

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN A LOUER

MAISON T4 non meublée, à BLAYE, secteur Place de la Halle, idéalement située, rue de l'Abbé Bellemer, d'une superficie habitable de 94.52 m², comprenant :

*** Rez-de-chaussée**

-salon/séjour de 25.83 m² avec cuisine équipée (évier, double vasque, meubles de rangements hauts et bas, four, plaque vitrocéramique 4 feux, hotte aspirante, machine à laver, lave-vaisselle), deux rangements (placard/penderies), carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, deux radiateurs électriques, porte vitrée pvc/double-vitrage ;

-salle d'eau de 5.56 m² avec toilettes, douche, double vasque, miroir, sèche-serviettes, meuble de rangements, carrelage au sol, carrelage mural et peinture aux murs, lambris au plafond ;

-dégagement de 3.11 m², espace de rangement sous escalier, carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, porte pvc/double-vitrage ;

*** 1er Etage**

-dégagement de 2.93 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double-vitrage ;

-chambre 1 de 25.38 m², deux rangements (placard/penderies), linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, 2 radiateurs électriques, deux fenêtres pvc/double-vitrage, volets pvc ;

*** 2ème Etage**

-dégagement de 5.7 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double-vitrage ;

-toilettes de 3.46 m², meuble de rangement, vasque, miroir, linoléum au sol, carrelage mural, peinture aux murs et lambris au plafond, velux bois/double-vitrage ;

-chambre 2 de 9.23 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, velux pvc/double-vitrage ;

-chambre 3 de 12.47 m², linoléum au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur électrique, deux fenêtres pvc/double-vitrage.

Fonctionnelle, Bien agencée, tout le confort d'une habitation contemporaine, claire, calme, placards/rangements, hypercentre, entièrement rénovée en 2023.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BLAYE (Gironde)

À BLAYE (33390), Place de la Halle, une maison comprenant, sur trois niveaux :

*** au rez-de-chaussée : cage d'escalier, salon/séjour avec cuisine, salle d'eau avec toilettes, débarras,**

*** au premier étage : palier, chambre 1,**

*** au deuxième étage : cage d'escalier/palier, cabinet de toilette, toilettes, chambre 2, chambre 3**

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **94.52 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 moins 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.

Absence d'installation de gaz - Le bien ne comprend pas d'installation de gaz individuelle, ce dont le candidat preneur est parfaitement informé et devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

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.

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 CENT QUATRE-VINT EUROS (780 €)**.

Dépôt de garantie - **SEPT CENT QUATRE-VINT EUROS (780 €)**.

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 **8 novembre 2023**, présence concentrations supérieures à **1mg/cm²** ;

- **le diagnostic de performance énergétique**, réalisé le **8 novembre 2023**, consommation énergétique de niveau **C (175 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **A (5 en kgeqCO₂/m²/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **1044 € à 1412 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2021**.

- **l'état des risques et pollutions**, réalisé le **17 janvier 2026**.

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 **790 €, soit 8.89 €/m²**, ainsi détaillée :

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 506.44 € soit 5.36 €/m² ;

- état des lieux d'entrée, 283.56 €, soit 3 €/m².

PHOTO



CONTACT INFORMATIONS ET VISITE

location@toit-francais.fr