

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T1 BIS meublé avec COURETTE COUVERTE, à BORDEAUX, secteur Palais de Justice, Saint-André, idéalement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, cité Mouneyra, d'une superficie habitable de 24.79 m², comprenant :

- pièce principale de 12.16 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage, volet roulant manuel, grille de défense extérieure ;
- cuisine de 7.99 m², aménagée et équipée, carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, radiateur gaz, pvc/fenêtre double vitrage, volet roulant manuel, grille de défense extérieure ;
- dégagement de 0.77 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds ;
- salle d'eau de 2.87 m², douche, vasque, machine à laver le linge, radiateur gaz ;
- toilettes de 1 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds, radiateur gaz ;
- courette couverte de 3,98 m².

Fonctionnel, bien agencé, calme, placards/rangements, hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...).

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à BORDEAUX (33000), cité Mouneyra

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment accessible directement par la rue, depuis la cour couverte, ou accessible par la porte à gauche depuis le dégagement, comprenant une entrée, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, des WC, et une cour couverte en jouissance exclusive.

Et les 255 / 1.000 èmes 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 : **24.79 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, des eaux, 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 ;
- d'un réseau d'**eau froide individuelle**. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- 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.

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.**

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 5 lots au total dont 1 lot accessoire. n'a pas fait l'objet d'un règlement intérieur.

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

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.**

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 : 654.46 €.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée contrat - Le contrat de location sera conclu **pour une durée de 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. 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 SOIXANTE-DIX EUROS (570 €)**.

Dépôt de garantie - **MILLE CENT QUARANTE EUROS (1 140 €)**.

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 **13 novembre 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 **13 novembre 2024**, absence d'amiante ;, réalisé le **13 novembre 2024**, absence d'anomalie ;, réalisé le **13 novembre 2024**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **13 novembre 2024**, consommation énergétique de niveau **D (229 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **D (48 en kgeqCO₂/m²/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **620 € à 870 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er juillet 2022** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **11 décembre 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 **TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (322.27 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 247.90 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 74.37 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS