

Agence

Donibane

L'IMMOBILIER AU PAYS BASQUE

BEHOBIE | BIDART | CIBOURE | GUÉTHARY | HENDAYE | HENDAYE PLAGE | ST JEAN DE LUZ | ST PÉE SUR NIVELLE



Nos Agences à votre service

Achat - Vente - Gestion Locative - Syndic de copropriété

www.agence-donibane.com



Votre projet commence par un bon diagnostic

30%
de remise
sur les diagnostics
pour les clients
DONIBANE



ÉLECTRICITÉ - AMIANTE - PLOMB - GAZ - TERMITES - LOI CARREZ - D.P.E. - E.R.P.



ADIOME

AGENCE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ANGLET 05 59 43 78 56 - LANDES 05 58 73 42 62 - PAU 05 59 14 49 15

www.adiome.com

Agence

Donibane

L'IMMOBILIER AU PAYS BASQUE

SOMMAIRE

ÉDITO 04

NOS RÉUSSITES 05

Annonces des agences :

BIDART - GUÉTHARY 06

Annonces des agences :

CIBOURE - SAINT-JEAN-DE-LUZ 14

Annonces des agences :

HENDAYE VILLE - HENDAYE PLAGES 24

Annonces de l'agence :

SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE 36

DONIBANE CUISINE

RESTAURANT LE BISTRO DU MATA :

Salade terre et mer 45

JEUX

Mots fléchés, Mots mêlés, Sudoku,

Mots en croix, Mots croisés 46

LOCATIONS - Annonces 48

NOS RÉUSSITES 49

DONIBANE VOUS INFORME

Copropriété : pourquoi conseiller

la surélévation de l'immeuble ? 50

NOS AGENCES

■ **BIDART - 64210**
125, avenue Atherbea - RD 810
05 59 54 91 59

■ **CIBOURE - 64500**
46, avenue Jean Jaurès
05 59 51 34 15

■ **GUÉTHARY - 64210**
9, avenue Getaria
05 59 54 45 95

■ **HENDAYE VILLE - 64700**
55, bd Général de Gaulle
05 59 48 84 84

■ **HENDAYE PLAGES - 64700**
64-66, bd du Général Leclerc
05 40 07 88 86

■ **SAINT-JEAN-DE-LUZ - 64500**
1, boulevard Thiers
05 59 51 18 81

■ **SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE - 64310**
Espace Ibarrondoan
Quartier Ibarron
05 59 24 08 09

■ **URRUGNE - BEHOBIE - 64122**
1 Place Pausu - Espace Pausu
05 59 01 08 59





ÉDITO

L'ÉTÉ EST LÀ !

Il va comme toujours apporter plus de charme à notre cher Pays Basque.

Nos plages vont se couvrir de vacanciers profitant de notre si jolie côte, la Rhune et l'Artzamendy vont attirer les randonneurs en recherche d'air pur et de nature et les festayres vont envahir les rues au rythme des fêtes de village.

La culture basque, si festive et gastronomique va être mise à l'honneur. Un peu de douceur après cette période électorale européenne ! Pour le choix de mon équipe, j'ai privilégié l'humain, j'ai fait confiance à des personnalités empathiques et sympathiques, ayant une parfaite connaissance de notre marché immobilier, allié à des bases juridiques solides.

En 2019 nous sommes fiers d'annoncer que nous avons conclu une vente par jour et que nous gérons plus de 900 lots en gestion locative et 3500 en syndic de copropriété.

C'est le résultat de nos compétences mais aussi d'un esprit d'équipe, de valeurs qui me sont chères.

Alors faites-vous plaisir, venez pousser la porte d'une de mes agences afin que mes collaborateurs entendent vos projets de vie et débusquent votre « coup de cœur », celui d'un nouveau départ sous le soleil et les embruns de notre cher Pays Basque.

Vous allez ouvrir notre Mag, découvrir nos exclusivités dans quelques villes et villages emblématiques de la région et tomber amoureux du charme de notre architecture typique et authentique.

Cyril COSTE

Président Agence Donibane





Vendu !

CIBOURE - HAUTEURS DE CIBOURE

T3 avec terrasse de 36 m²
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 2 mois ***



Vendu !

ST JEAN DE LUZ - CENTRE HISTORIQUE

T3 au calme pour pied-à-terre ou investissement
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 45 jours **



Vendu !

ANGLET - RÉSIDENCE

T4 avec double garage et grande terrasse
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 1 mois ****



Vendu !

ST JEAN DE LUZ - FRONT DE MER

T4 au 6^{ème} étage d'une résidence de standing
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 15 jours ****



Vendu !

URRUGNE - CAMBOBAITA

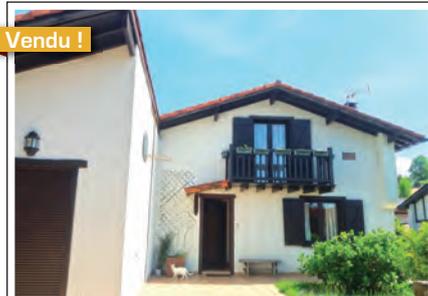
Belle maison sur une parcelle de 1500 m² environ
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 1 mois ***



Vendu !

ST JEAN DE LUZ - QUARTIER ST JOSEPH

Apt T3 avec cave et place de parking
EXCLUSIVITÉ - Vendu 1 mois **



Vendu !

HENDAYE - HAUTEURS HENDAYE

Maison T6 centre ville, terrasse et jardin
EXCLUSIVITÉ - Vendue en 8 jours ***



Vendu !

HENDAYE - HAUTEURS PLAGE

Maison T2, terrasse, jardin et piscine dans la résidence
EXCLUSIVITÉ - Vendue en 15 jours *



Vendu !

ESPELETTE - PROCHE BOURG

Terrain dans lotissement, quartier agréable
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 1 mois *



Vendu !

ARCANGUES - PROCHE DU GOLF

Grande maison plain-pied avec vue campagne
EXCLUSIVITÉ - Vendue en 2 mois ****



Vendu !

BIARRITZ - PROCHE DU PALAIS

Studio avec place de parking
EXCLUSIVITÉ - Vendu en 8 jours **



Vendu !

AHETZE - SUR LES HAUTEURS

Maison dégagée sur un terrain de 2 500 m²
EXCLUSIVITÉ - Vendue en 1 mois ****

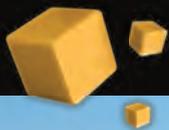
* 0 à 150 000 €

** 150 000 à 300 000 €

*** 300 000 à 450 000 €

**** au-delà de 450 000 €





Agence Donibane Bidart - Guéthary

AGENCE BIDART

125, avenue d'Atherbea - RD 810
64210 Bidart

05 59 54 91 59

bidart@agence-donibane.fr

Du lundi au samedi de 9h30 à 12h30
et de 14h30 à 19h00

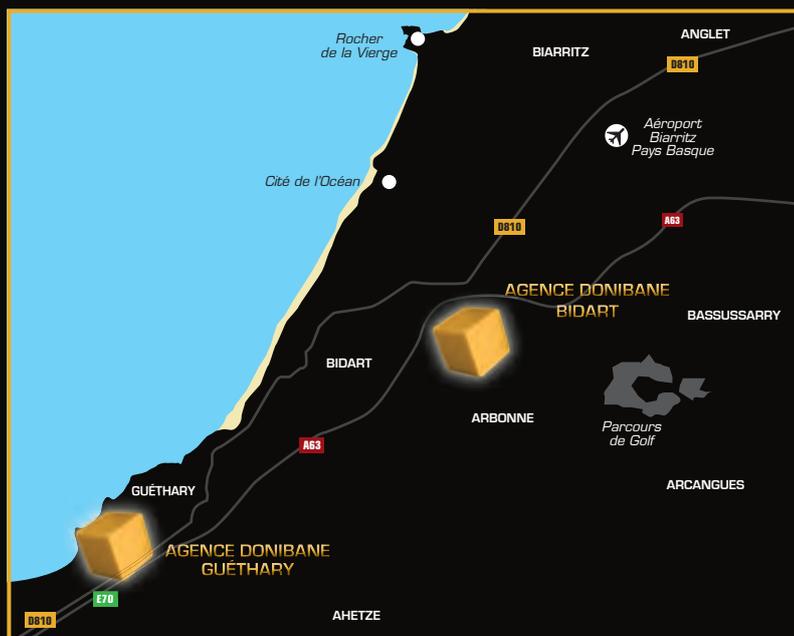
AGENCE GUÉTHARY

9, avenue Getaria
64210 Guéthary

05 59 54 45 95

guethary@agence-donibane.fr

Du lundi au samedi de 9h30 à 12h30
et de 14h30 à 19h00



L'Équipe, de gauche à droite : **Damien DESFACHELLES** - Conseiller Transaction, **Patricia LAFITTE** - Conseillère Location, **Stephan CICALTELLO** - Manager, **Nicolas DESBENOIT** - Responsable d'Équipe, **Olivier ECHEVERRIA** - Conseiller Transaction, **Corinne KMIEC** - Assistante Commerciale, **Stephanie SHLEMOON** - Conseillère Transaction, **Cyril HERNANDEZ** - Conseiller Transaction, **Cyril COSTE** - Président Agence Donibane.

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12623

GUETHARY

642 000 €

Au cœur de Guéthary, beaucoup de charme pour cette maison de type 4 à proximité des commerces et des plages. Belle surface de vie avec cuisine ouverte sur séjour donnant accès à une terrasse permettant aux beaux jours de profiter d'après-midis ensoleillés. A l'étage, une salle-de-bains et trois chambres mansardées avec chacune un placard intégré. Un garage attenant vient compléter ce bien, possibilité de l'aménager en suite parentale. DPE : vierge

TÉL. 05 59 54 45 95

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



RÉF : 12625

ARBONNE

1 272 000 €

Bel emplacement pour cette ancienne ferme de plus de 400 m² d'environ à rénover. Possibilité d'aménagement d'appartements en chambres d'hôtes. Le tout est implanté sur plus d'un hectare de terrain avec dépendances. Magnifique vue montagnes avec exposition Sud. DPE : vierge

TÉL. 05 59 41 06 15

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com



EXCLUSIVITÉ



Réf: 12699

BIDART

388 500 €

À seulement 100 m de la plage de l'Uhabia et à proximité du centre de Bidart et de ses commerces, bel appartement T4 de 75,68 m² en bon état. Entrée, séjour double de 28,22 m² donnant sur terrasse, cuisine aménagée, salle à manger avec patio de 19 m², deux chambres et salle de bains. Une dépendance attenante complète ce bien de qualité. DPE : vierge

TÉL. 05 59 54 91 59

Charges : 659 €/an - Nombre de lots de copropriété : 7



EXCLUSIVITÉ



Réf: 12504

BIARRITZ

280 000 €

Domaine de Migron, idéalement situé au calme et à proximité des commerces et du centre-ville, bel appartement T4 de 74 m² comprenant : entrée, séjour avec balcon, cuisine aménagée et équipée, trois chambres, salle de bains et wc séparés. Nombreux rangements. Place de parking privative et cave. DPE : B

TÉL. 05 59 54 91 59

Charges : 1 044 €/an - Nombre de lots de copropriété : 54

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12730

BIDART

164 000 €

A proximité de Biarritz et des axes rapides, grand studio de 42 m² avec mezzanine, et cave. Facilité de stationnement et commerces à pied. DPE : D

Charges : 437 €/an - Nombre de lots de copropriété : 36

TÉL. 05 59 54 91 59

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12729

BIDART

164 000 €

A proximité des commerces, proche de Biarritz, grand studio de 42 m² avec mezzanine, cave et facilité de stationnement. Appartement vendu loué meublé (loyer 500 euros hors charges). DPE : D

Charges : 437 €/an - Nombre de lots de copropriété : 36

TÉL. 05 59 54 91 59

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12711

BIARRITZ

481 500 €

Biarritz, au cœur du quartier Beurivage, emplacement privilégié pour ce bel appartement T3 traversant de 75,17 m². Au premier étage d'une résidence avec ascenseur, vous serez séduit par son grand séjour, ses deux chambres donnant sur terrasses avec vue sur le parc Mazon. Place de parking privée en sous-sol et cave. Plages et Halles de Biarritz à pied. DPE : vierge

TÉL. 05 59 41 06 15

Charges : 98 €/an - Nombre de lots de copropriété : 42

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12625

BIDART

848 000 €

Bidart plage, bel emplacement pour cette spacieuse maison comprenant notamment un séjour avec cheminée, cuisine, six chambres, grenier aménageable. Garage attenant, le tout sur une belle parcelle de terrain de 1 000 m². DPE : vierge

TÉL. 05 59 54 91 59

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com



EXCLUSIVITÉ

Réf: 12702

BAYONNE 89 000 €

Studio à rénover, dans le quartier Saint Esprit à Bayonne, idéal pied-à-terre ou investissement locatif. DPE : vierge

Charges : 636 €/an - Nombre de lots de copropriété : 12

TÉL. 05 59 54 91 59



EXCLUSIVITÉ

Réf: 12671

ANGLET 163 000 €

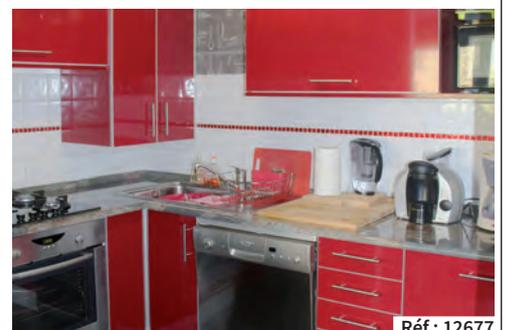
Résidence Arcadie, à la limite de Biarritz, appartement type T3 idéalement situé avec stationnement. DPE : E

Charges : 4 340 €/an - Nombre de lots de copropriété : 1039

TÉL. 05 59 54 91 59



EXCLUSIVITÉ



Réf: 12677

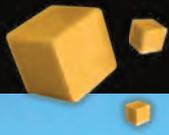
BIARRITZ 203 300 €

Quartier Beurivage, vendu meublé ou non meublé, ce T1 d'une belle superficie de 34 m² propose une cuisine neuve aménagée et équipée, ainsi qu'une salle d'eau entièrement refaite. Deux placards à l'entrée, une cave et une place de parking sécurisée viennent compléter ce bien proche de toutes commodités. A cinq minutes de la Côte des Basques, idéal pour un investissement locatif. DPE : E

TÉL. 05 59 54 91 59

Charges : 576,24 €/an - Nombre de lots de copropriété : 61

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



Agence Donibane Ciboure - Saint-Jean-de-Luz

AGENCE CIBOURE

46, avenue Jean Jaurès
64500 Ciboure

05 59 51 34 15

ciboure@agence-donibane.fr

Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30
et de 14h30 à 19h00

AGENCE SAINT-JEAN-DE-LUZ

1, boulevard Thiers
64500 Saint-Jean-de-Luz

05 59 51 18 81

stjeandeluz@agence-donibane.fr

Du lundi au samedi de 9h30 à 12h30
et de 14h30 à 19h00



L'Équipe, de gauche à droite : *Amaya IDIART* - Conseillère Transaction, *Aurore VIMARD* - Conseillère Transaction, *Jean-François MARTINEZ* - Conseiller Transaction, *Cyril COSTE* - Président Agence Donibane, *Maité ETCHECAHARRETA* - Assistante Commerciale, *Stephan CICATELLO* - Manager, *Christelle VERGNE* - Assistante Commerciale, *Emmanuelle LOPEZ* - Conseillère Transaction, *Irène FREITAS* - Conseillère Location, *Vanessa DE OLIVEIRA* - Responsable Location.

Absent : *Iban LECUNA* - Conseiller Transaction

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12611



CIBOURE

535 000 €

Quartier Marinela, en plein développement, à vendre deux maisons mitoyennes par le garage. Projet au calme, sur parcelle bien exposée, à deux pas des commerces, écoles, proche de Saint Jean de Luz et du Golf de la Nivelle. Maisons avec garage, en cours de construction, matériaux de qualité et agencement optimisé. Au rez-de-chaussée, séjour avec cuisine ouverte offrant de beaux volumes et un accès direct au jardin, à l'étage chambres avec salle-de-bains. Maisons neuves, éligible à la loi Pinel. DPE : vierge

TÉL. 05 59 51 34 15

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



RÉF : 12732

URRUGNE

731 400 €

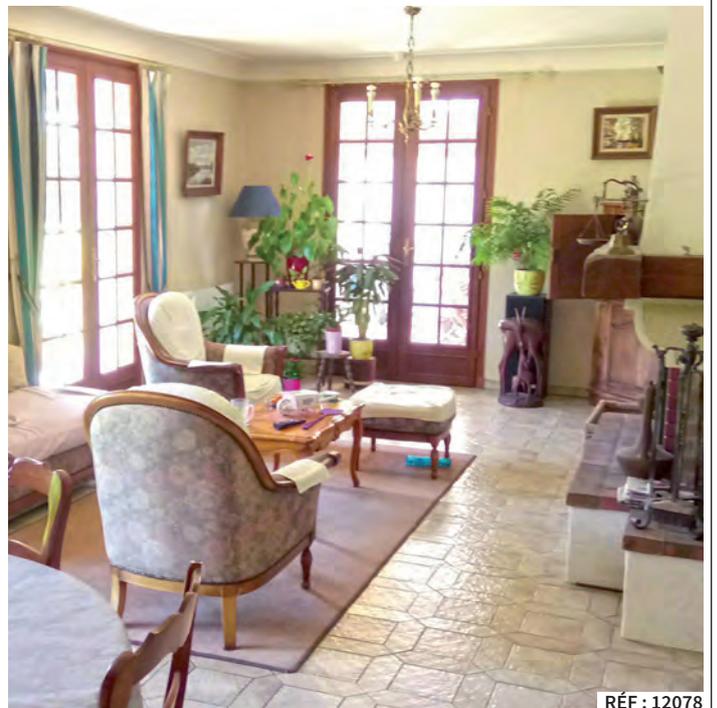
Quartier Kechiloo, jolie maison basque de 240 m², restaurée en 2008. Exposée plein Sud avec piscine, elle dispose de six chambres, toutes équipées d'une salle-de-bains, dont deux sont séparables en totale autonomie pour en faire un T2 au rez-de-chaussée. Prestation haut de gamme au calme et à deux pas de toutes commodités. DPE : D

TÉL. 05 59 51 34 15

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12078

URRUGNE

460 000 €

Limitrophe Ciboure, au bas de la colline de Bordagain, cette maison est idéalement située dans un quartier calme, au fond d'une impasse. Elle bénéficie d'un terrain plat, d'un sous-sol, et d'un garage. Vente en viager occupé. DPE : D

TÉL. 05 59 51 34 15

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12491

CIBOURE

178 200 €

Quartier du golf, appartement trois pièces, rénové, situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété. Le tout à dix minutes à pied du centre de Saint-Jean-de-Luz. DPE : vierge

Charges : 420 €/an - Nombre de lots de copropriété : 10

TÉL. 05 59 51 34 15

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12619

ST JEAN DE LUZ 192 000 €

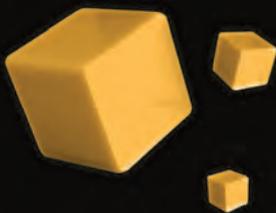
Quartier Acotz, maisonnette agencée en appartement composée d'un séjour donnant sur jardin, cuisine aménagée. A l'étage un espace nuit. Deux parkings et plage à pied. Vendu loué 540 €. DPE : E

Charges : 500 €/an

Nombre de lots de copropriété : 30

TÉL. 05 59 51 18 81

Agence
Donibane



Retrouvez
toutes nos annonces
en ligne sur le site

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12173

URRUGNE

156 600 €

Appartement T2 proche centre avec grande terrasse de 40 m², commerces à proximité. Idéal pied-à-terre ou premier achat. DPE : F

Charges : 80 €/an - Nombre de lots de copropriété : 3

TÉL. 05 59 51 34 15

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12568

288 000 €

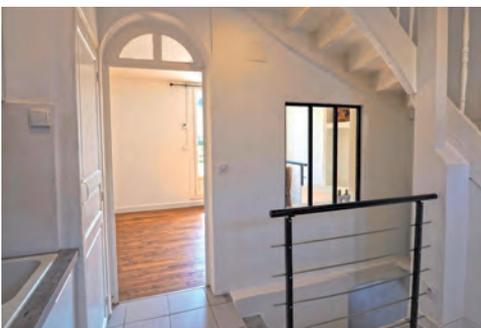
ST JEAN DE LUZ

Dans une petite copropriété proche du centre-ville, appartement de 112 m² au sol. Plusieurs possibilités et beaucoup de potentiel pour ce bien à rénover. Stationnement facile. DPE : D

TÉL. 05 59 51 18 81

Charges : 10 €/an - Nombre de lots de copropriété : 4

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12570

URRUGNE

263 375 €

Proche Ciboure, maison individuelle d'environ 80 m² entièrement rénovée. Mode de vie tout à pied. Rare sur le secteur. DPE : C

TÉL. 05 59 51 34 15

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12683

ST JEAN DE LUZ

172 800 €

Quartier du Lac, T1 Bis en duplex avec place de parking. Situé au calme et à quinze minutes à pied de la grande plage. Vendu loué jusqu'en septembre 2021. DPE : G

Charges : 960 €/an - Nombre de lots de copropriété : 20

TÉL. 05 59 51 18 81

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12725

URRUGNE

172 000 €

Socoa. Proche plage et commerces, superbe appartement deux pièces donnant sur grand jardin, une place de parking. Résidence recherchée. DPE : D

Charges : 270 €/an

Nombre de lots de copropriété : 36

TÉL. 05 59 51 34 15

EXCLUSIVITÉ



URRUGNE

200 000 €

Projet de réhabilitation pour ce lot sur un terrain de 1000 m² offrant un potentiel de maison de plain-pied. Etude de faisabilité facilitée grâce à un dépôt de permis en cours d'instruction, permettant de réaliser une maison T4 pour un budget global inférieur à 400 000 euros. DPE : nous soumis

TÉL. 05 59 51 34 15



Réf : 12628

4

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12545

CIBOURE

365 000 €

Appartement T3 situé dans une résidence de standing très demandée, proche des plages et des commerces. Deux chambres, cuisine ouverte sur séjour, deux terrasses, vue dégagée sans vis-à-vis. Vendu avec un box. DPE : D

TÉL. 05 59 51 34 15

Charges : 2 000 €/an - Nombre de lots de copropriété : 94

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12659

CIBOURE

321 000 €

Appartement T3 a deux minutes à pied du centre de Ciboure et du Quai Ravel. Ce bien est un compromis entre l'appartement et la maison grâce à son jardinet attenant au séjour et à la terrasse. Idéal pied-à-terre. DPE : C

TÉL. 05 59 51 34 15

Charges : 960 €/an - Nombre de lots de copropriété : 13

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



2019 GOLF

- PRIX AGENCE DONIBANE -

**Vendredi
9 août 2019**

Scramble à 2

“ TROU EN 1 ”

sous conditions

**DOTATION
35 000 €**

en plusieurs lots



Photo non contractuelle

Départs entre 7h30 et 14h30

Remise de prix et cocktail à 19h

Inscription au Golf de La Nivelle 05 59 47 18 99

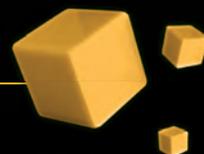


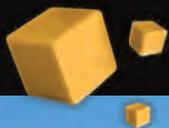
Golf de la Nivelle



Agence

Donibane





Agence Donibane **Hendaye Ville - Hendaye Plage**

AGENCE HENDAYE VILLE

55, boulevard du Général de Gaulle
64700 Hendaye

05 59 48 84 84

hendaye@agence-donibane.fr

*Du lundi au samedi de 9h30 à 13h00
et de 14h00 à 19h00*

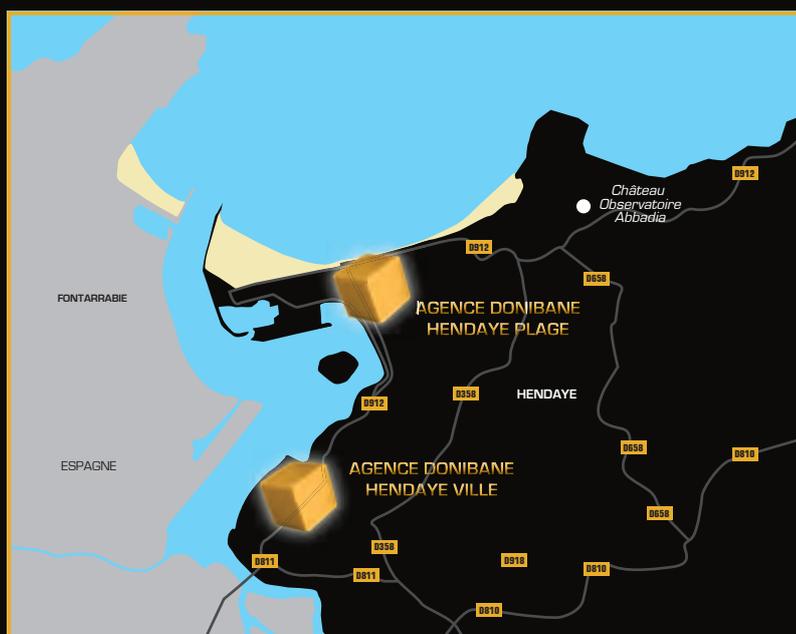
AGENCE HENDAYE PLAGE

64-66, boulevard du Général Leclerc
64700 Hendaye

05 40 07 88 86

hendayeplage@agence-donibane.fr

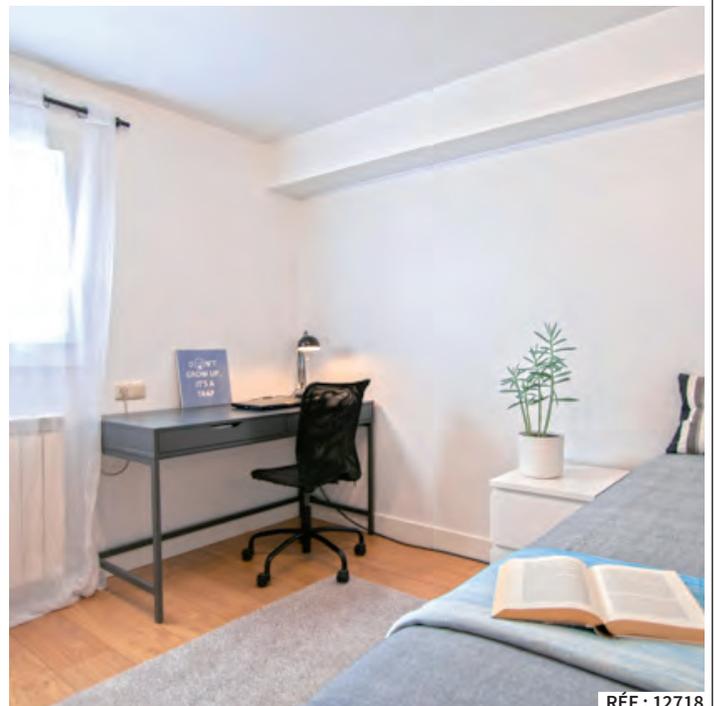
*Du lundi au samedi de 9h30 à 13h00
et de 14h00 à 19h00*



L'Équipe, de gauche à droite : *Jennifer IVANIER - Conseillère Location, Maeva GONZALEZ - Conseillère Transaction, Lurdes UGALDE - Conseillère Transaction, Cyril COSTE - Président Agence Donibane, Inaki UGALDE - Manager, Ainara SARRIEGUI - Assistante Commerciale, Youssef HADDAR - Conseiller Transaction, Tamara AKIKI - Conseillère Transaction, Philippe FREDON - Conseiller Transaction.*

Absente : *Melissa MONGABURU - Conseillère Transaction,*

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12718

HENDAYE

319 000 €

Situé dans un quartier calme et à cinq minutes à pied de la baie de Txingudi, venez découvrir ce charmant T3 au rez-de-chaussée d'une maison avec son jardin privatif de 350 m². DPE : C

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 80 €/an - Nombre de lots de copropriété : 5

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12558

HENDAYE

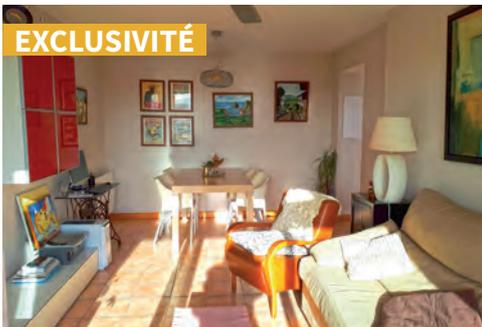
235 000 €

A proximité des commodités, bel appartement type T3 donnant sur terrasse exposée Sud. Jolies prestations, parking privé, petite copropriété au calme. DPE : D

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 748 €/an - Nombre de lots de copropriété : 18

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12706

HENDAYE

237 000 €

Au calme, agréable T3 lumineux avec vue imprenable sur Hendaye et exposition Sud. Parking et cave privée. Produit rare à découvrir. DPE : C

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 720 €/an - Nombre de lots de copropriété : 228

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



EXCLUSIVITÉ

Réf : 12414

HENDAYE 150 000 €

A 100 mètres de la plage, proche de la corniche, joli appartement type T1 bis donnant sur une belle terrasse. Environnement arboré. Jolies prestations et bonne exposition. DPE : E

Charges : 576 €/an - Nombre de lots de copropriété : 141

TÉL. 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ



Réf : 12687

HENDAYE 169 500 €

Dans petite copropriété, quartier de Lissardy, maisonnette type T2 avec deux terrasses et parking, idéal pied-à-terre. DPE : E

Charges : 420 €/an - Nombre de lots de copropriété : 17

TÉL. 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ



Réf : 11520

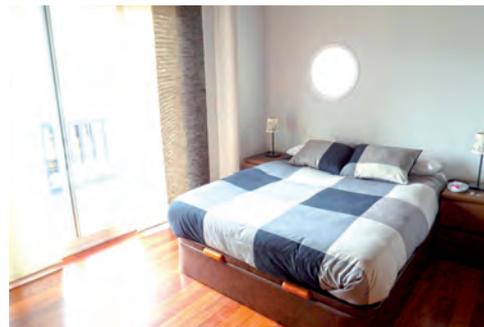
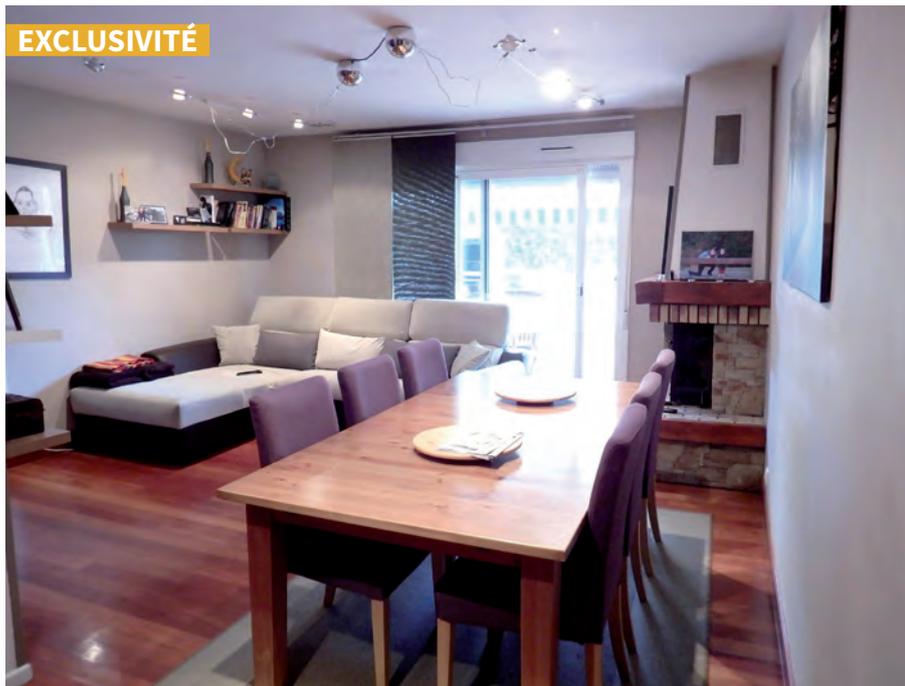
HENDAYE

277 000 €

Centre-ville, maison type T4 avec de beaux volumes, 54 m² de combles aménageables et une annexe type T2. Terrasse de 20 m². DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 11229

HENDAYE

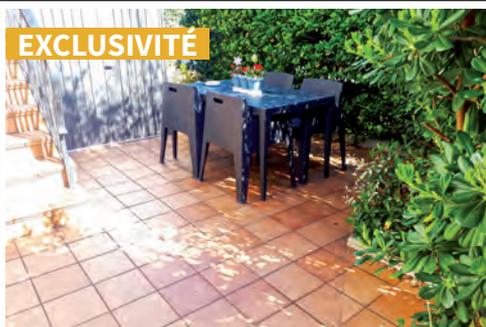
334 000 €

Quartier Belzenia, belle maison mitoyenne de 84 m² environ, en bonne état, composée de trois chambres, d'une belle cuisine et d'un salon avec terrasse, deux places de parking extérieur. Proche de la Baie de Txingudy. DPE : C

TÉL. 05 40 07 88 86

Charges : 0 €/an - Nombre de lots de copropriété : 14

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12540

HENDAYE

339 000 €

Baie de Txingudi, produit rare : appartement type T3 dans belle maison basque avec vue imprenable sur la baie, terrasse et parking privatif. DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 240 €/an - Nombre de lots de copropriété : 13

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12591

HENDAYE

243 000 €

Bel appartement T4 proche centre-ville avec beaucoup de charme, très lumineux, avec grande cave. DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 444 €/an - Nombre de lots de copropriété : 14

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12357

HENDAYE

264 000 €

A Biriadou, bien rare de 103 m², refait à neuf, dans une petite copropriété au calme. Dernier étage, très lumineux. DPE : B

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 760 €/an - Nombre de lots de copropriété : 34

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12714

HENDAYE **100 000 €**

Au centre-ville, appartement type T2 comprenant : entrée, cuisine indépendante, séjour et une chambre avec placards. Une cave complète ce bien. Vendu loué. DPE : B

Charges : 999 €/an - Nombre de lots de copropriété : 69

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12715

HENDAYE **100 000 €**

A Hendaye, centre-ville joli T2, idéal investisseurs dans une résidence avec ascenseur comprenant : entrée, séjour, cuisine indépendante, une chambre, salle-de-bains, et wc. Vendu loué. DPE : B

Charges : 660 €/an - Nombre de lots de copropriété : 690

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12645

HENDAYE **120 000 €**

Quartier de la plage, joli studio en bon état donnant sur balcon. Très lumineux dans résidence bord de mer. DPE : vierge

Charges : 1 440 €/an - Nombre de lots de copropriété : 128

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12692

HENDAYE **230 000 €**

A Hendaye, au coeur de la ville, grand local commercial de 239 m² dans une résidence récente de qualité. DPE : vierge

Charges : 1 504 €/an - Nombre de lots de copropriété : 50

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12606

HENDAYE

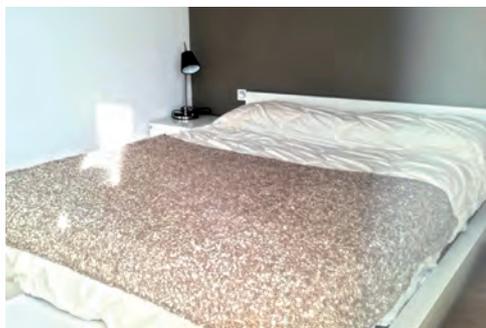
237 000 €

Quartier Lissardy, adorable appartement de 55 m² au sol situé dans une petite copropriété, plage à cinq minutes à pied, grande terrasse exposée Sud, deux parkings. DPE : E

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 321 €/an - Nombre de lots de copropriété : 16

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12475

HENDAYE

240 000 €

A proximité des commodités, jolie maison mitoyenne type T3 refaite à neuf. Très belles prestations. Deux belles terrasses bien exposées. DPE : C

TÉL. 05 59 48 84 84

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12663

BEHOBIE

189 000 €

Au centre-ville de Béhobie, maison mitoyenne avec terrasse et parking. Beaucoup de potentiel pour ce bien à rénover, avec poutres apparentes, cheminée en pierre et beau volume, tout le cachet recherché et rare sur le secteur. DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 0 €/an - Nombre de lots de copropriété : 9

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12716

HENDAYE

185 000 €

En centre-ville, appartement coup de coeur comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée donnant sur toit terrasse, une chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : une mezzanine. Cave et garage fermé. Vue imprenable sur les montagnes. DPE : D

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 660 €/an - Nombre de lots de copropriété : 73

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12289

HENDAYE

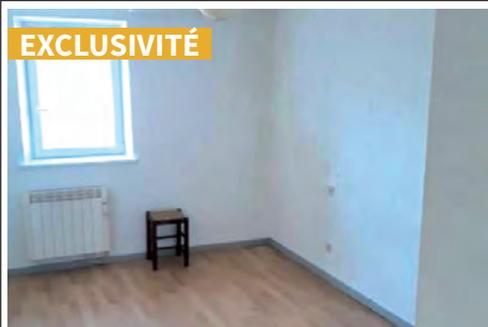
214 000 €

Au calme et proche de la baie de Txingudi, appartement type T3, dans résidence avec piscine, avec bel terrasse et place de parking en sous-sol. DPE : D

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 1 200 €/an - Nombre de lots de copropriété : 173

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12565

HENDAYE

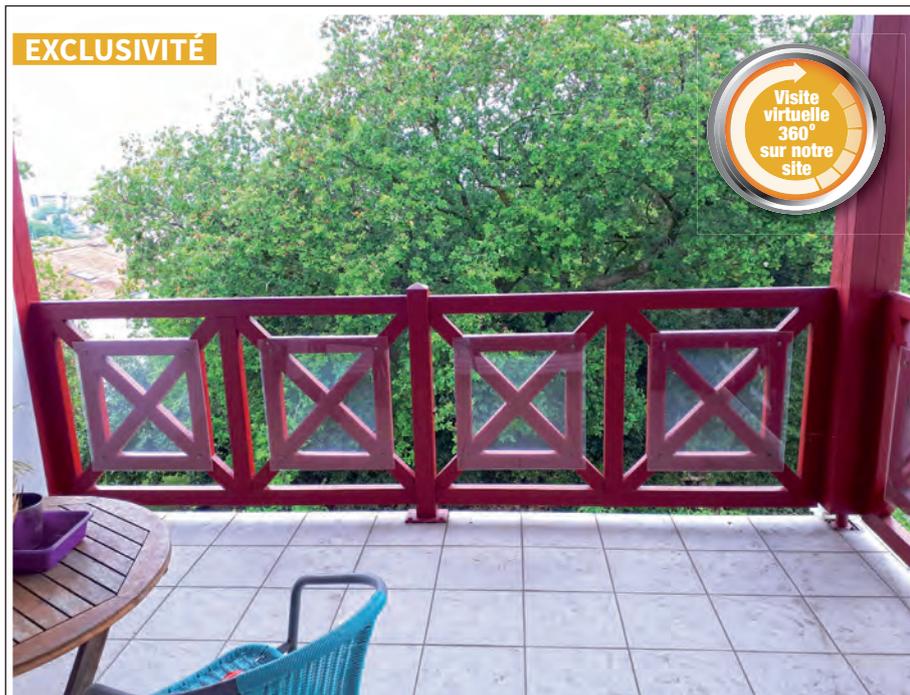
122 000 €

Appartement en plein centre-ville type T2 avec cuisine séparée, chambre et salle-de-bains. Travaux de rénovation à prévoir. Emplacement idéal pour investisseurs et appartement à usage touristique. DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

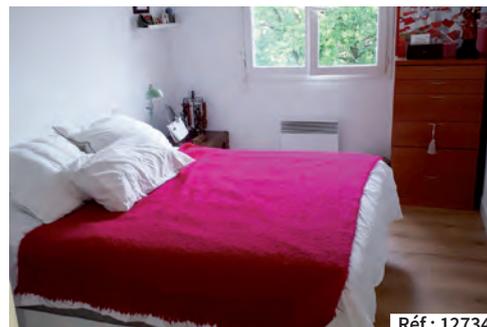
Charges : 360 €/an - Nombre de lots de copropriété : 8

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



EXCLUSIVITÉ

Visite virtuelle
360°
sur notre
site



Réf : 12734

HENDAYE

230 000 €

Appartement T3 en dernier étage exposé Sud-Ouest avec une très jolie vue. En parfait état avec cuisine et sols neufs. Parking couvert. DPE : en cours

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 890 €/an - Nombre de lots de copropriété : 309



EXCLUSIVITÉ

Réf : 12693

HENDAYE

140 000 €

Au centre-ville d'Hendaye, proche de la baie de Txingudi, dans résidence de standing avec ascenseur, joli appartement type T2 donnant sur une belle terrasse au Sud. DPE : C

Charges : 636 €/an - Nombre de lots de copropriété : 196

TÉL. 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ

Réf : 12688

HENDAYE

145 000 €

À proximité des commerces, bel appartement type T2 avec terrasse, Cave et parking. Piscine et espaces verts. DPE : C

Charges : 948 €/an - Nombre de lots de copropriété : 108

TÉL. 05 59 48 84 84

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12446

HENDAYE

178 000 €

Dans résidence proche plage, sur les hauteurs de Lissardy, appartement T2 bis, comprenant une kitchenette séparée, une chambre, bureau, salon, salle-de-bains et wc séparés. Résidence agréable, calme et sécurisée, avec piscine, place de parking et cave commune. DPE : vierge

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 804 €/an - Nombre de lots de copropriété : 147

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12408

HENDAYE

210 000 €

Situé dans quartier résidentiel, à proximité de la plage, très bel appartement type T3 avec grande véranda exposition Sud-Est et place de parking. DPE : B

