Toit Français
Agence Conseil
61 cours de Verdun 33000 Bordeaux ☎: 05 56 44 47 17
✉: location@toit-francais.fr 🖳: www.toit-francais.fr

# APPARTEMENT T1 BIS avec BALCON
# BORDEAUX, SUR LE QUAI DES CHARTRONS
# BAIL HABITATION PRINCIPALE LOCATION MEUBLÉE
# DISPONIBLE au 23 septembre 2025

## DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

**APPARTEMENT T1 BIS meublé avec BALCON, à BORDEAUX, idéalement situé au deuxième étage d'un immeuble en monopropriété, Quai des Chartons, d'une superficie habitable de 54.28 m²**, comprenant :

- entrée de 4.22 m², placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salon/séjour de 31.24 m², 2 cheminées en marbre (décoratives/non fonctionnelles), boiseries, placards, parquet massif au sol, pierre apparente et peinture aux murs, peinture au plafond, deux portes-fenêtres double vitrage/pvc ;
- coin repos/mezzanine de 7.38 m², parquet au sol, pierres apparentes, peinture aux murs et plafond ;
- cuisine de 5.12 m², meublée/équipée, carrelage au sol, carrelage mural ;
- salle d'eau de 2.92 m² (douche, meuble de rangement bas, vasque, miroir, chauffage d'appoint), carrelage au sol et aux murs, peinture au plafond, radiateur ;
- toilettes de 2.28 m², carrelage au sol, carrelage mural, étagères/rangements ;
- balcon d'environ 5m², exposé Est.

**Fonctionnel, bien agencé, charme de l'ancien conservé, pierre apparente, belle hauteur sous plafond, cheminées marbre, clair, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, proche rocade, exceptionnelle vue directe sur la Garonne, ses ponts et monuments, logement économe en énergie (DPE : B), parquet massif, climatisation réversible, hauteur sous plafond (3.80 m), au pied de l'arrêt de tramway CAPC, bel immeuble, cage escalier pierre apparente et rampe en fer forgé.**

## CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

**BORDEAUX (Gironde)**

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à **À BORDEAUX (33000), Quai des Chartons**

**Au deuxième étage, un appartement de type T1 bis, comprenant : entrée, placard, salon/séjour, cuisine, salle de bains, toilettes, coin repos/mezzanine, balcon**
Et les 1.613 / 8.764èmes 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 : **54.28 m².**

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 intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes a fait l'objet d'un réglement intérieur, tranmis 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, boîtes aux lettres, nettoyage parties communes.

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 individuelle. Le preneur devra souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix dès son entrée dans les lieux.**

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'un**e production de chauffage individuelle (climatisation)**.

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 de deux cheminées 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 : 1 432.99 €.

## 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 - **MILLE DEUX CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (1 221.79 €).**

Dépôt de garantie - **DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (2 443,58 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **TRENTE-CINQ EUROS (35 €).** 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 **6 février 2024, présence concentrations supérieures à 1mg/cm2 ;**

**- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante**, réalisé le **6 février 2024, absence d'amiante ;**

**- l'état de l'installation intérieure d'électricité**, réalisé le **6 février 2024, présence d'anomalie(s) ;**

**- le diagnostic de performance énergétique**, réalisé le **8 février 2024, consommation énergétique de niveau B (97 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau A (2 en kgeqCO2/m2/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 380 € à 560 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.**

**- l'état des risques et pollutions**, réalisé le **19 août 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 aérodromes - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, 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 **705.64 €**, soit 13 €/m², ainsi détaillée :
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 542.80 € soit 10 €/m²;
- état des lieux d'entrée, 162.84 €, soit 3 €/m².

## PHOTO

## CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

locationtfac@gmail.com