

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T3 non meublé avec BALCON, à BORDEAUX, secteur avenue d'Eysines/parc de la Chêneraie, idéalement situé dans une résidence, au premier étage d'un ensemble immobilier en copropriété, avenue d'Eysines, d'une superficie habitable de 60.32 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- entrée de 7.51 m<sup>2</sup>, placards/penderie, linoleum au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salon/séjour de 16.77 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre double vitrage/pvc (exposition Est), volets pvc extérieurs ;
- cuisine de 7.80 m<sup>2</sup> (évier, meubles de rangement haut et bas, hotte aspirante), linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, fenêtre double vitrage/pvc, volets pvc extérieurs ;
- buanderie de 1.92 m<sup>2</sup> ;
- chambre 1 de 10.07 m<sup>2</sup>, étagères, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre double vitrage/pvc (exposition Est), volets pvc extérieur ;
- chambre 2 de 9.55 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte-fenêtre double vitrage/pvc (exposition Ouest), volets pvc extérieur ;
- salle de bain de 3.16 m<sup>2</sup>, baignoire, vasque, emplacement/branchement machine à laver), carrelage au sol et aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz, fenêtre double vitrage/pvc ;
- toilettes de 1.40 m<sup>2</sup>, linoleum au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dressing de 4.06 m<sup>2</sup>,
- balcon de 2.70 m<sup>2</sup>, exposé Est, accessible par le salon/séjour et par la chambre 1.

**Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, placards/rangements, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...).**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

#### BORDEAUX (Gironde)

**Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété situé à BORDEAUX (33000), avenue d'Eysines**

#### Appartement, au premier étage

Et les 553 / 17.674mes des parties communes générales,

Et les 553 / 14.738mes des parties communes spéciales "charges communes à chaque Bâtiment",

Et les 553 / 3.399mes des parties communes spéciales "charges communes à chaque Groupe du Bâtiment "A"".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **60.32 m<sup>2</sup>**.

Période de construction – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe entre 1949 et 1974.

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.

Servitudes - Le locataire 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.

Abonnements aux services – Le locataire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le bailleur ou les précédents locataires, se rapportant au bien loué, et notamment ceux souscrits pour le service de l'électricité, du gaz, du téléphone et Internet, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de la date d'effet du bail.

Etant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'**électricité** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'une installation de **gaz** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'un réseau d'**eau froide collective, dont la consommation individuelle du locataire est répartie selon un sous compteur individuel/divisionnaire** ;
- d'une production d'**eau chaude individuelle** ;
- d'une production de **chauffage individuelle**.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le bien est équipé d'un branchement ADSL permettant la réception d'Internet, et est équipé d'un branchement d'antenne collective pour la réception de la télévision.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée – Le locataire est informé qu'un détecteur de fumée normalisé conforme à la norme NF EN 14604 a été installé dans le logement loué, suivant la réglementation en vigueur.

**Le locataire est informé qu'il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur, et assurer son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupera 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 locataire 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.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 38 lots au total dont 12 lots accessoires, répartis dans 3 bâtiments.

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, sont demeurés ci-annexés.

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 : , badge d'accès, télécommande d'accès, éclairage, local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres, antenne tv, espaces verts, eau froide collective, nettoyage parties communes, portail voiture, portail piéton.

## 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 : 729.87 €.

## DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée contrat - Le contrat de location sera conclu **pour une durée de 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. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Loyer mensuel initial - **SIX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (652 €)**.

Dépôt de garantie - **SIX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (652 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **CENT EUROS (100 €)**. 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 propriétaire, sous son entière et seule responsabilité, rapporte au preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT) complet, comprenant :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **29 mai 2024**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité , réalisé le **29 mai 2024**, absence d'anomalie ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz , réalisé le **29 mai 2024**, présence d'anomalie(s) ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **29 mai 2024**, consommation énergétique de niveau E (232 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau E (50 en kgeqCO2/m2/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **980 € à 1380 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **29 mai 2024**. Il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone :
  - \* non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
  - \* non couverte par un plan de prévention des risques miniers prévisibles, prescrit ou approuvé ;
  - \* non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé ;
  - \* de retrait et gonflement d'argile, **ALEA MOYEN** ;
  - \* de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, **zone 2 (faible)** ;
  - \* à potentiel radon définie par voie réglementaire, **zone 2 (faible avec facteur de transfert)**.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

## RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

À la charge du locataire, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET SEIZE CENTIMES (784.16 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 603.20 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 180.96 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**