

- au Mas de Garet -

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION SAISONNIERE

Article 1 – Définitions et présentation des Conditions Générales

Est dénommé par la suite « bailleur » ou « propriétaire » : Thierry EWANGELISTA (Lac de Garet – 46200 PINSAC – 06 12 57 64 40) le propriétaire des lieux proposant un ensemble de logements (gîtes et chambres d'hôtes) sis Lac de Garet 46200 PINSAC, dénommé par la suite « logement ». Tout contrat de location (dénommé par la suite « contrat ») ou autre accord écrit passé entre le bailleur et un locataire l'emporte en cas de contradiction sur les clauses des présentes conditions générales de location. Les clauses des conditions générales, par défaut, permettent d'aborder les points non réglés par d'autres accords écrits particuliers.

Article 2 – Etat des lieux

Le propriétaire déclare que les locaux proposés en location correspondent aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Un état des lieux est un document qui décrit en détail l'état du logement et de ses équipements, pièce par pièce. Il permet de déterminer si les locaux loués ont subi des dégâts au cours de la période de location. En cas de dégâts, le propriétaire peut comparer l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie pour demander réparation des détériorations causées par le locataire. Selon l'article 1730 du Code Civil, le locataire doit rendre le logement tel qu'il l'a reçu, suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou cas de force majeure. Un état des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre les parties, c'est-à-dire qu'à la fois le bailleur et le locataire doivent être présents ou représentés, et établir ensemble l'état des lieux, en se mettant d'accord sur son contenu avant de le signer. L'état des lieux doit être établi par écrit en deux exemplaires, signés par le propriétaire (ou par son représentant) et par le locataire. A défaut d'état des lieux, l'article 1731 du Code Civil indique que le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve contraire (par exemple grâce à des photographies du logement). Le locataire est donc supposé prendre et devoir rendre le logement en parfait état.

Article 3 – Obligations du propriétaire

Le propriétaire est obligé de délivrer au locataire un logement propre et en bon état général, conforme à l'état descriptif du logement. Il doit faire, pendant toute la durée du contrat de location, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, selon l'article 1720 du Code Civil. Ceci ne comprend pas les réparations locatives, telles qu'énumérées par le décret du 26 août 1987. Le propriétaire est obligé d'entretenir le logement en état de servir selon l'usage pour lequel il a été loué. Le propriétaire est obligé d'assurer la jouissance paisible du logement. Le propriétaire est obligé de garantir le locataire contre les vices ou défauts du logement qui en empêchent l'usage, même si le propriétaire ne les a pas connus au moment de la signature du contrat de location. S'il résulte une perte pour le locataire suite à ces vices ou défauts, le propriétaire est tenu de l'indemniser, comme stipulé dans l'article 1721 du Code Civil.

Article 4 – Obligations du locataire

Arrivée et durée de la location : Sauf mention contraire portée au contrat, l'entrée dans les lieux s'effectuera à partir de 17 h le premier jour de location, et la sortie avant 10 h le dernier jour de location. Si le locataire décide de partir de façon anticipée du logement, aucun remboursement partiel n'est dû automatiquement par le propriétaire. Le locataire ne pourra en aucune circonstance se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux à l'issue du séjour prévu dans le contrat de location.

Capacité : les lieux proposés sont correctement équipés pour le logement d'une part et l'accueil d'autre part d'un nombre maximum de personnes précisé dans le descriptif du logement dans le contrat de location. Sauf autorisation expresse du propriétaire, le locataire s'engage à respecter ces limites d'accueil et de logement pour la sécurité de tous et la bonne tenue des lieux. Si le nombre de personnes dépasse la capacité du logement, le propriétaire est en mesure de refuser les personnes supplémentaires ou de demander le paiement d'une somme additionnelle. Ce refus ne peut en aucun cas être considéré comme une modification ou une rupture du contrat à l'initiative du propriétaire, de sorte qu'en cas de départ,

aucun remboursement ne peut être envisagé.

Animaux de compagnie : sauf mention contraire précisée dans le contrat, les animaux ne sont pas acceptés dans les logements, et le séjour de ces animaux sera refusé par le propriétaire. En cas de refus du propriétaire d'accueillir certains animaux sur les lieux de l'hébergement, ce refus ne pourra en aucun cas être considéré comme une modification ou une rupture du contrat à l'initiative du propriétaire, de sorte qu'un cas de départ du locataire, aucun remboursement ne peut être envisagé.

Cigarette : l'ensemble des logements et abords de la piscine est strictement non-fumeur ; néanmoins, la cigarette est tolérée à l'extérieur dans la mesure où elle ne gêne pas autrui.

Respect des lieux : le locataire est tenu d'user du logement en bon père de famille et d'user paisiblement des lieux, sans créer de troubles au voisinage. Il doit utiliser le logement conformément à la destination qui est prévue dans le contrat de location. Le locataire est tenu d'entretenir le logement lui-même et de le rendre, lors de son départ, en bon état de propreté. En cas de non-respect de cette obligation, le propriétaire est en droit de réclamer au locataire un montant forfaitaire pour couvrir les frais de nettoyage du logement, qui s'élève à 50 euros.

La location saisonnière est consentie uniquement à un usage exclusif d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer son activité professionnelle voire commerciale. Le locataire est tenu d'occuper les lieux personnellement. Il ne peut pas sous-louer ou céder le contrat de location. Le locataire doit vérifier que sa responsabilité est couverte par une assurance couvrant les risques locatifs. Le locataire est tenu de payer toutes les sommes dues, notamment le loyer, le dépôt de garantie et, si applicable, les charges et la taxe de séjour à la date convenue dans le contrat de location. Si un accès à Internet est utilisé par le locataire depuis le logement loué, le propriétaire ne pourra pas être tenu responsable de la mauvaise utilisation de cet accès ; l'utilisateur de cette connexion sera considéré responsable de toute utilisation illégale ou contraire aux bonnes mœurs de cette connexion, notamment le téléchargement illégal d'œuvres et de fichiers, l'envoi d'e-mails en masse (spamming) et la tentative d'obtenir des accès non autorisés à un ordinateur ou un réseau.

Article 5 – Réparations urgentes

Si le logement a besoin de réparations urgentes qui ne puissent pas être différées jusqu'à la fin du contrat de location, le locataire ne peut pas les refuser, même si ces réparations lui causent des inconvénients et même si le locataire est privé d'une partie du logement pendant une certaine durée. Toutefois, si ces réparations durent plus de 21 jours, le prix de la location doit être diminué à proportion du temps et de la partie du logement dont le locataire aura été privé. Le locataire pourra faire résilier le contrat de location au cas où les réparations rendent inhabitable le logement, conformément à l'article 1724 du Code Civil.

Article 6 – Annulation ou non présentation, arrhes et acompte

Avant la date de prise d'effet du contrat : Le propriétaire et le locataire ne seront tenus à aucun engagement stipulé dans le contrat de location ou dans ces conditions générales si, à la date précisée sur le contrat, le locataire n'a pas renvoyé le contrat signé et approuvé et les arrhes demandées, ou bien si le propriétaire ne confirme pas la réservation. Si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de réservation, les arrhes ne doivent pas être conservées par le propriétaire et être remises au plus vite au locataire.

Après la date de prise d'effet du contrat : La somme versée initialement par le locataire au propriétaire est qualifiée d'arrhes. Le montant initialement versé sous forme d'arrhes sera considéré comme un acompte à partir de 60 jours avant le premier jour de location, et le locataire sera considéré engagé et ne pourra plus se dédire simplement en perdant les sommes versées. Les acomptes impliquent que l'engagement porté au contrat est considéré comme définitif. Si le locataire annule la location ou ne se présente pas à la date prévue par le contrat, le propriétaire est en droit de réclamer au locataire 100 % du loyer prévu par le contrat, s'il n'arrive pas à trouver un nouveau locataire pour la période considérée.

Article 7 – Dépôt de garantie

Lors de son arrivée et de la remise des clés, le propriétaire est en droit d'exiger du locataire le versement d'une caution, ou dépôt de garantie, prévue par le contrat pour répondre des dégâts qui pourraient être causés au logement et aux objets mobiliers qui le garnissent, ou encore si nécessaire pour en retrancher les charges locatives non comprises dans le loyer si cela est prévu par le contrat. Tout objet perdu, cassé,
2(3)

détérioré ou abîmé devra être remplacé ou remboursé au propriétaire à sa valeur de remplacement par le locataire qui s'y oblige. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, ne pourra en aucun cas être considéré comme le paiement d'une partie du loyer, et sera remboursé après restitution des clés et après déduction, s'il y a lieu, des réparations ou charges locatives, au départ du locataire ou au plus tard sous 3 mois après ce départ. Le propriétaire doit alors fournir au locataire les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie. La restitution des clés au propriétaire, en fin de location, n'emporte pas renonciation du propriétaire à des indemnités pour réparations locatives, s'il prouve que les dommages sont le fait du locataire.

Article 8 – Assurances

Le propriétaire peut exiger du locataire que ce dernier soit assuré à une compagnie d'assurances notoirement connue contre les risques de vol, incendie et dégât des eaux, tant pour ses risques locatifs que pour le mobilier donné en location, ainsi que pour les recours des voisins, et en justifier à la première réquisition du propriétaire. Le propriétaire décline toute responsabilité pour le recours que sa compagnie d'assurances pourrait exercer contre le locataire en cas de sinistre.

Article 9 - Modification des conditions de vente

Les présentes conditions de vente sont modifiables à tout moment et sans préavis. L'acceptation et le respect de ces conditions de vente sont réputés acquis aussitôt les arrhes versées.

Article 10 – Autres remarques

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives indiquées dans le contrat. En cas de contestation, le tribunal compétent sera celui de la situation des lieux loués. Si une disposition des présentes conditions générales est jugée illégale, nulle ou pour toute autre raison inapplicable, alors cette disposition sera réputée divisible des conditions et n'affectera par la validité et l'applicabilité des dispositions restantes.