

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

Ce contrat de location est réservé à l'usage exclusif de la location des trois gîtes ruraux nommés respectivement «TRÉBLAVET» «MINAZEN» et «RIMAISON» appartenant à Monsieur et Madame Luc Corbel, propriétaires des biens mis en location.

Dispositions générales

Le locataire ne pourra en aucune circonstance se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux à l'expiration de la période de location initialement prévue sur le contrat de location, sauf accord du propriétaire.

Aucune modification (rature, surcharge,...) ne sera acceptée dans la rédaction du contrat sans l'accord des deux parties. Le propriétaire s'engage à ne divulguer à aucun tiers les informations de quelque nature que ce soit, sur quelque support que ce soit, que le locataire aura été amené à lui donner à l'occasion de l'exécution du contrat de location. Ces dernières dispositions ne sont toutefois pas applicables s'agissant des demandes de renseignements qui seraient formulées par les administrations et/ou les Tribunaux.

Paiement

La réservation deviendra effective dès lors que le locataire aura retourné les 2 exemplaires du contrat de location accompagnés du montant des arrhes, soit 25% du montant total du séjour, avant la date convenue lors de la pré-réservation. Le solde de la location sera versé 30 jours avant la date d'arrivée du locataire (sous peine d'annulation de cette location).

Dépôt de garantie

À l'arrivée, lors de la remise des clés, le locataire versera un dépôt de garantie. Il sera restitué dans un délai maximum de 15 jours à compter du départ du locataire, déduction faite par le propriétaire des montants à la charge du locataire aux fins de remise en état des lieux, réparations diverses,... Le montant de ces retenues devra être dûment justifié par le propriétaire sur la base de l'état des lieux de sortie, constat d'huissier, devis, factures,... Si le dépôt de garantie s'avère insuffisant, le locataire s'engage à compléter la somme sur la base des justificatifs fournis par le propriétaire.

Utilisation des lieux

Le locataire doit se présenter le jour et l'heure mentionnée par le contrat de location. En cas d'arrivée tardive ou différée, il doit prévenir le propriétaire. Le locataire jouira de la location d'une manière paisible et en fera bon usage, conformément à la destination des lieux. À son départ, le locataire s'engage à rendre la location aussi propre qu'il l'aura trouvée à son arrivée. L'ensemble du matériel figurant à l'inventaire, devra être remis à la place qu'il occupait lors de l'entrée dans les lieux. Toutes réparations quelle qu'en soit l'importance, rendues nécessaires par la négligence du locataire en cours de location seront à sa charge. La location ne peut en aucun cas bénéficier à des tiers, sauf accord préalable du propriétaire. La sous location est interdite au preneur, sous quelque prétexte que ce soit, même à titre gratuit, sous peine de résiliation de contrat. Le montant intégral du loyer restant acquis ou dû au propriétaire. Les locaux loués sont à usage d'habitation provisoire ou de vacances, excluant toute activité professionnelle, commerciale ou artisanale de quelque nature que ce soit, voire à caractère complémentaire ou occasionnel de l'habitation (maximum 3 mois). L'installation de tentes ou le stationnement de caravanes sur le terrain de la propriété louée est interdit, sauf accord préalable du propriétaire. Le propriétaire fournira le logement conforme à la description qu'il en a faite et le maintiendra en état de servir. En règle générale, le locataire quitte les lieux à l'heure prévue au contrat ou à une heure convenant au locataire après accord avec le propriétaire, après état des lieux. Les animaux ne sont pas tolérés.

Cas particuliers

Le nombre de locataires ne peut être supérieur à la capacité d'accueil maximum indiquée sur l'état descriptif. À titre exceptionnel et sous réserve de l'accord du propriétaire, il pourra être dérogé à cette règle.

Etat des lieux et inventaire

L'état des lieux et inventaire du mobilier et divers équipements seront faits en début et en fin de séjour par le propriétaire ou son mandataire et le locataire. En cas d'impossibilité de procéder à l'inventaire lors de l'arrivée, le locataire disposera de 72 H pour vérifier l'inventaire affiché et signaler au propriétaire les anomalies constatées. Passé ce délai, les biens loués seront considérés comme exempts de dommages à l'entrée du locataire. Un état des lieux contradictoire de sortie doit obligatoirement être établi. Le locataire accepte que cet état des lieux puisse être effectué soit avec le propriétaire, soit avec le mandataire du propriétaire dûment habilité et muni d'un pouvoir écrit. Si le propriétaire constate des dégâts, il devra en informer le locataire sous huitaine.

Conditions de résiliation

Toute résiliation doit être notifiée par lettre recommandée :

- a) *Résiliation à l'initiative du locataire* : toute résiliation du contrat de location à l'initiative du locataire doit être adressée au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse indiquée en tête du contrat de location, la date de réception par le propriétaire faisant foi.
- Lorsque la résiliation intervient dans un délai supérieur à 3 mois avant l'entrée dans les lieux, le propriétaire restitue dans les 30 jours de la résiliation l'intégralité du montant des arrhes versées par le locataire.
 - Si cette résiliation intervient dans un délai compris entre 1 et 3 mois avant l'entrée dans les lieux, le propriétaire restitue dans les 30 jours de la résiliation 50% du montant des arrhes versées par le locataire.
 - Si cette résiliation intervient dans un délai inférieur à un mois avant l'entrée dans les lieux, le propriétaire conserve l'intégralité du montant des arrhes versées par le locataire. **Le solde perçu ne sera remboursé que si le propriétaire parvient à relouer pour la période de défection complète et aux mêmes conditions que celles prévues initialement.**

☛ **En conséquence, il peut être judicieux pour vous de souscrire une assurance annulation.**

- b) *Si le locataire ne s'est pas présenté pour la période mentionnée sur le contrat* :

Le contrat est considéré comme résilié ; le montant intégral de la location reste acquis au propriétaire ; le propriétaire peut disposer de sa location.

- c) *Résiliation à l'initiative du propriétaire*

Avant l'entrée dans les lieux : en cas de résiliation du contrat de location par le propriétaire, avant l'entrée dans les lieux, pour quelque cause que ce soit sauf cas de force majeure, il reversera au locataire le double du montant des arrhes reçues augmenté des intérêts au taux légal (le point de départ du montant des intérêts court à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du versement des arrhes, jusqu'à la restitution). Cette restitution sera adressée au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la résiliation.

Après l'entrée dans les lieux : lorsque la résiliation du contrat par le propriétaire intervient pendant la durée de la location, elle doit être dûment justifiée (chèque sans provision émis par le locataire, détérioration avérée des lieux loués, plaintes du voisinage,...). Cette résiliation, qui intervient par courrier recommandé avec accusé de réception, entraîne le départ du locataire dans les deux jours de la date de réception du courrier lui notifiant cette décision. Le propriétaire se réserve de conserver le montant du dépôt de garantie dans les conditions précisées au paragraphe « dépôt de garantie ». Quelque soit la cause de la résiliation, l'intégralité du montant des loyers demeure acquise au propriétaire.

Interruption du séjour

En cas d'interruption anticipée du séjour par le locataire, et si la responsabilité du propriétaire n'est pas remise en cause, il ne sera procédé à aucun remboursement, hormis le dépôt de garantie. Force majeure : Si le locataire justifie de motifs graves présentant les caractères de la force majeure (événement imprévisible, irrésistible et extérieur au locataire) rendant impossible le déroulement de la location, le contrat est résilié de plein droit. Le montant des loyers déjà versés par le locataire lui est restitué, au prorata de la durée d'occupation qu'il restait à effectuer.

Assurances

Le locataire est tenu d'assurer le local qui lui est confié où loué. Il doit donc vérifier si son contrat d'habitation principale prévoit l'extension villégiature (location de vacances). Dans l'hypothèse contraire, il doit intervenir auprès de sa compagnie d'assurances et lui réclamer l'extension de la garantie ou bien souscrire un contrat particulier, au titre de clause « villégiature ».

Litiges ou réclamations

Il est recommandé de s'adresser à l'Office de Tourisme ou au Syndicat d'Initiative local qui interviendra pour favoriser le règlement à l'amiable des litiges :

- si le contrat a été signé par le propriétaire et le locataire ; si la réclamation est formulée dans les trois premiers jours après l'arrivée, pour tout litige concernant l'état des lieux ou l'état descriptif ; à l'issue du séjour pour toutes les autres contestations.

Pour tous les litiges qui naîtraient de l'exécution ou de l'interruption du contrat de location, seul le Tribunal de commerce de Lorient est compétent.