

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T2 meublé, à BORDEAUX, secteur Jardin Public/Chartrons, idéalement situé à l'entresol (entre rez-de-chaussée et 1er étage) et à l'arrière d'un immeuble en copropriété, cours Xavier Arnozan, d'une superficie habitable de 33,87 m², comprenant :

- salon/séjour de 13.57 m² avec cuisine aménagée/équipée (évier, meubles de rangements hauts et bas, réfrigérateur, plaque de cuisson, réfrigérateur/congélateur, micro-ondes), linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural, radiateurs électrique, velux double vitrage/bois avec store ;

- chambre de 17.99 m², linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateurs électrique, velux double vitrage/bois avec store ;

- salle d'eau de 2.31 m² avec toilettes sanibroyeur, linoleum au sol, peinture aux murs et plafond, carrelage mural.

Fonctionnel, bien agencé, calme, 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 ensemble immobilier en copropriété situé à BORDEAUX (33000), cours Xavier Arnozan

- À l'entresol, à l'arrière, un appartement de type T2, comprenant : salon/séjour avec cuisine, salle d'eau avec toilettes (sanibroyeur), chambre

Et les 596 / 100000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **33,87 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.

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.

Sanibroyeur (WC broyeur) - Le locataire reconnaît la présence d'un sanibroyeur et s'engage à l'utiliser conformément à sa notice, en s'interdisant d'y introduire lingettes, protections, huiles, déchets solides ou tout corps étranger. Il prend à sa charge l'entretien courant, le détartrage, le débouchage et, plus généralement, les interventions rendues nécessaires par l'usage normal ; les remplacements et réparations imputables à une mauvaise utilisation lui incombent. Toute dépose, modification, remplacement ou intervention sur les raccordements (plomberie/électricité) est interdite sans accord écrit préalable du bailleur et l'intervention d'un professionnel. Les désordres relevant de la vétusté, d'un vice ou d'une non-conformité antérieure non imputable au locataire 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 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 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 40 lots principaux et de 2 lots accessoires, répartis dans 2 bâtiments.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier 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, nettoyage parties communes, éclairage, local poubelle, 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 : 714,66 €.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le contrat de location prend effet pour une durée de **UN (1) AN**.

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-VINGTS EUROS (480,00 €)**, 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 **NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 €)**, soit **DEUX (2) MOIS** de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de **TREIZE EUROS (13,00 €)** 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 **DEUX EUROS (2,00 €)** 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 septembre 2024, **présence concentrations supérieures à 1mg/cm2** ;
- 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 septembre 2024, **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 septembre 2024, consommation énergétique de niveau **D-221 kWhEP/m²/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **B-8 en kgeqCO2/m2/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **760 € à 1060 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 17 septembre 2024. 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 **440,31 €**, soit
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 338,70 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 101,61 €, soit 3,00 €/m².



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS