

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

MAISON T4 non meublée avec COUR et CAVE, à BORDEAUX, secteur SAINT SEURIN/BOULEVARDS/LYCEE DE L'ASSOMPTION, idéalement située, rue Verdier, d'une superficie habitable de 111.89 m², comprenant :

*** rez-de-chaussée**

- entrée de 4.98 m², parquet au sol, peinture et pierre apparente aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz ;
- cuisine de 11.98 m², aménagée/semi-équipée (plaques gaz six feux, hotte, évier, meubles de rangement bas, emplacements branchements machine à laver le linge et lave vaisselle) parquet au sol, peinture aux murs et au plafond, fenêtre bois simple vitrage (exposition Est), volets manuels bois, radiateur gaz ;
- salon/séjour de 30.87 m², parquet au sol, pierre apparente et peinture aux murs, peinture au plafond, baie vitrée aluminium/double vitrage (exposition Ouest), deux velux double vitrage, deux radiateurs gaz ;
- dégagement de 5.66 m² ;
- toilettes de 1.45 m² ;
- terrasse d'environ 10 m², donnant sur le salon/séjour (exposition Ouest) ;

*** 1er étage**

- chambre 1 de 17.43 m² avec placard de 0,71 m² et salle d'eau attenante (douche, meuble de rangement bas, vasque, miroir), parquet et linoléum au sol, pierre apparente et peinture aux murs, peinture au plafond, cheminée non fonctionnelle, deux fenêtres bois/simple vitrage (exposition Est), volets manuels bois, radiateur gaz ;
- chambre 2 de 17.86 m² avec placard de 0.70 m², parquet au sol, peinture aux murs et au plafond, cheminée (non fonctionnelle/décorative), deux fenêtres bois/simple vitrage (exposition Ouest), volets manuels bois, radiateur gaz ;

*** 2ème étage**

- chambre 3 de 15.62 m², placard de rangement, lavabo, parquet au sol, peinture aux murs et au plafond, deux fenêtres bois/simple vitrage (exposition Est-Ouest), velux bois/simple vitrage, radiateur gaz ;
- salle d'eau de 1.73 m², dans la chambre 3 avec douche à l'italienne, carrelage au sol, peinture et carrelage aux murs, peinture au plafond, velux bois/double vitrage ;

*** Sous-sol**

- cave, sol en terre battue, murs en pierre apparente, plafond avec poutres en bois apparentes.

Fonctionnelle, bien agencée, charme de l'ancien conservé, pierre apparente, cheminées marbre, calme, placards/rangements, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...).

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

À BORDEAUX (33000), rue Verdier, une maison comprenant, sur quatre niveaux :

- * rez-de-chaussée : entrée, cuisine, dégagement, salon/séjour, toilettes, terrasse, escaliers**
- * premier étage : palier, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2, escaliers**
- * deuxième étage : chambre 3, salle d'eau**
- * sous-sol : cave**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **111.89 m²**.

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

Usage - Le propriétaire déclare que le bien est à usage exclusif d'habitation. Le preneur devra user paisiblement de la chose louée conformément à son usage.

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.

Installation de gaz - Le bien comprend une installation de gaz 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.

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 individuelle pour la réception de la télévision.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le bien bénéficie du réseau d'**eau froide individuelle**.

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**.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée – L'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire déclare qu'un détecteur de fumée en parfait état de fonctionnement est installé dans le logement.

Clause particulière chaudière - Le bien est équipé d'une chaudière qui doit faire l'objet d'un entretien annuel par un chauffagiste, à la charge du locataire, qui doit remettre chaque année l'attestation d'entretien au bailleur. Le preneur est averti qu'en l'absence d'entretien le bailleur peut retenir le montant de l'entretien sur le dépôt de garantie et l'assureur peut refuser d'indemniser en cas de sinistre.

Clause particulière cheminées - Le bien est équipé de plusieurs cheminées dont le bailleur interdit purement l'usage au preneur qui s'y oblige.

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 : 1 499.33 € ;
- Complément de loyer : 188.67 € (motif : cour et cave).

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée initiale - Le contrat de location sera conclu pour une durée initiale **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.

Loyer mensuel initial - **MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (1 688 €)**.

Dépôt de garantie - **MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (1 688 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **VINGT EUROS (20 €)**. 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 bailleur, 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 **10 janvier 2022**, présence concentrations supérieures à **1mg/cm²** ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **18 décembre 2018**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **18 décembre 2018**, présence d'anomalie(s) ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le **18 décembre 2018**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **10 janvier 2022**, consommation énergétique de niveau **C (142 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **C (28 en kgeqCO₂/m²/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **1160 € à 1650 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021**.
- l'état des risques et pollutions.

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 aéroports - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, 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, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **1 454.57 €**, soit 13 €/m², ainsi détaillée :
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 1 118.90 € soit 10 €/m²;
- état des lieux d'entrée, 335.67 €, soit 3 €/m².

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

locationtfac@gmail.com