

APPARTEMENT T1 avec BALCON + PARKING BORDEAUX, Barrière d'Arès, Caudéran Contrat de location de logement nu Disponible IMMÉDIATEMENT

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T1 non meublé avec BALCON + PARKING, à BORDEAUX, secteur Barrière d'Arès/Caudéran, idéalement situé dans une résidence, au septième (dernier) étage (ascenseur), d'un immeuble en copropriété, avenue d'Arès, d'une superficie habitable de 16,84 m², comprenant :

- entrée avec coin cuisine de 2,70 m², interphone, tableau électrique, revêtement de sol souple gris, peinture aux murs et plafond ; coin cuisine aménagé avec évier inox, plan de travail, placards/rangements hauts et bas et deux plaques de cuisson électriques ;
- pièce principale de 11,33 m², grand placard/rangement intégré comprenant notamment étagères et espace technique, étagères murales, revêtement de sol imitation bois clair, peinture aux murs et plafond, chauffage individuel électrique par convecteurs ; large porte-fenêtre coulissante en métal à rupture de pont thermique et double vitrage, équipée d'un volet roulant PVC, ouvrant directement sur le balcon et offrant une vue dégagée sur les toits et l'environnement urbain ; exposition Sud ;
- salle de bains avec toilettes de 2,47 m², baignoire avec douche, vasque intégrée dans un meuble de rangement, miroir et rangements, revêtement de sol souple gris, faïence murale au droit de la baignoire et peinture aux murs et plafond, ventilation mécanique ;
- rangements intégrés, dont un placard de 0,34 m² ; ballon électrique à accumulation de 50 litres assurant la production individuelle d'eau chaude ;
- balcon accessible depuis le séjour, situé sur l'arrière de la résidence, exposé Sud, avec garde-corps métallique et parties vitrées, bénéficiant au septième étage d'une vue largement dégagée sur les toits et le tissu urbain environnant ;
- une place de stationnement privative extérieure et non couverte, située dans la cour arrière de la résidence.

Fonctionnel, bien agencé, clair, calme, au dernier étage de l'immeuble, placards/rangements, 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 immeuble en copropriété situé à BORDEAUX (33200), et 30 avenue d'Arès

- Un studio sis au 7ème septième étage de l'immeuble, comprenant : entrée, séjour avec balcon, kitchenette, salle de bains avec water-closet

Et les 45 / 3 000èmes des parties communes générales,
Et les 45 / 2 787èmes des parties communes spéciales "entretien bâtiment",
Et les 67 / 3 000èmes des parties communes spéciales "charges ascenseur",
Et les 1 / 60èmes des parties communes spéciales "location compteurs".

- Au rez-de-chaussée, un parking e

Et les 5 / 3 000èmes des parties communes générales,
Et les 5 / 213èmes des parties communes spéciales "charges parking".

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **16,84 m²**. Il est ici précisé que l'emplacement de stationnement (lot 29) est exclu du champ d'application de cette superficie.

Période de construction - Le propriétaire déclare que la période de construction se situe entre 1949 et 1974.

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 les biens, 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 dépendent les biens objets des présentes est composé de 60 lots principaux et de 33 lots accessoires.

Règlement de copropriété - L'immeuble dont dépendent les lots objets 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 aux lots loués dans chacune des catégories de charges, sont disponibles sur simple demande.

Locaux, parties, équipements et accessoires du lotissement à usage commun - Les biens sont situés dans un ensemble collectif où des locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : interphone, digicode, badge d'accès, télécommande d'accès, éclairage, ascenseur, ventilation mécanique contrôlée (VMC), local vélos, local poubelle, gardien, eau froide collective, portail voiture, portail piéton, 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 3, construit entre 1971 et 1990 ;
- loyer de référence majoré : 351,96 € ;
- complément de loyer : 91,04 € (motif : balcon, vue dégagée et jouissance privative et exclusive de l'emplacement de stationnement).

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 **QUATRE CENT QUARANTE-TROIS EUROS (443,00 €)**, 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 QUARANTE-TROIS EUROS (443,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de **QUARANTE-CINQ EUROS (45,00 €)** 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 :

- 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 7 septembre 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 7 septembre 2026, consommation énergétique de niveau **E-370 kWhEP/m²/an** et émission de gaz à effet de serre de niveau **C-14 en kgeqCO2/m2/an**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement **640 € à 920 €** (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023, abonnements compris) ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le 9 septembre 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 ;
 - * 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 **220,95 €**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 169,92 €, soit 10,09 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 51,03 €, soit 3,03 €/m².



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS