

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T2 BIS DUPLEX non meublé avec JARDIN DE 95 M², à BORDEAUX, secteur Saint-Genès/cours d'Albret, idéalement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, rue de Saintonge, d'une superficie habitable de 79.98 m², comprenant, sur deux niveaux :

- salon/séjour de 24.93 m², avec cuisine aménagée, parquet au sol, pierre apparente aux murs, peinture au plafond, deux radiateurs électriques, deux fenêtres pvc/double vitrage, volets bois extérieurs, porte fenêtre pvc/double vitrage pour accès jardin ;
- couloir de 3 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafonds, escalier d'accès vers sous-sol ;
- chambre de 10,50 m², parquet, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- salle de bains de 3.28 m², baignoire, meuble vasque, linoleum au sol, carrelage et peinture aux murs, peinture au plafond, radiateur soufflant ;
- sous-sol de 28.98 m², carrelage au sol, pierre apparente aux murs, peinture au plafond, deux radiateurs électriques, fenêtre simple vitrage apposée devant une seconde fenêtre en simple vitrage, escalier d'accès vers coin repos/bureau ;
- coin repos/bureau de 8.06 m², parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- toilette de 1.23 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds ;
- jardin d'environ 95 m², avec terrasse et cellier/abris.

Fonctionnel, bien agencé, calme, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, 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), 36 rue de Saintonge

Au rez de chaussée un appartement à usage d'habitation sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol, avec escaliers intérieurs), avec entrée au rez-de-chaussée et jardin privatif sur l'arrière, comprenant : salon/séjour avec cuisine, chambre, salle de bains, toilettes, couloir, coin repos/bureau, pièce au sous-sol

Et les 3.330 / 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 : **79.98 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 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 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 fibre optique 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 entretien du jardin privatif - **Le logement est loué avec la jouissance privative du jardin situé en fond d'immeuble comprenant notamment un sol gravillonné, des zones plantées, arbres, arbustes et végétaux divers, sans arrosage intégré.**

Le locataire est tenu, pendant toute la durée du bail, d'assurer à ses frais l'entretien courant, régulier et soigneux du jardin, conformément à sa destination et aux réparations locatives, incluant notamment le désherbage, le ratissage et nivellement du gravier, l'arrosage adapté aux saisons, le ramassage et l'évacuation des déchets verts, la taille courante des arbustes et végétaux, ainsi que la maîtrise des plantes grimpantes afin d'éviter toute atteinte aux murs, façades et ouvrages.

Sur demande motivée du bailleur, le locataire s'engage à justifier du respect de son obligation d'entretien, soit par la production d'une facture annuelle d'intervention de jardinage, soit, à défaut, par la transmission de photographies datées et suffisamment explicites attestant de l'entretien courant du jardin.

En cas de défaut d'entretien constaté, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse, faire exécuter les travaux strictement nécessaires à la remise en état d'usage normal aux frais du locataire, sur justificatifs.

Lors de l'état des lieux de sortie, le jardin devra être restitué dans un état d'entretien comparable à celui constaté à l'entrée, compte tenu des saisons et de la vétusté normale..

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 8 lots au total dont 4 lots accessoires. 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, 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, éclairage, local poubelle, antenne tv, 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 : 2 031.49 €.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée contrat - Le contrat de location sera conclu **pour une durée de SIX (6) ANS**. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de SIX (6) 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 - **NEUF CENT QUATRE-VINGT EUROS (980 €).**

Dépôt de garantie - **NEUF CENT QUATRE-VINGT EUROS (980 €).**

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 8 janvier 2026, présence concentrations inférieures à 1mg/cm² ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le 8 janvier 2026, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le 8 janvier 2026, présence d'anomalie(s) ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le 7 janvier 2026, consommation énergétique de niveau F (342 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau C (13 en kgeqCO₂/m²/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 2500 € à 3420 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2026.

Logement à consommation énergétique excessive ;

- l'état des risques et pollutions, réalisé le 8 janvier 2026. 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 **MILLE TRENTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1 039.74 €), soit**

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 799.80 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 239.94 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS