

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T3 DUPLEX non meublé, à BLAYE, secteur place de la Halle, idéalement situé aux (derniers) deuxième et troisième étages d'un immeuble en monopropriété, rue de l'abbé Bellemer, d'une superficie habitable de 98.08 m², comprenant, sur deux niveaux :

- * au niveau 1 (2ème étage de l'immeuble)
 - salon/séjour de 30.23 m², parquet au sol, peinture aux murs, lambris pvc au plafond, deux radiateurs électriques, 2 fenêtres pvc/double vitrage, volets battants pvc extérieurs ;
 - cuisine 15.23 m², aménagée et semi équipée (évier, hotte aspirante, plan de travail, placards/rangements hauts et bas, four, lave-vaisselle), parquet au sol, carrelage et peinture aux murs, lambris pvc au plafond, radiateur électrique, fenêtre pvc/double vitrage, volets battants pvc extérieurs ;
 - buanderie/cellier de 7.22 m², placards, parquet et carrelage au sol, carrelage et peinture aux murs, lambris pvc au plafond, radiateur électrique ;
 - toilettes 1 de 1.09 m², accès par buanderie/cellier, carrelage au sol, carrelage et peinture aux murs, lambris pvc au plafond.
- * au niveau 2 (3ème étage et dernier étage de l'immeuble)
 - palier/couloir/dégagement de 7.75 m², avec placards, parquet au sol, peinture aux murs, lambris pvc au plafond ;
 - chambre 1 de 15.13 m², parquet au sol, peinture aux murs, lambris pvc au plafond, deux radiateurs électriques, 2 fenêtres pvc/double vitrage oscillo battant ;
 - chambre 2 de 9.23 m², parquet au sol, peinture aux murs, lambris pvc au plafond, radiateur électrique, 2 fenêtres pvc/double vitrage oscillo battant ;
 - salle d'eau de 9.40 m², avec douche, double vasque, placard/rangements, sèche serviette, carrelage au sol et murs, lambris au plafond ;
 - toilettes 2 de 1.69 m², accès par salle d'eau, carrelage au sol, carrelage et peinture aux murs, lambris pvc au plafond.

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, ...), tout le confort d'une habitation contemporaine, entièrement rénové.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à BLAYE (33390), 29 rue de l'Abbé Bellemer

Aux deuxième et 3ème étages, un appartement duplex de type T3, comprenant : salon/séjour, cuisine, buanderie/cellier, toilettes, cage d'escalier/palier, chambre 1, chambre 2, salle d'eau avec toilettes, dégagement, toilettes 2

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare que les superficies des parties habitables soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **98.08 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, 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 moins 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 collective, dont la consommation individuelle du locataire est répartie selon un sous compteur individuel/divisionnaire** ;
- 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.

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.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépendent les biens objet des présentes est composé de 5 lots au total.

Règlement intérieur - L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes a fait l'objet d'un règlement intérieur, demeuré ci-annexé.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun - Le bien est situé dans un immeuble collectif où des locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : **éclairage, boîtes aux lettres, antenne tv, eau froide collective.**

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 - **HUIT CENT TRENTE EUROS (830 €)**.

Dépôt de garantie - **HUIT CENT TRENTE EUROS (830 €)**.

Provision mensuelle sur charges récupérables avec régularisation annuelle - En sus du loyer, **QUARANTE EUROS (40 €)**. 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 **20 août 2025**, absence de plomb ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, réalisé le **20 août 2025**, absence d'amiante ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité, réalisé le **20 août 2025**, absence d'anomalie ;
- le diagnostic de performance énergétique, réalisé le **20 août 2025**, consommation énergétique de niveau C (118 kWhEP/m²/an) et émission de gaz à effet de serre de niveau A (3 en kgeqCO₂/m²/an). Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : 949 € à 1285 €. Prix moyens des énergies indexés au 1er juillet 2022 ;
- l'état des risques et pollutions, réalisé le **20 août 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 **MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT-EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (870 €)**, soit

- visite, constitution du dossier, rédaction du bail, 575.76 €, soit 5.87 €/m² ;
- état des lieux d'entrée, 294.24 €, soit 3 €/m².

PHOTOS



INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES, SUSCEPTIBLES DE MODIFICATIONS