

APPARTEMENT T1
BORDEAUX, Fondaudège, Tourny, place Charles Gruet
Contrat de location de logement nu
Disponible au 30 septembre 2026

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T1 non meublé, à BORDEAUX, secteur Fondaudège/Tourny/place Charles Gruet, idéalement situé, au deuxième (dernier) étage, d'un immeuble en monopropriété, rue Fondaudège, d'une superficie habitable de 21,69 m², comprenant :

- pièce principale de 14.16 m², entrée directe dans la pièce, interphone, importants rangements intégrés comprenant bibliothèques, niches et étagères, estrade fixe avec tiroirs de rangement en partie basse, jonc de mer au sol, peinture aux murs et plafond, convecteur électrique, double fenêtre bois/simple vitrage (exposition Sud) ;
- cuisine de 4.06 m² aménagée/semi-équipée (évier inox, plan de travail, placards/rangements hauts et bas, niches et étagères, hotte aspirante, plaques de cuisson électriques 2 feux, réfrigérateur sous plan), carrelage au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salle d'eau de 3.47 m², avec toilettes, douche avec receveur et paroi vitrée, meuble vasque avec rangements, grand miroir, étagères murales, ballon électrique à accumulation de 100 litres assurant la production d'eau chaude, carrelage au sol, faïence murale et peinture aux murs, peinture au plafond, fenêtre bois, ventilation naturelle.

Fonctionnel, bien agencé, clair, placards/rangements, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), charme de l'ancien conservé.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

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

Au deuxième étage un appartement de type T1, comprenant : pièce principale, cuisine, salle d'eau avec toilettes

Et les 250 / 1.000èmes des parties communes générales,

Et les 300 / 1.000èmes des charges communes spéciales "eau froide privative".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **21,69 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 en fonction des tantièmes/millièmes de copropriété ;
- 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.

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, boîtes aux lettres, 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 : 498,87 €.

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 **QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (472,00 €)**, 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 **QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (472,00 €)**, 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 **TRENTE-CINQ EUROS (35,00 €)** 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 20 juillet 2018, **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 20 juillet 2018, **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 14 mars 2023, **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 16 mars 2023, consommation énergétique de niveau **D-233 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 **440 € à 630 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 3 septembre 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 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.

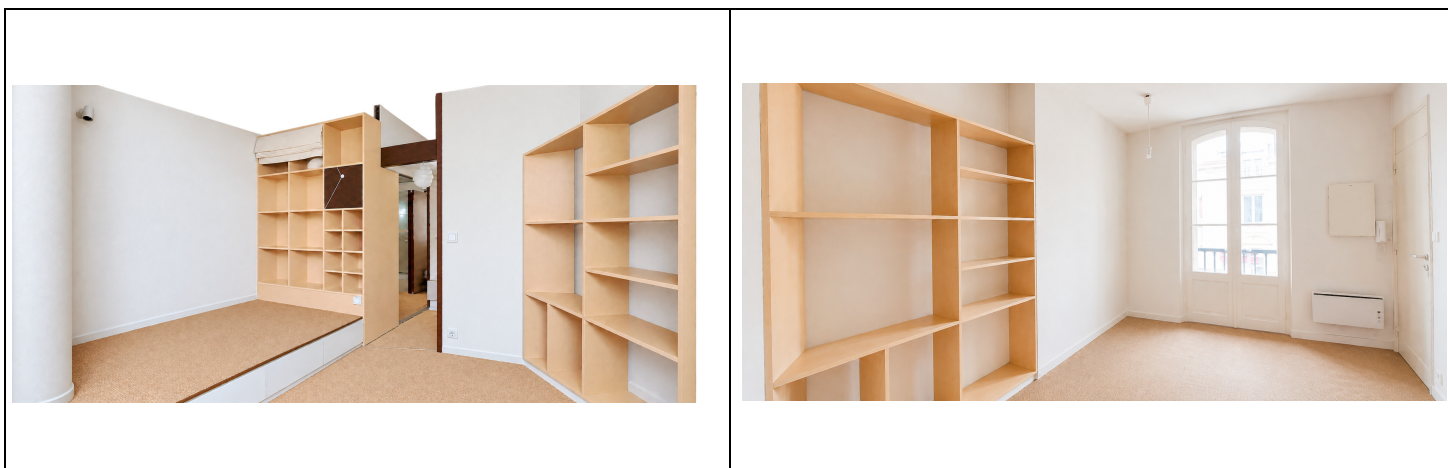
RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

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 **281,97 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 216,90 €, soit 10,00 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 65,07 €, soit 3,00 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS