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

APPARTEMENT T4 BIS DUPLEX
BORDEAUX, SAINT BRUNO/SAINT VICTOR/GAVINIÈS
BAIL HABITATION PRINCIPALE LOCATION NON MEUBLÉE

DISPONIBLE au 24 août 2025

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T4 BIS DUPLEX non meublé, à BORDEAUX, secteur Saint Bruno/Saint Victor/Gaviniès, idéalement situé au premier étage d'un immeuble en monopropriété, rue Mathieu, d'une superficie habitable de 86.59 m², comprenant, sur deux niveaux :

* Niveau 1
- entrée/dégagement de 1.70 m² avec placard, parquet flottant au sol, peinture aux murs et au plafond ;
- salon/séjour de 32.52 m² avec cuisine aménagée (évier, plaques de cuisson gaz, hotte aspirante, meubles/rangements haut et bas, bar, emplacements/branchements lave-vaisselle et machine à laver le linge), parquet flottant au sol, peinture aux murs et au plafond, 2 fenêtres pvc/double vitrage, 2 radiateurs gaz ;
- chambre 1 de 9.30 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et aux plafonds, fenêtre pvc/double vitrage, radiateur gaz ;
- chambre 2 de 9.57 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et aux plafonds, fenêtre pvc/double vitrage, radiateur gaz ;
- salle de bains de 3.01 m², avec baignoire, vasque, meuble rangement bas, sèche serviette, parquet flottant au sol, carrelage mural et peinture aux murs ;
- toilettes 1 de 1.36 m²

* Niveau 2
- palier de 5.84 m² ;
- chambre 3 de 10.78 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et aux plafonds, vélux, radiateur gaz ;
- coin repos/bureau de 8.60 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et aux plafonds, vélux, radiateur gaz ;
- salle d'eau de 2.43 m² avec douche, vasque, meuble rangement bas, sèche serviette, parquet flottant au sol, carrelage mural et peinture aux murs ;
- toilettes 2 de 1.28 m² ;
- grenier de 13.92 m².

Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, au dernier étage de l'immeuble, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), belle hauteur sous plafond.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à BORDEAUX (33000), 1 rue Mathieu

Au premier étage, un appartement de type T4 bis, comprenant, sur deux niveaux
- au premier niveau : dégagement, salon/séjour avec cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains et toilettes 1 ;
- au deuxième niveau : palier, chambre 3, coin bureau/repos, toilettes 2, salle d'eau et grenier
Et les 65 / 1.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **86.59 m².**

Période de construction – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe avant 1949.

Usage et jouissance - Le propriétaire déclare que le bien est à usage **exclusif d'habitation**. Il déclare, en outre, que rien ne fait obstacle à sa jouissance paisible.

Servitudes - Le locataire 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.

Abonnements aux services – Le locataire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le bailleur ou les précédents locataires, se rapportant au bien loué, et notamment ceux souscrits pour le service de l'électricité, du gaz, du téléphone et Internet, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de la date d'effet du bail.

Etant ici précisé que le bien bénéficie :
- d'une installation fixe d'**électricité** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'une installation de **gaz** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'un réseau d'**eau froide collective, dont la consommation individuelle du locataire est répartie selon un sous compteur individuel/divisionnaire** ;
- d'une production d'**eau chaude individuelle** ;
- d'une production de **chauffage individuelle**.

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

Réglementation relative aux détecteurs de fumée – Le locataire est informé qu'un détecteur de fumée normalisé conforme à la norme NF EN 14604 a été installé dans le logement loué, suivant la réglementation en vigueur.

Le locataire est informé qu'il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur, et assurer son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupera le logement.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 2 lots au total dont aucun lot accessoire.

Règlement intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes a fait l'objet d'un réglement intérieur.

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, badge d'accès, éclairage, boîtes aux lettres, antenne tv, eau froide collective.

ENCADREMENT DES LOYERS

Le loyer du logement objet du présent bail est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.
- Loyer de référence majoré : 1 177.62 €.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée contrat - Le contrat de location sera conclu **pour une durée de TROIS (3) ANS.** En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de TROIS (3) ANS et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Loyer mensuel initial - **MILLE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (1 177.62 €).**

Dépôt de garantie - **MILLE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (1 177.62 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **QUARANTE EUROS (40 €).** Ce montant pourra être modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Taxe enlèvement ordures ménagères – En sus du loyer, le preneur sera redevable du **remboursement au bailleur de la taxe annuelle d'enlèvement des ordures ménagères.**

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 propriétaire, sous son entière et seule responsabilité, rapporte au preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT) complet, comprenant :

- **le constat de risque d'exposition au plomb**, réalisé le **18 avril 2019, absence de plomb ;**
- **l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante**, réalisé le **18 avril 2019, absence d'amiante ;**
- **l'état de l'installation intérieure d'électricité** , réalisé le **5 septembre 2025, absence d'anomalie ;**
- **l'état de l'installation intérieure de gaz** , réalisé le **5 septembre 2025, absence d'anomalie ;**
- **le diagnostic de performance énergétique et émission de gaz à effet de serre de niveau D (39 en kgeqCO2/m2/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 1290 € à 1790 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021** ;
- **l'état des risques et pollutions**, réalisé le **5 septembre 2025**. Il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone :
  * couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
  * non couverte par un plan de prévention des risques miniers prévisibles, prescrit ou approuvé ;
  * couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé ;
  * de retrait et gonflement d'argile, **ALEA FORT ;**
  * de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, **zone 2 (faible)** ;
  * à potentiel radon définie par voie réglementaire, **zone 2 (faible avec facteur de transfert).**

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur 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.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

À la charge du locataire, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (1 125.67 €), soit**
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 865.90 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 259.77 €, soit 3 €/m².

PHOTOS

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS