

Conditions générales de location saisonnière meublée

Préambule :

La présente location est consentie et acceptée au prix, charges et conditions particulières indiquées sur le contrat de location saisonnière, dont les présentes conditions générales constituent partie intégrante. Nous vous remercions d'en prendre connaissance avant de conclure le contrat. Tous les biens immobiliers sont la propriété de particuliers ou de sociétés. La location pour le compte de ces propriétaires est confiée à l'agence **LBH IMMOBILIER**, qui agit en qualité de mandataire.

Régime juridique

La location saisonnière est conclue à titre de résidence provisoire et de plaisance. Les locaux ne peuvent être utilisés à titre d'habitation principale, et le locataire ne peut y pratiquer une activité professionnelle, artisanale, ou commerciale.

En conséquence, le contrat est régi par les dispositions du Code Civil (art 1708 et suivants) ainsi que par les conditions prévues aux présentes.

Informations préalables

Préalablement à la conclusion du contrat de location saisonnière, le client trouve sur le lien suivant :

<https://lbhimmobilier.com/fr/conciergerie>

ou directement auprès de son agence **LBH IMMOBILIER** toutes les informations nécessaires sur le prix, les actes et les éléments du séjour notamment la situation des biens, la typologie, la capacité d'accueil, les principales caractéristiques des logements....

1) Réservation et acompte.

Toutes les réservations deviennent fermes et définitives à réception du contrat de location signé, des conditions générales paraphées et du versement de l'acompte égal à 30 % du montant total du séjour à nous transmettre **sous 7 jours ouvrés (ou plus suivant indication mentionnée dans le contrat de location)**. Ce délai est ramené à 3 jours pour les locations en très haute saison (juillet et août). 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 de l'agence **LBH IMMOBILIER**. 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).

2) Tarif

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 la signature si le prix lui convient. Les charges supplémentaires doivent être réglées au propriétaire ou son représentant, à la fin du séjour.

3) Frais de dossier

Les frais de dossier sont de 30 euros TTC par location.

4) 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 la signature du contrat si le prix lui convient. **Les prix s'entendent charges incluses**, excepté les charges suivantes : dépenses d'énergie (eau, électricité et gaz pour les locations supérieures à 15 jours). Ces charges doivent être réglées directement à l'agence **LBH IMMOBILIER**, à la fin du séjour en fonction des consommations effectives (relevés des compteurs), ou selon une somme forfaitaire déterminée en commun accord avec le bailleur. **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.**

5) Solde

Le solde est à régler au plus tard 24h 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.

6) Taxe de séjour

La taxe de séjour, collectée pour le compte des municipalités, n'est pas incluse dans nos tarifs. Cette taxe doit être réglée en supplément lors de l'entrée dans les lieux à défaut **elle sera automatiquement retenue sur le dépôt de garantie lorsque celui-ci fera l'objet d'une empreinte de carte bancaire via notre partenaire Swikly.** Cette retenue s'appliquera également automatiquement pour nos clients ne bénéficiant pas de compte français.

7) Annulation.

A tout moment, le locataire pourra annuler sa réservation. Nous attirons toutefois l'attention des clients sur les conséquences de l'annulation d'une réservation. 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 90 jours avant votre entrée dans les lieux, les frais d'annulation

seront de 30 % du montant de la location ;

- vous annulez entre 90 et 30 jours avant votre entrée dans les lieux, les frais d'annulation seront de 50% du montant de votre location ;

- vous annulez moins de 30 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 mandataire **LBH IMMOBILIER** 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.

Ces frais d'annulation peuvent être pris en charge par une assurance annulation à souscrire individuellement par le locataire.

8) Assurances

Nous vous demanderons de vérifier que vous disposez d'une assurance multirisque et de nous En faire parvenir une attestation au plus tard 7 jours avant l'entrée dans les lieux. Le non-respect de cette clause entraînera l'annulation de la location à la charge du locataire (voir rubrique annulation).

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.**

Le locataire peut souscrire une assurance annulation dans les 72 heures suivant la signature du contrat. Elle intervient en cas d'annulation de la location pour des raisons de décès, accident ou maladie grave, elle est valable du jour de la signature du contrat jusqu'à la fin de la location.

9) Dépôt de garantie (ou caution)

Pour toutes les locations meublées un dépôt de garantie est exigé. Ce dépôt est adressé au mandataire LBH IMMOBILIER avec le solde : par chèque, ou par empreinte de carte bancaire via notre partenaire Swikly au plus tard lors de l'entrée dans les lieux (sauf indication différente mentionnée sur le contrat de location). La valeur du dépôt de garantie varie selon le bien loué, son montant est indiqué dans le contrat de location. Il n'est pas encaissé, sauf en cas de non-paiement des charges et dégâts éventuels. Le dépôt de garantie n'est pas 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 un délai d'un mois suivant la fin de la location.**

Lorsque le dépôt de garantie est fait par chèque, ce dernier sera détruit automatiquement en fin de location, sauf demande expresse du locataire. Dans ce cas il pourra lui être retourné par courrier contre remise d'une enveloppe pré-timbrée à son arrivée.

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.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un paiement, même partiel du loyer.

10) Arrivée et départ.

Il appartient au mandataire **LBH IMMOBILIER**, de recevoir les locataires pour les formalités d'arrivée. Le locataire devra aviser le mandataire **LBH IMMOBILIER** 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, ou l'agence **LBH IMMOBILIER** ne peuvent être tenues pour responsable de votre retard, ni supporter les frais engendrés pour les nuits d'hôtels et les repas pris au restaurant si vous ne pouvez vous présenter durant les heures d'accueil prévues.

Les arrivées tardives donnent lieu à perception de frais d'accueil complémentaires destinés à indemniser le personnel. Ils sont de 30 euros TTC pour les arrivées ayant lieu après 18 heures et avant 21 heures. Les arrivées très tardives donnent lieu à perception de frais d'accueil complémentaires destinés à indemniser le personnel. Ils sont de 60 euros TTC pour les arrivées ayant lieu après 21 heures et avant 23 heures.

Au-delà, si le locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé et n'a pas informé le mandataire 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 entre 8 heures et 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.**

11) Arrivées – Départs autonomes

Sur certaines locations, des **arrivées autonomes** sont possibles avec un dispositif de **boîtes à clés**, pour ces locations le **dépôt de garantie sera forcément effectué via notre partenaire Swikly** au plus tard 24 heures avant la location (jours ouvrés) et le solde de la location devra également être versé au plus tard 24h avant la location (jours ouvrés). **Les taxes de séjour seront prélevées directement sur le montant de la caution déposée.**

Les départs autonomes sont également possibles pour certains bien, dans ce cas les locataires laisseront le soin au personnel de l'agence **LBH IMMOBILIER** de faire la vérification du bien immobilier et de mentionner toute dégradation sur ledit bien ou les fournitures.

12) Fournitures

Votre location dispose d'un matériel de cuisine, vaisselle, ameublement et literie. La quantité de cet équipement est 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).

Les draps ainsi que le linge de maison (linge de toilette, torchons) 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, douches, wc, des objets de nature à obstruer et des produits détersifs (javel) pouvant détériorer les bassins de phyto-épuration (bassin de traitement des eaux usées par drainage, filtration par plantes, 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.

13) Photos et vidéos

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

14) Prestations complémentaires optionnelles :

- Draps supplémentaires :

Le linge de maison est fourni lors de votre location, toutefois si vous souhaitez des draps complémentaires merci de nous en faire la demande. Les kits comprennent tout le nécessaire pour le couchage à savoir un drap housse, une ou deux taies d'oreillers, une housse de couette.

Vous trouverez ci-après les frais en fonction des tailles des couchages :

90X190	9 euros
140X190	12 euros
160X190	14 euros

- Serviettes supplémentaires

Grande serviette	5 euros
Petite serviette	2 euros

- Ménage intermédiaire

Un ménage intermédiaire peut être effectué par notre prestataire en cours de location, les prix varient selon les surfaces et les typologies des biens. N'hésitez pas à contacter votre agent local pour connaître la tarification du service.

15) Piscine

Les piscines ne pourront être vidées sans l'accord du propriétaire, ou du mandataire, 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 dégager entièrement la responsabilité du propriétaire et de son mandataire l'agence LBH IMMOBILIER 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, ainsi que le maintien de la qualité de l'eau. 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.

Si pour une raison indépendante de la volonté du propriétaire (météo, dégradation de la piscine par les locataires précédents, délais de réparations, restriction usage d'eau...) la piscine ne pouvait pas être utilisée pendant la location, il ne sera fait aucune remise ni remboursement de la location. Et les locataires ne pourront en aucun cas engager la responsabilité du propriétaire ou de son mandataire l'agence **LBH IMMOBILIER**.

Par ailleurs, pour chaque location disposant d'une piscine les locataires doivent dès leur entrée dans les lieux, signer la décharge de responsabilité jointe au contrat de location.

16) Obligations du propriétaire

Le propriétaire est totalement responsable de la mise à disposition du bien loué. Le bailleur ou son mandataire, la société **LBH IMMOBILIER**, déclinent toute responsabilité en cas de vol ou de cambriolage des locaux loués.

Au cas ou des réparations urgentes incombant au propriétaire devraient être réalisées au cours de la location, l'agence mettra tout en œuvre pour faire réaliser les réparations nécessaires.

L'agence **LBH IMMOBILIER** décline toute responsabilité quant au retard éventuel concernant la réalisation de ces travaux.

17) 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).

Le locataire devra s'abstenir de façon absolue de jeter dans les lavabos, baignoires, bidets, éviers, douches et wc des objets de nature à obstruer les canalisations, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service de ces appareils.

Le locataire et les cooccupants devront respecter la tranquillité du voisinage.

18) Nuisances

Le propriétaire et son mandataire l'agence **LBH IMMOBILIER** ne pourront être tenus pour responsables des **irrégularités et/ou du manque de jouissance pouvant survenir dans les services d'eau, d'électricité, de téléphone, d'internet** 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 aux riverains. **Le locataire s'engage à laisser intervenir les prestataires pour la maintenance du jardin, de la piscine et de la maison (ménage inclus).**

19) 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.**

20) 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 mail ou courrier à l'adresse de l'agence « 165 Rue Georges Friedmann 84000 AVIGNON »(accompagnée de preuves) au mandataire LBH IMMOBILIER 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. **Le bien immobilier devra être restitué 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.

21) Information du locataires

Le locataire reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- l'état des risques naturels et technologiques,
 - le cas échéant si le logement est concerné, le diagnostic « plomb »,
- L'état amiante est tenu à sa disposition.

22) Attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées font élection de domicile dans les bureaux de l'agence **LBH IMMOBILIER** et conviennent qu'en cas de contestation, le tribunal compétent sera exclusivement celui du ressort de la situation du logement loué.

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

Le locataire