

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

APPARTEMENT à BORDEAUX (33000), quartier Saint Pierre, rue de la Devisse, au 1^{er} étage d'un immeuble en copropriété, construit avant 1949, d'une superficie privative de 89.47 m², comprenant :

- entrée de 1.68 m², parquet au sol, bois peint aux murs, peinture au plafond ;
- puit de jour de 8.18 m², parquet au sol, bois peint aux murs, verrière au plafond ;
- séjour de 33.06 m² avec cuisine, cheminée en marbre, miroir, parquet ancien au sol, boiseries et peinture aux murs et plafonds, radiateur gaz, 3 fenêtres pvc/double vitrage (exposition Nord) ;
- salon de 17.38 m², cheminée en marbre, parquet ancien au sol, peinture aux murs et plafond ;
- coin repos/bureau 1 de 13.20 m², parquet au sol, peinture aux mur et plafond, radiateur gaz, fenêtre et porte fenêtre en bois simple vitrage donnant sur puit de jour ;
- salle d'eau 1 de 2.01 m², accessible par le coin repos/bureau 1, avec douche, vasque, radiateur/sèche-serviette, parquet au sol, carrelage et bois peint aux murs ;
- coin repos/bureau 2 de 10.41 m², parquet au sol, peinture aux mur et plafond, radiateur gaz, vitre atelier en bois simple vitrage donnant sur salon ;
- salle d'eau 2 de 2.10 m², accessible par le coin repos/bureau 2, avec douche, vasque, radiateur/sèche-serviette, parquet ancien au sol, carrelage et bois peint aux murs ;
- toilettes de 1.45 m² avec emplacement chaudière. Installation d'une nouvelle chaudière à la charge de l'acquéreur (devis disponible sur demande après la première visite).

Charme de l'ancien conservé, au cœur du centre historique, fonctionnel, bien agencé, proche toutes commodités (hypercentre, quais, tramway, bus, commerces, écoles, espaces verts, gare, équipements publics, ...), dans une petite copropriété (seulement 3 habitations).

OBJET DE LA VENTE

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), rue de la Devisse

- Au premier étage, un appartement comprenant : entrée, salon avec cuisine, séjour, deux coins repos/bureau, deux salles d'eau, puit de jour, toilettes
Et les 25 / 104^{èmes} des parties communes générales.

- Au sous sol, une cave
Et les 1/ 104^{èmes} des parties communes générales.

Superficie des parties privatives : Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes : 89.47 m².

Il est ici précisé que la cave est exclu du champ d'application de ladite loi.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet des présentes a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, transmis sur simple demande, après la première visite.

Usage - Le vendeur déclare que les biens sont à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation. Le vendeur déclare que cet usage est conforme avec les dispositions du règlement de copropriété.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur a fait réaliser un dossier de diagnostic technique complet par contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, transmis sur simple demande, après la première visite :

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, **lequel état mentionne : " Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites." ;**
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, **lequel constat mentionne "Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future." ;**

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique, **lequel constat mentionne "Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante." ;**

- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, **lequel mentionne "L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie" ;**

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, **lequel diagnostic mentionne une consommation énergétique de niveau C - 91 à 150 (91 kWhEP/m²/an) et une émission de gaz à effet de serre de niveau C - 11 à 20 (18 en kgeqCO₂/m²/an) ;**

- l'état des risques et pollutions prévu au deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement. , lequel état précise que le bien est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé : inondation ;
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé ;
- de sismicité de niveau 2 (faible) ;
- à potentiel radon définie par voie réglementaire, de niveau zone 2 (faible avec facteur de transfert).

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Gironde : niveau 2 exposition moyenne.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Etat constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les parties communes - Le bien étant situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le dossier technique amiante (DTA) des parties communes sera transmis sur simple demande, après la première visite.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte, et n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - L'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation. A ce sujet, le vendeur déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont actuellement équipés d'au moins un détecteur de fumée en bon état de fonctionnement, conformément à la législation ci-dessus énoncée.

Cheminée - Le vendeur déclare que le bien est équipé d'une cheminée fonctionnelle mais qu'il n'a jamais utilisé ni jamais ramoné et d'une cheminée décorative/non fonctionnelle.

Sani-Broyeur - Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'un sani-broyeur.

CONDITIONS DE LA VENTE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Propriété - Jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle et effective, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

Par ailleurs, le vendeur déclare que rien ne fait obstacle à une jouissance paisible du bien.

Période de construction – Le vendeur déclare que la période de construction se situe avant 1949.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur devra prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE". Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur informe l'acquéreur des particularités et vices affectant l'immeuble objet des présentes :
La chaudière a été désinstallée et évacuée. L'acquéreur pourra en installer une nouvelle, à ses frais exclusifs.

Servitudes - L'acquéreur devra profiter des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant le bien, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur le bien. Le vendeur précise que le montant de la taxe foncière pour l'année 2021 s'élève à 1152 €, dont 185 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères. En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA COPROPRIÉTÉ

Documents et informations obligatoires copropriété - Les documents et informations suivantes qui concernent la copropriété seront transmis sur simple demande, après la première visite :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant ;
- les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le vendeur n'a pas été en mesure de les obtenir auprès du syndic, en dates du 29 mars 2022, 13 juillet 2020, 27 février 2019 ;
- le relevé de charges annuelles, pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 ;
- les quatre derniers appels de charges trimestrielles ;

Nombre de lots - La copropriété est composée de 13 lots au total dont 3 lots accessoires.

Charges annuelles de copropriété - Les charges annuelles de copropriété, pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020, s'élèvent à 960.47 €.

Absence de procédures en cours - Le vendeur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat des copropriétaires soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur.

Travaux de copropriété décidés - Il sera expressément convenu entre les parties que tous les travaux décidés mais non encore payés au jour de la signature du compromis de vente resteront à la charge du vendeur.

Travaux de copropriété non encore décidés - En ce qui concerne les travaux qui pourraient être décidés à compter du jour de la signature du compromis de vente, il sera expressément convenu entre les parties qu'ils seront à la charge exclusive de l'acquéreur, à condition toutefois qu'il en ait été informé par le vendeur et qu'il ait pu voter en son lieu et place.

A défaut, le montant des travaux ainsi votés resterait à la charge du vendeur.

Travaux d'urgence ou prescrits administrativement - En revanche, les parties devront convenir que tous les travaux réalisés d'urgence ou prescrits administrativement avant la date de la signature de l'acte authentique de vente resteront à la charge du vendeur.

Absence de modifications ou travaux non autorisés - Le vendeur déclare qu'il n'a pas modifié la consistance des biens et droits immobiliers objet des présentes, qu'il n'a réalisé aucune modification de son fait, ni annexion ou utilisation irrégulière privative de parties communes, ni travaux qui auraient dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Diagnostic technique global - Le vendeur déclare que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un diagnostic technique global.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le vendeur déclare que le bien bénéficie du réseau d'eau froide collective, dont la consommation individuelle de l'occupant est répartie selon un compteur individuel.

Modalités de délivrance d'eau chaude - Le vendeur déclare que le bien bénéficie d'une production d'eau chaude individuelle.

Modalités de production de chauffage - Le vendeur déclare que bien bénéficie d'une production de chauffage individuelle.

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

Pierre BICAIS
ventetfac@gmail.com - 06.61.13.15.52

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS