

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

LOCAL PROFESSIONNEL, à BORDEAUX, secteur Chartrons/Jardin Public, idéalement situé au premier étage d'un immeuble en monopropriété, rue Barennes, d'une superficie approximative de 45.51 m², comprenant :

- entrée de 3.22 m², placard, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique ;
- pièce 1 avec cuisine de 27.57 m² (évier, plaque vitrocéramique 4 feux, hotte aspirante, meuble de rangements hauts et bas), carrelage au sol, pierres apparentes et peinture aux murs, peinture au plafond, deux radiateurs électriques, cinq fenêtres bois/double-vitrage, volets bois intérieurs ;
- pièce 2 de 10.33 m², carrelage au sol, pierres apparentes et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre bois/double-vitrage, volets bois intérieurs ;
- salle de bain de 4.39 m² avec toilettes, baignoire, vasque, miroir, meuble de rangements bas, carrelage au sol et au murs, peinture au plafond.

Fonctionnel, bien agencé, charme de l'ancien conservé, pierre apparente, clair, calme, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), bâtiment historique (ancien monument religieux).

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

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

Au premier étage, à l'arrière, un local comprenant : entrée (avec placard), pièce 1 avec cuisine, salle de bains avec toilettes, pièce 2

Superficie approximative - Le propriétaire déclare que la superficie approximative du local est : 45.51 m².

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

Destination et changement d'usage à demander par le preneur – Le propriétaire déclare que la destination actuelle des locaux est : **habitation**.

Depuis le 1er mars 2018, à Bordeaux, toute utilisation d'un logement, pour autre chose que de l'habitation (bureau, commerce, cabinet médical, etc.), et sauf une activité de location touristique, doit faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel. Le délai d'instruction réglementaire du dossier est de 2 mois.

L'autorisation est attribuée au professionnel occupant (l'entreprise/l'association/le praticien) qui en fait la demande, et non au local, qui lui demeure à destination d'habitation.

Les éventuels aménagements réalisés à l'intérieur ne doivent pas compromettre le retour à l'habitation à terme (lorsque l'usage professionnel du logement s'arrête), notamment en maintenant les attributs du logement et son autonomie.

Le preneur s'obligera à déposer sa demande de changement d'usage suivant au plus tard dans les sept (7) jours suivants la signature du bail : bureau.

Le preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, honorablement et paisiblement, conformément au changement d'usage ci-dessus précité à l'exclusion de tout autre usage et activité et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de 5 lots au total.

Règlement intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un règlement 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, éclairage, boîtes aux lettres, antenne tv, 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. 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, 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 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 individuelle.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Type de bail - Le bailleur consentira au preneur un bail professionnel soumis aux dispositions de l'article 57 A inséré dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour sa durée, son renouvellement et sa résiliation, au titre Huitième du Code civil, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions stipulées dans le bail.

Durée initiale - Le contrat de location sera conclu pour une durée initiale de six (6) 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 DIX MILLE HUIT CENT EUROS (10 800 €), 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 des Activités Tertiaires (ILAT), 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 HUIT CENTS EUROS (1 800 €), soit 2 mois de loyer.

Charges, impôts/taxes, provision mensuelle sur charges - 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 ses 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 SOIXANTE EUROS (60 €).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE

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 9 novembre 2023, par la société BUREAU D'EXPERTISE AQUITAINE CHARENTES, absence d'amiante ;

* pour les parties communes, à fournir par le bailleur sur demande du locataire ;

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 9 novembre 2023, par la société BUREAU D'EXPERTISE AQUITAINE CHARENTES, consommation énergétique de niveau D (236 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 local : 680 € à 980 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

- 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 9 novembre 2023

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

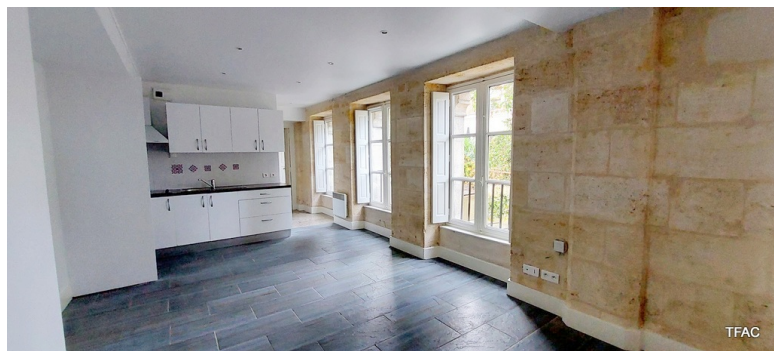
Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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 SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (2 761.38 €)**.

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

Mathilde GERVAUD - 07.65.52.71.21 -
locationtfac@gmail.com