

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**MAISON T2 non meublée avec JARDIN + PARKING + LOCAL ANNEXE, 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/pendierie, 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> (surface totale terrain : 187 m<sup>2</sup>)

**Fonctionnelle, bien agencée, calme, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, tout le confort d'une habitation contemporaine, rénovée récemment, terrain d'une surface totale de 187 m<sup>2</sup>.**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

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

**- Une maison de plain-pied à usage d'habitation, de type T2, comprenant : séjour, cuisine, salle d'eau avec toilettes, chambre, abri extérieur, jardin**

Et les 125 / 1.000 èmes des parties communes générales.

**- Un emplacement de stationnement non couvert**

Et les 10 / 1.000 èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **41,02 m<sup>2</sup>**. Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement est exclu du champ d'application de cette superficie.

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.

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

Servitudes - Le preneur 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 propriétaire. 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 - Le preneur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le propriétaire ou les précédents preneurs, 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.

Étant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'électricité réalisée depuis plus 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'un réseau d'eau froide individuelle. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une production d'eau chaude individuelle.
- d'une production de chauffage individuelle.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objets des présentes est composé de 6 lots principaux et de 11 lots accessoires.

Locaux, parties, équipements et accessoires du lotissement à usage commun - Les biens sont situés dans un ensemble collectif où des locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : boîtes aux lettres, éclairage, espaces verts.

## ENCADREMENT DES LOYERS

Encadrement des loyers - Le loyer du logement des présentes n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

## DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le contrat de location prend effet 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 la même 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 - Le preneur sera redevable d'un loyer mensuel de **SEPT CENT SEIZE EUROS (716,00 €)**, portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Indexation loyer - Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail en fonction des variations de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Il sera automatiquement ajusté chaque année à cette date anniversaire dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice précité constatée par rapport à l'année précédente.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie de **SEPT CENT SEIZE EUROS (716,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de **QUINZE EUROS (15,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Taxe enlèvement ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de **VINGT EUROS (20,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminée chaque année.

## 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 candidat preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT), comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, réalisé le 26 juin 2020, **absence de plomb** ;

- 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, réalisé le 18 décembre 2024, **présence d'amiante** ;

- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 18 décembre 2024, **absence d'anomalie mais constatations diverses** ;

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 17 décembre 2024, consommation énergétique de niveau **D-183 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 sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;

- l'état des risques et pollutions, réalisé le 13 mai 2026. 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 prévisibles, prescrit ou approuvé ;

\* de retrait et gonflement d'argile, **aléa fort** ;

\* de sismicité **2 (faible)** définie par décret en Conseil d'État ;

\* à potentiel radon **zone 2 (faible avec facteur de transfert)** définie par décret en Conseil d'État.

## RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation.

À la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **533,26 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 410,20 €, soit 10,00 €/m<sup>2</sup> ;

- état des lieux d'entrée, 123,06 €, soit 3,00 €/m<sup>2</sup>.

## PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**