

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

**APPARTEMENT T2 non meublé avec TERRASSE, à BORDEAUX, secteur Jardin Public/Chartrons, idéalement situé au rez-de-chaussée d'un petit immeuble en copropriété (seulement 3 logements), rue Ducau, d'une superficie habitable de 36,59 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- entrée/dégagement/séjour de 18,74 m<sup>2</sup> avec cuisine (évier, plaques de cuisson, hotte aspirante, placards/rangements haut et bas, machine à laver le linge), parquet stratifié au sol, peinture aux murs, peinture au plafond, porte fenêtre aluminium double vitrage sur terrasse (exposition Ouest) ;
- chambre de 12,16 m<sup>2</sup> avec placard/penderie, parquet stratifié au sol, peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre pvc/double vitrage (exposition Est), avec volet roulant et grille de sécurité ;
- salle de bains de 4,34 m<sup>2</sup>, avec baignoire, vasque, carrelage au sol, carrelage mural et peinture aux murs, peinture au plafond ;
- toilettes de 1,12 m<sup>2</sup>, peinture aux murs et au plafond ;
- placard chaudière de 0,23 m<sup>2</sup> ;
- terrasse de 3,79 m<sup>2</sup> (exposition Ouest)

**À deux pas du jardin Public, Fonctionnel, bien agencé, calme, 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 copropriété situé à BORDEAUX (33000), rue Ducau

- Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, comprenant : entrée/dégagement, salon/séjour avec coin cuisine, chambre avec placard/penderie, salle de bains, toilettes et terrasse

Et les 295 / 1000ièmes des parties communes générales,

Et les 333 / 1.000èmes des parties communes spéciales "eau froide privative".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : 36,59 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.

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.

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 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, 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 3 lots principaux.

Règlement de copropriété - L'immeuble dont dépend le lot objet des présentes a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant un 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 disponibles 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, boîtes aux lettres, eau froide collective, éclairage, 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 : 673,26 €.

## 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 EUROS (660,00 €), 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 EUROS (660 €), soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de TRENTE EUROS (30,00 €) 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 7 juin 2022, présence concentrations inférieures 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 7 juin 2022, 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 7 juin 2022, absence d'anomalie ;
- 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 7 juin 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 14 juin 2022, consommation énergétique de niveau D-176 kWhEP/m<sup>2</sup>/an et émission de gaz à effet de serre de niveau D-35 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement 600 € à 860 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 26 mars 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 475,67 €, soit  
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 365,90 €, soit 10,00 €/m<sup>2</sup> ;  
- état des lieux d'entrée, 109,77 €, soit 3,00 €/m<sup>2</sup>.



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**