

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T3 non meublé avec TERRASSE+ CELLIER + 2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, à PESSAC, secteur Alouette, idéalement situé dans une résidence, au deuxième étage (ascenseur) d'un immeuble en copropriété, dont l'année d'achèvement est 2012, avenue Pierre de Coubertin, d'une superficie habitable de 73.85 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- entrée de 5,90 m<sup>2</sup> avec placard, parquet flottant au sol, peinture aux murs, peinture au plafond ;
- salon/séjour de 32,1 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, parquet flottant et carrelage au sol, peinture et carrelage mural aux murs, peinture au plafond, 2 portes-fenêtres aluminium double vitrage avec volets roulants électriques (exposition Est) ;
- chambre 1 de 13,9 m<sup>2</sup> avec placard, parquet flottant au sol, peinture aux murs, peinture au plafond (exposition Est) ;
- chambre 2 de 11,8 m<sup>2</sup> avec placard, parquet flottant au sol, peinture aux murs, peinture au plafond (exposition Est) ;
- salle d'eau de 4,5 m<sup>2</sup> avec douche, vasque et rangement bas, carrelage au sol, peinture et carrelage mural aux murs, peinture au plafond ;
- toilettes de 1,95 m<sup>2</sup>, carrelage au sol, peinture aux murs, peinture au plafond ;
- terrasse de 17,1 m<sup>2</sup> avec prise électrique et éclairage (exposition Est).
- cellier de 3,70 m<sup>2</sup>, au 1er étage du bâtiment ;
- emplacement de stationnement couvert en sous-sol ;
- emplacement de stationnement extérieur, au rez-de-chaussée

**Fonctionnel, clair, calme, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), tout le confort d'une habitation contemporaine vue sur les espaces verts de la résidence.**

**ATTENTION : les ressources du locataire devront respecter les plafonds fixés par le régime fiscal particulier bénéficiant au propriétaire, dont le tableau est annexé en dernière page du descriptif.**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

**Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à PESSAC (33600), 5 avenue Pierre de Coubertin**

**Au deuxième étage, un appartement de type T3, comprenant : entrée, salon/séjour avec cuisine, chambre 1, chambre 2, salle d'eau, toilettes et terrasse**

Et les 1283 / 100 000èmes des parties communes générales ;

Et les 638 / 10 000èmes des parties communes spéciales "Ascenseur B".

**Au sous-sol, un emplacement de stationnement.**

Et les 59 / 100 000èmes des parties communes générales ;

Et les 54 / 10 000èmes des parties communes spéciales "Ascenseur C".

**- Au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement.**

Et les 40 / 100 000èmes des parties communes générales.

**- Au premier étage, un cellier**

Et les 13 / 100 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 : **73.85 m<sup>2</sup>**. Il est ici précisé que le lot n° (cellier), le lot numéro 215 (emplacement de stationnement) et le lot numéro 305 (emplacement de stationnement) sont exclus du champ d'application de ladite loi.

**Période de construction** – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe après 2005.

**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 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 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'une installation de **gaz** 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 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, et est équipé d'un branchement d'antenne collective 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 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 283 lots au total dont 192 lots accessoires. a fait l'objet d'un règlement intérieur, demeuré ci-annexé.

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, éclairage, ascenseur, local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres, espaces verts, eau froide collective, portail voiture, portail piéton, nettoyage parties communes, local poussettes.**

## 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 - **HUIT CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (835.76 €).**

Dépôt de garantie - **HUIT CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (835.76 €).**

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **SOIXANTE-SEIZE EUROS (76 €)**. 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 **diagnostic de performance énergétique**, réalisé le **27 juin 2025**, **consommation énergétique de niveau C (100 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau C (18 en kgeqCO2/m2/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 810 € à 1 140 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er juillet 2025 ;**

- l'**état des risques et pollutions**, réalisé le **16 juin 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, **non**.

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 **NEUF CENT SOIXANTE EUROS ET CINQ CENTIMES (960.05 €), soit**

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 738.50 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 221.55 €, soit 3 €/m².



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**

## Plafonds de ressources Scellier métropole intermédiaire

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Zone	B1 Revenu fiscal de référence
<b>Personne seule</b>	41 336 €
<b>Couple</b>	60 700 €
<b>Personne seule ou couple ayant une personne à charge</b>	72 666 €
<b>Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge</b>	87 941 €
<b>Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge</b>	103 217 €
<b>Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge</b>	116 431 €
<b>Majoration par personne à charge à partir de la cinquième</b>	13 225 €