

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

LOCAL COMMERCIAL + 2 CAVES, secteur **Victoire**, idéalement situé au **rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, cours de la Somme, d'une superficie approximative de 34.97 m²**, comprenant :

- pièce 1 de 21,60 m², avec vitrine en façade, sur le cour de la Somme ;
- pièce 2 de 10.48 m², avec cheminée en pierre ;
- toilettes de 2.89 m² ;
- 2 caves en sous-sol, accessibles uniquement par les parties communes de l'immeuble.

Fonctionnel, bien agencé, pierre apparente, cheminée en pierre, clair, hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, proche rocade, grande vitrine sur rue en façade, à deux pas de la Place de la Victoire.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à **BORDEAUX (33000), cours de la Somme**

- Comprend au rez-de-chaussée un local à usage commercial avec : magasin 16, toilette 17, W.C. 18, bureau 19

Et les 120 / 1.000èmes des parties communes générales.

- Au sous-sol, cave 9

Et les 34 / 1.000èmes des parties communes générales.

- Au sous-sol, cave 14

Et les 15 / 1.000èmes des parties communes générales.

Précisions étant ici faites :

- que le local comprend actuellement : pièce 1, pièce 2, toilettes ;

- qu'il est ici littéralement reproduit la clause de destination de 1 'ensemble immobilier contenue dans le règlement de copropriété, savoir

"Il ne pourra être établi aucun commerce ou industrie bruyants ou un établissement classé par la loi parmi les établissements insalubres, incommodes et dangereux de 1^o, 2^o et 3^o classe.

Il est interdit de créer et de laisser créer par les copropriétaires ou leurs locataires des bals ou des concerts.

Les lots du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage commercial, les autres lots ne pourront qu'être affectés qu'à des habitations bourgeoises, à usage professionnel ou administratif.

Dans ce cas, une simple plaque de marbre indiquant la profession exercée pourra être placé près de la porte d'entrée sur la rue à l'emplacement désigné par le syndic".

Superficie approximative - Le propriétaire déclare que la superficie approximative du local est : 34.97 m².

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

Destination et usage – Le propriétaire déclare que la destination actuelle des locaux est : **commerces et activités de service.**

Le preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, honorablement et paisiblement, conformément à la destination ci-dessus précitée à l'exclusion de tout autre usage et activité, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et aux dispositions du règlement de copropriété.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de 15 lots au total dont 7 lots accessoires.

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, dont les extraits concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges, seront transmis au candidat preneur sur simple demande, après la visite.

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. Le preneur devra souscrire, à ses frais exclusif, un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux.

Absence d'installation de gaz - Le bien ne comprend pas d'installation de gaz individuelle, ce dont le candidat preneur est parfaitement informé et devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le bien est équipé d'un branchement fibre optique permettant la réception d'Internet.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le bien bénéficie du réseau d'**eau froide collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie selon un sous-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**

Clause particulière cheminée - **Le bien est équipé d'une cheminée dont le bailleur interdit purement l'usage au preneur qui s'y oblige.**

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Type de bail - Le bailleur consentira au preneur un **bail commercial soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi qu'aux dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953, non codifiées, qui restent en vigueur, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions ci-après stipulées.**

Durée initiale - Le contrat de location sera conclu pour une durée initiale de **neuf (9) ans, qui pourra commencer à courir immédiatement.**

Loyer annuel initial - Le bail devra être consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de **HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8 400 €)**, portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Non assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) - **Le loyer n'est pas assujéti au régime de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).**

Il est précisé que le bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option pour l'application en cours de bail ou à ses suites, dans le respect des dispositions légales et réglementaires. Le preneur devra alors s'engager à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus du loyer et des charges, la TVA et/ou toute taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Indexation - Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur le dernier **Indice des loyers commerciaux (ILC)**, publié par l'INSEE à prise d'effet du bail.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à titre de dépôt de garantie la somme de **MILLE QUATRE CENT EUROS (1 400 €)**, soit 2 mois de loyer.

Charges, impôts/taxes, provision mensuelle sur charges - Dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce et à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et le cas échéant, des honoraires correspondants, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations, relatives à l'usage et à l'entretien avec travaux et menues réparations ou grosses, non mentionnées à l'article 606 du Code Civil, y compris les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, ainsi que les travaux de mise en conformité de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués et les éléments d'équipements communs, selon la liste suivante:

- Primes et surprimes d'assurance ;
- Tous travaux, tels que listés précédemment.

Le preneur est tenu au paiement et au remboursement de ses consommations personnelles et quote-part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels que eau, électricité, ainsi que de sa quote-part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous-compteur, et à défaut, au prorata de la surface louée.

Le preneur devra acquitter dès leur date d'exigibilité, tous les impôts, contributions ou taxes lui incombant, et dont le bailleur pourrait être responsable en son lieu et place, à quelque titre que ce soit.

Il devra en justifier à toute demande du bailleur, notamment à l'expiration du bail.

Le preneur est tenu au paiement et au remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, et de balayage, ainsi que, plus généralement, de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et au remboursement de l'impôt foncier, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée, par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

En sus du loyer, le preneur sera redevable, en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, d'une provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle de **QUATRE-VINGT EUROS (80 €)**.

Assurance du bailleur - Pendant toute la durée du bail, le bailleur fera assurer la totalité de l'immeuble contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Le preneur sera tenu de rembourser au bailleur toutes les primes, surprimes et charges d'assurance concernant les locaux loués et les parties communes découlant des polices souscrites.

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur informe le candidat preneur des résultats du dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte :

- 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

* pour les parties privatives, réalisé le 28 novembre 2023, par la société BUREAU D'EXPERTISE AQUITAINE CHARENTES, absence d'amiante ;

* pour les parties communes, réalisé le 16 décembre 1997, "Nos investigations n'ont pas permis de déceler la présence de flochage, calorifugeage ou faux plafond douteux"

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 28 novembre 2023, par la société BUREAU D'EXPERTISE AQUITAINE CHARENTES, consommation énergétique de niveau E (289 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau B (8 en kgeqCO₂/m²/an).

- l'état des risques et pollutions prévu au deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, réalisé le 28 novembre 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 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.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire 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.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU PRENEUR

A la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (2 231.58 €)**.

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

Mathilde GERVAUD - 07.65.52.71.21 -
locationtfac@gmail.com