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

APPARTEMENT T3 avec BALCON + PARKING
BORDEAUX, Le Lac, Ginko
Contrat de location de logement nu
Loyer : 929,57 € par mois charges comprises
Disponible IMMÉDIATEMENT

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T3 non meublé avec BALCON + PARKING, à BORDEAUX, secteur Le Lac/Ginko, idéalement situé dans une résidence au quatrième étage d'un immeuble en copropriété, dont l'année d'achèvement est 2013, avenue André Reinson, d'une superficie habitable de 65,44 m², comprenant :

- entrée de 4,60 m², carrelage gris au sol, murs et plafond peints en blanc, porte palière, visiophone et placard intégré à deux portes coulissantes blanches, comprenant une étagère et une tringle de penderie ;
- séjour de 22,61 m², carrelage gris au sol, murs et plafond peints en blanc, deux radiateurs de chauffage collectif, prises TV et RJ45, large porte-fenêtre à deux vantaux avec double vitrage et volet roulant à commande manuelle, exposé sud-est, ouvrant sur le balcon ;
- cuisine ouverte de 6,39 m², carrelage gris au sol, murs et plafond peints en blanc, aménagée de meubles hauts et bas blancs en mélaminé, plan de travail stratifié gris, évier en inox à deux bacs avec égouttoir, crédence en faïence blanche et protection murale grise derrière la plaque de cuisson vitrocéramique à quatre foyers, hotte aspirante, emplacements libres sous plan de travail pour appareils électroménagers, bouche de ventilation et porte-fenêtre à un vantail avec double vitrage, garde-corps et volet roulant à commande manuelle, exposée sud-ouest ;
- dégagement de 3,92 m² desservant les deux chambres et les WC, revêtement de sol stratifié à aspect bois brun, murs et plafond peints en blanc, détecteur de fumée ;
- salle de bains de 4,62 m², carrelage beige au sol, murs peints en blanc et partiellement revêtus de faïence beige, baignoire avec robinetterie mitigeuse, douchette et pare-baignoire vitré, meuble sous vasque à deux portes de couleur foncée, plan de toilette blanc avec vasque intégrée, grand miroir surmonté d'un éclairage, sèche-serviettes mural blanc, branchement pour machine à laver et bouche d'extraction ;
- WC indépendants de 1,93 m², carrelage gris au sol, murs et plafond peints en blanc, cuvette en céramique blanche avec réservoir à double commande de chasse d'eau et bouche d'extraction ;
- chambre 1 de 11,83 m², revêtement de sol stratifié à aspect bois brun, murs peints en blanc avec un pan de mur vert, plafond blanc, radiateur de chauffage collectif, prises TV et RJ45, porte-fenêtre à un vantail avec double vitrage et volet roulant à commande manuelle, exposée sud-ouest, donnant accès au balcon ;
- chambre 2 de 9,54 m², revêtement de sol stratifié à aspect bois brun, murs et plafond peints en blanc, placard intégré à deux portes coulissantes blanches, radiateur de chauffage collectif, prise RJ45, porte-fenêtre à un vantail avec double vitrage, garde-corps et volet roulant à commande manuelle, exposée sud-est ;
- balcon de 9,37 m², à double exposition sud-est et sud-ouest, accessible depuis le séjour et la chambre 1, revêtu de dalles gravillonnées, délimité par des garde-corps métalliques et des parois habillées de bois, comportant une partie couverte, une applique lumineuse, une prise électrique et un robinet extérieur, avec vue sur les espaces verts arborés ;
- emplacement de stationnement intérieur au sous-sol.

Fonctionnel, bien agencé, clair, placards/rangements, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche rocade, tout le confort d'une habitation contemporaine.

ATTENTION : la location de ce logement est soumise à un plafond de revenu fiscal. En conséquence, le revenu fiscal du candidat preneur ne devra pas dépasser le montant fixé par le régime fiscal particulier dont bénéficie le propriétaire. Ce montant figure dans le tableau annexé en dernière page du présent descriptif.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété situé à BORDEAUX (33300), avenue André Reinson

- Au 4ème étage du bâtiment B, hall B, un appartement de type T3 comprenant : entrée, salon/séjour avec cuisine, dégagement, chambre 1, chambre 2, salle de bains, toilettes, balcon
Et les 700 / 100.000èmes des parties communes générales,
Et les 422 / 10.000èmes des parties communes spéciales "charges bâtiment B",
Et les 357 / 10.000èmes des parties communes spéciales "charges ascenseur B",
Et les 787 / 100.000èmes des parties communes spéciales "charges chauffage".

- Au sous-sol, un emplacement de stationnement
Et les 48 / 100.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **65,44 m²**. Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement (lot 709) est exclu du champ d'application de cette superficie.

Période de construction - Le propriétaire déclare que la période de construction se situe après 2005.

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.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le propriétaire déclare que le bien est raccordé à la fibre pour la réception d'Internet.

Abonnements - Le preneur souscrit à son nom les abonnements individuels nécessaires à son occupation, notamment pour le service de l'électricité, des eaux, du téléphone et Internet, et règle ses consommations et abonnements à compter de la prise d'effet du bail. Il ne reprend ni les dettes ni les contrats personnels du propriétaire ou des précédents occupants. Les index des compteurs sont relevés à l'entrée dans les lieux. Étant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'électricité réalisée depuis moins de quinze (15) ans. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une installation de gaz. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'un réseau d'eau froide individuelle. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du service des eaux compétent prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une production d'eau chaude collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie selon un sous-compteur individuel ;
- d'une production de chauffage collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie selon un compteur individuel.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objets des présentes a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant un règlement de copropriété. Les extraits concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges doivent être communiqués au preneur. Le règlement de copropriété ne peut être opposable à un preneur, dès lors que son contenu n'a pas été porté à sa connaissance, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun - Les biens sont situés dans un ensemble collectif où les locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : interphone, chauffage collectif, portail voiture, portail piéton, nettoyage parties communes, digicode, éclairage, ventilation mécanique contrôlée (VMC), local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le bail sera consenti pour une durée de **TROIS (3) ANS**. À son terme, en l'absence de congé régulièrement délivré ou de renouvellement exprès, le bail est reconduit tacitement pour la même durée.

Le logement étant situé en zone tendue, le preneur peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois, sous réserve d'invoquer et de justifier ce motif lors de la notification du congé.

Le propriétaire peut donner congé pour le terme du bail avec un préavis d'au moins six mois, pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Loyer - Le preneur sera redevable d'un loyer mensuel de **HUIT CENT QUINZE EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (815,57 €)**, portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Zone soumise à encadrement des loyers - Le loyer de base du logement est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

- loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 903,07 € par mois, soit 13,80 €/m² ;
- Loyer de base : 815,57 € par mois.

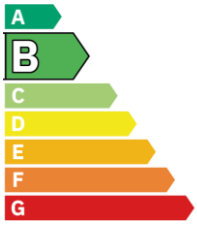
Indexation loyer - Le loyer pourra être révisé chaque année, sur demande du propriétaire, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), selon les conditions du bail et sous réserve des restrictions légales applicables.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie de **HUIT CENT QUINZE EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (815,57 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

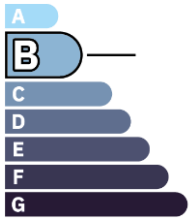
Charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères de **CENT QUATORZE EUROS (114,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminées chaque année.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RISQUES

CLASSE ÉNERGIE : B - 102,00 kWhEP/m²/an



CLASSE CLIMAT : B - 9,00 kg CO_2/m²/an



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 460,00 € et 670,00 € par an. Prix de l'énergie indexés sur l'année 2021 (abonnements compris).

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

HONORAIRES

Honoraires charge locataire - Les honoraires à la charge du preneur s'élèvent à **858,57 € TTC** au total. Ce montant comprend 660,29 € TTC (10,09 € TTC/m²) pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail, ainsi que 198,28 € TTC (3,03 € TTC/m²) pour l'état des lieux d'entrée.

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la signature du bail.

Les honoraires d'état des lieux d'entrée sont dus à compter de sa réalisation.
Consulter le barème des honoraires de l'agence : barème des honoraires de l'agence.

PHOTOS





Ce descriptif présente le bien et les conditions de location proposées. Les conditions définitives figurent dans le bail ; cette fiche ne vaut ni bail ni réservation.

SARL TOIT FRANÇAIS AGENCE CONSEIL, au capital de 7 622 € - siège social : 61 cours de Verdun, 33000 Bordeaux - SIREN 311 009 146 - RCS Bordeaux. Activités : transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 016 571, délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde à Bordeaux. Garant financier : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 59 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris. Pour l'activité de transaction, l'agence ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires.

PLAFONDS DE RESSOURCES SCELLIER MÉTROPOLE INTERMÉDIAIRE

Pour un bail conclu en 2026, les plafonds annuels de ressources applicables en zone B1 sont les suivants :

Logement concerné : L1756-2026 - avenue André-Reinson, 33300 Bordeaux

ATTENTION — Le revenu fiscal de référence (RFR) retenu pour le dossier ne doit pas dépasser le plafond correspondant à la composition du foyer locataire.

Composition du foyer locataire	Zone B1 Revenu fiscal de référence annuel
Personne seule	41 704 €
Couple	61 240 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 313 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	88 724 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 136 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 467 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 343 €

Revenu à examiner. Les ressources sont appréciées selon les règles fiscales du dispositif, à partir du revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur l'avis d'impôt. En principe, pour un bail signé en 2026, il s'agit du RFR des revenus 2024. Si le RFR des revenus 2025 est inférieur, il peut être retenu à condition que l'avis d'impôt correspondant puisse être produit à la date de signature du bail.

Source : BOFiP-Impôts, BOI-BAREME-000017 du 10 mars 2026, II-D, § 240 ; BOI-IR-RICI-230-40-10, III-C, § 320-330. Les plafonds sont annuels. La composition du foyer et les situations particulières s'apprécient selon les règles fiscales applicables.