

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

La présente location saisonnière est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment à celles ci-après que le locataire s'oblige à exécuter, sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliations des présentes, si bon semble au bailleur et sans pouvoir réclamer la diminution du loyer.

1/ La réservation :

La réservation est **effective** à réception du **contrat** de location saisonnière, dûment complété et **signé**, ce dernier étant accompagné du montant de l'**acompte** correspondant, ainsi que de la **fiche de réservation** complétant la demande.

Ce dossier doit être complet, pour pouvoir engager la réservation.

Le **solde** de la réservation doit être versé au minimum **un mois avant** le début de la période de location.

Cette date dépassée, et sans autre formalité judiciaire, cette réservation sera purement et simplement annulée, l'intégralité de l'acompte versé restant en la possession du bailleur.

Par contre, l'intégralité du montant de la réservation versée à **plus de 5 mois** du début de la période de location, donnera lieu à une ristourne de **5 %** sur le prix de cette location.

2/ L'acompte : il est fixé à **25%** du montant total de la location, en fonction du nombre de semaines louées.

Il confirme la réservation.

Cependant, il est convenu qu'en cas de désistement, notifié par lettre recommandée ou sur la boîte E'mail du bailleur :

- concernant le locataire :

- à plus de deux mois avant la prise d'effet du bail, 90% de l'acompte versé sera restitué au locataire ;
- entre un mois et deux mois avant la prise d'effet du bail, 50% de l'acompte versé sera restitué au locataire ;
- à moins d'un mois avant la prise d'effet du bail, le locataire perd l'intégralité de l'acompte versé. Dans cette période de moins d'un mois, le bailleur est en droit de relouer immédiatement les locaux objets du présent contrat.

- concernant le bailleur :

dans les sept jours suivant le désistement, le bailleur est tenu de rembourser l'intégralité de l'acompte, et de verser de surcroît au locataire une somme supplémentaire correspondant à 50% de l'acompte versé en guise de dédommagement si ce désistement intervient à moins d'un mois du séjour.

Le locataire ne pourra prétendre à une quelconque autre indemnité.

3/ Annulation du séjour :

Le locataire ayant réglé l'intégralité de la location s'engage à honorer le contrat de location.

Cependant en cas d'annulation du séjour,

- A plus d'un mois du séjour, le montant de la location est remboursé intégralement, déduction faite des retenues sur l'acompte versé selon les dates de ce désistement.

- A moins d'un mois du séjour, les conditions particulières invoquées par lui, telle que la maladie, l'accident, des événements imprévus ou des conditions climatiques défavorables pour justifier une demande d'annulation et donc de remboursement, total ou partiel, ne peuvent être prises en compte.

- Au début du séjour, si le locataire ne s'est pas présenté le jour mentionné sur le contrat, passé un délai de 24h et sans avis notifié au bailleur ou à son représentant, le présent contrat sera considéré comme résilié et les sommes versées resteront acquises au bailleur.

Le bailleur disposera alors de la location, en pouvant recourir éventuellement au préjudice subi.

Aucun remboursement pour annulation de séjour du fait du locataire ne sera accepté.

Par contre le bailleur peut annuler le séjour, jusqu'à 15 jours de la date d'arrivée du locataire, pour des raisons de force majeure justifiée, tenant compte de l'impossibilité de pouvoir loger les occupants dans des conditions acceptables, d'autant plus si ces conditions tiennent à la sécurité des occupants.

A moins de 15 jours, le bailleur s'engage, en concertation avec le locataire, à rechercher, sans garantie de conclusion, une location équivalente pour les mêmes dates.

Dans le cas d'une annulation du fait du bailleur, le locataire a droit à l'intégralité du remboursement des sommes versées.

Le locataire ne pourra prétendre à une quelconque autre indemnité.

4/ Les dépôts de garantie : ces sommes sont versées à titre de caution.

Ces sommes, dont le montant est indiqué dans le contrat de location, seront versées à l'entrée dans les lieux.

L'un de ce dépôt de garantie, qui sera encaissé à l'arrivée, est versé pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux lieux et aux objets les garnissant. Ceci concerne l'habitation proprement dite et ses dépendances (murets et terrasses), ainsi que la piscine, son périmètre clos et la cabane de rangement, et les dégâts éventuels qui pourraient avoir lieu pendant le séjour sur toute la propriété.

Le locataire est en effet responsable de tout objet cassé, détérioré et des dommages qui pourraient être causés à l'habitation et aux installations du fait d'une mauvaise utilisation notamment des appareils électriques, du chauffage et des feux de cheminée ou de barbecue, ou de l'obstruction des WC, lavabo, baignoire, douches ou évier par des objets de nature à boucher les canalisations.

Il en est de même pour ce qui concerne la piscine et son état général.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme faisant partie du loyer.

Ce dépôt de garantie, déduction faite des dégâts constatés, sera remboursé dans son intégralité dans le courant du mois suivant la fin du séjour effectué, après avoir pu contrôler les surconsommations éventuelles de téléphone, dépassant le forfait offert.

En fonction d'un coût de déduction dépassant cette caution, dans lequel serait inclus la réparation ou le remplacement des objets manquants ou détériorés, augmenté du loyer des journées nécessaires aux travaux si le bien ne pouvait être loué en raison de ces dégradations, et si ce coût s'avérait supérieur au montant du cautionnement, le locataire compléterait la différence entre la caution versée et l'estimatif des réparations envisagées à la restitution des clés à la fin du séjour.

L'autre dépôt de garantie concerne l'état général de l'habitation en termes de propreté des lieux en fin de séjour.

Compte tenu de l'importance des lieux et afin de rendre l'habitation et ses dépendances, y compris la piscine, dans un parfait état de propreté, le locataire, dispensé de ménage en fin de séjour, devra s'acquitter, en plus de la location, des frais de ménage suivant les tarifs en vigueur.

Ceci ne dispense pas pour autant le locataire de laisser les lieux dans une situation conforme à un ménage habituel après un séjour saisonnier de courte durée.

Si tel n'était pas le cas, une déduction serait faite à hauteur de la caution versée, et la somme résiduelle de cette caution, déduction faite de l'intervention supplémentaire à faire, serait effectuée avec le remboursement de l'autre dépôt de garantie dans le courant du mois suivant la fin du séjour.

5/ Paiement utilisé et modes de règlement : tous les prix sont établis en Euros.

Les prix s'entendent nets, toutes taxes comprises.

Le paiement de la location, acompte et solde, est effectué par chèque de banque à l'ordre du bailleur

Les paiements par Carte de Crédit, Traveller Chèque ou Chèque-Vacances ne sont pas acceptés.

A réception de l'acompte et du formulaire de réservation précisant votre demande, il vous sera envoyé une pré-facture qui indiquera le solde de cette réservation, paiement de celui-ci à effectuer 1 mois minimum avant votre arrivée, pour rendre votre **réservation définitive**.

Les cautions demandées sont à payer le jour de l'arrivée après avoir fait l'état des lieux.

A réception, il vous sera remis un bordereau de paiement des cautions versées.

6/ Occupation des locaux loués :

Le locataire a obligation d'occuper les lieux personnellement, de les habiter " en bon père de famille " et de les entretenir.

Il en est de même pour le mobilier, les terrasses, la piscine et de tous les objets qui meublent cette habitation.

La location saisonnière est consentie pour un séjour qui commencera et se terminera les jours et dates indiqués au contrat.

En cas d'interruption anticipée du séjour par le locataire, et si la responsabilité du bailleur n'est pas mise en cause, il ne sera procédé à aucun remboursement.

Le locataire, signataire du présent contrat, ne pourra en aucune circonstance se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux à l'issue de la période de location.

Par contre, si l'habitation est encore disponible et non louée après son séjour, le locataire aura la faculté de prolonger son séjour après accord du bailleur, en bénéficiant d'une ristourne de 20% sur le tarif de la période et en pouvant prolonger son séjour à la journée à concurrence d'une semaine.

Cette prolongation de séjour devra être réglée directement sur place.

La location saisonnière conclue entre les parties au présent contrat ne peut en aucun cas bénéficier à des tiers, sauf accord du bailleur.

Le locataire est tenu de signaler tout mauvais fonctionnement constaté dans le bien loué, causé ou non par lui.

Le locataire devra assurer le caractère paisible de la location et en faire usage conformément à la destination des lieux.

Le locataire s'engage à respecter les heures d'arrivée et de départ.

- Les heures d'arrivée sont prévues **le samedi après-midi entre 16H00 et 18H00**
- Les heures de départ sont prévues **le samedi matin jusqu'à 10H00**

(se rapprocher du bailleur ou de son représentant pour fixer plus précisément ces heures dans le créneau horaire indiqué)

Attention : il faut prévoir une petite heure pour effectuer l'état des lieux avec le bailleur ou son représentant, au début et à la fin du séjour.

A votre arrivée, et quelle que soit votre heure d'arrivée, nous pouvons vous préparer, sur réservation, un repas régional que vous n'avez plus qu'à réchauffer.

Ce repas se compose d'une entrée, d'un plat avec légumes, fromages et dessert. (nous consulter pour le menu)

Dans le prix sont compris le vin local et le café.

La table sera dressée au nombre de convives indiqués.

7/ Nombre de locataires :

Le nombre de locataires maximum pour cette habitation est fixé jusqu'à **10 personnes** (adultes et enfants de plus de 3 ans).

Cependant, 3 personnes supplémentaires peuvent bénéficier d'un couchage à l'intérieur de cette habitation, après acceptation du bailleur.

Le prix qui sera demandé à ces personnes supplémentaires représentera un forfait minoré **par personne supplémentaire** pour un séjour d'une semaine.

Pour ces personnes, il faut noter que, si le couchage reste convenable, il ne correspond pas entièrement aux normes de confortabilité habituellement requises.

De plus, des espaces largement suffisants sur le champ situé au dessus de la maison peuvent permettre à certaines personnes de loger sous toiles, en laissant les lieux après leur passage dans un état de propreté correct.

Dans ce cas, il s'agit de leur propre tente, et le nombre de personnes doit être signalé en préalable au bailleur pour autorisation.

Pour ces personnes, le prix qui leur sera demandé sera un forfait **par personne** sur la base d'une semaine ou un forfait journalier.

Ce montant pourra être payé à la réservation, si ce type de réservation est envisagé, ou directement à l'arrivée.

De plus, il est possible de vous procurer 2 lits d'enfants de moins de 3 ans en en faisant la demande préalable au bailleur ou à son représentant.

Ces enfants ne sont pas comptés dans le nombre de personnes maximum autorisé, et donc aucune facturation supplémentaire ne leur sera demandée.

Par contre, si le nombre de personnes dépasse la capacité indiquée dans le contrat, sans accord préalable, ou sans autorisation spécifique du bailleur ou de son représentant, le bailleur se réserve le droit de rompre immédiatement le contrat si aucune prévenance de ce dépassement n'a été faite dans les délais.

Dans le cas d'une telle décision, le locataire devra quitter immédiatement les lieux, sans pouvoir prétendre à quelconque dédommagement ou remboursement.

8/ Les animaux :

Tous les animaux domestiques sont les bienvenus, à l'exception des chiens de 1ère et de 2ème catégorie.

Ils sont sous l'entière responsabilité de leurs maîtres et ne doivent pas avoir de comportements agressifs vis-à-vis des promeneurs ou des personnes devant intervenir sur la propriété (Poste, maintenance, entreprises diverses...)

Ils doivent être tenus en laisse si besoin, et ne pas dégrader les lieux à l'intérieur ou l'extérieur de l'habitation et sur tout le périmètre de la propriété.

Ils ne doivent pas perturber le voisinage par leurs comportements ou leurs aboiements intempestifs.

Il faudra veiller à leurs excréments.

Ils sont strictement interdits dans l'enceinte de la piscine.

Ils ne doivent pas chasser les biches et autres animaux en liberté de ce type transitant sur la propriété.

9/ Inventaire et état des lieux :

Les locaux sont loués meublés avec du matériel de cuisine, vaisselle, verrerie, literie, couvertures et oreillers, tels qu'ils sont dans l'état descriptif remis à votre arrivée, et en nombre suffisant en rapport avec l'habitation louée.

Sauf indications contraires qui vous seraient signalées à l'arrivée, tout le matériel à disposition est en parfait état de marche.

Un inventaire des objets et du matériel contenus dans la location sera effectué conjointement avec le bailleur ou son représentant, à l'arrivée et au départ du locataire.

En cas de non-réalisation de l'état des lieux, en raison d'une heure de départ autre que celle prévue au contrat, le bailleur ou son représentant effectuera unilatéralement l'état des lieux durant la plage horaire prévue de départ.

Toutes réclamations concernant l'inventaire, la propreté ou l'état général de la location, de la maison ou de la piscine, ou du mobilier extérieur, devra être faite dans les 24h après la remise des clés.

Le locataire sera responsable des objets portés sur l'inventaire, et sera tenu de rembourser le prix des objets détériorés ou perdus et si nécessaire leur remise en état.

Les réparations rendues nécessaires par la négligence ou le mauvais entretien en cours de location, seront à la charge du locataire.

Pourra être prélevée sur le dépôt de garantie versé à l'arrivée la valeur totale au prix de remplacement des objets, mobiliers ou matériels cassés, fêlés, ébréchés ou détériorés et ceux dont l'usure dépasserait la normale pour la durée de la location, le prix de nettoyage des couettes rendues sales, une indemnité pour les détériorations de toute nature concernant les rideaux, peinture, plafonds, tapis, vitres, literie, etc. ...

Une attention particulière sera portée pour l'état général de la piscine et de son liner, revêtement relativement fragile, dont toute détérioration entraînerait des surcoûts de réparation ou de remplacement importants.

Le couchage se décompose de la manière suivante :

Chambre rdc : 1 lit matrimonial (180/200)

Chambre 1 (étage) : 1 lit matrimonial (160/180)

Chambre 2 (étage) : 2 lits simples (90/180)

Chambre 3 (étage) : 1 x 2 lits superposés + 1 x 2 lits superposés (90/180)

Les draps, torchons et serviettes de toilette et de table ne sont **pas** compris dans le prix de la location.

Cependant, en cas de besoin et pour plus de facilité, il est possible, sur demande préalable, de louer sur place pour la semaine ce linge aux tarifs en vigueur.

(la paire de draps comprend : le drap housse, le drap du dessus et la taie d'oreiller)

Les prix proposés s'entendent par semaine de location, et donc ce linge est changé à la fin de la semaine, si le locataire reste sur plusieurs semaines.

Il est possible aussi, dans le courant du séjour et sur demande faite à l'avance, d'assurer pour vous la préparation de vos repas ou du repassage.

Ces diverses prestations seront à payer directement sur place.

Enfin le locataire devra signaler toute détérioration ou casse survenue pendant son séjour.

Par contre le locataire ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité au cas où des réparations urgentes imprévisibles incombant au bailleur s'avéraient nécessaires durant la période de location ou en cas de panne des appareils ménagers, pour lesquels le bailleur tentera le plus rapidement possible de trouver des solutions de remplacement.

Il en sera de même en cas d'interruption n'incombant pas au bailleur dans le fonctionnement des services généraux et publics, comme l'eau, l'électricité, le téléphone ou la réception TV par exemple.

10/ Location HORS SAISON :

Cette maison qui se loue habituellement à la semaine dans les conditions décrites ci-dessus, peut être louée aussi sur une période plus courte à partir de 3 jours minimum (du 1^{er} jour 12H00 au 3^{ème} jour 18H00), quel que soit le jour d'arrivée.

Dans ce cadre spécifique, elle peut être louée à partir d'une seule personne (le nombre maximum ne dépassant pas 10 personnes).

Cette location particulière ne peut s'effectuer que dans des périodes hors vacances scolaires et hors saison (période verte et période jaune)

Selon les disponibilités nous pouvons envisager éventuellement ce type de location sur les périodes bleues également.

Pour ce type de location, vous bénéficiez d'un tarif incluant le ménage de fin de séjour (une caution ménage sera malgré tout demandée) et du prêt des draps et du linge de toilette en fonction du nombre de personnes indiquées.

Le prix de cette location sera constitué d'un forfait de base pour ces 3 jours, quel que soit le nombre de personnes y séjournant, auquel pourra être rajoutée une tarification à la journée si le séjour dépassait ces 3 jours de base.

C'est une solution idéale pour les week-ends prolongés, pour se mettre « au vert » quelques jours, ou - participant à une manifestation sur Bordeaux - se retrouver au calme dans un cadre reposant.

Bordeaux n'est qu'à une petite heure de route...

L'intégralité de cette location (forfait de base et toutes prestations supplémentaires) doit être réglée suivant les conditions habituelles au moins **10 jours avant** le début de cette location.

11 / Obligations :

Le locataire a obligation de veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit pas troublée par son fait, ou par tous ceux qui bénéficient avec lui de cette location et qui sont placés sous sa seule et entière responsabilité.

Il doit donc veiller à ne pas faire trop de bruit, et à ne pas troubler par quelque nature que ce soit la tranquillité du voisinage.

Il doit se conformer à sortir ses poubelles aux jours prévus à cet effet, et à veiller à ne pas faire de feux qui s'avéreraient être dangereux, d'autant plus s'ils sont interdits par la législation municipale.

Il doit être très vigilant à la sécurité des personnes et plus particulièrement des jeunes enfants dans l'enceinte de la piscine et à l'approche des surplombs rocheux situés en face de la maison.

Il doit respecter les zones de stationnement prévues pour les véhicules, en les laissant derrière la maison.

Le locataire ne pourra s'opposer à la visite des locaux, lorsque le bailleur ou son représentant en feront la demande.

12 / Les +++ du Roc de l'Espérit : en dehors du charme de cette maison dans une propriété spacieuse et verdoyante, d'une vue exceptionnelle sur la vallée de la Dordogne, de grandes terrasses ombragées et d'une grande piscine dans un enclos sécurisé, le Roc de l'Espérit bénéficie d'avantages particuliers pour vous être agréables afin que vous gardiez un excellent souvenir de votre séjour dans le Périgord.

- Les animaux sont acceptés sans surcoûts financiers ;
- Les petits enfants de moins de trois ans sont accueillis gracieusement et nous mettons à leur disposition des lits adaptés ;
- Nous pouvons vous mettre à disposition une personne pour vous aider dans vos tâches quotidiennes (ménage - repassage – confection de vos repas...) ;
- Vous bénéficiez d'un accès Internet en ADSL et d'un réseau WiFi et d'une session « Invités » sur l'ordinateur mis à votre disposition, ainsi que d'une imprimante ;
- Vous bénéficiez également d'un téléphone gratuit ;
- Nous avons obtenu pour vous des prix préférentiels pour vos achats de vins de Bergerac (vins de propriété) ;
- Pour vos balades à proximité du Roc de l'Espérit, plusieurs vélos sont mis gracieusement à votre disposition ;

- En dehors d'une location à la semaine, vous pouvez louer cette maison en hors saison sur une base forfaitaire de 3 jours minimum, dans laquelle le ménage et les draps sont inclus dans le prix ;
- Ce qui vous est offert : les tablettes de lavage pour le lave-vaisselle ; le bois pour vos feux dans les cheminées ;
- Vous pouvez obtenir 5 % de ristourne en cas d'un paiement intégral effectué au-delà de 5 mois avant le début de votre séjour ;
- A votre arrivée, vous avez la possibilité de réserver un repas régional à réchauffer, et la table sera mise au nombre de convives indiqués.

13 / Assurance :

Le bailleur dispose d'une Assurance à responsabilité civile à la MAIF (N° de sociétaire : 164 88 60 B), prévue dans le cadre de cette location saisonnière.

De plus, le bailleur est dégagé de toute responsabilité en cas de vol dans les lieux loués ou par toute mauvaise utilisation du matériel laissé à disposition du locataire dans le cadre de cette location.

Cependant le bailleur engage fermement le futur locataire à souscrire, avant son départ, une assurance susceptible de sauvegarder ses intérêts et ceux des personnes hébergées avec lui pendant le séjour.

Une vérification auprès de sa compagnie d'assurance est souvent suffisante pour contrôler l'étendue des risques couverts dans une location saisonnière de ce type, en particulier en y incluant une extension « villégiature » contractée avec le titre de son habitation principale, ou par un contrat spécifique limité au temps de la location.

Le locataire est en effet tenu de s'assurer contre les dommages de nature susceptibles d'engager sa responsabilité.

Plus précisément, le locataire doit être couvert contre le risque de vol, d'incendie et de dégâts des eaux, et tant pour les risques locatifs que pour le mobilier donné en location, pour les dégradations constatées sur la piscine, ainsi que pour les recours des voisins, ou de la mauvaise utilisation des bicyclettes laissées gracieusement à sa disposition.

Le locataire doit pouvoir justifier du tout dès la première demande du bailleur ou de son représentant sur ces sujets.

Le défaut d'assurance du locataire, en cas de sinistre, donnera lieu de surcroît à des dommages et intérêts.

C'est pourquoi, il est demandé d'indiquer à la réservation la compagnie d'Assurance souscrite ainsi que son numéro de sociétaire.

En conséquence, le bailleur décline toute responsabilité pour les recours que sa compagnie d'assurance pourrait exercer contre les locataires en cas de sinistre.

14 / Litiges :

En cas de litiges ou de contestation, les parties soussignées font élection de domicile à l'adresse du bailleur, et conviennent que le tribunal compétent sera celui de Paris.

Les frais éventuels d'enregistrement du contrat sont, s'il est demandé, à la charge exclusive du locataire.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent contrat, les usages locatifs, dans le cadre d'une location saisonnière, font règle.