Toit Français
Agence Conseil
61 cours de Verdun 33000 Bordeaux ☎: 05 56 44 47 17
✉: vente@toit-francais.fr 🖳: www.toit-francais.fr

APPARTEMENT T2 avec TERRASSE BORDEAUX / JARDIN PUBLIC, CHARTRONS

240 750,00 € HONORAIRES D'AGENCE INCLUS
(à la charge du vendeur)

MANDAT EXCLUSIF

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

APPARTEMENT T2 avec TERRASSE à BORDEAUX (33000), Jardin Public/Chartrons, au début de la rue Ducau, au 2ème et dernier étage d'un immeuble pierre en copropriété, d'une superficie privative de 44.51 m², comprenant :

- salon/séjour de 26,90 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs électriques, deux fenêtres bois/double vitrage (exposition Est), porte fenêtre bois/double-vitrage (exposition Ouest), volets battants extérieur pvc ;
- terrasse de 2,66 m² exposée Ouest, carrelage au sol ;
- cuisine de 3,88 m², linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, fenêtre bois/double vitrage ;
- chambre de 9,42 m², placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre bois/double-vitrage (exposition Est), volets battants extérieur pvc ;
- salle d'eau de 3,89 m², douche, toilettes (sanibroyeur), vasque, meuble de rangement bas, emplacement/branchement machine à laver, rangements, carrelage au sol et aux murs, peinture au plafond.

Emplacement idéal, fonctionnel, bien agencé, clair/traversant, travaux à prévoir, proche toutes commodités (hypercentre, tramway, bus, commerces, écoles, espaces verts, gare, équipements publics, …), petite copropriété (3 logements seulement).

OBJET DE LA VENTE

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à **BORDEAUX (33000), rue Ducau**.

Au deuxième étage, un appartement de type T2, comprenant : salon/séjour, cuisine, chambre, salle d'eau avec toilettes, terrasse
Et les 358 / 1.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de la dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **44.51 m².**

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots cidessus désignés a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, 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**.

Sanibroyeur – Le bien est équipé d'un **sanibroyeur**, un système sanitaire spécifique permettant le broyage et l'évacuation des déchets organiques par voie hydraulique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Le vendeur a fait réaliser un dossier de diagnostic technique complet par contrôleur technique agréé, transmis sur simple demande, après la première visite :

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment**, lequel état mentionne : '' Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.''** ;
- le constat de risque d'exposition au plomb**, lequel constat mentionne ''Lors de la présente mission il n'a pas été repéré 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**, 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**, lequel mentionne ''L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).'' ;**

- le diagnostic de performance énergétique**, lequel diagnostic mentionne une consommation énergétique de niveau D (248 kWhEP/m²/an) et une émission de gaz à effet de serre de niveau B (7 en kgeqCO2/m2/an) ;**

Estimation des coûts annuels : entre 710 € et 1 000 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021

- l'état des risques et pollutions, 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 - 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.

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 - 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 asseoir 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 880 € 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 (crée/immatriculée en 2023)

Syndic - Le syndic provisoire est 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 420 € 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 et attestation d'assurance décennale, transmises 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