

## CONDITIONS GENERALES

### CONSIDERATIONS PREALABLES

- A. Le propriétaire et bailleur du Bien décrit à l'article 1er est l'ASBL CGSLB Maisons de Vacances, dont le siège social est sis à 1000 BRUXELLES, Boulevard Baudouin 8, BCE n° 0434.995.114
- B. La location du Bien décrit à l'article 1er est régie par les présentes conditions générales et par les conditions particulières contenues dans l'e-mail de confirmation de la location du Bien décrit à l'article 1er (ci-après dénommé «**E-mail de confirmation**»).
- C. Les présentes conditions générales et l'E-mail de confirmation constituent ensemble les conditions contractuelles dans lesquelles le Bien est loué par le bailleur au locataire désigné dans l'E-mail de confirmation (ci-après dénommé le «**Locataire**») en tant que logement de vacances (ci-après dénommé le «**Contrat**»).

### ARTICLE 1<sup>er</sup>. DESCRIPTION DU BIEN ET DU CONTRAT

Le Contrat concerne un bien immobilier meublé et entièrement aménagé tel que décrit dans l'E-mail de confirmation, comprenant ce qui est décrit dans l'E-mail de confirmation”(ci-après dénommé le «**Bien**»).

Le Bien comporte:

- les différentes pièces de séjour ainsi que tous les objets tels que décrits dans la liste d'inventaire se trouvant à l'intérieur du Bien;
- les dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive comme indiqué dans l'E-mail de confirmation;
- l'utilisation des parties communes telles qu'ascenseur, espace poubelles, local à vélos.

Dans le cas où certains biens de l'Inventaire ne se trouveraient pas à l'intérieur du Bien à la date de début de la location, le Locataire s'engage à en informer le Bailleur dans un délai de 24 heures à compter de cette date de début de la location. Cette notification doit être faite à [info@cazura.be](mailto:info@cazura.be). En l'absence de notification (en temps opportun), les objets repris dans l'inventaire et qui ne se trouvent pas dans le Bien à la date de fin de la location seront facturés au locataire à titre de dommage.

### ARTICLE 2. DUREE

Le Contrat est conclu pour une durée telle que spécifiée dans l'E-mail de confirmation à compter de la date indiquée dans l'E-mail de confirmation à 16h00 (ci-après dénommée «**Date de début**») pour expirer à la date indiquée dans l'E-mail de confirmation à 10h00 (ci-après appelée la "**Date de fin**").

Cette durée ne peut en aucun cas être prolongée, sauf accord écrit préalable du Bailleur.

Si le Bien est remis au Bailleur après la Date de fin, le Locataire sera tenu de payer une somme forfaitaire de 100,00 EUR par jour calendrier entamé pendant lequel le Bien n'a pas été remis au Bailleur. Ce montant sera en premier lieu déduit de la Caution et ensuite facturé directement au Locataire.

Aucune des Parties ne peut mettre fin au Contrat avant son terme.

### **ARTICLE 3. FORCE MAJEURE**

Par «**Force majeure**», on entend: un incident, ne découlant pas d'une action humaine, à la suite duquel l'une des Parties est temporairement ou définitivement incapable de remplir ses obligations découlant du Contrat. Cela comprend, par exemple, la guerre, les pandémies, les conflits armés ou les actes terroristes, les conditions météorologiques extrêmes, les tremblements de terre, ....

Afin qu'une Partie puisse invoquer la Force Majeure, **toutes** les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies:

- L'incident était imprévisible au moment de la conclusion du Contrat;
- L'incident ne peut être attribué à une erreur (même mineure) de la part de cette Partie ou de celle d'un tiers dont cette Partie est responsable;
- Cette Partie n'a pas pu raisonnablement empêcher ou éviter l'incident;
- Du fait de l'incident, cette Partie se trouve dans l'impossibilité absolue (temporaire ou définitive) de remplir ses obligations découlant du Contrat. Si l'incident rend seulement l'exécution de l'obligation contractuelle plus difficile ou plus coûteuse, mais pas impossible, alors la Force majeure n'existe pas.

La charge de la preuve que toutes les conditions susmentionnées ont été remplies incombe à la Partie invoquant la Force majeure.

Si une Partie estime qu'il y a un cas de Force Majeure, elle doit informer l'autre Partie de cet incident dans les plus brefs délais et, sous peine de déchéance, au plus tard dans les 7 jours calendrier, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier comportant les informations détaillées suivantes:

- Les faits ou circonstances qui, selon la Partie l'invoquant, constituent un cas de Force Majeure;
- L'influence de ces faits ou circonstances sur l'exécution du Contrat;
- Le caractère temporaire ou permanent de l'impossibilité d'exécuter le Contrat.

Cette obligation de notification s'applique même si l'autre Partie a connaissance des faits ou circonstances invoqués.

Si l'autre Partie reconnaît que l'on se trouve dans un cas de Force majeure rendant temporairement impossible la poursuite de l'exécution du Contrat, l'exécution des obligations réciproques sera suspendue pendant toute la période pendant laquelle le cas de Force majeure rend l'exécution de ces obligations impossible.

Si l'autre Partie reconnaît que l'on se trouve dans un cas de Force majeure qui rend la poursuite de l'exécution du Contrat complètement impossible de manière définitive, le Contrat sera résilié. Dans ce cas, aucune des Parties n'a droit à une compensation. Le dommage éventuel reste donc entièrement à la charge et aux risques de la Partie qui a subi le dommage.

### **ARTICLE 4. PRIX DE LOCATION**

La location du Bien se fait moyennant le paiement d'un prix de location total comme indiqué dans l'E-mail de confirmation (ci-après dénommé le «**Prix de location**»).

Le Prix de location doit être versé au numéro de compte bancaire du Bailleur tel qu'indiqué dans l'E-mail de Confirmation ou sur tout autre compte indiqué par le Bailleur, en mentionnant la référence indiquée dans l'E-mail de confirmation.

S'il y a 6 semaines ou plus entre la date de signature du Contrat et la Date de début, le Locataire doit payer un acompte de 30% du Prix de location (ci-après dénommée «**l'Acompte**») à la date de signature du Contrat. Le solde du Prix de location doit être payé au plus tard 6 semaines avant la Date de début.

S'il y a moins de 6 semaines entre la date de signature du Contrat et la Date de début, le Locataire doit payer le Prix de location dans sa totalité à la date de signature du Contrat.

A défaut de paiement dans les délais, le Prix de location rapportera un intérêt de 12% par an en vertu de la loi et sans mise en demeure préalable.

Les Parties conviennent expressément qu'à défaut de paiement au moment prévu du Prix de location, le Bailleur est autorisé à suspendre son obligation de livrer le Bien, et ce sans mise en demeure préalable. Dans ce cas, le Locataire n'aura donc pas accès au Bien.

Si l'acompte et / ou le solde du Prix de location n'est pas payé à temps, le Bailleur adressera au Locataire une dernière mise en demeure. A défaut de réception du paiement dans un délai de 7 jours calendrier à compter de la date d'envoi de cette mise en demeure, le Bailleur aura le droit de résilier unilatéralement le Contrat sans devoir aucune compensation au Locataire. Tout acompte payé sera définitivement acquis au Bailleur.

## **ARTICLE 5. CAUTION**

En vue de garantir l'exécution de toutes les obligations incombant au Locataire au titre du Contrat, le Locataire fournira au Bailleur une caution d'un montant de 200,00 EUR (ci-après dénommée «**Caution**»).

La Caution ne génère aucun intérêt.

La Caution est payable au numéro de compte bancaire du Bailleur comme indiqué dans l'E-mail de confirmation ou sur tout autre compte indiqué par le Bailleur, en mentionnant la référence indiquée dans l'E-mail de confirmation.

La Caution doit être payée en totalité à la date de signature du Contrat.

Les Parties conviennent expressément qu'en l'absence de paiement en temps opportun de la Caution, le Bailleur sera autorisé à suspendre son obligation de livrer le Bien sans mise en demeure préalable. Dans ce cas, le Locataire n'aura pas accès au Bien.

Si la Caution n'est pas payée à temps, le Bailleur adressera au Locataire une dernière mise en demeure. A défaut de réception du paiement dans un délai de 7 jours calendrier à compter de la date d'envoi de cette mise en demeure, le Bailleur aura le droit de résilier unilatéralement le Contrat sans devoir aucune compensation au Locataire. Tout Acompte payé sera définitivement acquis au Bailleur.

La Caution sera remboursée au Locataire après la Date de Fin après qu'il aura été établi que le Locataire a exécuté toutes les obligations qui lui incombent en vertu du Contrat, et lorsqu'il apparaît, entre autres, que:

- le Locataire a effectué tous les paiements qui devaient être faits par lui;
- le Locataire n'a pas endommagé ou irrémédiablement sali le Bien lui-même et les biens meubles du Bien, ni retiré ou emporté un quelconque élément du Bien lui-même ou parmi les biens meubles du Bien et qu'il a quitté le bien conformément aux accords du présent Contrat.

A défaut, la Caution pourra être utilisée par le Bailleur en compensation des arriérés et autres manquements du Locataire par rapport à ses obligations.

Si le Locataire n'a pas correctement nettoyé le Bien, le Bailleur facturera un montant supplémentaire pour les frais de nettoyage au prorata du taux horaire d'une équipe de nettoyage professionnelle, et le Bailleur imputera également ce montant sur la Caution.

Le Locataire s'engage à payer le coût supplémentaire s'il apparaît que la Caution serait insuffisante pour compenser les dommages subis par le Bailleur du fait du non-respect par le Locataire de ses obligations au titre du Contrat.

## **ARTICLE 6. RESILIATION**

### 1. Résiliation par le Locataire

Le Locataire peut résilier le Contrat à tout moment en raison du décès ou de l'hospitalisation d'une personne avec laquelle il cohabite ou d'un membre de sa famille au 1er ou 2ème degré. Dans ce cas, le Bailleur remboursera toute Acompte et / ou Prix de location payé après déduction d'une somme forfaitaire de 40,00 EUR pour couvrir les frais administratifs.

En dehors du cas ci-dessus, le Locataire peut également résilier le Contrat à tout moment, mais le régime d'indemnisation suivant s'applique en faveur du Bailleur:

- Si le Locataire résilie le Contrat plus de 3 mois avant la Date de début, le Bailleur retiendra la moitié de l'Acompte à titre d'indemnité forfaitaire, et le Locataire sera remboursé de la moitié de la valeur de l'Acompte sous la forme d'un bon de valeur pouvant être utilisé dans l'une des maisons de vacances du Bailleur; après déduction d'une somme forfaitaire de 40,00 EUR pour couvrir les frais administratifs.
- Si le Locataire résilie le Contrat moins de 3 mois mais plus de 6 semaines avant la Date de début, le Bailleur retiendra l'intégralité de l'Acompte à titre d'indemnité forfaitaire;
- Si le Locataire résilie le Contrat moins de 6 semaines avant la Date de début, le Bailleur retiendra l'intégralité du Prix de location à titre d'indemnité forfaitaire.

### 2. Résiliation par le Bailleur

Le Bailleur peut résilier le Contrat à tout moment sans avoir à donner de motif, mais le régime d'indemnisation suivant s'applique en faveur du Locataire:

- Si le Bailleur résilie le Contrat plus de 3 mois avant la Date de début, le paiement anticipé intégral sera remboursé au Locataire et le Locataire recevra la moitié de la valeur de l'Acompte à titre d'indemnité forfaitaire;
- Si le Bailleur résilié le Contrat moins de 3 mois mais plus de 6 semaines avant la Date de début, le paiement anticipé complet sera remboursé au Locataire et le Locataire recevra la valeur totale du montant de l'Acompte à titre d'indemnité forfaitaire;
- Si le Bailleur résilie le Contrat moins de 6 semaines avant la Date de début, la totalité du Prix de location sera remboursée au Locataire et le Locataire recevra la valeur totale du montant du Prix de location à titre d'indemnité forfaitaire.

Si le Bailleur résilie le Contrat pour l'exécution de travaux de rénovation ou de réparation, le Bailleur essaiera d'abord de mettre des biens similaires au Bien à la disposition du Locataire. Si cela s'avère impossible, le régime d'indemnisation décrit au paragraphe précédent s'appliquera.

## **ARTICLE 7. AUTRES DISPOSITIONS**

Le Contrat est conclu *intuitu personae* au nom du Locataire, ce qui signifie qu'aucune personne autre que le Locataire ne sera autorisée à utiliser le Bien entre la Date de début et la Date de fin.

Toutes les parties décrites comme «Locataire» s'engagent conjointement et solidairement à mettre en œuvre le Contrat.

Le Locataire s'engage à :

- utiliser uniquement le Bien pour des fins de résidence temporaire et ce sans causer de nuisance aux voisins (bruits, odeurs, fumée, lumières, etc.);
- en aucun cas transférer le Contrat ou sous-louer le Bien, même à titre gratuit, sans l'accord écrit du Bailleur;
- en aucun cas modifier le Bien ou la disposition du mobilier dans le Bien, sauf ce qui est mentionné ci-après en rapport avec les meubles de jardin;
- à la Date de Fin, remettre tous les articles ménagers dans les placards prévus à cet effet, faire la vaisselle, vider le lave-vaisselle, retirer les protège-matelas et les déposer dans la poubelle, ranger l'ensemble du mobilier de jardin à l'intérieur et déposer les déchets dans les conteneurs prévus à cet effet.

Toutes ces tâches ne sont pas incluses dans le nettoyage final effectué par le Bailleur et seront dès lors facturées au Locataire s'il apparaît que celles-ci n'ont pas été effectuées à la Date de fin; par tâche non accomplie, le Bailleur imputera 10,00 EUR sur la Caution, sans préjudice d'éventuels dégâts locatifs causés par le non-accomplissement de ces obligations;

- permettre au Bailleur d'effectuer toutes les réparations dont l'urgence et la nécessité requièrent une intervention pendant la période de location. Le Bailleur ne garantit en aucune manière qu'une réparation puisse avoir lieu pendant la durée du Contrat.

Le Locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou réduction du Prix de location du fait de ces réparations. Cependant, si ces vices et / ou ces réparations porteraient gravement atteinte à la jouissance par le Locataire du Bien, le Bailleur se réserve le droit, à son choix, de compenser cette perte de jouissance en offrant un autre bien (si possible), ou via un bon pour un futur séjour.

- signaler immédiatement au Bailleur les problèmes nécessitant des réparations urgentes ([technique@cazura.be](mailto:technique@cazura.be)), faute de quoi ces dommages seront entièrement à la charge du Locataire.

Les animaux (domestiques) ne sont pas admis dans le Bien. Si leur présence est constatée, le Locataire sera redevable d'un montant de 15,00 EUR par jour. Le Bailleur imputera ce montant sur la Caution, sans préjudice d'éventuels dommages provoqués par ces animaux;

Il est interdit de fumer dans le Bien.

Si le Bien comprend également un box de garage, le Locataire s'engage à déposer la clé de celui-ci à l'endroit désigné à la Date de Fin. Si le Locataire manque à cette obligation, il sera redevable d'un montant de 200,00 EUR que le Bailleur imputera également sur la Caution.

## **ARTICLE 8. DISPOSITIONS GENERALES**

### 1. Contrat

Ce Contrat reprend l'intégralité de l'accord et de la convention entre les parties concernant son objet et remplace tous les accords et conventions antérieurs conclus entre les Parties à l'égard de cet objet.

### 2. Divisibilité

Si une disposition du présent Contrat devait être déclarée illégale, nulle ou inapplicable, en tout ou en partie, en vertu de la loi applicable, la disposition en question ne fera plus partie du présent Contrat. La légalité, la validité et l'applicabilité des autres dispositions du présent Contrat seront préservées.

Si l'illégalité, l'invalidité ou l'inapplicabilité d'une disposition en question affectait la substance du présent Contrat, chaque Partie fera tout son possible pour convenir immédiatement et de bonne foi d'une disposition valide pour remplacer l'ancienne.

### 3. Modifications et renonciations

Tout modification à ce Contrat ou à l'E-mail de confirmation doit être effectuée par écrit et signé par la Partie concernée ou par un représentant autorisé.

Le Locataire ne pourra proposer des modifications au Bailleur que jusqu'à 4 semaines avant la Date de début.

Sauf disposition contraire du présent Contrat, la négligence ou le retard d'une Partie dans l'exercice de tout droit ou recours en vertu du présent Contrat ne doit en aucun cas être interprété comme une

renonciation à ce droit ou recours, ou à tout autre droit ou recours que ladite Partie peut invoquer en vertu du présent Contrat.

Sauf disposition contraire dans le présent Contrat, toute renonciation doit être faite par écrit et signée par la Partie qui renonce ou par un représentant autorisé.

4. Droit applicable et tribunaux compétents

Le Contrat sera interprété conformément et régi par la loi belge.

Tout litige découlant de ou en relation avec le Contrat sera en première instance réglé exclusivement par le tribunal compétent du lieu du Bien.