FUSCIEN (80680) le 7 juin 2003 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du



### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant Monsieur Hugo MARTIGNY**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant Monsieur Philippe de MIRAS**

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquiescer.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. L'ensemble de ces pièces est annexé.

### EXPOSE

Le bien vendu aux présentes, était le lot 10 de la copropriété DOMAINE DE LA PRADE à MESSANGES. Il a été loué par bail commercial conclu entre LE vendeur et la société ODALYS, dont le siège social est à AIX EN PROVENCE (13591), Parc de la Duranne, 655, Rue René Descartes, pour l'exploitation d'une résidence de loisirs et de tourisme

Ce lot a fait l'objet d'un retrait avec les 11 autres villas de la copropriété du DOMAINE DE LA PRADE à Messanges.

Le retrait des villas de la copropriété (lots 1 à 12) a nécessité :

- la modification du périmètre de la copropriété et la formalisation de la division du sol,
- la création d'une structure de gestion autre que la copropriété pour les éléments communs nécessaires aux redevantiers et à la copropriété résiduelle,
- la modification du syndicat initial,
- la cession desdits éléments communs à l'ASL
- la requalification des 12 villas de lots à jouissance privative en lots en propriété privative,
- l'établissement d'un état descriptif de division modificatif,
- la création de réseaux électrique, télécom et eau individuels pour les villas redevantiers et la modification du réseau initial de la copropriété résiduelle.

\* Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 3 octobre 2020, les copropriétaires ont adopté :

- le principe de la mise en place d'une Association Syndicale Libre pour gérer les espaces communs aux villas et à la copropriété résiduelle,
- le retrait des propriétaires des 12 villas de la copropriété dès lors que leur adhésion à l'Association Syndicale Libre sera effective et la requalification de lot à jouissance privative en lot en propriété privative,
- le transfert des éléments nécessaires communs aux redevantiers et à la copropriété résiduelle à l'Association Syndicale Libre, pour l'euro symbolique et la modification du syndicat initial ainsi que le transfert des lots privatifs.

\* Aux termes de l'assemblée générale spéciale du 11 mai 2021, les copropriétaires ont adopté :

- le projet de modification du périmètre de la copropriété et la formalisation de la division du sol entraînée par les retraits des propriétaires des villas de la copropriété,
- les statuts de l'Association Syndicale Libre,

- la cession par le syndicat des copropriétaires à l'Association Syndicale Libre, d'un ensemble de parcelles à usages d'espaces communs à l'euro symbolique.

\* Une assemblée générale en date du 6 septembre 2021 a validé les projets d'acte de partage ainsi que le modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété après la suppression des lots à usage de parkings qui a réduit les tantièmes de copropriété ainsi que l'assiette cadastrale.

Afin de procéder au retrait des 12 villas de la copropriété existante, les copropriétaires ont choisi Maître Christophe DUPLANTIER, notaire à DAX (40100), afin de régulariser les actes nécessaires, à savoir :

- le dépôt au rang de ses minutes de statuts et du règlement de l'Association Syndicale Libre,

- la modification de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier afin de procéder à la suppression de certains lots de copropriété représentant des places de stationnement visiteurs et appartenant à la copropriété en vue de leur rétrocession à l'Association Syndicale Libre et emportant modificatif des tantièmes de l'état descriptif de division à due concurrence,

- l'acte de cession des éléments communs aux villas et à la copropriété résiduelle à l'Association Syndicale Libre, à l'euro symbolique,

- l'acte de partage partie de la copropriété afin d'attribuer en pleine propriété aux copropriétaires retrayants le sol de l'assiette de leurs villas respectives ainsi que les parties communes à usage privatif de leurs lots respectifs.

L'ensemble de ces actes ont été reçu dès avant ce jour par Maître DUPLANTIER notaire à DAX et les frais d'acte ont été supporté par le VENDEUR.

Les procès-verbaux des assemblées générales relatées ci-dessus ont été annexés à la promesse de vente et notifiés à l'ACQUEREUR.

#### **TRAVAUX DE SEPARATION DES RESEAUX :**

Les travaux nécessaires à la réalisation des réseaux séparés pour chaque copropriétaire retrayant et la copropriété résiduelle (réseaux eau, électricité, Télécom) ont été validés aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 18 janvier 2021 et incombent au VENDEUR.

L'intégralité des appels de fonds correspondant aux devis votés à ce jour, a été effectuée et les sommes réglées par le VENDEUR.

Les travaux sont en cours à ce jour :

La bascule des réseaux électriques pourra être réalisée à partir du 15 décembre 2021.

Chaque copropriétaire devra avoir contracté avant cette date un abonnement individuel pour son appartement ou sa villa.

Durant cette période, l'électricité sera fournie par un abonnement électrique collectif et refacturé sur la base des tantièmes détenus dans l'Association Syndicale Libre.

En ce qui concerne l'accès au réseau Télécom, chaque copropriétaire d'un appartement ou d'une villa devra avoir choisi un fournisseur avant la fin des travaux.

Dans un premier temps, la liaison Télécom sera de type cuivre ; la fibre ne devant être disponible que dans le courant de l'année 2022.

Le réseaux Télécom quant à lui ne sera opérationnel que fin décembre 2021.

Les niches pour les compteurs d'eau individuels seront installées au début du mois d'octobre 2021.

- Le plan d'ENEDIS mis à jour le 21/07/2020.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

**A MESSANGES (LANDES) 40660 70 Chemin de la Gravière,**

Une villa à usage d'habitation de type 3 en duplex avec jardin et piscine comprenant :

- au rez-de-chaussée : porche, entrée, séjour, cuisine 2 chambres, salle de bains, 1 salle d'eau, dégagement, 2 wc, placards, escalier d'accès à l'étage, abri voiture avec remise, cellier et terrasse couverte
- A l'étage : mezzanine avec 1 salle d'eau et balcon
- Dans le jardin : la piscine
- et le local technique de la piscine (puit géothermie)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	376	CHE DE LA GRAVIERE	00 ha 07 a 76 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.



Adresse de correspondance :  
Parc de la Duranne  
655, avenue René Descartes  
BP 412 - (f) 13591 Aix-en-Provence  
cedex 3

M. et Mme Hugo MARTIGNY  
21 route de Bongarant  
44880 SAUTRON

Aix en Provence, le 15 juillet 2021

[www.odalys-vacances.com](http://www.odalys-vacances.com)

**Objet : MESSANGES - Le Domaine de la Prade**

**Renonciation au droit de préférence**

Nos réf. : 2021-07-003

Mesdames, Messieurs,

Pour faire suite à votre demande, nous vous confirmons bien volontiers que nous n'entendons pas nous porter acquéreur des biens composant la résidence « Le Domaine de la Prade » à Messanges dont vous êtes propriétaires et que vous pourriez souhaiter mettre en vente.

Le présent courrier vaut, en tant que de besoin, renonciation au droit de préférence dont nous disposons conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.


Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées

**ODALYS GROUPE**  
société par actions simplifiée  
au capital de 106 877 242 EUR  
siège social : 7/9, rue Nationale  
(f) 92100 Boulogne-Billancourt  
RCS Nanterre 484 276 126

**ODALYS RESIDENCES**  
société par actions simplifiée  
au capital de 3 000 000 EUR  
siège social : Parc de la Duranne  
655, avenue René Descartes  
BP 412 - (f) 13591 Aix-en-Provence cedex 3  
RCS Aix-en-Provence 487 696 080

**ODALYS EVASION**  
société à responsabilité limitée  
au capital de 7 500 EUR  
siège social : Cour de mai  
Passage du Cheval Blanc  
2, rue de la Roquette  
(f) 75011 Paris  
RCS Paris 511 929 739

Christian LETIENNE  
Directeur d'Exploitation

  
ODALYS RESIDENCES  
RCS AIX 487 696 080  
SAS au capital de 3 000 000 €  
Parc de la Duranne  
655 rue René Descartes  
13591 Aix en Provence



## AVENANT DE RESILIATION AMIABLE ANTICIPEE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur et Madame MARTIGNY  
21 route de Bongarant  
44880 SAUTRON

Ci-après « le Bailleur »,  
D'une part,

ET :

La société dénommée « **Odalys Résidences** », société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 655, rue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par Monsieur Christian LETIENNE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur d'Exploitation de ladite société.

Ci-après « le Preneur »,  
D'autre part,

*Ci-après dénommées ensemble et conjointement « les Parties »*

### IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Parties ont régularisé, en date du **1<sup>er</sup> avril 2013**, un bail commercial portant sur des biens - Villa 8 pers. N°10/V03 - situés dans un ensemble immobilier dénommé « Le Domaine de la Prade » sis sur la commune de Messanges (Landes).

Les Parties se dispensent de rappeler plus amplement les dispositions du Bail, déclarant parfaitement les connaître.

Le Preneur ayant informé le Bailleur de son souhait de mettre un terme à sa présence sur le site à l'échéance du Bail, et le Preneur ayant de son côté formé le vœu de récupérer les Biens au plus vite, les Parties sont convenues de conclure le présent avenant pour procéder à la résiliation amiable anticipée du Bail à effet du **30 septembre 2021**.

### CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

u

hy JP

## ARTICLE 1 RESILIATION DU BAIL

Les Parties conviennent de résilier le Bail de manière amiable et anticipée à effet du 30 septembre 2021.

La résiliation a lieu sans indemnité, de part ni d'autre.

## ARTICLE 2 RESTITUTION DES BIENS - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Conformément aux dispositions du Bail, les Biens seront restitués dans un état d'usure normale.

Les Parties s'obligent à procéder, au plus tard le 30 septembre 2021, à l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire.

## ARTICLE 3 - ABSENCE DE NOTIFICATION

Le Bailleur déclare que le fonds de commerce exploité au moyen des Biens est libre de toute inscription.

En conséquence, les Parties se dispensent de la notification visée à l'article L143-2 du Code de commerce.

## ARTICLE 4 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

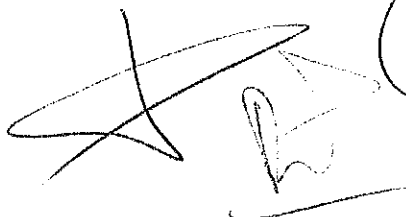
Le présent avenant est conclu à titre d'écrit sous forme électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par Yousign®, garantissant le lien de la signature avec le présent document conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

L'acte signé sous forme électronique :

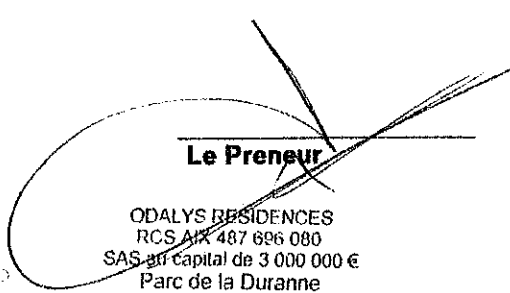
- Constitue l'original dudit document ;
- A la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier ;
- Est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litige.

En conséquence, l'acte signé sous forme électronique vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement.

\_\_\_\_\_  
Le Bailleur



\_\_\_\_\_  
Le Preneur



ODALYS RESIDENCES  
RCS AIX 487 696 080  
SAS au capital de 3 000 000 €  
Parc de la Duranne  
655 rue René Descartes  
13591 Aix en Provence