



DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

APPARTEMENT T3 + CAVE, à MERIGNAC CAUDERAN, secteur Le Jard, idéalement situé au deuxième étage d'un ensemble immobilier en copropriété, **rue Robert Ballion et rue des Marguerites, d'une superficie habitable de 57.98 m²**, comprenant :

- entrée de 5.54 m², linoleum au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salon/séjour de 17.14 m², linoleum au sol, tapisserie aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage, volet roulant manuel (exposition Ouest) ;
- cuisine de 7.94 m², linoleum au sol, carrelage mural, peinture aux murs et plafond, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Est), radiateur gaz, volet roulant manuel ;
- chambre 1 de 11.85 m², placard/penderie, linoleum au sol, tapisserie aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre pvc/double vitrage (exposition Ouest), volet roulant manuel ;
- chambre 2 de 10.20 m², placard/penderie, linoleum au sol, tapisserie aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Est), volet roulant manuel ;
- salle d'eau de 4.29 m², douche, évier, miroir, bidet, linoleum au sol, carrelage murale, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre pvc/double vitrage, donnant accès à un séchoir de 1.32 m². ;
- toilettes de 1.02 m², linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, ouverture simple vitrage ;
- balcon de 1.71 m², exposé Ouest.

Fonctionnel, bien agencé, clair, traversant, calme, placards/rangements, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), travaux à prévoir, honoraires agence réduit à 4.63 % ttc du prix "net vendeur".

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

MERIGNAC (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété situé à **MERIGNAC (33700), rue Robert Ballion et rue des Marguerites**

- Au deuxième étage, appartement comprenant : entrée, salon/séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, séchoir, balcon

Et les 55 / 10.000èmes des parties communes générales

Et les 203 / 10.000èmes des parties communes spéciales "Bâtiment C".

- Au sous-sol du bâtiment, une cave

Et les 3 / 10.000èmes des parties communes générales.,

Et les 7 / 10.000èmes des parties communes spéciales "Bâtiment C".

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 : **57.98 m²**. Il est ici précisé que la cave est exclu du champ d'application de ladite loi.

Période de construction – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe entre 1949 et 1974 (1961).

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 (1962) et de 2 modificatifs (1967 et 2007), transmis sur simple demande, après la première visite. Le vendeur déclare que l'usage d'habitation 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, éclairage, local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres, gardien, espaces verts, parking commun (non privatif), eau froide collective, nettoyage parties communes.

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 plus de quinze (15) ans.

Installation de gaz - Le bien comprend une installation de gaz réalisée depuis plus 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 collective, dont la consommation individuelle de l'occupant est répartie selon un compteur individuel.

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 :

- 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, réalisé le 20 avril 2023, présence d'amiante ;

- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le 20 avril 2023, présence d'anomalie(s) ;

- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 20 avril 2023, présence d'anomalie(s) ;

- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le 20 avril 2023, consommation énergétique de niveau D (204 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau D (44 en kgeqCO₂/m²/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 870 € à 1220 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, réalisé le 20 avril 2023, absence d'indice d'infestation de termites.

- l'état des risques et pollutions, réalisé le 20 avril 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.

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 aléa moyen.

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.

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.

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 879 €, dont 119 € 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 des assemblées générales des trois dernières années ;
- les relevés annuels de charges pour les exercices 2020 et 2021 ;
- les quatre derniers appels de charges trimestrielles (**montant dernier appel trimestriel : 279.17 €**) ;
- la fiche synthétique de la copropriété ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- audit énergétique.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de **309 lots au total dont 167 lots accessoires.**

Charges annuelles de copropriété - Les charges annuelles de copropriété, pour la période du 1er janvier 2021 au 1er décembre 2021, s'élèvent à **1 043.47 €**, dont 750.81 € récupérables auprès d'un éventuel locataire.

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