



DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

APPARTEMENT T3 + EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT COUVERT/SÉCURISÉ, à BORDEAUX CAUDERAN, secteur LESTONAT-MONSÉJOUR, idéalement situé au deuxième étage d'un ensemble immobilier en copropriété, **rue Poujeau, d'une superficie habitable de 89.23 m²**, achevé en 2022, comprenant :

- entrée de 6.44 m², placard/penderie, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement de 2.52 m², rangements, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- séjour de 39.83 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs gaz, portes-fenêtres coulissantes aluminium/double vitrage, porte-fenêtre battantes aluminium/double vitrage (exposition Sud), donnant accès à la loggia, volets roulants électrique pvc ;
- cuisine de 5.25 m², aménagée (évier, plaque vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, frigo, congélateur, lave-vaisselle, four, rangements hauts et bas), carrelage au sol, carrelage mural, peinture aux murs et plafond ;
- chambre 1 de 12.5 m², placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre battante double vitrage/aluminium (exposition Ouest), donnant accès à la loggia, volets roulants électrique pvc ;
- salle d'eau 1 de 5.34 m², (douche, vasque, miroir, meuble de rangement bas, sèche serviettes) carrelage au sol, carrelage mural, peinture aux murs et plafond ;
- toilettes de 1.31 m², carrelage au sol, carrelage mural, peinture aux murs et plafond ;
- chambre 2 de 12.1 m², placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre battante double vitrage/aluminium (exposition Est), donnant accès à la loggia, volets roulants électrique pvc ;
- salle d'eau 2 de 3.94 m², attenante à la chambre 2, avec douche, vasque, miroir, meuble de rangement bas, sèche serviettes, bidet, carrelage au sol, carrelage mural, peinture aux murs et plafond ;
- loggia de 17.5 m², idéalement exposée Sud.

Fonctionnel, Bien agencé, tout le confort d'une habitation contemporaine, clair, calme, placards/rangements, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), en parfait état, achevé en 2022.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété situé à **BORDEAUX (33200), rue Poujeau**

- Au deuxième étage du bâtiment, un appartement de Type 3, composé de : une entrée avec placard, un séjour avec coin cuisine, deux chambres avec placard, deux salles d'eau, un WC, un dégagement et une loggia

Et les 489 / 9.997èmes des parties communes générales

Et les 496 / 9.997èmes des parties communes spéciales "Bâtiment",

Et les 48 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Hall d'entrée",

Et les 63 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Ascenseur",

Et les 73 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Escalier A d'accès aux étages".

- Au sous-sol du bâtiment, un emplacement de stationnement

Et les 20 / 9.997èmes des parties communes générales.,

Et les 20 / 9.997èmes des parties communes spéciales "Bâtiment",

Et les 4 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Hall d'entrée",

Et les 4 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Ascenseur",

Et les 1 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Escalier A d'accès sous-sol"

Et les 1 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Circulation sous-sol et rampe véhicules/portail".

Telles que lesdites fractions de l'ensemble immobilier existent sans exception ni réserve.

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 : **89.23 m²**. Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement est exclu du champ d'application de ladite loi.

Période de construction - Le propriétaire déclare que la période de construction se situe après 2005 (**2020, achevée en 2022**).

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.

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 et d'un modificatif, transmis sur simple demande, après la première visite. Le vendeur déclare que cet usage est conforme avec les dispositions du règlement de copropriété.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun - Le bien est situé dans un immeuble collectif où des locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : interphone, digicode, badge d'accès, télécommande d'accès, éclairage, ascenseur, ventilation mécanique contrôlée (VMC), local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres, nettoyage parties communes, portail voiture.

Servitudes - Le preneur profitera 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 possible contre le bailleur. A cet égard, le propriétaire 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 et de tous règlements le régissant.

Installation fixe d'électricité - Le bien comprend une installation fixe d'électricité réalisée depuis moins de quinze (15) ans.

Installation de gaz - Le bien comprend une installation de gaz réalisée depuis moins de quinze (15) ans.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le bien est équipé d'un branchement fibre optique permettant la réception d'Internet, et est équipé d'un branchement d'antenne collective pour la réception de la télévision.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le bien bénéficie du réseau d'eau froide individuelle.

Modalités de délivrance d'eau chaude - Le bien bénéficie d'une production d'eau chaude individuelle.

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Le bien étant loué sous le régime juridique de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur, sous son entière et seule responsabilité, rapporte au preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT) complet, comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le 22 mai 2023, consommation énergétique de niveau B (46 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau B (7 en kgeqCO₂/m²/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 390 € à 570 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, réalisé le 22 mai 2023, absence d'indice d'infestation de termites.

- l'état des risques et pollutions, réalisé le 22 mai 2023.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr/>.

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.

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.

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.

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 les biens.

Le vendeur précise que le montant de la **taxe foncière pour l'année 2022 s'élève à 1 181 €, dont 242 € 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 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 ;
- le procès-verbal de la dernière (et unique à ce jour) assemblée générale ;
- la convocation à la prochaine assemblée générale le 6 juin 2023
- le relevé annuel de charges ;
- les quatre derniers appels de charges trimestriels (**montant dernier appel trimestriel : 315.54 €**) ;
- la fiche synthétique de la copropriété ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de **62 lots au total dont 38 lots accessoires**.

Charges annuelles de copropriété – Les premiers comptes annuels seront approuvés lors de l'assemblée générale du 6 juin 2023.

Absence de procédures en cours - Le vendeur déclare qu'il existe, à sa connaissance, **aucune une procédure en cours à laquelle le syndicat des copropriétaires est partie**.

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.

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

**Pierre BICAIS - 06.61.13.15.52 -
ventetfac@gmail.com**

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS