

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

MAISON T4 non meublée avec COURETTE, à BORDEAUX, secteur Gambetta/Mériadeck, idéalement située, rue du Manège, d'une superficie habitable de 92.09 m², comprenant :

- * rez-de-chaussée
 - entrée de 6.99 m², placard/penderie, placard bas, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique ;
 - salon/séjour de 35.82 m² avec cuisine ouverte (évier, plaque vitrocéramique 4 feux, hotte aspirante, four, lave-vaisselle, réfrigérateur), carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, trois radiateurs électriques, deux fenêtres pvc/double vitrage, volets roulants manuels, porte fenêtre pvc/double-vitrage ;
 - toilettes de 2.13 m², emplacement/branchement machine à laver, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
 - courette de 1,35 m² (surface au sol).
- * étage
 - pallier/couloir de 7.64 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
 - chambre 1 de 9.03 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double-vitrage, volet roulant manuel ;
 - chambre 2 de 10.78 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double-vitrage, volet roulant manuel ;
 - chambre 3 de 12.84 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtres pvc/double-vitrage, volets roulants manuels ;
 - salle d'eau de 5.23 m², douche, vasque, miroir, meuble de rangement bas, sèche-serviettes, carrelage au sol, carrelage aux murs, peinture au plafond, fenêtre pvc/double vitrage ;
 - toilettes de 1.63 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond

Fonctionnelle, tout le confort d'une habitation contemporaine, charme de l'ancien conservé, parquet ancien, claire, calme, placards/rangements, hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, rénovée récemment.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BORDEAUX (Gironde)

À BORDEAUX (33000), rue du Manège, une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant

- * **rez-de-chaussée : entrée, salon/séjour avec cuisine, toilettes, courette ;**
- * **étage : palier, couloir, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle d'eau avec toilettes.**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **92.09 m²**.

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 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 moins 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.

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 : 1 326.10 € ;
- Complément de loyer : 118.90 € (motif : équipements cuisine (four, lave-vaisselle, réfrigérateur), espace extérieur privatif, à quelque mètres des transports (tramway, bus), des commerces et grandes surfaces, entièrement rénovée fin 2023.).

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 - **MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS (1 445 €)**.

Dépôt de garantie - **MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS (1 445 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **QUINZE EUROS (15 €)**. 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 **7 août 2023**, absence de plomb ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **7 août 2023**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **7 août 2023**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **7 août 2023**, consommation énergétique de niveau **C (170 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **A (5 en kgeqCO2/m2/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **970 € à 1360 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **24 mars 2025**. Il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone :
 - * 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 **MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES (1 197.17 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 920.90 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 276.27 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS