

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**MAISON T2 non meublée avec JARDIN + EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, à PESSAC, secteur Pessac centre, idéalement située, avenue Roger Cohé, d'une superficie habitable de 41.02 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- salon/séjour de 15.10 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double vitrage ;
- cuisine de 10.06 m<sup>2</sup> aménagée (évier, plan de travail, hotte aspirante, four, placards/rangements hauts et bas, emplacement/branchements lave-vaisselle), parquet au sol, peinture et carrelage aux murs, peinture au plafond, radiateur électrique, fenêtres et porte fenêtre pvc/double vitrage avec accès au jardin ;
- chambre de 11.05 m<sup>2</sup>, placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, porte-fenêtre pvc/double vitrage, avec accès à une terrasse et au jardin ;
- salle d'eau de 4.81 m<sup>2</sup> avec toilettes, douche, vasque avec rangements, sèche serviette, parquet au sol, peinture et carrelage aux murs, peinture au plafond, fenêtres pvc/double vitrage ;
- local attenant de 10.71 m<sup>2</sup>, avec cumulus et emplacement/branchements machine à laver le linge ;
- jardin d'environ 65 m<sup>2</sup>.

**Fonctionnelle, bien agencée, tout le confort d'une habitation contemporaine, calme, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, gare ...), rénovée récemment.**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

#### PESSAC (Gironde)

**Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier à PESSAC (33600), avenue Roger Cohé**

**- Maison**

Et les 125 / 1.000 èmes des parties communes générales.

**- Emplacement de stationnement**

Et les 10 / 1.000 èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de cenance sont les suivantes : **41.02 m<sup>2</sup>**. Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement est exclu du champ d'application de ladite loi.

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

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 les biens, 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, des eaux, 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'un réseau d'**eau froide individuelle**. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- 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.

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.**

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 17 lots au total dont 11 lots accessoires.

Règlement intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes

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 : , éclairage, boîtes aux lettres.

## ENCADREMENT DES LOYERS

Le loyer du logement objet du présent bail n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

## 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 - **SEPT CENT DIX EUROS (710 €)**.

Dépôt de garantie - **SEPT CENT DIX EUROS (710 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **TRENTE-CINQ EUROS (35 €)**. 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 :

- le constat de risque d'exposition au plomb, réalisé le **26 juin 2020**, absence de plomb ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **18 décembre 2024**, présence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **18 décembre 2024**, absence d'anomalie mais constatations diverses ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **17 décembre 2024**, consommation énergétique de niveau **D (222 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **B (7 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **750 € à 1070 €**. Prix moyens des énergies indexés aux années **2021, 2022, 2023** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **18 décembre 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 FORT** ;
  - \* 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)**.

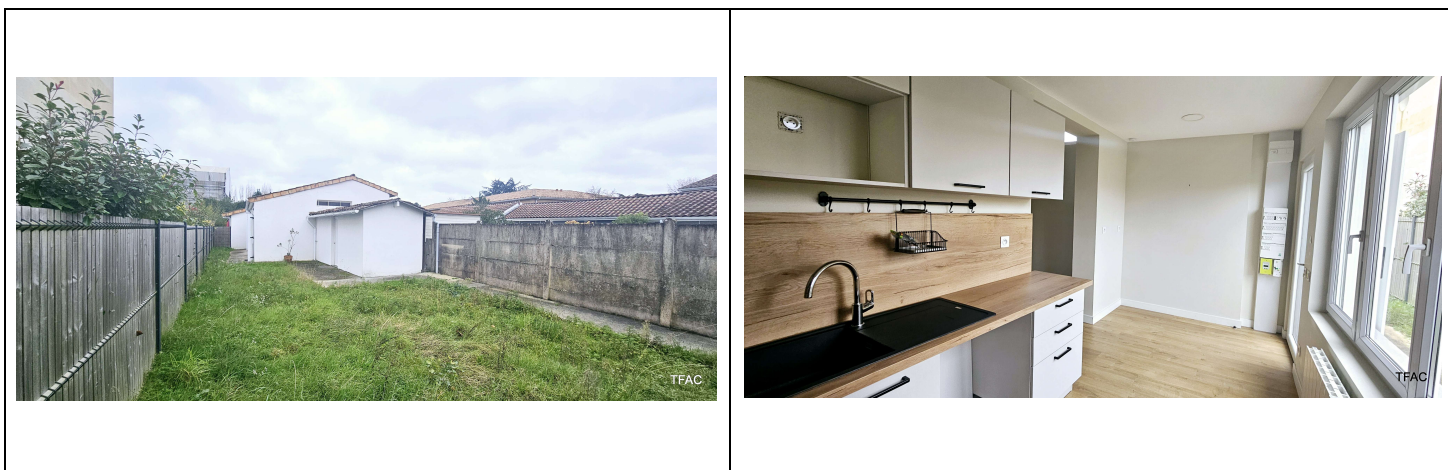
Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques 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 **CINQ CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (533.26 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 410.20 €, soit 10 €/m<sup>2</sup> ;
- état des lieux d'entrée, 123.06 €, soit 3 €/m<sup>2</sup>.

## PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**