

**APPARTEMENT T2 bis**  
**BORDEAUX, Fondaudège, Jardin Public**  
**Contrat de location de logement nu**  
**Disponible IMMÉDIATEMENT**

**DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER**

**APPARTEMENT T2 bis non meublé, à BORDEAUX, secteur Fondaudège/Jardin Public, idéalement situé au premier (dernier) étage d'un petit immeuble (3 logements au total), rue Fondaudège, d'une superficie habitable de 70,28 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- entrée de 2.57 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salon/séjour de 14.94 m<sup>2</sup>, cheminée en marbre (décorative/non fonctionnelle), parquet au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs gaz, deux fenêtres double vitrage/bois, volets extérieurs bois ;
- Cuisine américaine de 8.96 m<sup>2</sup>, sur salon/séjour, avec évier, plaque vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, four, emplacement/branchement machine à laver ;
- salle à manger de 10.21 m<sup>2</sup>, cheminée en marbre (décorative/non fonctionnelle), parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre double vitrage/bois, volets intérieurs bois ;
- chambre de 12.44 m<sup>2</sup>, cheminée en marbre (décorative/non fonctionnelle), parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre double vitrage/bois, volets extérieurs bois ;
- dressing de 3.56 m<sup>2</sup>, placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre simple vitrage/bois ;
- salle de bain de 4.73 m<sup>2</sup> avec baignoire (meuble de rangement bas, vasque, miroir, sèche serviette, emplacement/branchement machine à laver), parquet au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural ;
- coin repos/bureau de 4.29 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, fenêtre simple vitrage/bois, radiateur gaz ;
- toilettes de 2.99 m<sup>2</sup>, placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement 1 de 2.99 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement 2 de 1.81 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement 3 de 2.08 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond.

**Fonctionnel, bien agencé, traversant, au dernier étage de l'immeuble, placards/rangements, hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), charme de l'ancien conservé, belle hauteur sous plafond, parquet ancien, cheminées marbre, rénové récemment.**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION**

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

**Au premier étage, un appartement de type T2 bis comprenant : entrée, salon/séjour, cuisine, salle à manger, chambre, dressing, salle de bain, coin repos/bureau, toilettes, dégagement 1, dégagement 2, dégagement 3**  
Et les 430 / 1.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **70,28 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.

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, 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 selon un sous-compteur individuel ;
- 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 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 : eau froide collective, interphone, éclairage, boîtes aux lettres, nettoyage parties communes, local poubelle, local vélos.

### 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 : 1 061,23 €.

### 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 SEIZE EUROS (1 016,00 €)**, 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 SEIZE EUROS (1 016,00 €)**, 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 **QUINZE EUROS (15,00 €)** 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 12 février 2024, **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 12 février 2024, **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 30 avril 2021, **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 30 avril 2021, **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 12 février 2024, consommation énergétique de niveau **E-312 kWhEP/m<sup>2</sup>/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **E-68 en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **1 460 € à 2 040 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 29 décembre 2025. 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 **non** 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 **913,64 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 702,80 €, soit 10,00 €/m<sup>2</sup> ;
- état des lieux d'entrée, 210,84 €, soit 3,00 €/m<sup>2</sup>.

## PHOTOS



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**