TÉL. 05 59 48 84 84

Charges : 660 €/an - Nombre de lots de copropriété : 269

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



Agence Donibane Saint-Pée-sur-Nivelle

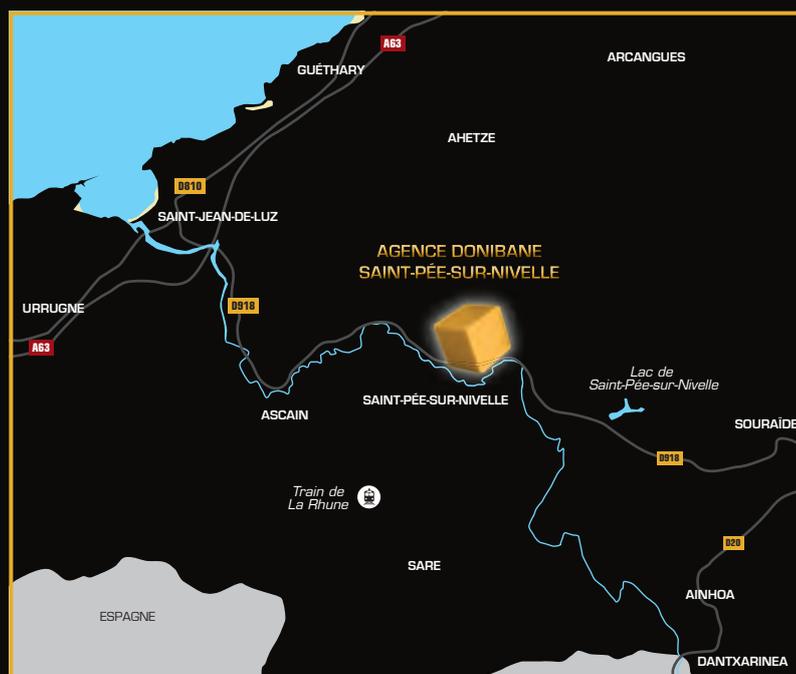
AGENCE SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE

Espace Ibarrondoa - Quartier Ibarron
64310 Saint-Pée-sur-Nivelle

05 59 24 08 09

stpeesurnivelle@agence-donibane.fr

Du lundi au samedi de 9h30 à 12h30
et de 14h30 à 19h00



L'Équipe, de gauche à droite : **Sybile BERMEJO** - Conseillère Transaction, **Sandrine CÈS** - Conseillère Transaction, **Karine DEBAUVAIS** - Assistante Commerciale, **Dihana RAYNAUD-NAZABAL** - Conseillère Transaction, **Cyril COSTE** - Président Agence Donibane, **Anaïs LOPEZ** - Conseillère Location, **Valérie STENOU** - Conseillère Transaction, **David POUHEY** - Conseiller Transaction, **Jean GATIPON** - Manager.

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12698

ESPELETTE

562 000 €

Belle ferme rénovée de style basque, d'une superficie de 245 m², comprenant deux logements de types T4 et T5. Terrain de 1680 m² avec vue montagne, exposé plein Sud et piscinable. Idéale pour résidence principale ou investissement locatif saisonnier. DPE : vierge

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12600

ST PÉE SUR NIVELLE

530 000 €

Maison de style basque composée de trois appartements de type T2, T3 et T4. Jardin de 1230 m². Logements répertoriés en meublés de tourisme classés. DPE : vierge

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12592

BAYONNE

DE 89 000 À 110 000 €

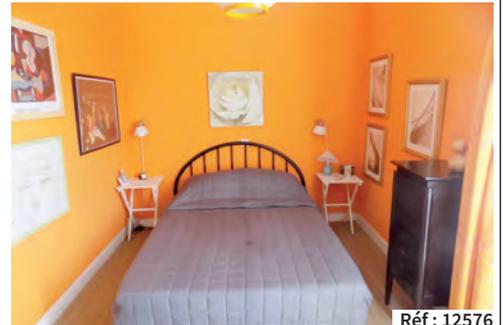
Idéal investisseur, dans le quartier Saint Esprit en plein essor, à vendre plusieurs appartements du studio au T2, proches de toutes commodités. Logements vendus loués. Bonne rentabilité. DPE : C

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12576

ASCAIN

248 400 €

Centre bourg pour ce T3 traversant ouvert sur trois balcons et situé au dernier étage de la résidence. Deux belles chambres lumineuses avec salles d'eau privatives. Une place de parking complète ce lot. DPE : D

TÉL. 05 59 24 08 09

Charges : 59 €/an - Nombre de lots de copropriété : 6

EXCLUSIVITÉ



Réf: 12640

ST PÉE SUR NIVELLE

240 000 €

Dans une belle maison traditionnelle basque, beaux volumes pour ce T4 d'environ 120 m² ouvert sur terrasse et jardin. Magnifique vue sur les montagnes. Environnement calme et verdoyant, le tout sans aucun vis-à-vis. DPE : C

TÉL. 05 59 24 08 09

Charges : 100 €/an - Nombre de lots de copropriété : 3

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12649

ST PÉE SUR NIVELLE

DE 160 000 À 190 000 €

Quartier Ibarron, dans une petite copropriété, 3 plateaux bruts à aménager de 88 à 118 m², chacun avec son jardin. Exposition Sud, faibles charges. Vendu avec 2 places de parking. DPE : vierge

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



RÉF : 12679

ST PÉE SUR NIVELLE

295 000 €

Grande bâtisse, belle construction, à rénover intérieurement, nombreuses pièces sur deux niveaux. Grands combles et sous-sol. DPE : C

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



ST PÉE SUR NIVELLE

125 000 €

Quartier Amotz, T2 en rez-de-jardin d'une petite copropriété, à proximité des écoles. Terrasse et place de parking privative. Vendu loué. DPE : D

TÉL. 05 59 24 08 09

Charges : 570 €/an - Nombre de lots de copropriété : 16



SAINT PÉE SUR NIVELLE

135 000 €

Terrain de 610 m² viabilisé et raccordé au tout à l'égout avec belle vue sur le bourg. DPE : non soumis

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur

www.agence-donibane.com

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12393

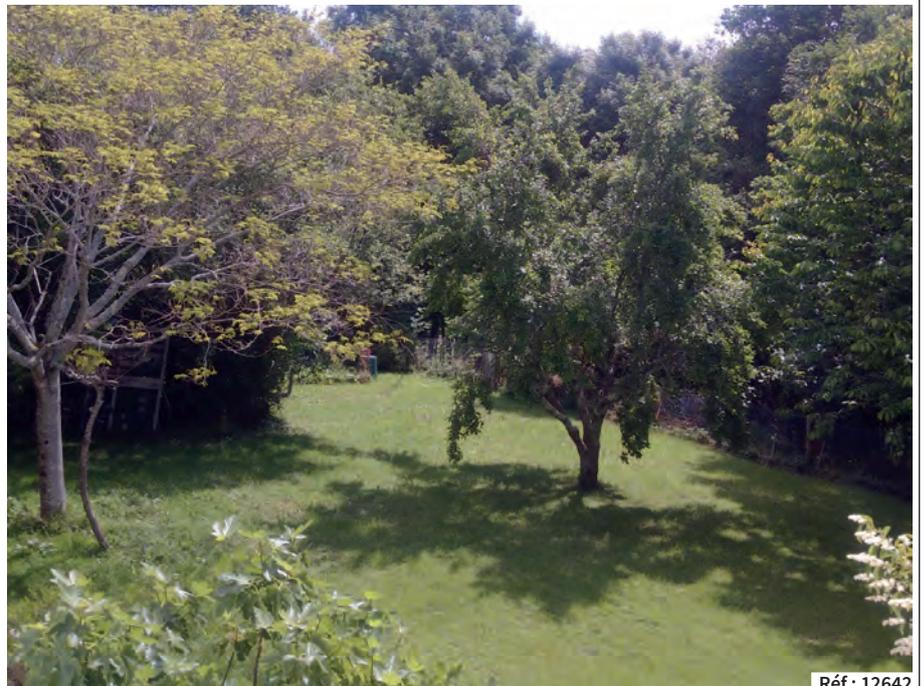
SARE

140 000 €

Sur les hauteurs du village, beau terrain à bâtir de 1372 m², dans un quartier calme surplombant le bourg, environnement privilégié. CU opérationnel positif. DPE : non soumis

TÉL. 05 59 24 08 09

EXCLUSIVITÉ



Réf : 12642

ST PÉE SUR NIVELLE

135 000 €

Dans un quartier calme et résidentiel, terrain hors lotissement d'environ 610 m². DPE : non soumis

TÉL. 05 59 24 08 09

Tous nos prix de vente sont honoraires inclus à la charge du vendeur



RESTAURANT LE BISTRO DU MATA

Salade terre et mer

- Laver et éplucher les crudités, couper en lamelles les radis et tailler la carotte et la courgette en tagliatelles.
- Cuire à la plancha les chipirons et les lardons
- Disposer le mesclun dans 3 assiettes à soupe, puis les 3 déclinaisons de tomates, les tagliatelles de légumes et les lamelles de radis.
- Déposer les chipirons et les lardons bien grillés sur le dessus.
- Saupoudrer le tout avec les amandes effilées et les graines de sésame.

Bon appétit !

Pour 3 personnes :

Ingrédients :

- Chipirons 200 gr
- Lardons 200 gr
- 1 tomate ronde française
- 6 tomates confites
- 6 tomates cocktail
- 1 carotte
- 1 courgette
- Mesclun 300 gr
- 3 radis
- Amandes effilées
- Graines de sésame



LE BISTRO DU MATA
71 Chemin d'Erromardie - 64500 Saint-Jean-de-Luz
Tél. 09 70 96 36 53 - www.bistrodumata.com





Mots Fléchés

Force 1 Force 2 Force 3

MODULABLES	OU ASA	PARTICIPE FINANCIÈREMENT	DIX POINTS DE BONUS	HIBISCUS ARBUSTIF	BOUFFON VÉNITIEN	DIEU DU PANTHÉON GERMANIQUE
TRISTE BRUIT	SE POSERA SUR LA NAPPE	PETITE CHAUVESOURIS	MALIN		TEL UN FRÈRE	
		ENTRELACÉE				
AMEUBLIR LA TERRE				ECORCE MOULUE		PRÉNOM JOYEUX
GRANDE VOIE				NETTOIENT À FOND		
		ÉCLATE		CITÉ SUR LA VIENNE		
		CLASSEMENT				
INDÉCISE					DU PAREIL AU MÊME	BIEN SORTIES
POLIR					MÊLÉE OUVERTE	
				MÉMOIRE VOLATILE		DEVANT UN GÉRONDIF
				GRECQUE		LONG COURS
TEXTILES			ÉLUE EN BREF		AU COIN DU MUR	
TISSUS D'ARMURES			SCANDIUM		PAS D'AVANTAGE	
				CRÉANCE ANNUELLE		
LETTRES POUR UNE ENTREPRISE		OUVERTURES DANS LE BÂTIMENT				



Mots mêlés

Mot mystère :

E	I	D	E	R	P	F	E	S	E	B	C	V	P	E	G
L	A	N	E	E	E	N	I	A	U	A	T	R	H	R	F
O	D	A	T	R	R	R	I	S	R	I	O	E	A	A	O
D	N	R	I	E	D	G	I	T	O	C	V	P	D	V	U
N	O	E	T	D	R	N	I	R	E	L	H	A	J	A	R
A	C	S	T	I	E	L	C	D	A	E	P	A	N	E	C
R	A	S	N	S	A	R	U	C	I	T	S	X	N	T	H
A	N	I	S	G	U	R	O	R	E	P	A	O	E	S	E
F	A	T	E	S	E	V	T	R	E	A	Z	O	T	E	E

- ADAPTER
- AIGRI
- ANACONDA
- AORTE
- APERO
- AVARE
- AZOTE
- BUSINESS
- CADET
- CARTILAGE
- EIDER
- EURO
- EXPLOSIF
- FARANDOLE
- FERIE
- FOURCHEE
- GRAPHE
- HADJ
- JASPE
- PERDREAU
- PROCEDURE
- SIDERER
- STENO
- STERNE
- SUIVANTE
- SURCROIT
- TISSERAND
- TRAIT
- VOCAL
- ZONER

T1 / T2



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2644

ASCAIN 400 € CC

Location étudiante de septembre à juin. T1 bis renou-
vé : entrée avec placard, salon avec cuisine équipée,
salle d'eau, WC, chambre avec bureau en mezzani-
ne, piscine dans la résidence. DPE : E

Honoraires : 312.52 € Caution : 360 €

ST PÉE SUR NIVELLE 05 59 24 08 09



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2543

BIDART 530 € CC

Studio en rez-de-chaussée d'un petite copropriété
avec piscine. Séjour, cuisine équipée, 2 terrasses,
salle d'eau avec wc. Place de parking. Location pour
étudiants de septembre à juin. DPE : E

Honoraires : 273.13 € Caution : 465 €

BIDART 05 59 41 06 15



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2038

BAYONNE 475 € CC

Quartier St Esprit appartement T2 : entrée avec
placard, cuisine ouverte sur séjour, chambre, salle
d'eau, wc et cellier. Proximité tous commerces et
transports. DPE : E

Honoraires : 475 € Caution : 450 €

ST PÉE SUR NIVELLE 05 59 24 08 09



EXCLUSIVITÉ

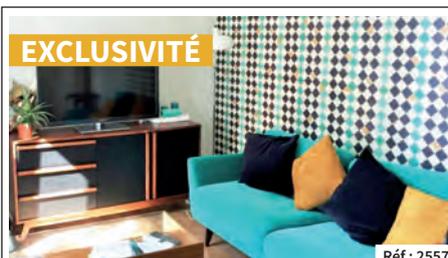
Réf: 2396

HENDAYE 520 € CC

En plein centre ville, première mise en location d'un
agréable T2 non meublé qui sera disponible à partir
du 15 août. Cuisine équipée et aménagée, placard
intégré dans la chambre et une terrasse. DPE : D

Honoraires : 478.14 € Caution : 500 €

HENDAYE 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ

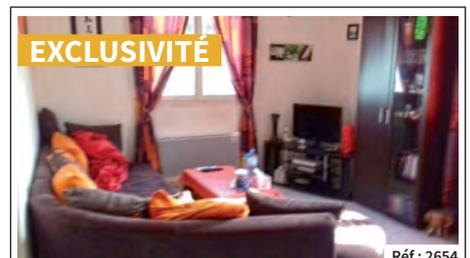
Réf: 2557

HENDAYE 540 € CC

Non loin du centre ville, venez découvrir ce coquet et
moderne T2 non meublé. Facilité de stationnement.
DPE : E

Honoraires : 441.09 € Caution : 525 €

HENDAYE 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2654

ASCAIN 600 € CC

Aux portes d'Ascain dans une petite copropriété,
appartement T2 bis. Entrée, salon, cuisine ouverte
semi-équipée, chambre avec placards, bureau, salle
de bains, wc, cave et parking. DPE : vierge

Honoraires : 600 € Caution : 590 €

CIBOURE 05 59 51 34 15



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2012

HENDAYE 683 € CC

Joli et agréable T3 meublé situé à 2 minutes à pieds
de la plage d'Hendaye. DPE : vierge

Honoraires : 683 € Caution : 638.56 €

HENDAYE 05 59 48 84 84



EXCLUSIVITÉ

Réf: 1972

URRUGNE 690 € CC

Appartement T3 rénové de 82 m² au 1er étage
d'une maison. Entrée, salon, cuisine aménagée, deux
chambres, salle d'eau, wc, buanderie, cave et place
de parking. DPE : D

Honoraires : 690 € Caution : 690 €

CIBOURE 05 59 51 34 15



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2649

BIDART 700 € CC

T3 meublé idéal colocation étudiants. Entrée, sé-
jour donnant sur terrasse et jardin, cuisine équipée,
deux chambres, salle d'eau, WC, place de parking.
DPE : vierge

Honoraires : 700 € Caution : 700 €

BIDART 05 59 41 06 15



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2639

ST PÉE SUR NIVELLE 700 € CC

Quartier Ibarron, appartement de type T3 en duplex :
salon, cuisine indépendante équipée, WC, deux
chambres, salle d'eau. Place de parking extérieur et
eau comprise dans les charges. DPE : D

Honoraires : 700 € Caution : 670 €

ST PÉE SUR NIVELLE 05 59 24 08 09



EXCLUSIVITÉ

Réf: 2652

ST JEAN DE LUZ 775 € CC

Appartement T3 dans une petite copropriété du
centre de Saint-Jean-de-Luz. Vue dégagée, entrée,
salon donnant sur balcon, cuisine équipée, deux
chambres, salle-de-bains et wc. DPE : E

Honoraires : 755 € Caution : 757 €

CIBOURE 05 59 51 34 15



EXCLUSIVITÉ

Réf: 12522

BIDART 1 150 € CC

Bon compromis entre la maison et l'appartement,
ce T3 loué à l'année est disponible en septembre
2019. Séjour, cuisine équipée, 2 chambres, salle
d'eau, WC, véranda et jardin. DPE : vierge

Honoraires : 1 040 € Caution : 1 090 €

BIDART 05 59 41 06 15

T3



L'Équipe, de gauche à droite :

- Jennifer IVANIER - Conseillère Location*
- Anaïs LOPEZ - Conseillère Location*
- Vanessa DE OLIVEIRA - Responsable Location*
- Brigitte ROBIN - Responsable Gestion*
- Patricia LAFITTE - Conseillère Location*
- Irène FREITAS - Conseillère Location*
- Valérie Lirola - Gestionnaire*
- Mayalene Hernandez - Gestionnaire*
- Laura Morlanes - Assistante Location*
- Liliana Hervio - Assistante Commerciale*

Loué !



HENDAYE - CŒUR DE VILLE

Logement neuf

EXCLUSIVITÉ - Loué en 18 jours

Loué !



HENDAYE - VUE DÉGAGÉE

Vue dégagée

EXCLUSIVITÉ - Loué en 5 jours

Loué !



ST PÉE SUR NIVELLE - PROCHE COMMERCES

T3 proche commerces

EXCLUSIVITÉ - Loué 21 jours

Loué !



ST JEAN DE LUZ - VUE NIVELLE

T2 meublé avec une vue Nivelle

EXCLUSIVITÉ - Loué en 12 jours

Loué !



ST JEAN DE LUZ - PROCHE CENTRE

T2 proche centre-ville

EXCLUSIVITÉ - Loué en 10 jours

Loué !



ST JEAN DE LUZ - CŒUR DE VILLE

Appartement T2 meublé en cœur de ville

EXCLUSIVITÉ - Loué en 15 jours

Loué !



SARE - CALME ET VERDOYANT

Maison meublée avec piscine et parc arboré

EXCLUSIVITÉ - Louée en 25 jours

Loué !



BIDART - PROCHE COMMODITÉS

T2 proche des commerces

EXCLUSIVITÉ - Loué en 12 jours

Loué !



ST JEAN DE LUZ - PROCHE CENTRE

Résidence avec ascenseur proche du centre

EXCLUSIVITÉ - Loué en 6 jours



COPROPRIÉTÉ : POURQUOI CONSEILLER LA SURÉLÉVATION DE L'IMMEUBLE ?

Depuis la loi ALUR, il est plus simple de procéder à la surélévation des immeubles en copropriété car il n'est plus fait référence à l'unanimité.

En effet, l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndic que si la décision en est prise à la majorité prévue à savoir celle de l'article 26 ou à la majorité de tous les copropriétaires lorsque l'immeuble est compris dans un périmètre de droit de préemption urbain (L211-1 du Code de l'urbanisme). Voyons ensemble quelques points sur ce mécanisme.

QUEL EST LE BUT DU DROIT DE SURÉLÉVER UN IMMEUBLE ?

Quand on analyse les motifs de la simplification de la cession de ce droit de surélever. On peut retenir que ce qui a motivé le législateur est le fait de contribuer efficacement à la création de logements dans un contexte de pénurie. Ainsi, la loi ALUR a donc assoupli les règles relatives à la surélévation des immeubles afin d'utiliser les droits à construire résiduels dont disposent les immeubles anciens. L'immeuble ancien avec cette disposition est donc prêt à évoluer.

QUELLES SONT LES OPTIONS QUI S'OFFRENT AUX COPROPRIÉTAIRES QUI DÉCIDENT D'UTILISER UN DROIT DE SURÉLÉVER ?

Tout d'abord il est important de rappeler que le droit de créer de nouveaux lots privatifs en surélévation appartient par principe au syndicat des copropriétaires qui le mettra en œuvre à travers l'action du syndic missionné à cet effet. En effet, ce droit est sauf clause contraire un accessoire aux parties communes de l'immeuble « Sont réputés

droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres : - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ; » (article 3 loi du 10 juillet 1965). Il conviendra dès lors de choisir entre deux possibilités : se charger directement de la surélévation ou de céder la propriété du seul droit de surélever :

- La première option emportera de lourdes obligations. Une telle mission viendrait certainement rendre plus complexe l'opération de surélévation en vue de la vente des lots construits,
- C'est sans doute la seconde option qui sera privilégiée par les copropriétaires à savoir la « simple » cession du droit de surélever.

QUELLE EST LA PROCÉDURE À SUIVRE POUR CÉDER UN DROIT DE SURÉLÉVATION ?

Pour pouvoir exercer ce droit, l'assemblée générale doit statuer sur une résolution à la majorité de l'article 26 ou si l'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone de préemption urbain à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires. Attention, les copropriétaires du dernier étage bénéficient d'un droit de priorité sur l'exercice de ce droit. A cette fin, l'article 35 prévoit un mécanisme particulier de préemption à leur profit « Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. (...) ».

Dans le cadre de la création de lots en vue de leur vente ou de la cession du droit de surélévation, les propriétaires du dernier étage reçoivent une offre de vente de la part du syndic reprenant les prix et conditions de la cession projetée. Le bénéficiaire du droit de priorité a alors, deux mois à compter

de la notification pour se positionner. Notons, que la cession d'un droit de surélever est exonérée d'impôt sur les plus-values immobilière jusqu'au 31 décembre 2020 contre engagement du cessionnaire d'édifier un lot à usage d'habitation (en dur non amovible) et cela dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

QUEL EST LE RÔLE DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ?

La cession d'un droit de surélever un immeuble ne pourrait-elle pas être vue comme une mesure de sauvegarde des copropriétés ? En effet, lorsque le syndic constate un problème de financement de certaines charges communes ou encore une incapacité à financer des travaux pour la sécurité, salubrité de l'immeuble, ne peut-il pas conseiller une telle cession ?

Si le syndic choisit de faire voter une telle résolution avec l'accord du Conseil syndical, la cession des lots créés ou encore du droit de surélever peut dégager une plus-value qui sera alors, redistribuée auprès des copropriétaires. Dans une telle hypothèse, le prix pourra être soit partagé entre chacun des copropriétaires lorsqu'aucun besoin de financement n'existe au sein de la copropriété, ou alors ce prix pourra venir financer des travaux à venir (ravalement, énergie...).

Aussi, le syndic ne doit pas perdre de vue qu'une telle édification apportera également un bienfait pour l'immeuble car elle emportera étanchéité et performance augmentée de la toiture. De plus, la décision de céder un tel droit ou encore de créer des lots supplémentaires à céder diminuera certainement de manière substantielle les charges de copropriété de chacun des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée générale devra statuer aux vues du projet de surélévation, de la future convention, des modifications apportées à l'EDD notamment en ce qui concerne la répartition des charges communes, du mandat donné au syndic pour parvenir à la cession, des contraintes liées au projet (délai d'exécution des travaux, pose d'échafaudage...) et des conditions ou contreparties qui pourraient exister.

QUI SONT LES ACQUÉREURS POTENTIELS DE CE DROIT DE SURÉLÉVER ?

On voit dans les grandes villes les prix des logements qui ne cessent d'augmenter. Ce contexte particulier, emporte donc une forte attirance pour ce marché de niche. L'acquéreur tiers à la copropriété peut trouver un intérêt financier et géographique à faire une telle opération. Le tiers devra dans la majorité des cas obtenir un permis de construire voir un accord de l'architecte des bâtiments de France lorsque le projet est dans un périmètre protégé. La copropriété peut choisir de céder son droit à un particulier qui entend construire un ou des logements ou encore à un promoteur qui commercialisera les lots édifiés.

Le choix entre les deux typologies d'acquéreur se fera en fonction de l'opportunité que représente l'affaire présentée en Assemblée générale. Il est important pour le professionnel de l'immobilier de veiller à se rapprocher d'un expert en matière d'évaluation pour estimer la valeur du droit que le syndicat entend céder.



Les grandes décisions se prennent rarement seul.

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans un crédit immobilier, mieux vaut être bien accompagné. Chez CAFPI, vous bénéficiez d'un suivi sur mesure, assuré par un courtier expert dédié à votre projet.

CAFPI 
EXPERT EN CRÉDITS

CRÉDIT IMMOBILIER • ASSURANCE EMPRUNTEUR • PRÊT PROFESSIONNEL • REGROUPEMENT DE CRÉDITS

05 33 78 20 20

Agence d'ANGLET
20 rue Jean Hausseguy

05 59 70 55 55

Agence de BAYONNE
15 rue de la Tillole

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.



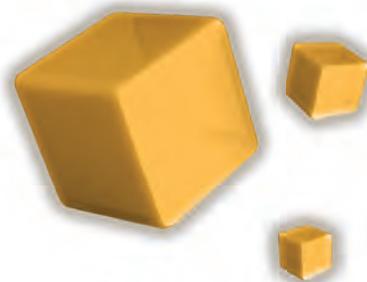
« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCI0B N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr. Crédit Photo : Pressmaster / Fotolia. Création : BABEL



Agence

Donibane

Aux portes de Saint-jean-de-luz,
vers le Golf de Chantaco,
devenez propriétaire d'une villa d'architecte !



Clos de la Nivelles



EN PHASE DE COMMERCIALISATION

”

Le mot de l'Architecte :

Donibane promotion a souhaité une création soignée pour ces maisons individuelles aux prestations de qualité (chauffage au sol, cheminées, piscine chauffée...). Ce projet se veut intimiste et s'insère parfaitement dans l'environnement par son jeu de volume. Lumière et espace sont les maîtres-mots pour chaque pièce de vie où tous les détails ont été pensés pour sublimer le cadre idyllique environnant.

- Stéphane Cividini -

“