

**APPARTEMENT T3 avec LOGGIA + EMPLACEMENT
DE STATIONNEMENT
BORDEAUX / CAUDÉРАН, STÉHÉLIN**

185 000,00 € HONORAIRES D'AGENCE INCLUS
(à la charge du vendeur)

MANDAT EXCLUSIF

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

IDÉAL INVESTISSEUR. APPARTEMENT T3 avec LOGGIA + PARKING, à BORDEAUX (33200), secteur CAUDÉРАН/BARRIÈRE STÉHÉLIN, rue Stéhélin, au 1^{er} étage (avec ascenseur) d'un immeuble en copropriété, construit en 2014, d'une superficie privative de 63.69 m², comprenant :

- salon/séjour de 27.22 m², avec cuisine, placard/penderie, chaudière gaz, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs gaz, fenêtre pvc/double vitrage et porte-fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Sud-Ouest) donnant sur la loggia, volet roulant électrique ;
- buanderie de 1.72 m², emplacement/branchement machine à laver le linge, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- chambre 1 de 12.80 m², placard/penderie, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Sud-Ouest), volet roulant manuel ;
- chambre 2 de 10.71 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Sud-Ouest), volet roulant manuel ;
- salle d'eau de 5.40 m², douche, vasque avec rangement, sèche-serviette, carrelage au sol, carrelage et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre pvc/double vitrage ;
- couloir de 3.44 m², avec placard/penderie, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- toilette de 2.40 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- loggia d'environ 3.60 m², exposée Sud-Ouest.

Fonctionnel, bien agencé, nombreux rangements, tout le confort d'une résidence moderne, proche toutes commodités (bus, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), idéal investisseur, vendu loué, 732.80 euros « hors charges » par mois.

OBJET DE LA VENTE

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33200), 90 rue Stéhélin

- Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un wc, avec une loggia

Et les 327 / 10.000èmes des parties communes générales.

- dans le parking souterrain au premier sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert.

Et les 25 / 10.000èmes 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 : 63.69 m².

Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement 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.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le vendeur déclare que le bien bénéficie du réseau d'eau froide collective.

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.

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 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 (70 kWhEP/m²/an) et une émission de gaz à effet de serre de niveau C (12 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.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau public de collecte des eaux usées.

Il est ici précisé que l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le vendeur n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions II de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

Logement décent - Le vendeur déclare que les biens vendus répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017, pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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 n'est pas équipé d'une cheminée.

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

CONDITIONS DE LA VENTE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers au profit de l'acquéreur, l'immeuble étant loué ainsi qu'il est dit ci-après.

Contrat de bail - L'immeuble est loué par acte sous seing privé en date du 29 février 2016, pour une durée de 3 années, à compter du 29 février 2016, renouvelé tacitement depuis, moyennant un loyer mensuel s'élevant à 700 € hors charges, payable d'avance le premier jour de chaque mois au bailleur, indexé tous les ans sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié au 2ème trimestre 2015, et actuellement de 732.80 € hors charges, selon le courrier de révision de loyer en date du 21 février 2022. La provision mensuelle des charges s'élève actuellement à 100 €.

Le vendeur s'interdit de consentir un nouveau bail, proroger ou renouveler le bail actuel sans l'accord écrit et préalable de l'acquéreur.

Dépôt de garantie - Un dépôt de garantie égal à un mois de loyer initial, soit SEPT CENTS EUROS (700 €) a été versé au vendeur par le locataire.

Etat des lieux - Une copie de l'état des lieux dressé contradictoirement entre les parties, le 29 février 2016.

Absence de litige et procédure - Le vendeur déclare n'avoir aucun litige en cours avec le locataire et n'avoir engagé aucune procédure à son encontre.

Période de construction - Le vendeur déclare que la période de construction se situe après 2005 (2014).

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.

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 2022 s'élève à 1206 €, dont 162 € 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 11 juillet 2022, 22 février 2021, 4 mars 2020 ;
- le relevé de charges annuelles, pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 ;
- les quatre derniers appels de charges trimestrielles ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le syndic de copropriété de l'immeuble est "CITYA BORDEAUX IMMOBILIER", BORDEAUX (33000), 42 cours d'Alsace et Lorraine.

Nombre de lots - La copropriété est composée de 66 lots au total dont 37 lots accessoires, répartis dans 2 bâtiments.

Charges annuelles de copropriété - Les charges annuelles de copropriété, pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021, s'élèvent à 1809.01 €, dont 1146.44 € récupérables auprès du locataire.

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- L'immeuble ayant été mis en copropriété moins de dix ans après sa construction, les dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'obligation d'établir un diagnostic technique global de l'immeuble ne sont pas applicables.



Pierre BICAIS
ventetfac@gmail.com - 06.61.13.15.52

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS