

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T3 DUPLEX non meublé, à LADAX, secteur Eglise, idéalement situé aux rez-de-chaussée et premier étage d'un immeuble en monopropriété, route de Cantois, d'une superficie habitable de 64.06 m², comprenant, sur deux niveaux :

*rez-de-chaussée

- entrée de 2.78 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, fenêtre bois/double vitrage, radiateur électrique ;
- salon/séjour de 18.34 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, fenêtre pvc/double vitrage, radiateur électrique, cheminée décorative ;
- cuisine de 7.45 m², plaque de cuisson électrique, évier, placards/rangements, plan de travail, carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, fenêtre pvc/double vitrage ;
- salle d'eau de 3.33 m², douche, vasque, carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, radiateur électrique ;
- toilettes de 1.74 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds.

*étage

- palier dégagement de 5.28 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafonds ;
- chambre 1 de 12.18 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafonds fenêtre pvc/double vitrage, radiateur électrique ;
- chambre 2 de 11.99 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafonds fenêtre pvc/double vitrage, radiateur électrique ;
- toilettes de 0.97 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond.

Fonctionnel, bien agencé, tout le confort d'une habitation contemporaine, charme de l'ancien conservé, cheminée en pierre, clair, calme, Les photos ont été réalisés avant les travaux de peinture dans le logement.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

LADAX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à LADAX (33760), route de Cantois

Appartement, aux rez-de-chaussée et premier étage

Et les 241 / 1.000ièmes 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 : **64.06 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 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.

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 4 lots au total.

Règlement intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un règlement intérieur.

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 :

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 - **SIX CENT CINQUANTE EUROS (650 €)**.

Dépôt de garantie - **SIX CENT CINQUANTE EUROS (650 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **CINQ EUROS (5 €)**. 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 **30 avril 2025**, présence concentrations inférieures à **1mg/cm²** ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **30 avril 2025**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité , réalisé le **30 avril 2025**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **1er mai 2025**, consommation énergétique de niveau **C (165 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 : **860 € à 1210 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2022** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **1er mai 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 1 (très faible)** ;
 - * à potentiel radon définie par voie réglementaire, **1 (faible)**.

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 **SEPT CENT QUATRE EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (704.66 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 512.48 €, soit 8 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 192.18 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS