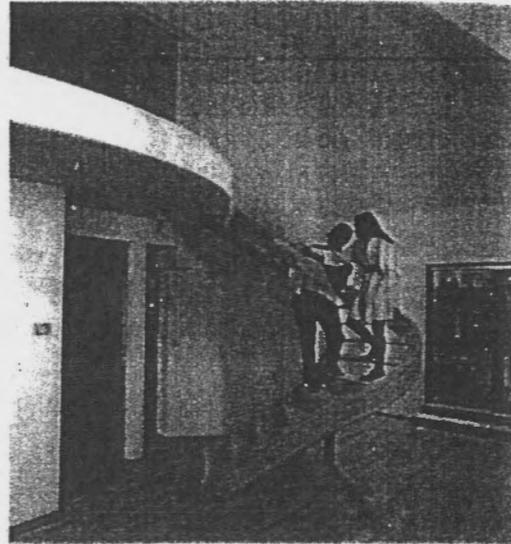


## Bail d'Habitation Non Meublée

Le contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation et mixtes. Les dispositions d'ordre public de la loi imposent la rédaction d'un contrat écrit ( ♦ L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3). Les parties sont libres de conclure le bail par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

Préalablement à l'établissement du bail, le propriétaire, ou son mandataire, ne peut refuser de louer son logement à un locataire potentiel, pour des motifs discriminatoires, liés à ses origine, patronyme, apparence physique, sexe, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, orientation sexuelle, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance à une ethnie, nation, race ou religion. Pour éviter de telles discriminations, il ne peut non plus lui demander, avant la signature du bail, de fournir certains documents ( ♦ L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22-2, mod. par L. n° 2007-290, 5 mars 2007, art. 35).



### **Bailleur**

**M & Mme FRIAKH**

Ci-après dénommé « le bailleur ».

Le bailleur est représenté par l'agence **CENTURY 21 Cabinet DUCATEZ**

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

### **Et**

**M & Mme Christophe et Christine DUDIEUZERE**

Demeurant : quartier Mauvalats Impasse des Olivettes

Date de naissance 27 09 1967 à Montpellier

Profession : Cadre Commercial

Ci-après dénommé « le preneur »,

d'autre part,

### **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**M & Mme FRIAKH Mohammed \* loue à M & Mme Christophe et Christine DUDIEUZERE .....**

qui accepte les lieux ci-après désignés,

Désignation des locaux : **studio rez de chaussée - kitchenette - salle d'eau toilette - terrasse commune avec appart A gauche**

Surface habitable : **m2 mesurés**

à usage d'habitation, sis

**2, avenue de Nimes - appart B 34740 VENDARGUES**

le locataire déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessus énumérés.

## 1 - Régime juridique

Le présent contrat est soumis aux dispositions du titre 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et notamment, en ce qui concerne le prix, aux dispositions de l'article 17 a) de la loi précitée.

## 2 - Durée

Le contrat est conclu pour une durée de **3 ans**  
à compter du **30/08/2013** qui prendra fin le **29/08/2016**.

## 3 - Tacite reconduction - Renouvellement

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnée suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 3 ans.

## 4 - Congé au terme du contrat

En respectant un préavis de 6 mois avant l'échéance du contrat ou de son renouvellement, le bailleur peut donner congé, à la condition de le justifier par l'un des trois motifs prévus par la loi, à savoir sa décision de vendre le logement, de le reprendre notamment pour l'habiter ou le faire habiter ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé indique le motif pour lequel il est délivré, et est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le congé s'accompagne d'une offre de relogement lorsqu'à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de soixante-dix ans et dispose, au moment de la notification du congé de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas si le bailleur est âgé, à la même date d'échéance du bail, de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles, au moment de la notification du congé, sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. La condition d'âge et/ou de ressources est remplie dès lors qu'un seul des bailleurs en satisfait les conditions.

Le relogement offert doit correspondre aux critères définis par l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice.

## 5 - Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **365,00 € - TROIS CENT SOIXANTE CINQ euros**, payable mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois entre les mains du bailleur en son domicile ou à son mandataire.

En cas de paiement au-delà de cette date, le loyer est majoré d'un cinquième à titre de pénalité en vertu des articles 1226 à 1229 du code civil.

## 6 - Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, des provisions sur charges d'un montant de **25 euros**  
Charges sur présentation de facture pour :

- Ordures ménagères une fois l'an
- Consommation eau
- Entretien chaudière
- Charges locatives de copropriété
- Entretien jardins et espaces verts
- Entretien piscine
- Ramonage cheminée une fois par an
- Entretien climatiseur et climatisation réversible

A ces charges s'ajoutent toutes les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n°87-713 du 26 août 1987