

**APPARTEMENT T1 BIS**  
**BORDEAUX, Jardin Public, Tourny, Fondaudège**  
**Contrat de location de logement nu**  
**Disponible à partir du 15 mai 2026**

**DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER**

**APPARTEMENT T1 BIS non meublé, à BORDEAUX, secteur Jardin Public/Tourny/Fondaudège, idéalement situé, au premier étage, de part et d'autre du palier des parties communes, dans un petit immeuble en monopropriété (4 logements au total), rue du professeur Demons, d'une superficie habitable de 26,32 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- pièce principale de 14.27 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée/semi-équipée (évier, plaques de cuisson, placards/rangements hauts et bas, hotte aspirante, plan de travail), placard, parquet au sol, peinture et pierre apparente aux murs, peinture au plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Ouest), volet roulant électrique ;
- chambre de 9.40 m<sup>2</sup>, de l'autre côté du palier, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, deux fenêtres pvc double vitrage et bois double vitrage (exposition Ouest et Sud), volet roulant électrique ;
- salle d'eau de 2.65 m<sup>2</sup>, avec douche, vasque, toilettes, emplacement/branchement machine à laver, parquet au sol, carrelage mural et peinture aux murs, peinture au plafond.

**Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, 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**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION**

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

**Au premier étage, de part et d'autre du palier, un appartement de type T1 bis, comprenant : salon/séjour avec cuisine, salle d'eau avec toilettes, chambre**

**Et les 230 / 1.000èmes des parties communes générales.**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : 26,32 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 - 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.

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 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 moins 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 individuelle. 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 5 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, 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 : 602,73 € ;
- complément de loyer : 67,27 € (motif : localisation et desserte).

## 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 SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (670,00 €), 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 SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (670,00 €), soit UN (1) MOIS de loyer.

**Charges** - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de QUINZE EUROS (15,00 €) 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 CINQ EUROS (5,00 €) 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 3 août 2021, absence de plomb ;
- 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 3 août 2021, 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 3 août 2022, 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 3 août 2021, consommation énergétique de niveau C-199 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 610 € à 870 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 7 février 2026. Il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone :
  - \* 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 342,16 €, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 263,20 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 78,96 €, soit 3,00 €/m².

## PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**