

Conditions générales de location saisonnière meublée du gîte « La Ferme de l'Hermitage »

La présente location est faite aux charges et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

► **Réservation et acompte.** Vous nous retournerez *sous 7 jours ouvrés (ou plus suivant indication mentionnée dans le contrat de location) votre contrat de location signé, accompagné d'un versement d'acompte égal à 50%* du montant total du séjour. *Nous ne pouvons accepter de réservation de personnes âgées de moins de 18 ans. La signature du contrat implique la connaissance et l'acceptation des conditions générales. En signant l'engagement de location, le locataire s'engage pour lui-même ainsi que pour tous les occupants du lieu loué, pour lesquels il se porte fort et prend la responsabilité des chèques ou autres règlements émis par un ou plusieurs co-occupants et qui seraient impayés.* Pour nos clients sans compte Français, les règlements doivent toujours s'effectuer par **virement** sur le compte bancaire du propriétaire. L'intégralité des frais bancaires restant dans ce cas à la charge du donneur d'ordre. Compte tenu néanmoins des délais de transmission d'un ordre bancaire et afin de pouvoir maintenir l'option de réservation jusqu'à réception des fonds sur notre compte, il sera demandé au locataire de nous adresser par courriel une copie de l'ordre de virement et du contrat de location sous 7 jours ouvrés (ou plus suivant indication mentionnée dans le contrat de location).

► **Visite de la location.** Si le client désire effectuer cette visite préalable, il doit faire normalement la réservation avec le versement d'acompte et la mention « **sous réserve de visite** ». Une **option de 72 heures lui sera accordée. Les visites multiples ne sont pas acceptées.** Le client devra faire part de sa réponse dans le délai imparti. A défaut, le propriétaire considérera la réservation comme ferme et définitive et soumise aux conditions normales d'annulation. Dans le cas où la location choisie ne répondrait pas aux exigences du client, le propriétaire s'engage à rembourser intégralement le versement.

► **Prix - nombre de personnes.** Les séjours sont calculés sur un certain nombre de nuitées. **Aucune contestation concernant le prix du séjour ne pourra être prise en compte après la signature du contrat.** *Il appartient au locataire d'apprécier avant le départ si le prix lui convient. Les prix s'entendent charges incluses, excepté les charges suivantes : le forfait ménage n'est pas compris dans le prix de la location.* Ces charges doivent être réglées directement au propriétaire ou à son représentant, à la fin du séjour en fonction des consommations effectives, ou selon une somme forfaitaire déterminée en commun accord avec le propriétaire. **Le nombre de personnes est limité comme indiqué sur le contrat de location.** Tout dépassement du nombre de personnes défini dans le contrat sera facturé au prorata des personnes, sans tenir compte de la durée de présence des locataires supplémentaires. Au-delà de 24 mois, chaque enfant est considéré comme une personne à part entière. **Le propriétaire n'a aucune obligation de fournir des équipements pour les personnes supplémentaires et pourra même de plein droit procéder à l'expulsion de l'ensemble des locataires pour non-respect du nombre d'occupants maximum.**

► **Solde.** *Le solde est à régler au plus tard 10 jours avant l'arrivée dans les lieux (sauf disposition contraire, mentionnée dans le contrat de location).* Attention, en cas de non-respect de ce délai, votre location pourra être annulée de plein droit sans préavis.

► **Animaux.** D'une manière générale, les animaux ne sont pas acceptés ; Toutefois, les demandes pour les petits chiens et chats peuvent faire l'objet d'une analyse exceptionnelle au cas par cas. Si une réponse positive est apportée à cette demande, le locataire s'engage à rendre la location dans un état de propreté irréprochable, ne laissant en aucun cas apparaître la présence d'un animal durant le séjour. Aucune trace de poils, odeurs ou excréments ne devra être perceptible au moment de la restitution du bien loué, y compris à l'extérieur de la maison. L'accès à la piscine est bien entendu formellement interdit aux animaux. Le non-respect de ces règles élémentaires d'hygiène ferait l'objet d'un supplément de loyer qui pourrait être retenu sur la caution. **Toute dégradation due à des animaux est à la charge exclusive du locataire et sera déduite de sa caution.**

► **Photos et vidéos.** *Les photos et vidéos de la propriété ne peuvent être utilisées ou vendues à titre commercial sans l'accord des propriétaires.*

► **Annulation.** *A tout moment, le locataire pourra annuler sa réservation.* Nous attirons toutefois l'attention des clients sur les conséquences de l'annulation d'un gîte : celle-ci étant unique, l'acte de location ne peut se comparer aux contrats de réservation d'une chambre d'hôtel ou autres prestations touristiques plus traditionnelles car l'engagement de location auprès du propriétaire ne peut plus être remis en question à partir d'un certain délai. L'annulation du voyageur avant son départ entraîne donc la perception de frais variables selon la date à laquelle intervient cette annulation. Le barème suivant est alors applicable : **vous annulez plus de 6 mois avant votre entrée dans les lieux, les frais d'annulation seront de 30% ; vous annulez entre 6 mois et 10 jours avant votre entrée dans les lieux, les frais d'annulation seront de 50% du montant de votre location ; vous annulez moins de 10 jours avant votre entrée dans les lieux, les frais d'annulation seront de 100% du montant de votre location.** Quelles que soient les raisons de l'annulation, le locataire doit aviser le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par mail avec accusé de lecture. La date de réception de cet avis déterminant le barème à appliquer. Si un cas de force majeure entraînait la destruction du logement réservé et l'impossibilité de mettre à disposition la maison, l'intégralité des sommes versées serait remboursée au locataire, sans qu'il puisse

prétendre à des remboursements ultérieurs. **En cas d'annulation à l'initiative du propriétaire** (vente du bien concerné, refus d'honorer la location...), **celui-ci reverse au locataire 100 % des sommes encaissées. Tout séjour interrompu ou abrégé, ou toute prestation non consommée, ne donne lieu à aucun remboursement. Même en cas de rapatriement, il appartient au locataire de souscrire une assurance appropriée.**

► **Assurances. Le preneur est tenu d'assurer le logement qu'il a loué. Il doit donc vérifier si son contrat d'habitation principale prévoit l'extension villégiature.** Dans l'hypothèse contraire, il doit intervenir auprès sa compagnie d'assurance et lui réclamer l'extension de garantie, ou bien souscrire un contrat particulier au titre des clauses villégiatures. La notion de responsabilité civile variant d'un pays à l'autre, et notre responsabilité ne pouvant être engagée par suite d'accident, blessures, noyades, pertes, vols, etc..., **nous vous demandons de vérifier que vous disposez d'une assurance multirisque.**

► **Dépôt de garantie (ou caution). Pour toutes les locations meublées un dépôt de garantie est exigé. Ce dépôt est adressé au propriétaire** avec le solde : par chèque, **au plus tard lors de l'entrée dans les lieux** (sauf indication différente mentionnée sur le contrat de location). Le dépôt de garantie correspond à une valeur de 1 000 euros (mille euros). Il n'est pas encaissé, sauf en cas de non-paiement des charges et dégâts éventuels. Ce dépôt de garantie est non productif d'intérêts. Si les locaux et les équipements sont rendus dans l'état initial, cette caution **doit être restituée immédiatement à la fin de la location. Dans le cas contraire, dans les 15 jours qui suivent la fin de la location. Le locataire s'engage à user avec soin des locaux loués.** Le locataire assumera, en plus des frais de location, tout dégât causé à l'immeuble, ainsi que le coût de remplacement de tout objet perdu, détruit ou détérioré. **Le locataire répond de tout dommage que lui ou les personnes l'accompagnant pourraient causer intentionnellement ou par négligence.** Lorsqu'une location comporte le téléphone, le dépôt de garantie peut être conservé par nos soins jusqu'à réception (et paiement) du relevé des consommations téléphoniques.

► **Arrivée et départ.** Il appartient au propriétaire (ou à son représentant), de recevoir les locataires pour les formalités d'arrivée. Le locataire devra aviser le propriétaire (ou son représentant) du jour exact et de l'heure approximative de son arrivée ; à plus forte raison, cet avis est impératif si l'arrivée n'a pas lieu à la date prévue au contrat. **En règle générale, le rendez-vous d'arrivée se fera entre 16 heures et 20 heures, et sauf indication contraire, à l'adresse de la location. En aucun cas le propriétaire ne peut être tenue pour responsable de votre retard, ni supporter les frais engendrés pour les nuits d'hôtels et les repas pris au restaurant si vous ne pouviez vous présenter durant les heures d'accueil prévues. Si le locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé et n'a pas informé le propriétaire des causes de son absence, il perdra tous droits à la location. Dans ce cas, le propriétaire pourra immédiatement relouer aux meilleures conditions. Les départs doivent avoir lieu jusque 11 heures (sauf stipulation différente). Nous insistons sur le respect de l'heure convenue :** le ménage se faisant dans des délais très courts, nous vous demandons de faciliter cette tâche, comme nous l'avons demandé aux locataires qui vous ont précédé. **La présente location n'ayant été consentie qu'à titre saisonnier, le locataire s'engage à quitter les locaux à la date et heure prévue au contrat ; ayant par ailleurs son domicile indiqué comme adresse dans le contrat de location. Le locataire n'a pas le droit de sous-louer.** Les indications relatives à la situation, la nature et l'installation des locaux sont la transcription exacte des renseignements fournis par le propriétaire qui certifie que **les locaux seront en parfait état d'installation et de propreté pour l'arrivée de son locataire.**

► **Fournitures.** Votre location doit disposer d'un matériel de cuisine, vaisselle, ameublement et literie. Le propriétaire est responsable de la qualité et de la quantité de cet équipement qui doit être en rapport avec le nombre de personnes prévues au contrat (les meubles de jardin et transats de piscine, ne sont pas obligatoirement du même nombre que le nombre de personnes autorisées à accéder à la location). **Sauf stipulation contraire, les draps sont fournis. Les locaux seront remis au locataire en parfait état de propreté et les machines en état de marche.** Le locataire devra s'abstenir de façon absolue de jeter dans les éviers, lavabos, baignoires, bidets, WC, des objets de nature à obstruer et des produits détergers pouvant détériorer les fosses septiques, faute de quoi il serait redevable des frais occasionnés pour la remise en état de ces installations (à titre d'information, la vidange d'une fosse septique est de l'ordre de 500 €). **Le locataire devra, avant son départ, remettre toutes les pièces du mobilier à la place où elles se trouvaient à son arrivée.**

► **Piscines.** La piscine est accessible jusque 23h. Elle est chauffée à 27 degrés toute l'année. Il appartient au Locataire de veiller à bien remettre la bâche à la fin de chaque baignade. Toute utilisation de verres ou d'objets tranchants est formellement interdite dans la pièce « piscine ». La piscine ne pourra pas être vidée sans l'accord du propriétaire, le locataire ne devant jamais intervenir personnellement dans la machinerie des piscines. **Le propriétaire s'engage à disposer d'un système de sécurité répondant à la législation en vigueur et en bon état de fonctionnement.** Toutes les normes de sécurité, de prévention et de protection des personnes doivent être respectées de part et d'autre, notamment pour ce qui concerne les nouvelles normes de protection des piscines applicable depuis le 1er janvier 2004. Le propriétaire s'est engagé à respecter cette règle et à informer le locataire à son arrivée du fonctionnement du système de sécurité mis en place. **Il appartient cependant au locataire de prendre toutes les précautions nécessaires pour l'utilisation des piscines, en particulier s'il séjourne avec de jeunes enfants, dont il doit assurer la surveillance** (un système ne peut jamais être considéré comme fiable à 100 %, les baignades devront donc toujours être surveillées). **Un dispositif de sécurité ne remplace en aucun cas la vigilance des adultes responsables, lesquels doivent exercer une surveillance constante et active. Ils doivent lire et connaître les consignes de sécurité propres à chaque dispositif de sécurité. Ceux-ci n'assurent la protection des jeunes enfants qu'en position verrouillée (pour les barrières, les couvertures et les abris) ou en état de fonctionnement normal (pour les alarmes). Lors de la baignade et autour de la piscine, il est vivement conseillé d'équiper les jeunes enfants**

de dispositifs de flottement (bouée adaptée, brassards, maillots flotteurs...). Il ne faut jamais laisser un jeune enfant accéder seul à une piscine, ni l'y laisser seul ou le quitter des yeux, même quelques instants. **Le locataire reconnaît décharger entièrement la responsabilité du propriétaire en cas d'accident survenant à lui-même, sa famille ou ses invités.** En cas de désaccord avec cette clause, nous demandons aux locataires de prévoir leur réservation sur une maison sans piscine. Attention : à certaines périodes hors saison, les piscines peuvent être bâchées ou vides. L'entretien et le nettoyage de la piscine sont à l'exclusive charge du propriétaire. Le locataire ne pourra en aucun cas manipuler la machinerie de la piscine, l'arrosage automatique ou tout autre accessoire sans l'autorisation écrite du propriétaire et sera seul responsable en cas de manquement.

► **Jeux extérieurs.** Le locataire reconnaît décharger entièrement la responsabilité du propriétaire en cas d'accident survenant à lui-même, sa famille ou ses invités avec les jeux extérieurs et notamment le trampoline. Le trampoline est accessible uniquement aux enfants de moins de 12 ans. Le locataire s'engage à respecter cette règle afin de prévenir tout risque de dégradation ou d'accident.

► **Obligations du locataire.** Le locataire doit se comporter en bon père de famille et veiller au bon entretien des locaux. Les événements exceptionnels (mariage, réceptions...) restent soumis à l'accord préalable écrit du propriétaire. **Les locaux devront être rendus en état normal de propreté lors du départ** (lavage et rangement de la vaisselle effectués, draps rassemblés, barbecues vidés de leurs cendres, poubelles enlevées, lavage des sols, des salles de bain...). Si un service de ménage de départ est prévu, celui-ci correspond à une remise en ordre forfaitaire organisée pour décharger nos clients des contraintes de nettoyage des pièces de vie et des chambres. **Nous nous réservons le droit de facturer et déduire de la caution les heures supplémentaires de ménage qu'occasionnerait une situation manifestement abusive sur ce point.** Sauf accord écrit et préalable du propriétaire, le nombre de couchages prévu au contrat ne pourra être dépassé, et l'apport de lits supplémentaires n'est pas autorisé. De même, il est interdit de monter des tentes dans le jardin ou d'y faire stationner des caravanes. En cas de manquement à ces règles de manière notoire, le propriétaire pourra mettre fin à la location et appliquer une compensation proportionnelle (elle sera en ce cas imputée sur le dépôt de garantie).

► **Nuisances.** Le propriétaire ne pourra être tenu pour responsables des irrégularités et/ou du manque de jouissance pouvant survenir dans les services d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... et déclinent toute responsabilité pour manque de jouissance ne provenant pas de son fait. De même les travaux, chantiers, vendanges, récoltes, manifestations diverses d'origine privée ou publique ne pourront être opposées au propriétaire, car incommodes pour les riverains. Le locataire s'engage à laisser intervenir les prestataires pour la maintenance du jardin, de la piscine et de la maison (ménage inclus).

► **État des lieux - Réclamations.** Comme son nom l'indique, l'état des lieux est un document qui décrit en détail l'état du logement et de ses équipements, pièce par pièce, jardin... On distingue naturellement l'état des lieux d'entrée, en début de location, et l'état des lieux de sortie, en fin de location. La comparaison des deux états des lieux permet de vérifier que le locataire a bien rempli les obligations qui sont les siennes en matière d'entretien et d'usage. Comme le précise l'article 1730 du Code Civil, « s'il a été fait un état des lieux entre le propriétaire et le locataire, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ». Si tout est en ordre, le propriétaire restituera la caution au locataire ; dans le cas contraire, il prélèvera sur la caution le coût des travaux de réparation ou d'entretien que le locataire aurait dû prendre en charge. Si le montant des réparations est supérieur au montant de la caution, le propriétaire sera en droit d'exiger au locataire un apport financier complémentaire correspondant au coût des réparations auquel sera déduit le chèque de caution. **Si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code Civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » (art. 1731).** En d'autres termes, le locataire est supposé prendre et rendre le logement en parfait état, en l'absence d'état des lieux. Les éventuelles réclamations concernant le bien loué devront être formulées par écrit (accompagnée de preuves) au propriétaire dans les 72 heures qui suivent l'entrée dans les lieux. Passé ce délai, les biens loués seront considérés comme exempts de dommages à l'entrée du preneur. **La maison devra être restituée par le locataire dans un parfait état d'entretien et d'usage, faute de quoi le propriétaire retiendra les travaux de réparation ou d'entretien sur la caution du locataire. Passé ce délai, les réclamations ne pourront être prises en considération.** Le propriétaire pourra donc débiter la caution du locataire en cas de dégâts constatés, même en l'absence du locataire.

► **Le Locataire s'oblige à :** effectuer toute réclamation concernant les installations dans les 12h suivant l'entrée dans le logement. Dans le cas contraire, elle ne pourra être admise ; Avertir le Bailleur dans les plus brefs délais de tout dégât affectant l'habitation, son mobilier ou ses équipements. Les réparations rendues nécessaires par la négligence ou le mauvais entretien en cours de location, seront à la charge du locataire ; Autoriser le Bailleur, ou tout tiers mandaté par lui à cet effet, à effectuer, pendant la durée de la location, toute réparation commandée par l'urgence. Le Locataire ne pourra réclamer aucune réduction de loyer au cas où des réparations urgentes incombant au bailleur apparaîtraient en cours de location ; Eviter tout bruit ou comportement, de son fait, du fait de sa famille ou du fait de ses relations, de nature à troubler les voisins ; Respecter, en cas de location dans un immeuble collectif, le règlement de copropriété et/ou règlement intérieur de l'immeuble qui lui aura été communiqué par le Bailleur, son mandataire ou par voie d'affichage ; Accepter la visite des locaux si le Bailleur ou son mandataire en font la demande ; Renoncer à tout recours contre le Bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués ; Entretien du logement loué et le restituer en bon état de propreté et de réparations locatives en fin de location. Si des objets figurant à l'inventaire sont endommagés, le Bailleur pourra réclamer leur valeur de remplacement. Les locaux sont non-fumeurs. Le locataire ne pourra se servir des locaux pour organiser des soirées de nature à provoquer des nuisances et troubler le voisinage.

► **Clause résolutoire :** A défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses

du bail, et 48 heures après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance territorialement compétent. En outre, il est expressément convenu que tout loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

► Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes et conviennent que *le tribunal compétent sera celui du territoire dans lequel se trouvent les lieux loués. Le présent contrat et ses suites sont soumis à la loi française.*