

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

MAISON T4 non meublée, à BLAYE, secteur place de la Halle, idéalement située, place de la Halle, d'une superficie habitable de 71.65 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 14.48 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond, radiateur gaz fenêtre pvc/double vitrage, volets bois extérieurs ;
- cuisine de 5.85 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 ;
- dépendance (4.16 m²) à l'extérieur contenant la chaudière et emplacement/branchements machine à laver.

*** Etage**

- palier/cages d'escalier de 2.15 m², parquet flottant au sol, peinture aux murs et plafond ;
- chambre 1 de 14.46 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 11.17 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 5.48 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 1.44 m², carrelage au sol, peinture aux murs et plafond

Fonctionnelle, cheminées marbre, claire, calme, entièrement rénovée.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

BLAYE (Gironde)

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

*** rez-de-chaussée : salon, séjour, cuisine, dépendance à l'extérieur (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 : **71.65 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.

Servitudes - Le locataire 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.

Abonnements aux services - Le locataire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le bailleur ou les précédents locataires, se rapportant au bien loué, et notamment ceux souscrits pour le service de l'électricité, des eaux, du gaz, du téléphone et Internet, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de la date d'effet du bail.

Etant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'**électricité** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'une installation de **gaz** réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'un réseau d'**eau froide individuelle**. Le locataire s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'eau de son choix dès son entrée dans les lieux ;
- d'une production d'**eau chaude individuelle** ;
- d'une production de **chauffage individuelle**.

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.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le locataire est informé qu'un détecteur de fumée normalisé conforme à la norme NF EN 14604 a été installé dans le logement loué, suivant la réglementation en vigueur.

Le locataire est informé qu'il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur, et assurer son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupera le logement.

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

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 locataire 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.

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 contrat - Le contrat de location sera conclu **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 une durée de TROIS (3) ANS 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 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 propriétaire, 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 **18 mars 2025**, présence concentrations supérieures à **1mg/cm²** ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **20 avril 2021**, absence d'anomalie ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz, réalisé le **20 avril 2021**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **20 mars 2025**, consommation énergétique de niveau **C (123 kWhEP/m²/an)** et émission de gaz à effet de serre de niveau **C (26 en kgeqCO₂/m²/an)**. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : **904 € à 1222 €**. Prix moyens des énergies indexés au **1er janvier 2022** ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **20 mars 2025**. 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, prescrit ou approuvé ;
 - * de retrait et gonflement d'argile, **ALEA MOYEN** ;
 - * de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, **zone 2 (faible)** ;
 - * à potentiel radon définie par voie réglementaire, **1 (faible)**.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

- À la charge du locataire, la somme totale, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **SEPT CENT DIX EUROS (710 €)**, soit
- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 570 €, soit 7.96 €/m² ;
 - état des lieux d'entrée, 140 €, soit 1.95 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS