

CONTRAT DE LOCATION SAISONNIERE

Entre, d'une part, Monsieur BOISSELET Cyril (GSM : +33.6.75.02.28.72, Email : c.boisselet@live.fr) N° siret : 82003385000018 , ci-après dénommé(e) « Le Bailleur »,
et d'autre part, la personne effectuant la réservation et qui a transmis ses coordonnées via le site de réservation en ligne, ci-après dénommé(e) « Le Locataire »,
Il a été convenu entre les parties que le Bailleur loue au Locataire le logement tel que décrit ci-dessous aux conditions suivantes :

1. OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

Les parties déclarent que la présente location n'a pas pour objet des locaux loués à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel et d'habitation principale.
En conséquence, elles conviennent que leurs droits et obligations respectifs seront régis par les stipulations du présent contrat, par l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié et à défaut par les dispositions du code civil.
Les locaux objet du présent contrat sont loués meublés à titre saisonnier.

2. DESIGNATION DU LOGEMENT

Adresse du logement : **20 Allée de la Meilleraie 85340 OLONNE SUR MER**
Le logement correspond à celui présenté sur le site : www.villa-sablesdolonne.com
Une description détaillée du logement est jointe en Annexe A.

La réglementation limite les locations saisonnières à 15 couchages. De ce fait, les réservations de plus de 15 personnes comprennent des couchages supplémentaires à la location saisonnière dénommée « Estrella » qui est mitoyenne et communicante : www.beds24.com/book-estrella

3. DUREE DE LA LOCATION SAISONNIERE

Le Bailleur loue au Locataire le logement pour le nombre de nuits et pour les dates spécifiées sur le site de réservation.

En général, les arrivées se font à 17h00 et le départ à 11h00.

Exceptions : pour un WE de 2 nuits le départ tardif est jusqu'à 16h30 le Dimanche ; le Dimanche et les jours fériés, l'arrivée est à partir de 19h30.

Le Locataire s'engage expressément à avoir intégralement libéré le logement au plus tard à la date et l'heure indiquées, et à remettre au Bailleur les clefs selon l'accord convenu entre les parties.

4. OCCUPANTS DE LA LOCATION SAISONNIERE

Le Bailleur loue au Locataire le logement pour, au maximum, le nombre d'adultes et d'enfants que le Locataire a spécifié sur le site de réservation : il n'est pas autorisé d'inviter d'autres personnes.

5. PRIX DE LOCATION ET CHARGES

Le loyer fixé sur le site de réservation est pour l'intégralité de la durée de la location décrite au paragraphe 3.

Le loyer comprend, pour toute la durée de la location, le paiement des charges locatives et des fournitures disponibles rappelées ci-après :

Paraphes :

- Eau de ville, électricité, chauffage, Accès Internet et Télévision ;
- Prêt de 20 vélos adultes et de vélos enfants ;
- Ménage « normal » de fin de séjour ; Le service « lits faits avant l'arrivée », linge de lit et linge de toilette ;
- Kit d'entretien, kit cuisine, panier malin ... détaillés en page 7
- 2 lits parapluie et 2 chaises hautes.

L'accès à la piscine chauffée à 28° et au jacuzzi chauffé à 37° sont en option.

6. ACOMPTE DE RESERVATION

Afin de procéder à la réservation du logement, le Locataire a accepté le présent contrat lors de sa réservation en ligne, et versé un acompte correspondant généralement à **50 %** du prix total de la location au paragraphe 5.

Ce versement est effectué par un paiement en ligne sur le site de réservation (Il peut également s'effectuer par virement bancaire, toutefois la réservation ne sera effective qu'à réception du paiement).

7. REGLEMENT DU PRIX

Le solde du montant du loyer indiqué au paragraphe 5, soit dans le cas général **50%** après déduction du montant de l'acompte, sera versé par le Locataire au plus tard lors de l'entrée dans le logement.

Le règlement du solde par chèque n'est plus accepté : le Locataire effectuera le versement en espèces ou/et par virement bancaire. Dans le cas d'un virement bancaire, le locataire veillera à le réaliser suffisamment tôt pour qu'il soit perçu avant l'entrée dans le logement.

Le paiement par carte bancaire est possible avec 2% de frais.

Le Bailleur remettra au Locataire une quittance pour les versements effectués.

8. DEPOT DE GARANTIE

Au plus tard lors de l'entrée dans les lieux, le Locataire remettra au Bailleur un montant de **2000 €** (sauf accord différent) à titre de dépôt de garantie destiné à couvrir (totalement ou partiellement) les pertes et/ou dommages et/ou dégradations du logement et du mobilier et objets garnissant le logement causés par le Locataire, ou tout autre préjudice.

Le Locataire effectuera le dépôt de garantie en espèces ou par virement bancaire. Le chèque est également toléré. Dans le cas d'un virement bancaire, le locataire veillera à le réaliser suffisamment tôt pour qu'il soit perçu avant l'entrée dans le logement. Dans certains cas, la caution peut être une pré-autorisation sur la carte bancaire.

Dans le cas général le dépôt de garantie sera restitué au Locataire au maximum 7 jours après son départ s'il n'est pas constaté de préjudice, pertes et /ou dommage et/ou dégradation du logement et du mobilier et objets le garnissant.

Sinon, le dépôt de garantie sera restitué au Locataire dans un délai de 3 mois après son départ (délai maximum si un devis doit être établi ou une pénalité évalué), déduction faite des sommes couvrant la pénalité, les pertes et/ou dommages et/ou dégradations du logement et du mobilier et objets le garnissant. Si ces sommes sont supérieures à la caution, le Locataire reste redevable des sommes supplémentaires au montant de la caution.

La caution peut être conservées par le Bailleur à titre de dédommagement pour tous préjudices occasionnés par le Locataire notamment pour les pénalités visées à l'article 13. Si le montant des pénalités est supérieur à la caution, le Locataire reste redevable des sommes supplémentaires au montant de la caution.

Paraphes :

9. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le présent contrat de location est conclu intuitu personae au profit du seul Locataire identifié en tête du contrat.

Toute cession du présent bail, toute sous-location totale ou partielle, toute mise à disposition même gratuite, sont rigoureusement interdites. Le Locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement et/ou par prêt, à une personne étrangère à son foyer.

10. ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRES

Un état des lieux et un inventaire du mobilier mis à disposition du Locataire sont remis au Locataire lors de l'entrée dans le logement.

Si l'état des lieux et l'inventaire ne sont pas établis par le Bailleur, ou son représentant, et le Locataire simultanément, l'état des lieux et l'inventaire réalisés par le Bailleur seul et remis au Locataire lors de son entrée dans le logement seront contestables par le Locataire dans un délai 3 jours suivant l'entrée dans le logement pour un séjour saisonnier d'une durée de 3 semaines.

Pour les séjours plus courts, afin que le délai ne soit pas plus long que le séjour lui-même, ce délai de 3 jours est réduit au prorata de la durée du séjour.

Il en revient donc par exemple à des délais de 24h pour un séjour d'une semaine, de 7h pour un WE de 2 nuits, et 4h pour un séjour d'une seule nuit.

A défaut de contestation par le Locataire dans ce délai, l'état des lieux et l'inventaire réalisés par le Bailleur seront réputés acceptés sans réserve par le Locataire.

Un état des lieux et un inventaire seront établis par les Parties à la fin de la location.

A défaut d'état des lieux et/ou d'inventaire à la fin de la location ou si le Locataire établit seul l'état des lieux et/ou l'inventaire à la fin de la location, l'absence de contestation par le Bailleur dans 3 jours suivant la fin de la location si le logement n'est pas reloué avant ce délai (afin de permettre à la conciergerie de constater l'état des lieux lorsque son intervention n'est pas prévue le jour même), ou avant la location suivante si le logement est reloué avant 3 jours, et dans un délai minimum de 8h nécessaire pour des questions logistiques afin de ne pas entraver la préparation du logement pour les locataires suivants, vaudra restitution des lieux en bon état et/ou inventaire complet.

11. DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare être propriétaire du logement et en avoir la libre disposition et la pleine jouissance durant la période définie au paragraphe 3.

12. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire usera paisiblement du logement loué et du mobilier et équipements suivant la destination qui leur a été donnée par le bail et répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Le Locataire ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués. Le locataire veillera sur la fermeture de tous les accès à la propriété.

Le Locataire devra immédiatement informer le Bailleur dès qu'il a connaissance qu'un équipement majeur est endommagé ou non fonctionnel (télévision, vélo, piscine, jacuzzi...).

Le Locataire entretiendra le logement loué et le rendra en bon état de propreté et de réparations locatives en fin de contrat. Si des objets sont détériorés, le Bailleur pourra réclamer leur valeur de remplacement.

Un nettoyage normal de fin de séjour sera réalisé par le Bailleur. Toutefois, si des travaux de nettoyage complémentaire ou de remise en état sont nécessaires, le Bailleur pourra réclamer leur remboursement.

Paraphes :

Conformément aux réglementations, il est strictement interdit de stationner sur la chaussée ou les trottoirs (panneau d'interdiction à l'entrée du lotissement et entrave à la sécurité incendie du lotissement) : les stationnements privés et les 10aines de parkings à disposition à proximité doivent obligatoirement être utilisés pour les besoins de stationnement du Locataire. En cas de doute, un plan des stationnements autorisés est affiché à côté de la porte d'entrée.

Conformément aux réglementations de sécurité et préfectorale, il est interdit de tirer des feux d'artifice dans le jardin, de sonoriser le jardin, ou d'y entrer des véhicules sonorisés ou de cuisine de type food-truck ou autres, d'organiser des événements ouverts au public ou d'inviter d'autres personnes sur la propriété. Le Locataire ne dépassera pas le nombre de personnes maximum admises dans les lieux et défini à l'article 4 du contrat. Les réglementations de sécurité prévoient que le nombre de personnes dormant dans un meublé de tourisme n'excède pas 15 personnes.

Le Locataire s'engage à respecter le voisinage : le Locataire devra notamment éviter tout bruit de nature à gêner les voisins de jour comme de nuit.

Selon la jurisprudence, en limite de propriété avec les riverains, il ne doit pas y avoir de dépassement, par rapport au bruit ambiant déjà existant, de plus de 5 décibels la journée (7h à 22h) et 3 décibels la nuit (sauf si le niveau sonore n'excède pas 30 décibels).

Ces niveaux sont majorés en fonction de la durée du bruit, de 6 décibels pour une durée inférieure ou égale à 1 minute, 5 db pour une durée supérieure à 1 minute et inférieure ou égale à 5 minutes, 4 db pour une durée supérieure à 5 minutes et inférieure ou égale à 20 minutes, 3 db pour une durée supérieure à 20 minutes et inférieure ou égale à 2 heures, 2 db pour une durée supérieure à 2 heures et inférieure ou égale à 4 heures, 1 db pour une durée supérieure à 4 heures et inférieure ou égale à 8 heures, 0 db pour une durée supérieure à 8 heures ».

A titre d'exemple, ces mesures impliquent de ne parler qu'à voix basse à l'extérieur la nuit : les cris et les chants sont strictement interdits dans le jardin et aux abords de la propriété.

Le logement est bien isolé (RT2012) et il est donc possible de faire du bruit et de la musique à l'intérieur du logement. Toutefois le Locataire devra au préalable s'assurer que toutes les fenêtres (et notamment les oscillo-battantes des WC et SDB) sont parfaitement fermées. Les fumeurs devront sortir dans le jardin par un SAS de portes plutôt que par les baies vitrées afin que la musique ne réveille pas le voisinage à leur sortie.

Il est interdit d'entrer et sonner sur les propriétés privées voisines pour y récupérer ballons ou autre : répété à chaque séjour, ce serait dérangeant pour les voisins. Il est également interdit de déranger le voisinage pour leur indiquer un anniversaire, un enterrement de vie de garçon ou autre fête (comme il y a toujours quelque chose à fêter lors de chaque séjour, toute l'année) ou leur demander d'intervenir s'il y a trop de bruit : ils n'ont pas lieu d'encadrer votre fête qui doit respecter les lois, le contrat et les recommandations du Bailleur. Il est strictement interdit de monter sur les murs de clôture ou sur les toits, et a fortiori d'entrer sur une propriété riveraine.

Le Locataire ne pourra s'opposer à la visite des locaux si le Bailleur ou son mandataire le demande.

Dans la location, le locataire doit pouvoir être joignable par téléphone si le Bailleur doit lui signifier un problème (sur le téléphone du Locataire ou s'il n'en a pas sur le téléphone dédié dans le salon). S'il n'y parvient pas, le Bailleur pourra stopper la musique, la télévision ou internet à distance afin que le locataire puisse entendre la sonnerie du téléphone et qu'il soit informé du problème dans les plus brefs délais, et par tous les moyens. S'agissant d'une gêne pour le voisinage, ou d'un problème de sécurité, le Locataire devra résoudre le problème sans délai. Les stationnements privés sont sécurisés par vidéo-surveillance (ainsi que les stationnements privés des autres locations du quartier). Ces caméras enregistrent tout excès sonore à l'extérieur de la propriété, tels que pourrait l'entendre le voisinage.

Le non-respect de ces obligations contractuelles, des lois ou des réglementations, constaté par la Police, les voisins ou le Bailleur peut induire, la coupure de la musique et de l'électricité, la rupture de la location immédiate et sans indemnité (expulsion), des pénalités (art. 13), contraventions et poursuites judiciaires.

Paraphes :

13. CLAUSE PÉNALES EN CAS D'INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DE L'ARTICLE 12

La Direction de la sécurité et de la Police Municipale des Sables d'Olonne a enjoint par courrier le Propriétaire d'appliquer systématiquement les sanctions si l'article 12 est transgressé.

De plus l'établissement risque une fermeture administrative si la réglementation n'est pas respectée, notamment concernant le stationnement gênant la défense incendie de l'entreprise riveraine, les feux d'artifices pour la sécurité du quartier, et les nuisances sonores. Une semaine de fermeture peut représenter jusqu'à 13000 euros de préjudice (loyer d'une semaine l'été doublé de l'indemnisation obligatoire en cas d'annulation du fait du bailleur).

En concertation avec un Avocat, il a donc été prévu des sanctions pécuniaires, proportionnées au nombre de locataire afin de conserver un caractère dissuasif même pour les groupes.

Des sanctions pécuniaires seront donc systématiquement retenues par le Bailleur, sur la caution ou/et sur la carte qui a servi au paiement, lorsque la notification du problème sur le téléphone du locataire puis si nécessaire via la sirène du système de communication dédié dans le salon (Portal) reste infructueuse :

- Pour le bruit (capteurs sonores « Roomonitor » situés en limite avec les voisins) : 25 € par occupants et par demi-heure entamée après notification infructueuse. 68 € par occupants en cas d'intervention des forces de l'Ordre (sauf s'ils verbalisent tous les occupants dès leur 1^{ère} intervention considérant que vous êtes déjà informés des nuisances par mes notifications).
- Non-respect du plan de stationnement (selon signalisation sur voirie) : 50 € au constat puis 10 € par heure de stationnement interdit après signalement.

D'autres actes peuvent entraîner des sanctions pécuniaires :

- Pour les actes posant des problèmes de sécurité (feu d'artifice...) : 200 € par occupants
- Déconnexion d'un Roomonitor, caméra ou Portal : idem nuisance, 25 € par occupant et par demi-heure entamée.
- Invitation de plus de personnes que le nombre prévu au contrat : 50 € par heure et par personne supplémentaire.
- Violation de la propriété d'un voisin : 25 € par occupant (préférable de me contacter en cas de problème).
- Pour les actes posant des problèmes de sécurité (feu d'artifice...) : 200 € par occupants
- Le retard au départ du Locataire sera facturé d'une part de 30 € par tranche de 15 minutes pour payer les employés de la conciergerie qui attendent, et d'autre part du montant de l'indemnité à verser au locataire suivant si son séjour doit être annulé, soit 2 fois le loyer annulé.
- L'odeur de cigarette : 500 € (justifié par le coût d'un traitement à l'ozone).

Ces pénalités s'ajoutent aux éventuelles amendes délivrées par les Forces de l'ordre ou aux condamnations par la Justice, et aux dommages et intérêts, elles ne s'y substituent pas. »

14. AMÉNAGEMENT DES CHAMBRES

La réglementation limite les locations saisonnières à 15 couchages. De ce fait, les réservations de plus de 15 personnes comprennent des couchages supplémentaires à la location saisonnière mitoyenne « Estrella ».

Le Locataire a accès au nombre de chambre convenu selon le nombre d'occupants (2 occupants par chambres dans le cas général).

Le nombre de chambres est limité à 6 chambres à la Villa de la Meilleraie jusqu'à 15 couchages.

Pour les réservations de plus de 15 couchages, jusqu'à 2 chambres supplémentaires seront accessibles dans la location saisonnière mitoyenne « Estrella », afin de respecter les règles de sécurité.

Le linge de lit est fourni. Les chambres disposent d'un lit double, toutefois sur demande préalable à l'aide du formulaire de préparation du séjour certaines chambres pourront être aménagées avec 2 lits simples.

2 lits parapluie et 2 chaises hautes sont à disposition.

Paraphes :

15. ANNULATION ET DEPART PREMATURE

Le propriétaire dispose d'un délai de 24 h pour l'annulation sans frais ni indemnité d'une réservation en ligne dans le cas d'une erreur de paramétrage du tarif.

Toute annulation doit être notifiée à l'autre partie par lettre recommandée, ou par tout autre moyen laissant une preuve de la bonne réception et de la lecture de cette annulation.

Le Locataire peut, moyennant accord du Bailleur, substituer toute personne qui accepte de contracter aux mêmes conditions. Dans ce cas, l'acompte est réputé payé par le Locataire substitué.

Dans les autres cas, il est convenu que la partie qui annule versera à l'autre à titre de dédommagement :

- 20% du montant du loyer de la période annulée en cas d'annulation plus de 3 mois avant le début du séjour,
- La totalité du loyer de la période annulée en cas d'annulation moins de 3 mois avant le début du séjour.

Si l'annulation est le fait du Bailleur, celui-ci restitue l'acompte payé et verse l'indemnité. Si l'annulation est le fait du Locataire, l'indemnité est retenue sur l'acompte, et le Locataire verse le solde de l'indemnité le cas échéant.

L'indemnité n'est toutefois pas due en cas de force majeure. La force majeure est l'évènement imprévisible et irrésistible empêchant le débiteur, en l'occurrence le locataire, d'exécuter son obligation.

Le Covid-19 a été déclaré pandémie mondiale par l'OMS, la force majeure ne s'applique plus pour le Covid-19 et ses conséquences qui ne sont plus imprévues ni inattendues.

Le départ prématuré du Locataire n'entraîne aucun remboursement, même partiel, du prix du séjour.

16. RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de manquement par le Locataire à l'une des obligations contractuelles, le présent bail sera résilié de plein droit. Cette résiliation prendra effet après une simple sommation écrite restée infructueuse après un délai de 24h, ou 12h pour les séjours de moins de 48h.

17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur et le Locataire font élection de domicile dans leurs domiciles respectifs. Toutefois, en cas de litige, le tribunal du domicile du Bailleur sera seul compétent. Le présent contrat et ses suites sont soumis à la loi française.

Paraphes :

ANNEXE A - DESCRIPTION DU LOGEMENT

Pièces du logement : séjour cathédral, cuisine ouverte, une salle de bain avec baignoire et douche, une salle de douche, 2 WC dont 1 dans la salle de douche, jusqu'à 6 chambres, une buanderie, un garage à vélo. Pour les réservations de + de 15 personnes : une 7^{ème} chambre et une salle de douche supplémentaire. Pour les réservations de + de 18 personnes : une 8^{ème} chambre et un WC supplémentaire.

Jardin : Piscine 8m x 4m, sans vis-à-vis. Spa 3 places allongées. Douche de jardin. Exposition sud, grande terrasse. Table de jardin avec 20 chaises, barbecue Weber, parasols, transats. Table de ping-pong, baby-foot et divers jeux (ballons, raquettes...). Aménagements paysagers, sculpture Bulldogs. + de 20 vélos.

Stationnements : 2 places privées de stationnement attenantes à la villa, sécurisées par vidéo-surveillance. Pour les réservations de + de 15 personnes : une 3^{ème} place privée de stationnement attenantes à la villa. D'autres places de stationnement gratuites sont disponibles à moins de 50m de la villa.

Salon-salle à manger : exposition sud, baie vitrée avec accès au jardin. Table avec 20 chaises. Salon avec 3 canapés cuir, 2 fauteuils et table basse, écran géant 3D, home cinéma, lecteur blue-ray 3D avec divers films et lunette 3D, console de jeu WII U avec 4 manettes et 4 volants (jeu Mario-Kart 8).

Cuisine aménagée : exposition sud, baie vitrée avec accès au jardin. Lave-vaisselle, évier double, placards, deux grands réfrigérateurs-congélateurs, plaques à induction, four, hotte aspirante, micro-ondes, grille-pain, machine à café Nespresso, cafetière électrique, bouilloire, vaisselle et ustensiles de cuisine.

Salles de bain et de douche : lavabo, placard, sèche-serviette électrique, sèche-cheveux.

Chambres : placard coulissant avec étagères et penderie. Le linge de lit est fourni (draps, couettes et housses, taies d'oreiller). Téléviseurs LCD dans chambres 1, 2, 3 et 7.

Buanderie : 3 lave-linges, sèche-linge, fer à repasser et planche à repasser.

Autres équipements : WI-FI, aspirateur Dyson. Chaise bébé et 2 lits parapluies. Linge de lit. Etendoir à linge...

Distance de la grande plage des Sables d'Olonne : 3 km
 Distance du centre-ville des Sables d'Olonne : 2,7 km
 Distance des commerces, boulangerie... : 500 m, boulangerie à 200 m.

Linge de toilette	Une grande serviette de bain par personne, serviettes (une par salle de bain + WC et cuisine), Tapis de bain (une par douche), Distributeurs de savon main (1 par SDB + WC)
"panier malin"	Huile, vinaigre, sel, poivre, sucre, herbes de provence... Sacs poubelles, sacs congélation, Rouleau sopalin, alu, film, papier cuisson... kleenex, papier toilette...
"panier coin du feu"	Briquettes allume-barbecue, charbon...
kit cuisine	Serviette de cuisine, torchon, maniques. Liquide vaisselle, dosettes lave-vaisselle, liquide de rinçage, distributeur de savon main. Sacs poubelle.
kit d'entretien	Tous les produits nécessaires à l'entretien d'une maison (Produits, chiffons, serpillère, lingettes ...). Lessive, adoucissant, détacheur...

Paraphes :