

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

**DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER**

**APPARTEMENT T2 non meublé, à BORDEAUX, secteur Jardin Public/Chartrons, idéalement situé, au rez-de-chaussée, d'un immeuble en copropriété, rue du Jardin Public, d'une superficie habitable de 53,68 m<sup>2</sup>, comprenant :**

- entrée de 5.47 m<sup>2</sup>, interphone, placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur de chauffage central gaz ;
- salon/séjour de 27.55 m<sup>2</sup>, cheminée en marbre décorative, boiserie/soubassements muraux, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, spots encastrés, deux radiateurs de chauffage central gaz, fenêtre pvc/double vitrage avec volet roulant pvc extérieur ;
- cuisine de 6.15 m<sup>2</sup> aménagée (évier inox double bac, plan de travail, placards/rangements hauts et bas, hotte aspirante, emplacements électroménagers), chaudière individuelle gaz murale, carrelage au sol, peinture et faïence aux murs, peinture au plafond, porte bois/vitrée coulissante ;
- chambre de 10.04 m<sup>2</sup>, placard/penderie, parquet au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur de chauffage central gaz, fenêtre fixe bois/double vitrage avec store intérieur ;
- salle d'eau de 3.05 m<sup>2</sup>, douche, vasque avec meuble rangement bas, sèche-serviette, carrelage au sol, carrelage mural/faïence et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre pvc/double vitrage ;
- toilettes séparées de 1.42 m<sup>2</sup>, parquet au sol, peinture aux murs et plafond.

**Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), charme de l'ancien conservé, belle hauteur sous plafond, parquet ancien, cheminée marbre, entièrement rénové.**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION**

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

**- Au rez-de-chaussée du bâtiment 1, un appartement de type T2 comprenant : entrée, salon/séjour, cuisine, dégagement, toilettes, chambre avec salle d'eau**

Et les 277 / 1.000èmes des parties communes générales,

Et les 322 / 1.000èmes des parties communes spéciales "Bâtiment 1".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **53,68 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 peut être raccordé par le preneur à la fibre pour la réception d'Internet.

Chaudière individuelle - Par stipulation expresse, l'entretien annuel réglementaire de la chaudière individuelle est fait réaliser à l'initiative du bailleur, par un professionnel qualifié. Son coût, constituant une charge récupérable, est compris dans les provisions pour charges et donne lieu à régularisation annuelle sur justificatif. Le preneur s'obligera à permettre l'accès au logement pour toute intervention nécessaire et demeure responsable des conséquences d'un refus ou d'une absence injustifiée. Les réparations autres que locatives, notamment celles dues à la vétusté, à un vice, à un défaut de conformité, à un cas fortuit ou à la force majeure, restent 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 4 lots principaux, répartis dans 2 bâtiments.

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, local vélos, 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 : 987,71 €.

### 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 **HUIT CENTS EUROS (800,00 €)**, 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 **HUIT CENTS EUROS (800,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères de **CINQUANTE EUROS (50,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminées 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 16 janvier 2026, **présence concentrations inférieures à 1mg/cm2** ;
- 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 16 janvier 2026, **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 16 janvier 2026, **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 16 janvier 2026, **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 15 janvier 2026, consommation énergétique de niveau **D-164 kWhEP/m²/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **D-33 en kgeqCO2/m2/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **930 € à 1310 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 18 janvier 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 **697,84 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 536,80 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 161,04 €, soit 3,00 €/m².



**INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS**