

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

LOCAL PROFESSIONNEL, secteur Fondaudège/place Charles Gruet, idéalement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en monopropriété, rue Fondaudège, d'une superficie approximative de 21 m², comprenant :

- pièce 1 de 7 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre double vitrage/pvc ;
- pièce 2 de 12,50 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, porte en simple vitrage/ bois ;
- toilettes de 1.5 m², dans les parties communes de l'immeuble.

Fonctionnel, bien agencé, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...).

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

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

Comprend au rez-de-chaussée un local à usage professionnel avec : pièce d'attente, bureau, toilettes (accès par les parties communes).

Et les 250 / 1.000èmes des parties communes générales

Et les 250 / 1.000èmes des parties communes spéciales "taxe foncière immeuble".

Superficie approximative - Le propriétaire déclare que la superficie approximative du local est : 21 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 : **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**

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 et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de 4 lots au total dont aucun lot accessoire.

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

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 en fonction des tantièmes/millièmes de copropriété.

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 au 16 juillet 2024.

Loyer annuel initial – Le bail devra être consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de **CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (5 700 €)**, 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 du Coût de la Construction (ICC)**, 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 **NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950 €)**, soit 2 mois de loyer mensuel.

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 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 **TRENTE EUROS (30 €)**.

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 7 février 2024, absence d'amiante ;

* pour les parties communes, réalisé le 20 mai 2016, "Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A. Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B."

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 7 février 2024, consommation énergétique de niveau D (268 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau B (7 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 8 février 2024

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

A la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **MILLE QUATRE CENT TRENTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (1 434.96 €)**.



Pierre BICAIS - 06.61.13.15.52 -
locationtfac@gmail.com