



### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

**APPARTEMENT T2 meublé, à BORDEAUX, secteur Chartrons/rue Notre Dame, idéalement situé au premier étage d'un immeuble en copropriété, rue Notre Dame, d'une superficie habitable de 40.29 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- salon/séjour de 23.44 m<sup>2</sup>, placards/étagères/rangements, cheminée marbre (décorative/non fonctionnelle), parquet au sol, pierre apparente et peinture aux murs, peinture au plafond, deux fenêtres battantes bois/double vitrage à isolation renforcée (exposition Ouest), rideaux intérieurs, deux radiateurs électriques à inertie ;
- cuisine de 5.07 m<sup>2</sup>, meublée/équipée, placards/étagères/rangements, carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, fenêtre battantes métal/double vitrage à isolation renforcée ;
- chambre de 9.31 m<sup>2</sup>, placards/étagères/rangements, parquet au sol, pierre apparente, papier peint et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre battante bois/double vitrage à isolation renforcée (exposition Ouest), rideaux intérieurs, radiateur électrique à inertie ;
- salle d'eau de 2.47 m<sup>2</sup>, avec toilettes, douche, vasque, sèche serviette, rangements/étagères, ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles, contenance ballon 70 Litres), carrelage au sol, carrelage mural et peinture aux murs, peinture au plafond.

**Fonctionnel, bien agencé, tout le confort d'une habitation contemporaine, entièrement rénové, charme de l'ancien conservé, pierre apparente, parquet ancien, cheminée marbre, clair, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), vue magnifique sur Eglise Saint-Louis-de-Chartrons.**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

#### BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à **À BORDEAUX (33000), rue Notre Dame**

**- Au premier étage, en façade sur la rue, un appartement de type T2, comprenant : salon/séjour, cuisine, chambre, salle d'eau avec toilettes**

Et les 160 / 1.000èmes des parties communes générales

Et les 160 / 1.000èmes des parties communes spéciales "dépenses d'entretien, de réparations, d'éclairage, etc... afférents aux parties communes particulières",

Et les 160 / 1.000èmes des parties communes spéciales "dépenses d'entretien, de réparations, etc... afférents à la toiture et à la terrasse".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **40.29 m<sup>2</sup>**.

Période de construction – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe avant 1949.

Usage - Le propriétaire déclare que le bien est à usage exclusif d'habitation. Le preneur devra user paisiblement de la chose louée conformément à son usage.

Nombre de lots - L'ensemble collectif est composée de 5 lots au total.

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, seront transmis au candidat preneur sur simple demande, après la visite.

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, éclairage, local poubelle, boîtes aux lettres, eau froide collective.

Servitudes - Le preneur 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.

Installation fixe d'électricité - Le bien comprend une installation fixe d'électricité réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur devra souscrire, à ses frais exclusif, un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux.

Absence d'installation de gaz - Le bien ne comprend pas d'installation de gaz individuelle, ce dont le candidat preneur est parfaitement informé et devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le bien est équipé d'un branchement fibre optique permettant la réception d'Internet.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le bien bénéficie du réseau d'eau froide collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie aux tantièmes/millièmes de copropriété.

Modalités de délivrance d'eau chaude - Le bien bénéficie d'une production d'eau chaude individuelle.

Modalités de production de chauffage - Le bien bénéficie d'une production de chauffage individuelle.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée – L'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire déclare qu'un détecteur de fumée en parfait état de fonctionnement est installé dans le logement.

Clause particulière cheminée - Le bien est équipé d'une cheminée dont le bailleur interdit purement l'usage au preneur qui s'y oblige.

## 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 : 850.12 € ;

- Complément de loyer : 44.88 € (motif : meubles et équipements de qualité supérieure et plus nombreux que les seuls meubles obligatoires, vue sur l'Eglise Saint-Louis-des-Chartrons).

## DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée initiale - Le contrat de location sera conclu pour une durée initiale **un (1) an**. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de un (1) an et dans les mêmes conditions.

Loyer mensuel initial - **HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (895 €)**.

Dépôt de garantie - **MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (1 790 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **QUARANTE-CINQ EUROS (45 €)**. 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 bailleur, 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 **21 décembre 2023**, absence de plomb ;

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **2 avril 2014**, absence d'amiante ;

- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **21 décembre 2023**, absence d'anomalie ;

- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **21 décembre 2023**, consommation énergétique de niveau D (193 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau B (6 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **520 € à 750 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021**.

- l'état des risques et pollutions, réalisé le **15 juillet 2025**.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr/>.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare que le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte, et n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien.

## RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

A la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **523.77 €**, soit 13 €/m<sup>2</sup>, ainsi détaillée :

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 402.90 € soit 10 €/m<sup>2</sup>;

- état des lieux d'entrée, 120.87 €, soit 3 €/m<sup>2</sup>.



locationtfac@gmail.com

Pour déposer une demande de visite, cliquez sur ce lien :

[www.toit-francais.fr/](http://www.toit-francais.fr/)