

**APPARTEMENT T3**  
**LADAUX, Eglise**  
**Contrat de location de logement nu**  
**Loyer : 660,00 € par mois charges comprises**  
**Disponible à partir du 10 novembre 2026**

**DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER**

**APPARTEMENT T3 DUPLEX non meublé, à LADAUX, secteur Eglise, idéalement situé aux rez-de-chaussée et premier (dernier) étage, d'un petit immeuble (4 logements seulement) en pierre, 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, porte d'entrée en bois, petite fenêtre à encadrement bois et vitrage translucide, carrelage moucheté au sol, murs et plafond peints, radiateur électrique mural, escalier intérieur en bois foncé avec rampe et balustres desservant l'étage ;
- séjour de 18,34 m², carrelage moucheté au sol, murs et plafond peints, cheminée à manteau mouluré blanc avec foyer obturé, deux radiateurs électriques muraux, grande fenêtre à deux vantaux en PVC et double vitrage, volets battants en bois, communication avec la cuisine par une large ouverture cintrée ;
- cuisine semi-ouverte de 7,45 m², carrelage moucheté au sol, murs peints, crédence en carrelage blanc agrémentée d'une frise décorative, meubles de rangement hauts et bas à façades blanches, plans de travail, évier en inox à deux bacs, plaque de cuisson au gaz à quatre foyers, hotte aspirante, arrivée d'eau et évacuation apparentes pour le raccordement d'un appareil électroménager, fenêtre à deux vantaux en PVC et double vitrage ;
- salle d'eau de 3,33 m², carrelage au sol, faïence murale blanche avec frise décorative, cabine de douche d'angle à façade vitrée arrondie, équipée d'une colonne de douche avec douchette et buses latérales, lavabo blanc sur colonne, miroir mural, parties hautes des murs et plafond peints ;
- WC indépendants de 1,74 m² au rez-de-chaussée, cuvette avec réservoir de chasse d'eau, ballon électrique de production d'eau chaude sanitaire à accumulation d'une capacité de 200 litres, carrelage moucheté au sol, murs et plafond peints ;

\*étage

- palier dégagement de 5,28 m² à l'étage, desservi par l'escalier en bois, revêtement de sol en lames à aspect bois, murs et plafond peints, poutre apparente en bois, accès aux deux chambres et aux WC ;
- chambre 1 de 12,18 m², revêtement de sol en lames à aspect bois avec plinthes assorties, murs et plafond peints, poutre apparente en bois, radiateur électrique mural, fenêtre à deux vantaux en PVC et double vitrage avec volets battants en bois, ensemble de rangement ouvert comprenant étagères et penderie ;
- chambre 2 de 11,99 m², revêtement de sol en lames à aspect bois avec plinthes assorties, murs et plafond peints, poutre apparente en bois, radiateur électrique mural, fenêtre à un vantail en PVC et double vitrage avec volet battant en bois ;
- WC indépendants de 0,97 m², cuvette avec réservoir de chasse d'eau, revêtement de sol en lames à aspect bois, murs et plafond peints, bouche d'extraction au plafond.

**Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, tout le confort d'une habitation contemporaine, charme de l'ancien conservé, cheminée en pierre.**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION**

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

**Un logement situé à l'arrière gauche comprenant au rez-de-chaussée un salon avec cuisine, un cellier, un WC et à l'étage deux chambres et une salle d'eau**

Et les 241 / 1.000ièmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **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.

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

Abonnements - Le preneur souscrit à son nom les abonnements individuels nécessaires à son occupation, notamment pour le service de l'électricité, des eaux, du téléphone et Internet, et règle ses consommations et abonnements à compter de la prise d'effet du bail. Il ne reprend ni les dettes ni les contrats personnels du propriétaire ou des précédents occupants. Les index des compteurs sont relevés à l'entrée dans les lieux. 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 service des eaux compétent 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 dépend le bien objet des présentes est composé de 4 lots principaux.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun - Le bien est situé dans un ensemble collectif où les locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : antenne tv, assainissement non collectif (ANC), installations autonomes par fosses toutes eaux.

## DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le bail sera consenti pour une durée de **TROIS (3) ANS**. À son terme, en l'absence de congé régulièrement délivré ou de renouvellement exprès, le bail est reconduit tacitement pour la même durée.

Le preneur peut donner congé à tout moment avec un préavis de trois mois, réduit à un mois dans les cas prévus par la loi, sous réserve d'invoquer et de justifier le motif de réduction lors de la notification du congé.

Le propriétaire peut donner congé pour le terme du bail avec un préavis d'au moins six mois, pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Loyer - Le preneur sera redevable d'un loyer mensuel de **SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (655,00 €)**, portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

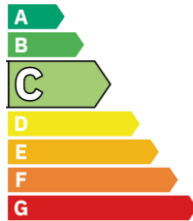
Indexation loyer - Le loyer pourra être révisé chaque année, sur demande du propriétaire, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), selon les conditions du bail et sous réserve des restrictions légales applicables.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie de **SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (655,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

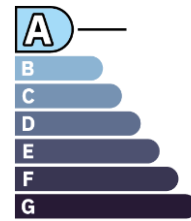
Charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères de **CINQ EUROS (5,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminées chaque année.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RISQUES

**CLASSE ÉNERGIE : C - 136,00 kWhEP/m²/an**



**CLASSE CLIMAT : A - 5,00 kg CO<sub>2</sub>/m²/an**



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 860,00 € et 1 210,00 € par an. Prix de l'énergie indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## HONORAIRES

Honoraires charge locataire - Les honoraires à la charge du preneur s'élèvent à **704,66 € TTC** au total. Ce montant comprend 512,48 € TTC (8,00 € TTC/m²) pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail, ainsi que 192,18 € TTC (3,00 € TTC/m²) pour l'état des lieux d'entrée.

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la signature du bail.

Les honoraires d'état des lieux d'entrée sont dus à compter de sa réalisation.

Consulter le barème des honoraires de l'agence : [barème des honoraires de l'agence](#).

## PHOTOS



Ce descriptif présente le bien et les conditions de location proposées. Les conditions définitives figurent dans le bail ; cette fiche ne vaut ni bail ni réservation.

SARL TOIT FRANÇAIS AGENCE CONSEIL, au capital de 7 622 € - siège social : 61 cours de Verdun, 33000 Bordeaux - SIREN 311 009 146 - RCS Bordeaux. Activités : transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 016 571, délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde à Bordeaux. Garant financier : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 59 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris. Pour l'activité de transaction, l'agence ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires.