

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

MAISON T3 BIS TRIPLEX non meublée, à BORDEAUX, secteur Saint-Seurin/Mériadeck, idéalement située, rue Charles Marionneau, d'une superficie habitable de 77,87 m², comprenant, sur trois niveaux :

- * rez-de-chaussée
 - salon/séjour de 27.70 m² avec cuisine aménagée/semi-équipée (plan de travail, évier, placards/rangements hauts et bas, four, plaques de cuisson électrique, hotte aspirante), carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural côté cuisine, deux radiateurs gaz, deux fenêtres alu/double vitrage (exposition Ouest) avec volets extérieurs ;
 - cellier de 3.63 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
 - salle d'eau de 3.46 m² avec toilettes, douche, vasque avec meuble rangement, miroir, sèche-serviette, fenêtre aluminium/double vitrage ;
 - couloir de 5.47 m², carrelage au sol, pierre apparente aux murs et plafond, escalier en pierre pour accès au 1er étage, radiateur gaz.

- * 1er étage
 - palier de 2.70 m², pierre aux sol et murs, peinture au plafond, baie coulissante aluminium/double vitrage, escalier en bois pour accès au 2ème étage ;
 - dégagement de 4.70 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre aluminium/double vitrage (exposition Ouest) ;
 - chambre 1 de 12.26 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, 2 fenêtres aluminium/double vitrage (exposition Ouest), volets extérieurs ;
 - chambre 2 de 13 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre aluminium/double vitrage, volets extérieurs ;
 - toilettes de 1.30 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond.

- * 2ème étage
 - coin "repos/bureau" de 3.65 m² (11.56 m² au sol), carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre aluminium/double vitrage, volets extérieurs.

- * Sous-sol
 - cave d'environ 25 m², escalier en pierre pour accès.

Fonctionnelle, bien agencée, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), tout le confort d'une habitation contemporaine, pierre apparente.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

À BORDEAUX (33000), rue Charles Marionneau, Une maison élevée sur cave d'un rez-de-chaussée et de deux étages, comprenant * rez-de-chaussée : salon séjour avec cuisine, cellier, couloir, salle d'eau avec toilettes ;

*** 1er étage : palier, dégagement, chambre 1, chambre 2, toilettes ;**

*** 2ème étage : coin "repos/bureau" ;**

*** sous-sol : cave.**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **77,87 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.

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, 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 .

ENCADREMENT DES LOYERS

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

- zone 2, construit avant 1946 ;
- loyer de référence majoré : 1 168,05 €.

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 **MILLE CENT VINGT-TROIS EUROS (1 123,00 €)**, 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 **MILLE CENT VINGT-TROIS EUROS (1 123,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges -

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 17 octobre 2022, **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 17 octobre 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 17 octobre 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 17 octobre 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 17 octobre 2022, consommation énergétique de niveau **D-150 kWhEP/m²/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **D-32 en kgeqCO2/m2/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **870 € à 1220 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 4 mai 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 fort** ;
 - * 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 **1 012,31 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 778,70 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 233,61 €, soit 3,00 €/m².



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS