

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T1 non meublé, à BORDEAUX, secteur Fondaudège/Jardin Public/Tourny, idéalement situé au troisième (dernier) étage, d'un petit immeuble en monopropriété, rue Fondaudège, d'une superficie habitable de 23,52 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- pièce principale de 15.54 m<sup>2</sup>, avec placard/penderie et étagères, linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs électriques, fenêtres battantes bois, simple vitrage apposée devant une seconde en simple vitrage ;
- coin cuisine de 4.44 m<sup>2</sup> aménagé (deux plaques de cuisson électrique, évier, hotte aspirante, frigo, meubles hauts et bas) carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salle d'eau de 3.54 m<sup>2</sup> avec toilettes, douche, vasque, carrelage au sol, carrelage aux murs, peinture au plafond, radiateur électrique, fenêtre battante bois simple vitrage.

**A deux pas du Jardin Public et de la place Tourny, 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, ...).**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

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

Au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement de type T1, comprenant pièce principale, kitchenette, salle d'eau avec toilettes  
Et les 250 / 1.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,  
Et les 300 / 1.000<sup>èmes</sup> des charges communes spéciales "eau froide privative",  
Et les 250 / 1.000<sup>èmes</sup> des charges communes spéciales "taxe enlèvement ordures ménagères".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : 23,52 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.

Équipements d'accès aux technologies de l'information -

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, 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'un réseau d'eau froide collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie en fonction des tantièmes/millièmes de monopropriété ;
- 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 4 lots principaux.

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.

### 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 : 538,61 €.

### DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le contrat de location prend effet 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 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 QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (487,00 €), 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 QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (487,00 €), soit UN (1) MOIS de loyer.

**Charges et taxe enlèvement ordures ménagères** - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères de QUARANTE EUROS (40,00 €) par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminées 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 15 avril 2026, présence concentrations supérieures à 1mg/cm<sup>2</sup> ;

- 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, réalisé le 24 septembre 2019, 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 15 avril 2026, présence d'anomalie(s) ;

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, réalisé le 15 avril 2026, consommation énergétique de niveau F-384 kWhEP/m<sup>2</sup>/an et émission de gaz à effet de serre de niveau C-15 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement 890 € à 1 240 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;

## LOGEMENT À CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EXCESSIVE

- l'état des risques et pollutions, réalisé le 15 avril 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.

## 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 305,76 €, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 235,20 €, soit 10,00 €/m<sup>2</sup> ;

- état des lieux d'entrée, 70,56 €, soit 3,00 €/m<sup>2</sup>.

## PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**