

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### **ARTICLE 1 - Désignation et description des locaux**

#### **1-1 . Adresse des locaux donnés en location**

Le bien est situé : 24 CHEMIN DE LA GRUE 95450 FREMAINVILLE.

#### **1-2 . Consistance des locaux donnés en location**

Le présent bail concerne la location saisonnière d'un logement de type : MAISON.

Le logement a une surface habitable de 350 m<sup>2</sup>. Il est composé de 8 pièce(s) principale(s) aménagée(s) de la manière suivante : 2 Salons / 6 chambres / 4 salles de bains / 4 WC.

Le logement est loué avec tous les équipements obligatoires d'un meublé.

La liste de ces équipements figure dans l'état de description annexé à ce bail avec l'état des lieux.

Il est équipé d'un détecteur de fumée conformément à la réglementation en vigueur.

Le logement bénéficie d'un accès internet.

Les annexes du logement dont le locataire a la jouissance exclusive sont les suivantes :

- jardin privative

#### **1-1 . Nombre de personnes autorisées à résider dans le logement**

Le logement peut accueillir un maximum de 14 personnes.

Le présent contrat est conclu pour accueillir le nombre de 14 personnes.

#### **1-4 . Notion de logement décent**

Le Bailleur déclare que les locaux correspondent aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement reproduits :

Article 2.

*"Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

*Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*

*- les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*

- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre".

#### Article 3.

"Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables".

#### Article 4.

"Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation".

### **ARTICLE 2 - Etat des lieux - Inventaire**

Un état des lieux avec l'inventaire des mobiliers, équipements, matériels et objets (état descriptif) sera établi de manière contradictoire entre les parties lors de la remise des clés au Locataire et à sa sortie des lieux.

L'état des lieux sera établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

Le Locataire sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir aux objets, au mobilier et à l'immobilier du logement pendant la durée de la location.

### **ARTICLE 3 - Destination**

Les locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation à titre de résidence saisonnière.

#### **ARTICLE 4 - Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 2 nuit(s) minimum.

Le logement est mis à disposition du Locataire le premier jour du séjour à partir de 17 heures et devra être libéré le dernier jour au plus tard à 11 heures.

En aucun cas, la durée de la location ne pourra être prorogée, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

Dans ce cas, le contrat initial et le contrat prorogé ne pourront porter la durée de la location à plus de quatre-vingt-dix (90) jours.

Les Parties procéderont aux formalités d'état des lieux d'entrée, inventaire et paiement des sommes éventuellement dues avant la prise de possession des Locaux et la remise des clefs.

Un état des lieux de sortie sera également réalisé à la fin de la location.

#### **ARTICLE 5 - Loyer et charges**

La présente location est consentie et acceptée moyennant le prix de 590 € par nuit, comprenant :

- le prix de l'occupation des locaux ;
- les charges locatives telles que les charges de gaz, d'eau et d'électricité.

À cette somme viennent s'ajouter les frais supplémentaires suivants :

- forfait ménage : 130 €

Il est précisé que le Locataire s'acquittera directement auprès des prestataires de toutes dépenses non comprises dans l'énumération faite, qu'il aura engagées de son propre chef, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Un acompte d'un montant de la moitié du montant du séjour frais de ménage inclus est versé par le Locataire au Bailleur lors de la signature du présent contrat. Le solde de la réservation sera versée au plus tard une semaine avant la date d'arrivée du Locataire dans les lieux.

La réservation du logement est effective lors de la réception par le Bailleur du montant de l'acompte versé par le locataire.

#### **ARTICLE 6 - Dépôt de garantie**

À titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations et en cautionnement des dégâts qui pourraient être causés aux locaux, mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux, le Locataire versera le jour de la remise des clés, une somme de 800 €.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Ce dépôt sera restitué au Locataire, dans un délai de 10 jours à compter de l'état des lieux de sortie du Locataire et de la remise des clés, déduction faite du prix de remplacement des mobiliers, équipements, matériels et objets manquants ou détériorés et des frais éventuels de remise en état.

Si la somme ainsi versée à titre de garantie est insuffisante, le Locataire règlera toute somme complémentaire sur présentation des justificatifs par le Bailleur et ce dans les 10 jours.

#### **ARTICLE 7 - Obligations du Locataire**

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de la remise des clés et tels qu'ils auront été décrits dans l'état des lieux, avec les mobiliers, équipements, matériels et objets les garnissant tels qu'ils auront été décrits dans l'inventaire ;
- payer le loyer et autres éventuels frais selon l'échéancier convenu ;
- user paisiblement des locaux suivant la destination contractuelle ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée de son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- utiliser les mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux, selon l'usage auquel ils sont destinés et de les laisser dans les lieux où ils se trouvent. Il s'interdit formellement de les transporter hors des lieux loués.

Il est précisé que les mobiliers, équipements, matériels et objets ne devront souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés.

Les mobiliers, équipements, matériels et objets qui seront manquants ou détériorés ou auront été mis hors service, pour une cause autre que celle de l'usure normale, devront être soit remplacés à l'identique avec l'assentiment du Bailleur, soit réglés au prix de remplacement à l'identique.

- ne modifier en rien les locaux, ni la disposition des meubles ;
- s'abstenir de jeter dans les canalisations des objets ou substances de nature à les obstruer. Le Locataire sera redevable des frais occasionnés par la réparation et la remise en état de ces canalisations ;
- laisser exécuter dans les locaux les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant le cours de la location, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ;
- ne pas sous-louer ni céder ses droits à la présente convention sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, à peine de résiliation ;
- occuper les locaux et se comporter en bon père de famille. Il ne pourra y entreposer aucun meuble meublant. Il ne devra occasionner aucun trouble au voisinage ;
- ne pas faire occuper les locaux par un nombre de personnes supérieur au nombre maximum indiqué ;
- signaler sans délai au Bailleur tout dysfonctionnement, toute détérioration quelle qu'en soit la cause.
- s'assurer contre les risques locatifs vol, incendie, dégâts des eaux et la détérioration des mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux.

### **ARTICLE 8 - Obligations du Bailleur**

Le Bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- délivrer au Locataire le logement loué (avec ses mobiliers, équipements, matériels et objets) conforme à l'état descriptif qu'il en a fait ;
- délivrer au Locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- assurer au Locataire la jouissance paisible du logement pendant toute la durée de la présente convention.

### **ARTICLE 9 - Dossier de diagnostic technique**

Un dossier de Diagnostic technique est annexé au présent contrat de location. Ce dossier comprend, en fonction de la situation du bien, les éléments suivants :

- un Etat des risques naturels et technologiques, si le logement se trouve dans une zone couverte par un Plan de prévention des risques technologiques ou par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

- si le bien immobilier a déjà fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation, le Bailleur annexe aux présentes un descriptif précis du dommage et de ses causes.
- si le bien immobilier date d'avant 1949, un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique. Ce document prouve l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou de l'existence de revêtement contenant du plomb en quantité telle qu'elle ne dépasse pas le plafond fixé par l'arrêté du 25 avril 2006 portant sur le CREP.
- un Diagnostic de performance énergétique effectué dans les 6 mois qui précèdent la signature du présent bail. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative.
- un Diagnostic amiante relatif à la présence ou à l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante dans le logement et, s'il y en a, dans les parties communes, conformément aux dispositions des articles L. 1334-12-1 et R. 1334-15 du Code de la santé publique.
- un Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz relatif à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, le cas échéant pour les installations datant de plus de 15 ans.

### **ARTICLE 10 - Assurance**

Le Bailleur a souscrit une police d'assurance couvrant les risques d'incendie, vol, bris de glace, dégâts des eaux et recours des tiers portant sur les lieux loués, les mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux.

### **ARTICLE 11 - Clause résolutoire**

À défaut de paiement du loyer et éventuels frais supplémentaires aux périodes indiquées selon l'échéancier fixé ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et après une simple sommation par lettre recommandée restée infructueuse, le présent contrat sera immédiatement résilié sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels le Bailleur pourra prétendre du fait de l'inexécution du contrat.

**Au surplus, en cas de résiliation du contrat, la totalité du prix de la location sera due par le Locataire au Bailleur et la somme versée à la signature des présentes, telle que prévue à l'article 5 ci-dessus, sera conservée par le Bailleur à titre d'acompte sur le prix.**

### **ARTICLE 12 - Clause pénale**

Il est expressément convenu que le présent contrat est consenti et accepté de manière ferme et irrévocable, chacune des Parties s'obligeant à l'exécuter de bonne foi.

En conséquence, si le contrat n'est pas exécuté, sauf cas de force majeure telle que défini ci-après, il est expressément convenu que :

- si l'inexécution provient du fait du Locataire, celui-ci restera redevable de la totalité du prix de la location à l'égard du Bailleur, sauf si ce dernier parvient à trouver un autre locataire aux mêmes conditions (période et prix), le Locataire conservera toutefois à sa charge les frais supplémentaires que le Bailleur aura éventuellement engagés pour trouver un autre locataire, ainsi que la différence entre toute somme que le Bailleur aurait dû percevoir au titre des présentes et celles qu'il percevrait en cas de résiliation des présentes. Les éventuels gains que pourrait percevoir le Bailleur en complément en cas de nouveau locataire lui demeureront acquis, sans que le Locataire ne puisse prétendre à en percevoir une quelconque somme.
- si l'inexécution provient du fait du Bailleur, celui-ci restituera toute somme versée par le Locataire au titre des présentes et sera débiteur envers lui de l'intégralité du prix de la location convenue, sauf si le Bailleur propose au Locataire une location équivalente (localisation, prix, période) qui serait acceptée par le Locataire. Le Bailleur pourra proposer une location équivalente ou supérieure en prenant à sa charge l'intégralité des sommes complémentaires qui seraient dues au titre de cette nouvelle location.

Toute éventuelle économie réalisée par le Locataire à l'occasion de cette autre location restera à son entier bénéfice, sans que le Bailleur puisse prétendre à un quelconque reversement.

Pour une juste application de la présente clause, les Parties définissent la notion de force majeure, exonératoire de l'exécution des présentes, comme étant toute situation ou événement imprévisible et exceptionnel, indépendant de la volonté des Parties et non imputable à une faute ou à une négligence de l'une d'elles, qui empêche l'une des Parties à la convention d'exécuter l'une de ses obligations conventionnelles et qui n'a pas pu être surmonté en dépit de toute la diligence déployée.

#### **ARTICLE 13 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur adresse respective indiquée en tête des présentes.

#### **ARTICLE 14 - Pièces annexées au contrat**

Un état descriptif des lieux et équipements.

Un inventaire descriptif du mobilier, des équipements, du matériel et des objets intérieurs et extérieurs.

Le dossier de Diagnostic technique.