

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T1 non meublé avec BALCON + PARKING, à BORDEAUX, secteur Barrière d'Arès/Caudéran, idéalement situé dans une résidence, au cinquième étage (ascenseur) d'un immeuble en copropriété, avenue d'Arès, d'une superficie habitable de 16.92 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- pièce principale de 14.46 m<sup>2</sup>, avec kitchenette, placard, table/bureau mural/pliable, linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, porte fenêtre coulissante double vitrage (exposition Sud) ;
- salle d'eau de 2.46 m<sup>2</sup>, avec toilettes, baignoire, meuble vasque, linoleum au sol, carrelage mural et peinture aux murs, peinture au plafond ;
- balcon de 3 m<sup>2</sup>, exposé Sud ;
- emplacement de stationnement non couvert.

**Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, placards/rangements, 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 (33200), avenue d'Arès**

**- Appartement, au cinquième étage**

Et les 45 / 3 000èmes des parties communes générales,  
Et les 45 / 2 787èmes des parties communes spéciales "charges bâtiment",  
Et les 58 / 3 000èmes des parties communes spéciales "charges ascenseur",  
Et les 1 / 60èmes des parties communes spéciales "location compteurs".

**- Emplacement de stationnement, au rez-de-chaussée**

Et les 5 / 3 000èmes des parties communes générales,  
Et les 5 / 213èmes des parties communes spéciales "charges parking".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **16.92 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 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 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, 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 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 fibre optique 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 93 lots au total dont 33 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 : interphone, digicode, badge d'accès, télécommande d'accès, éclairage, ascenseur, ventilation mécanique contrôlée (VMC), local vélos, local poubelle, gardien, 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 : 343.48 € ;  
- Complément de loyer : 186.52 € (motif : balcon et emplacement de stationnement).

### 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 - **CINQ CENT TRENTE EUROS (530 €)**.

Dépôt de garantie - **CINQ CENT TRENTE EUROS (530 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **CINQUANTE EUROS (50 €)**. 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 10 janvier 2025, absence d'amiante ;**
- **l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le 10 janvier 2025, absence d'anomalie ;**
- **le diagnostic de performance énergétique, réalisé le 9 janvier 2025, consommation énergétique de niveau C (218 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau A (6 en kgeqCO2/m2/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 380 € à 550 €. Prix moyens des énergies indexés 2021, 2022, 2023 ;**
- **l'état des risques et pollutions, réalisé le 10 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 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 **DEUX CENT DIX-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (219.96 €), soit**  
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 169.20 €, soit 10 €/m² ;  
- état des lieux d'entrée, 50.76 €, soit 3 €/m².

### PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**