

APPARTEMENT T2 BIS
BORDEAUX, Jardin Public, Chartrons, Paul Doumer
Contrat de location de logement nu
Disponible à partir du 17 mars 2026

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T2 BIS DUPLEX non meublé, à BORDEAUX, secteur Jardin Public/Chartron/Paul Doumer, idéalement situé au deuxième (dernier) étage d'un immeuble en monopropriété (5 logements au total), rue Albert Pitres, d'une superficie habitable de 53,34 m², comprenant, sur deux niveaux :

- entrée de 3.96 m², parquet ancien au sol, peinture aux murs et plafond,
- salon/séjour de 18.04 m², cheminée marbre non fonctionnelle, parquet ancien au sol, peinture aux murs et plafond, fenêtre métal/double vitrage (exposition Sud) et fenêtre bois/survitrage sur puit de jour, escalier d'accès à l'étage ;
- chambre de 9.68 m², placard/penderie, parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, fenêtre métal/double vitrage (exposition Sud) ;
- cuisine de 5.19 m², aménagée/semi-équipée, linoleum au sol, carrelage et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre bois simple vitrage ;
- wc séparé de 1.39 m² ;
- mezzanine (à l'étage) de 8.93 m², emplacement/branchements machine à laver, parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salle de bains (à l'étage) de 5,59 m², avec baignoire, vasque, meuble de rangements bas, sèche serviette, linoleum au sol, carrelage et peinture aux murs, peinture au plafond.

Fonctionnel, bien agencé, 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, belle hauteur sous plafond, parquet ancien, cheminée marbre.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à BORDEAUX (33000), rue Albert Pitres

Aux deuxième et troisième étages, à droite, un appartement de type T2 bis, comprenant :

* 1er niveau : entrée, salon/séjour, chambre, cuisine, toilettes

* 2ème niveau : mezzanine, salle de bains

Et les 187 / 1.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : 53,34 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.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le propriétaire déclare que le bien est raccordé à la fibre pour la réception d'Internet. Il déclare également que le bien est équipé d'une antenne collective permettant la réception de la télévision.

Chaudière individuelle - Le locataire fait réaliser, à ses frais, l'entretien annuel réglementaire de la chaudière individuelle, par un professionnel qualifié, chaque année civile. Il remet au bailleur, sur simple demande et au plus tard dans les quinze jours suivant la visite, l'attestation d'entretien, qu'il conserve pendant au moins deux ans. À défaut d'exécution après mise en demeure, le bailleur pourra faire procéder à l'entretien et en obtenir remboursement sur présentation de la facture, sans préjudice de tous dommages-intérêts en cas de préjudice ou sinistre imputable au défaut d'entretien. Les réparations autres que locatives, notamment dues à vétusté, vice de construction ou force majeure, demeurent à la charge du bailleur.

Cheminée strictement décorative (interdiction d'usage) - La cheminée est déclarée strictement décorative, non mise en service, et ne constitue pas un mode de chauffage du logement.

Le locataire s'interdit toute mise à feu, tout raccordement d'un appareil, toute modification, ainsi que tout stockage de combustibles ou matières inflammables dans l'âtre et le conduit.

Toute remise en service éventuelle est subordonnée à l'accord écrit préalable du bailleur et, le cas échéant, aux contrôles/travaux exigés par les règles de sécurité et l'assureur.

En cas de non-respect, le locataire répond de l'intégralité des conséquences dommageables et des remises en état.

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 propriétaire. 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 - Le preneur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le propriétaire ou les précédents preneurs, 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.

Étant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'électricité réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une installation de gaz réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'un réseau d'eau froide collective. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une production d'eau chaude individuelle.
- d'une production de chauffage individuelle.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépend le bien objet des présentes est composé de 6 lots principaux.

Règlement intérieur - L'immeuble dont dépend le bien objet des présentes a fait l'objet d'un règlement intérieur, disponible sur simple demande.

Locaux, parties, équipements et accessoires du lotissement à usage commun - Le bien est situé dans un ensemble collectif où des locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : interphone, éclairage, boîtes aux lettres, eau froide collective, nettoyage parties communes.

ENCADREMENT DES LOYERS

Encadrement des loyers - Le loyer du logement des présentes est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

- zone 1, construit avant 1946 ;
- loyer de référence majoré : 981,46 €.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le contrat de location prend effet 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 la même 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 - Le preneur sera redevable d'un loyer mensuel de HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €), portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Indexation loyer - Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail en fonction des variations de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Il sera automatiquement ajusté chaque année à cette date anniversaire dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice précité constatée par rapport à l'année précédente.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie de HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €), soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de TRENTE-CINQ EUROS (35,00 €) par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Taxe enlèvement ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de DIX EUROS (10,00 €) par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminée chaque année.

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 candidat preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT), comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, réalisé le 24 février 2026, présence concentrations inférieures à 1mg/cm2 ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 24 février 2026, présence d'anomalie(s) ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 24 février 2026, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 23 mars 2026, consommation énergétique de niveau D-215 kWhEP/m²/an et émission de gaz à effet de serre de niveau D-46 en kgeqCO2/m²/an. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement 1110 € à 1530 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 14 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 prévisibles, prescrit ou approuvé ;
 - * de retrait et gonflement d'argile, aléa moyen ;
 - * de sismicité 2 (faible) définie par décret en Conseil d'État ;
 - * à potentiel radon zone 2 (faible avec facteur de transfert) définie par décret en Conseil d'État.

Etat constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les parties communes

Constat de risque d'exposition au plomb dans les parties communes

Assainissement - Eaux usées – Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public ;
- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien ;
- que l'évacuation des eaux usées n'est pas réalisée au moyen d'une pompe de relevage ;
- que le bien loué ne comprend aucune fosse ou cuve ;
- que le bien loué ne comprend aucune installation de type sanibroyeur.

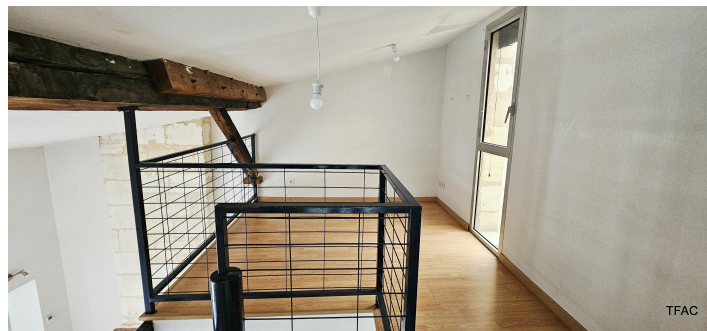
RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation.

À la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de 693,42 €, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 533,40 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 160,02 €, soit 3,00 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS