

Pavillon «la Bénédictine» sis à Saint Léonard *Annexe aux conditions générales des baux*

Préambule :

Afin de pouvoir conserver à la Résidence un aspect d'ensemble lui permettant de préserver toute son attractivité, en accord avec la Commune de Saint Léonard, les obligations résultant de la présente annexe complètent les conditions particulières et générales des baux spécifiques à la Résidence que chaque locataire s'oblige à respecter scrupuleusement. A défaut, il pourrait s'exposer à réparation, voire à une procédure visant la résiliation de son bail dans le cadre de la réglementation en vigueur.

1°) Le jardin privatif du pavillon doit garder son unicité et sa destination :

Le locataire s'engage à :

- ⇒ **tondre** régulièrement le gazon de sa pelouse privative, au minimum tous les quinze jours d'avril à octobre de chaque année. La plantation de fleurs y est autorisée et conseillée,
- ⇒ **tailler l'ensemble des haies** bordant son jardin privatif à une **hauteur maximale de 1,40 mètre, deux fois par an** soit au printemps et à l'automne,
- ⇒ **désherber régulièrement l'allée gravillonnée** allant de la charretière au portail donnant sur rue,

L'étendoir à linge extérieur doit être de couleur verte et installé à l'opposé de l'accès au pavillon (voir : plan annexé) tout en préservant l'environnement (**hauteur 2 mètres - longueur maximale 3 mètres**). Il devra être démonté par le locataire lors de son départ.

Il est interdit :

- ⇒ **d'y parquer** : caravane, remorque, véhicule de toute nature ...
- ⇒ **d'y faire** un potager,
- ⇒ **d'y planter** arbre, haie, plante grimpante au pied des clôtures ou des murs du pavillon ...
- ⇒ **d'y édifier** : abris de jardin, niche à chien, clapier, volière ...
- ⇒ **d'y entreposer** : bois, ferrailles, ...
- ⇒ **d'installer** barrière ou portillon dans la clôture, **de poser** canisses ou claustras sur le grillage,
- ⇒ **d'y réaliser** des aménagements autres que chemin, barbecue constitués d'éléments préfabriqués assemblés démontables. **Leur édification devra faire l'objet d'une autorisation écrite de la SEMINOR. Il est impératif par conséquent que le locataire lui en fasse, au préalable, la demande par écrit.**
Il appartiendra, au locataire, de procéder à leur démontage, enlèvement et d'effectuer les travaux de remise en état de la pelouse, lors de son départ.

2°) Réception des chaînes nationales :

Le pavillon est doté d'une **antenne sur le toit** permettant la réception de **l'ensemble des chaînes hertziennes, hors TNT**.

Le Locataire souhaitant procéder à l'installation d'une **antenne parabolique complémentaire, à ses frais, devra impérativement l'installer sur le mat situé devant la charretière.**

3°) Chauffage

Le pavillon est équipé d'un système de chaudière murale « gaz naturel », assurant outre le **chauffage** du pavillon la production de l'eau chaude sanitaire.

Par conséquent, le locataire s'engage à :

- ⇒ **maintenir le fonctionnement permanent** de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) afin de éviter tout désordre. Le coût de la réparation des conséquences d'une coupure volontaire de VMC sera supporté par le locataire.
- ⇒ **s'assurer impérativement de l'adaptation de sa cuisinière ou table de cuisson au gaz naturel et à procéder aux modifications requises** car l'utilisation de bouteille individuelle de gaz est interdite.

Nous attirons l'attention du locataire sur le fait qu'il lui appartient de :

- ⇒ choisir son fournisseur de gaz et d'électricité, EDF et GDF n'ayant plus le monopole en la matière depuis l'ouverture à compter du 1^{er} juillet 2007 à la concurrence du marché de l'énergie
- ⇒ souscrire, impérativement, un contrat d'abonnement électricité et gaz auprès des fournisseurs choisis qui devront être présents lors de la remise en habitation du pavillon.

4°) L'utilisation d'un système de chauffage à pétrole lampant (Zibro ou similaire) est strictement déconseillé pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

En effet, *ce type d'équipement :*

- ⇒ *dégage des gaz nocifs en concentration ce qui augmente considérablement les risques d'incendie,*
- ⇒ *est source d'une importante condensation provoquant moisissures et autres désordres nuisant gravement à votre confort.*

Par conséquent, la **Séminor** dégage toute responsabilité relative aux incidents occasionnés par l'utilisation de ce type d'appareil.

5°) Aménagements intérieurs.

Tout aménagement intérieur devra faire l'objet **d'une demande préalable écrite du locataire** et ne pourra être **réalisé sans l'autorisation écrite de Séminor** afin de préserver le confort et la sécurité du logement. Lors de son départ, il appartiendra au locataire sortant de procéder aux démontage et évacuation de tout aménagement et d'effectuer les travaux de remise en état du support.

A cet égard il est :

strictement interdit de poser soi-même ou de faire poser par un professionnel,

rappelé que :

- ⇒ **les murs des pièces dites « humides »** que sont les cuisine, salle de bains et WC sont en peinture dite de finition. Pour des raisons évidentes de facilité d'entretien, les murs de ces pièces doivent rester peints,
- ⇒ **les murs des pièces dites « sèches »** qui sont les entrée, salle, chambre, dégagement sont revêtus d'une peinture d'impression destinée à être tapissée,
- ⇒ **la remise en peinture des menuiseries intérieures bois ou des murs des pièces humides est autorisée sous réserve que la peinture utilisée soit compatible avec la peinture d'origine et de couleur claire,**
- ⇒ **les menuiseries P.V.C. ne doivent en aucun cas être percées** afin de préserver leurs qualités intrinsèques des menuiseries. Par conséquent, **les tringles à rideaux doivent être fixées par des systèmes auto-adhésifs** sur les fenêtres P.V.C.

6°) La charretière

La charretière est destinée à abriter une voiture ou cycle. Cet abris accolé au pavillon en charpente ouverte ne pourra en subir un quelconque aménagement en vue de procéder à sa fermeture ou de créer un grenier sous toiture.

7°) Déchets ménagers

Il est mis à la disposition du locataire deux poubelles se trouvant dans le débarras.

8°) Il appartient également à chaque locataire en sa qualité de gardien de la chose louée, de procéder à :

- ⇒ **la vérification mensuelle de ses consommations d'eau** pour prévenir toute surconsommation résultant de fuites et **d'électricité**. La fiche de relevé des consommations annexée au contrat de bail devra être scrupuleusement remplie car sa production pourra être demandée à tout moment par les représentants de la **Séminor**, en cas de problème,
- ⇒ **la vérification mensuelle de ses consommations de gaz naturel** pour prévenir toute surconsommation pouvant résulter notamment d'une mauvaise utilisation de la chaudière. La fiche de relevé des consommations annexée au contrat de bail devra être scrupuleusement remplie car sa production pourra être demandée à tout moment par les représentants de la **Séminor**, en cas de problème voire de dysfonctionnement,

⇒ **l'entretien courant** de ses volets, fenêtres, portes, portillon, portail... y compris de sa porte de boîte aux lettres par un graissage régulier des gonds et poignées... et les mises en jeu nécessaires.

9°) **Les dépenses incluses dans les charges récupérables et objet des provisions mensuelles** appelées dans les termes intègrent l'entretien de la chaudières individuelle gaz, de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Controlée). **Cette liste n'est pas exhaustive et revêt un caractère strictement indicatif (la liste des charges récupérables est fixée par la loi, elle-même complétée par décret).**

10°) La *Séminor*, dans le but de préserver la sécurité des occupants et la jouissance paisible des lieux, se réserve le droit d'apporter, à la présente annexe, toute modification requise par l'évolution des usages, des besoins, des techniques et des normes.

Fécamp, le 02 octobre 2009

Le(s) locataire(s) :
Faire précéder la signature de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

Pour la Séminor
Le Président-Directeur Général
Régis LEMONNIER

