

APPARTEMENT T2 BIS avec 2 COURETTES/JARDINETS
BORDEAUX, Nansouty, Gare Saint-Jean
Contrat de location de logement nu
Disponible IMMÉDIATEMENT

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T2 BIS non meublé avec 2 COURETTES/JARDINETS, à BORDEAUX, secteur Nansouty/Gare Saint-Jean, idéalement situé, au rez-de-chaussée, dans le bâtiment arrière d'un immeuble en copropriété, rue Pelleport, d'une superficie habitable de 43,35 m², comprenant :

- séjour/cuisine de 20,77 m² comprenant l'entrée, interphone, cuisine ouverte aménagée/semi-équipée (évier inox avec égouttoir, plans de travail et crédence imitation bois, placards/rangements hauts et bas, plaque de cuisson électrique quatre feux, hotte aspirante et four électrique encastré), retour de cloison formant séparation avec l'espace séjour, revêtement de sol souple imitation parquet, peinture aux murs et plafond, chauffage électrique, paroi en pavés de verre et porte-fenêtre PVC/double vitrage avec volet roulant électrique PVC ouvrant sur courrette/jardin ;
- couloir de 1,55 m², chauffe-eau électrique à accumulation de 65 litres, revêtement de sol souple imitation parquet, peinture aux murs et plafond ;
- dégagement de 5,50 m² pouvant notamment accueillir un espace bureau ou dressing, revêtement de sol souple imitation parquet, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre haute PVC/double vitrage ;
- chambre de 12,14 m², revêtement de sol souple imitation parquet, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre PVC/double vitrage avec volet roulant électrique PVC ;
- espace extérieur attenant accessible directement depuis la cuisine, comprenant une partie gravillonnée et arborée ainsi qu'une partie dallée en pierre, massifs de plantation, clôtures rigides occultantes et portillon.
- salle d'eau de 2,80 m², douche avec receveur et paroi vitrée coulissante, meuble-vasque avec placards/rangements, miroir avec éclairage intégré, sèche-serviettes électrique, revêtement de sol souple imitation parquet, faïence murale au niveau de la douche et peinture aux murs, peinture au plafond, ventilation mécanique ;
- toilettes séparées de 0,59 m², cuvette WC, étagères/rangements muraux, revêtement de sol souple imitation parquet, peinture aux murs et plafond, ventilation mécanique ;
- 2ème espace extérieur attenant accessible depuis le passage commun extérieur, dallée en pierre, clôtures rigides occultantes et portillon.

Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), proche gare, proche rocade, entièrement rénové.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété situé à BORDEAUX (33800), rue Pelleport

- Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un appartement de type T2 bis, comprenant : salon/séjour avec coin cuisine aménagé, chambre, pièce, salle d'eau, toilettes, dégagement, deux jardins attenants au nord

Et les 170 / 1000èmes des parties communes générales,

Et les 519 / 1000èmes des parties communes spéciales "Charges bâtiment B",

Et les 504 / 1000èmes des parties communes spéciales "Charges dégagement extérieur".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **43,35 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.

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 7 lots principaux et de 7 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.

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 : 758,63 € ;
- complément de loyer : 91,37 € (motif : deux courettes privatives).

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le contrat de location prend effet pour une durée de **SIX (6) 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 CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €)**, 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 CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de **TRENTE-DEUX EUROS (32,00 €)** 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 **HUIT EUROS (8,00 €)** 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 15 juillet 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 15 juin 2025, **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 15 juillet 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 23 juin 2026, consommation énergétique de niveau **D-238 kWhEP/m²/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **B-9 en kgeqCO2/m²/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **1000 € à 1390 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 15 juillet 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 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 **563,55 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 433,50 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 130,05 €, soit 3,00 €/m².



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS