

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T2 non meublé avec TERRASSE, à BORDEAUX, secteur Quai Sainte-Croix/Tauzia, idéalement situé dans une résidence, au quatrième étage (ascenseur) d'un immeuble en copropriété, rue Peyronnet, d'une superficie habitable de 42.60 m², comprenant :

- entrée de 6.75 m², placard/penderie, parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salon/séjour de 20.05 m² avec cuisine aménagée (évier, meubles de rangement haut/bas, plaque vitrocéramique 2 feux, hotte aspirante, emplacement/branchement lave-vaisselle), parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, porte-fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Nord), volet roulant électrique ;
- chambre de 10.87 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Sud), volet roulant électrique ;
- salle d'eau de 4.93 m² avec toilettes, douche, évier, meuble de rangement bas, miroir, emplacement/branchement machine à laver, sèche serviette, carrelage au sol, carrelage murale, peinture aux murs et plafond ;
- terrasse de 8 m² (triple exposition Nord/Ouest/Est), caillebotis bois, prise électrique, éclairage extérieur

Fonctionnel, bien agencé, clair, traversant, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, proche rocade, tout le confort d'une habitation contemporaine entièrement rénovée en 2017 résidence sécurisée et bien entretenue.

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 BORDEAUX (33800), 42 rue Peyronnet

Dans le bâtiment A, au quatrième étage, un appartement portant le numéro 412, de type T2, comprenant : entrée, salon/séjour, cuisine, chambre, salle d'eau avec toilettes

Et les 151/10.000èmes 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 : **42.60 m²**.

Période de construction - Le propriétaire déclare que la période de construction se situe entre 1949 et 1974.

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, 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 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 ADSL 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.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 156 lots au total dont 59 lots accessoires, répartis dans 2 bâtiments.

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, éclairage, ascenseur, ventilation mécanique contrôlée (VMC), local vélos, local poubelle, boîtes aux lettres, antenne tv, espaces verts, eau froide collective, nettoyage parties communes.**

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 : 656.04 €.

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 - **CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (587.55 €)**.

Dépôt de garantie - **CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (587.55 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **SOIXANTE-CINQ EUROS (65 €)**. 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 :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **22 janvier 2018**, absence d'amiante ;

- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **11 juillet 2025**, absence d'anomalie ;

- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **11 juillet 2025**, consommation énergétique de niveau **D (235 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **B (7 en kgeqCO2/m2/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **820 € à 1160 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er juillet 2025** ;

- l'état des risques et pollutions, réalisé le **11 juillet 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 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 **CINQ CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (553.8 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 426 €, soit 10 €/m² ;

- état des lieux d'entrée, 127.8 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS

Plafonds de ressources PINEL 2025

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources (revenu fiscal de référence 2023) sont les suivants :

Zone	B1
Personne seule	35 825 €
Couple	47 842 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 531 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 455 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	81 705 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	92 080 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	10 273 €