

**DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER**

**APPARTEMENT T4 BIS TRIPLEX non meublé avec TERRASSE et GARAGE, à BORDEAUX, secteur Chartrons/Jardin Public/Paul Doumer, idéalement situé aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> (et dernier) étages d'un immeuble en copropriété, rue du Jardin Public, d'une superficie habitable de 130.99 m<sup>2</sup>, comprenant, sur trois niveaux :**

**\*rez-de-chaussée**

- entrée de 6.36 m<sup>2</sup>, carrelage ancien au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement de 6.34 m<sup>2</sup>, carrelage ancien au sol, peinture aux murs et plafond, avec escalier accès au premier étage ;
- espace rangement de 0.84 m<sup>2</sup>, sous l'escalier ;
- garage de 19.82 m<sup>2</sup>;

**\* 1er étage**

- palier de 5.11 m<sup>2</sup>, parquet ancien au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz ;
- salon/séjour de 29.45 m<sup>2</sup>, parquet ancien au sol, cheminée en marbre non fonctionnelle/décorative, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs gaz, deux portes fenêtres bois/double vitrage (exposition Est) avec accès terrasse, fenêtre bois/double vitrage avec volets bois ;
- cuisine de 10.46 m<sup>2</sup>, aménagée/semi-équipée (plaque de cuisson 5 feux gaz, évier, plan de travail, meubles/rangements haut et bas, emplacement/branchement machine à laver, hotte aspirante), carrelage au sol, carrelage mural et peinture aux murs, peinture au plafond, radiateur gaz, fenêtre bois double/vitrage (exposition Ouest) avec volets bois ;
- terrasse de 18,90 m<sup>2</sup>, exposée Est, deux éclairages ;
- chambre 1 de 17,77 m<sup>2</sup>, parquet ancien au sol, cheminée en marbre non fonctionnelle/décorative, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, deux fenêtres bois/double vitrage (exposition Ouest) avec volets bois ;
- chambre 2 de 17.83 m<sup>2</sup>, parquet ancien d'origine au sol, cheminée en marbre non fonctionnelle/décorative, placard, peinture aux murs, lambris bois au plafond, radiateur gaz, fenêtres bois/double vitrage (exposition Ouest) avec volets bois ;
- salle de bains de 6.09 m<sup>2</sup>, avec douche, baignoire, deux vasques, meuble rangement bas, sèche serviettes, carrelage au sol, carrelage mural, peinture au plafond, fenêtre bois/double vitrage avec volets bois ;
- toilettes de 1.17 m<sup>2</sup>, lave-mains, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond.

**\*2ème étage**

- palier de 1.90 m<sup>2</sup>, parquet bois au sol, peinture aux murs et plafond ;
- espace rangement de 1.35 m<sup>2</sup> ;
- chambre de 10.53 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup> au sol), parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, velux bois/double vitrage ;
- bureau/coin repos de 3.92 m<sup>2</sup> (12.98 m<sup>2</sup> au sol), avec placard, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, velux bois/double vitrage ;
- salle d'eau de 4.86 m<sup>2</sup> (5.99 m<sup>2</sup> au sol), avec douche, vasque, meuble rangement bas, sèche serviettes, carrelage au sol et aux murs, peinture au plafond, velux bois/double vitrage ;
- toilettes de 0.31 m<sup>2</sup> (3.33 m<sup>2</sup> au sol) avec un espace rangement.

**Fonctionnel, bien agencé, charme de l'ancien conservé, parquet ancien, cheminées marbre, claire, calme, placards/rangements, porte d'entrée indépendante, sur rue, 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 copropriété situé à BORDEAUX (33000), rue du Jardin Public**

**Appartement, aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**

Et les 681 / 1.000èmes des parties communes générales.

**Superficie des parties habitables** - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **130.99 m<sup>2</sup>**.

**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 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, des eaux, 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 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 fibre optique permettant la réception d'Internet, et est équipé d'un branchement d'antenne individuelle 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 cheminées - **Le bien est équipé de plusieurs cheminées dont le bailleur interdit purement l'usage au locataire qui s'y oblige.**

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 2 lots au total dont 0 lots accessoires.

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 : aucun.

## 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 : 1 833.86 € ;
- Complément de loyer : 186.14 € (motif : garage et terrasse).

## 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 - **DEUX MILLE VINGT EUROS ( 2020 €).**

Dépôt de garantie - **DEUX MILLE VINGT EUROS (2 020 €).**

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 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 **21 décembre 2023**, présence concentrations supérieures à **1mg/cm<sup>2</sup>** ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'**amiante**, réalisé le **14 juin 2017**, absence d'**amiante** ;
- l'état de l'installation intérieure d'**électricité**, réalisé le **21 décembre 2023**, absence d'**anomalie** ;
- l'état de l'installation intérieure de **gaz**, réalisé le **21 décembre 2023**, absence d'**anomalie** ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **21 décembre 2023**, consommation énergétique de niveau **D (226 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **D (48 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **1930 € à 2640 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **6 janvier 2025**. 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)**.

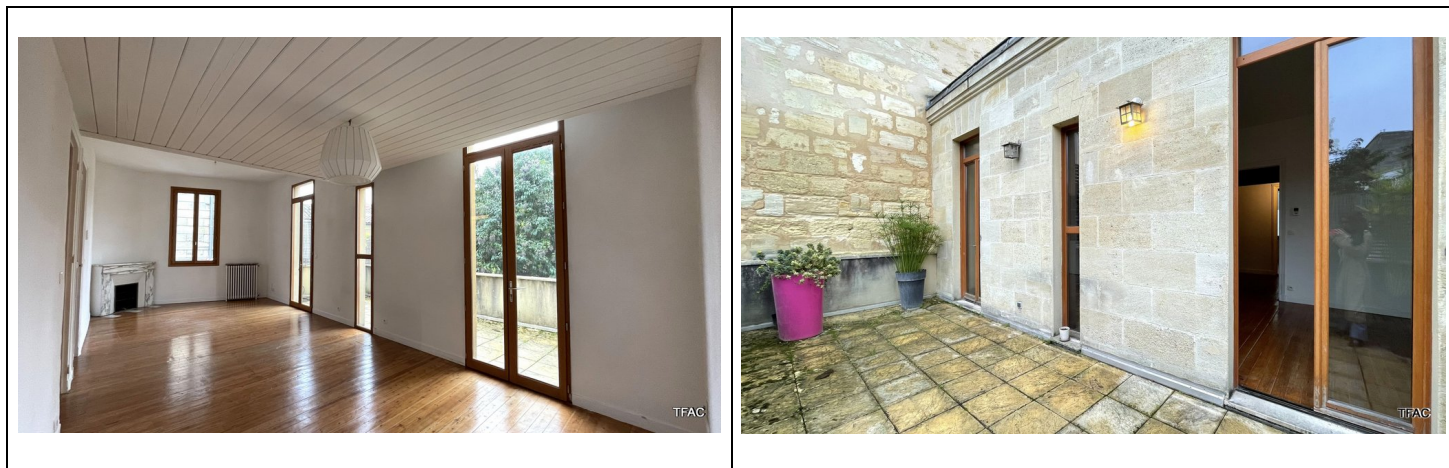
Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques 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 **MILLE SEPT CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (1 702.87 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 1 309.90 €, soit 10 €/m<sup>2</sup> ;
- état des lieux d'entrée, 392.97 €, soit 3 €/m<sup>2</sup>.

### PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**