

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T1 BIS non meublé avec TERRASSE, à BORDEAUX, secteur Jardin Public, Chartrons, idéalement situé au troisième (dernier) étage d'un immeuble en copropriété, rue Tourat, d'une superficie habitable de 55.16 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- salon séjour de 35.38 m<sup>2</sup> (37.75 m<sup>2</sup> au sol), cheminée pierre, grenier/rangement (2.37 m<sup>2</sup> au sol), parquet au sol, poutres apparentes, peinture et pierre apparente aux murs, peinture au plafond, climatisation (PAC air/air), deux radiateurs électriques, baies coulissantes aluminium/double vitrage (exposition Sud) ;
- coin repos/bureau 1 de 8.96 m<sup>2</sup> (13.23 m<sup>2</sup> au sol), parquet au sol, peinture et papier peint aux murs, peinture au plafond, radiateur électrique, fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Est) ;
- coin repos/bureau 2 de 2.52 m<sup>2</sup> (8.65 m<sup>2</sup> au sol), parquet au sol, peinture et pierre apparente aux murs, peinture au plafond, radiateur électrique, fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Ouest) ;
- cuisine de 6.01 m<sup>2</sup> (8.80 m<sup>2</sup> au sol), plaque de cuisson électrique et four, évier, plan de travail, meubles/rangements, emplacement/branchement machine à laver, carrelage au sol, radiateur électrique, vélux bois double vitrage ;
- salle de bains de 2.29 m<sup>2</sup> (4.20 m<sup>2</sup> au sol), avec toilettes, baignoire, vasque, meuble/rangements, carrelage au sol, peinture et lambris bois aux murs, peinture au plafond, vélux bois double vitrage ;
- terrasse de 9.80 m<sup>2</sup>, triple exposition Sud, Est, Ouest;

**Fonctionnel, clair, calme, 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, entièrement rénové, aucun vis-à-vis, poutres apparentes.**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

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

**Au troisième étage, un appartement de type T1 bis comprenant : salon/séjour, coin repos/bureau 1, coin repos/bureau 2, cuisine, salle de bains avec toilettes, terrasse**

Et les 145/1.000èmes 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 : **55.16 m<sup>2</sup>**.

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

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 5 lots au total dont 1 lot accessoire.

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 : **éclairage, boîtes aux lettres, 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 : 1 014.94 €.

### 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 - **MILLE EUROS (1 000 €).**

Dépôt de garantie - **MILLE EUROS (1 000 €).**

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **CINQUANTE-CINQ EUROS (55 €)**. 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 sa 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, attente conclusion ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **30 janvier 2026**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **29 janvier 2026**, consommation énergétique de niveau D (194 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 : 1030 € à 1430 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **30 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 MOYEN** ;
  - \* 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 **SEPT CENT DIX-SEPT EUROS ET HUIT CENTIMES (717.08 €), soit**

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 551.60 €, soit 10 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 165.48 €, soit 3 €/m².

### PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**