

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T1 BIS non meublé avec TERRASSE, à BORDEAUX, secteur Porte Cailhau/Saint-Pierre, idéalement situé au quatrième (et dernier) étage d'un immeuble en copropriété, rue Ausone, d'une superficie habitable de 34.26 m², comprenant :

- pièce principale de 23,64 m², avec entrée et cuisine aménagée/semi équipée (évier, plaques de cuisson, placards/rangements haut et bas), cheminée en pierre, placard, parquet bois au sol, peinture/carrelage aux murs, lambris bois au plafond, deux fenêtres double vitrage (exposition Ouest) ;
- coin repos/bureau de 8,52 m² avec placard, parquet bois au sol, papier peint aux murs, lambris bois au plafond, fenêtre double (exposition Est) ;
- salle de bains de 1,21 m² avec baignoire, lavabo, emplacement/branchements machine à laver, carrelage au sol, peinture/carrelage aux murs, lambris bois au plafond ;
- toilettes de 0,89 m², carrelage au sol, peinture aux murs, lambris bois au plafond ;
- terrasse de 4,41 m² (exposition Ouest).

Fonctionnel, bien agencé, clair, au dernier étage de l'immeuble, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), charme de l'ancien conservé, pierre apparente, cheminée en pierre.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à BORDEAUX (33000), 10 rue Ausone

Au 4ème étage, à gauche, un appartement de type T1 BIS comprenant : entrée/séjour/cuisine, coin repos/bureau, salle de bains, toilettes, terrasse

Et les 75 / 1.024èmes des parties communes générales ;

Et les 93 / 1.000èmes des parties communes spéciales "entrée/escalier".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **34.26 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.

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 - L'immeuble (pas le logement) est équipé 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 cheminée - **Le bien est équipé d'une cheminée dont le bailleur interdit purement l'usage au locataire qui s'y oblige.**

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 une copie est à disposition sur simple demande après 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, entretien parties communes, eau froide collective.**

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 : 784.55 €.

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 - **SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (725 €)**.

Dépôt de garantie - **SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (725 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **TRENTE EUROS (30 €)**. 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 constat de risque d'exposition au plomb, réalisé le **15 octobre 2021**, présence concentrations inférieures à **1mg/cm2** ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **5 décembre 2018**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **15 octobre 2021**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **15 octobre 2021**, consommation énergétique de niveau **E (288 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **B (8 en kgeqCO2/m2/an)** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **4 septembre 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 **QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (445.38 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 342.60 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 102.78 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS