

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

APPARTEMENT à BORDEAUX (33000), Jardin Public/Chartrons, au début de la rue Ducau, au 1^{er} étage d'un immeuble en copropriété, construit avant 1949, d'une superficie privative de 43.08 m², comprenant :

- entrée/dégagement de 6.28 m², linoléum/parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, placard/penderie, interphone, tableau électrique ;
- salon/séjour de 15.64 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, deux fenêtres battantes simples vitrage/bois (exposition Est), volets intérieur bois, radiateur gaz ;
- cuisine de 6.7 m², porte bois coulissante donnant accès au salon/séjour, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, fenêtre bois simple vitrage en hauteur, radiateur gaz ;
- chambre de 9.85 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, fenêtre simple vitrage /bois (exposition Est), volets intérieur bois, radiateur gaz ;
- salle de bain de 3.24 m², parquet flottant au sol, baignoire, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, sèche-serviette, meuble de rangements bas, une vasque, miroir ;
- toilettes de 1.37 m², linoléum au sol, peinture aux murs et au plafond, une fenêtre simple vitrage/bois, chaudière gaz.

Charme de l'ancien conservé, travaux à prévoir, fonctionnel, bien agencé, clair, proche toutes commodités (hypercentre, 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 Ducau

Au premier étage : appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bain, wc, dégagement.

Et les 347 / 1.000èmes 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 : 43.08 m².

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier sus désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à établir aux termes d'un acte à recevoir par le notaire du vendeur.

Une copie du projet de règlement de copropriété/état descriptif de division sera transmis sur simple demande après la 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, dont la consommation individuelle de l'occupant est répartie en fonction des tantièmes/millièmes de copropriété.

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 le 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 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 "Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur." ;**

- 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"** ;

- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, **lequel état mentionne "L'installation 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 D (226 kWhEP/m²/an) et une émission de gaz à effet de serre de niveau D (48 en kgeqCO₂/m²/an) ;**

Estimation des coûts annuels : entre 750 € et 1 060 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021

- 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 aéroports - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, 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.

Constat de risque d'exposition au plomb dans les parties communes - Le bien étant situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) 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.

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.

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.

Périmètre de protection d'un monument historique - Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

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 n'est pas en mesure de renseigner le montant de la taxe foncière 2022 pour le logement vendu car il règle actuellement pour la totalité de l'immeuble. Elle peut être estimée, pour le lot à vendre, à environ 850 € par an.

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 (en cours de création/immatriculation)

Syndic - Le syndic sera à titre provisoire la société "SCI 18 RUE HUGUERIE" (bénévole).

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

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.

Répartition des charges et travaux - Le vendeur supportera les charges de copropriété (estimées à environ 350 € par an pour le lot vendu) dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur, et le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

Les travaux décidés à compter de la signature de l'acte définitif de vente seront à la charge de l'acquéreur.

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 diagnostic technique global a été établi le 22 septembre 2022. Il sera transmis sur simple demande après la visite.

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, le vendeur informe des travaux depuis moins de dix ans : **réfection de la couverture en 2019**, facture en date du 14 avril 2019, transmise sur simple demande après la visite.

Ces travaux ne nécessitaient pas de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

Pierre BICAIS
ventetfac@gmail.com - 06.61.13.15.52

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS