



DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

MAISON T4 non meublé, à BLAYE, secteur place de la Halle, idéalement situé, place de la Halle, d'une superficie habitable de 74.22 m², comprenant :

* **Rez-de-chaussée**

- salon de 13.42 m², espace de rangement sous escalier, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz ;
- séjour de 15.45 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz fenêtre pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- cuisine de 6.29 m², aménagée/semi-équipée (évier, plan de travail, 4 feux cuisson gaz, four, hotte aspirante lave-vaisselle, placards/rangements hauts/bas) carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, porte accès à la cour ;
- cour d'environ 10 m², avec dépendance (4.16 m²) contenant la chaudière et emplacement/branchements machine à laver.

* **Étage**

- palier/cages d'escalier de 2.15 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond ;
- chambre 1 de 14.50 m², cheminée marbre (décorative, non fonctionnelle), parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs gaz, deux fenêtres pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- chambre 2 de 11.53 m², cheminée marbre (décorative, non fonctionnelle), parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz, fenêtre pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- dressing de 3.25 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond ;
- salle de bains de 6.03 m², avec baignoire, deux vasques, tiroirs/placard/rangements, carrelage au sol, carrelage mural et peinture aux murs et peinture au plafond, radiateur gaz ;
- toilettes de 1.6 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond.

Fonctionnelle, Bien agencée, cheminées marbre, claire, calme, rénovée récemment.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BLAYE (Gironde)

BLAYE (33390), place de la Halle, une maison comprenant, sur deux niveaux :

- * **rez-de-chaussée : salon, séjour, cuisine, cour avec dépendance (chaufferie et buanderie) ;**
- * **étage : cage d'escalier/palier, chambre 1, chambre 2, dressing, salle de bains, toilettes**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **74.22 m²**.

Période de construction – Le propriétaire déclare que la période de construction se situe avant 1949.

Usage - Le propriétaire déclare que le bien est à usage exclusif d'habitation. Le preneur devra user paisiblement de la chose louée conformément à son usage.

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 bailleur. 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.

Installation fixe d'électricité - Le bien comprend une installation fixe d'électricité réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur devra souscrire, à ses frais exclusif, un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux.

Installation de gaz - Le bien comprend une installation de gaz réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur devra souscrire, à ses frais exclusif, un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le bien est équipé d'un branchement ADSL permettant la réception d'Internet, et est équipé d'un branchement d'antenne individuelle pour la réception de la télévision.

Modalités de délivrance d'eau froide - Le bien bénéficie du réseau d'**eau froide individuelle**.

Modalités de délivrance d'eau chaude - Le bien bénéficie d'une **production d'eau chaude individuelle**.

Modalités de production de chauffage - Le bien bénéficie d'une **production de chauffage individuelle**.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée – L'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire déclare qu'un détecteur de fumée en parfait état de fonctionnement est installé dans le logement.

Clause particulière chaudière - Le bien est équipé d'une chaudière qui doit faire l'objet d'un entretien annuel par un chauffagiste, à la charge du locataire, qui doit remettre chaque année l'attestation d'entretien au bailleur. Le preneur est averti qu'en l'absence d'entretien le bailleur peut retenir le montant de l'entretien sur le dépôt de garantie et l'assureur peut refuser d'indemniser en cas de sinistre.

Clause particulière cheminées - Le bien est équipé de plusieurs cheminées dont le bailleur interdit purement l'usage au preneur qui s'y oblige.

ENCADREMENT DES LOYERS

Le loyer du logement objet du présent bail n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée initiale - Le contrat de location sera conclu pour une durée initiale **trois (3) ans**. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de trois (3) ans et dans les mêmes conditions.

Loyer mensuel initial - **SEPT CENTS EUROS (700 €)**.

Dépôt de garantie - **SEPT CENTS EUROS (700 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **DIX EUROS (10 €)**. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Taxe enlèvement ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur sera redevable du **remboursement au bailleur de la taxe annuelle d'enlèvement des ordures ménagères**.

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 bailleur, sous son entière et seule responsabilité, rapporte au preneur les conclusions du dossier de diagnostic technique (DDT) complet, comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb, réalisé le **23 avril 2021**, présence concentrations supérieures à **1mg/cm²** ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **23 avril 2021**, absence d'anomalie ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz, réalisé le **23 avril 2021**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **23 avril 2021**, lequel diagnostic mentionne " vierge ".
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **15 juin 2023**.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr/>.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports - L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare que le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte, et n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

A la charge du preneur, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **816.42 €**, soit 11 €/m², ainsi détaillée :

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 593.76 € soit 8 €/m²;
- état des lieux d'entrée, 222.66 €, soit 3 €/m².

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

Mathilde GERVAUD - 07.65.52.71.21 -
locationtfac@gmail.com

Pour déposer une demande de visite, cliquez sur ce
lien :

www.toit-francais.fr/