

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE SAISONNIERE

Entre les soussignés :

LE BAILLEUR

TRANI
142 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

dénommé le bailleur d'une part,

LE LOCATAIRE

dénommé le preneur d'autre part.

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à louer au preneur qui accepte les lieux sis

Route de Cala Longa,
Piantarella,
20169 BONIFACIO,
Tel / Fax : 04 95 22 07 55

dont la désignation suit et dans les conditions définies ci-après :

Description des lieux loués

Villa entièrement conçue en pierre, partiellement climatisée (chambres) de 600 m² habitables sur un terrain de 10000 m² comprenant :

R+1 (Niveau accès principal) cinq chambres et un master bedroom, six salles de bain (toutes équipées d'un sèche-cheveux), sept WC, une cuisine entièrement équipée (réfrigérateur américain, plaques à induction, four, deux lave-vaisselle, petit électroménager dont une machine à café Nespresso - à ce titre, il n'existe aucun point de vente de capsule dans la région, pensez à vous faire livrer par avance si nécessaire), chambre froide, séjour de 100 m², cheminée.

RDC grand garage, home cinéma, salle de billard, deux chambres, cuisine, salle de bain, buanderie (deux lave-linge, deux sèche-linge, fer à repasser, machine à repasser, machine à lustrer les chaussures).

Nombre de chambres		Nombre de lits
Twin	2	90 x 4
Double	5	140 x 3
		160 x 2
Suite	1	180 x 1

Nombre de salle d'eau 7 - 2 baignoires - 5 douches - 8 WC

Extérieur Grande terrasse, grande salle à manger extérieure avec plan de travail, évier et barbecue, deux salons extérieurs, douche extérieure, plage de détente côté piscine, piscine de 16 x 6 m protégée par une alarme.

Garage extérieur couvert quatre voitures

La propriété est protégée sur tout son pourtour par un système de vidéo surveillance.

Autres informations :

Vue directe sur le lagon de Piantarella, les Iles Lavezzi et la Sardaigne.

Distance à la mer 300m.

Possibilité de mise à l'eau 400m.

Corps-mort pour bateau disponible en face de la propriété.

Distance au golf de Spérone moins de 1 km

Distance à Bonifacio 5 km.

Distance à l'aéroport de Figari 20 km.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA LOCATION

La présente location est consentie du _____ au _____

- Entrée le _____ après 16h
- Sortie le _____ avant 13h

ARTICLE 3 – LOYER, CHARGES ET FRAIS ANNEXES

1- Le loyer

Le montant du loyer pour la période mentionnée à l'article 2 est de _____

a- Le montant

Le montant comprend la location des lieux décrits dans l'article 1 du présent contrat pour un nombre inférieur ou égal à 16 personnes.

Le service d'entretien de la piscine, hors conditions spécifiques de mauvais usage du preneur.

Le service d'une femme de ménage du lundi au samedi et ce à raison de 4h quotidiennes (blanchisserie exclue).

b- Conditions de règlement

Un acompte correspondant à 30% du montant de la location sera réglé dès la signature du présent contrat et assurera au preneur la réservation des lieux. Le versement de cet acompte constitue un engagement définitif de la part du preneur.

Les 70% restants du montant de la location soit _____ seront versés au plus tard 30 jours avant le début de location, soit le _____.

Le preneur fera parvenir au bailleur les contrats ainsi que les arrhes par lettre recommandée avec accusé de réception.

2- Charges et frais annexes

a- Charges

Consommations d'eau et d'électricité à la charge du preneur sur présentation de facture.

Consommation téléphonique à la charge du preneur sur présentation de facture.

b- Frais annexes

Lavage ou nettoyage de matelas, lingerie etc... rendus en mauvais état.

A noter que l'impossibilité de nettoyage d'un élément de parure de lit, de serviette de salle de bain ou de serviette piscine entraînera le changement complet de la parure à la charge du preneur.

Une parure salle de bain = 280 euros

4 draps de bain = 160 euros

4 serviettes = 80 euros

2 tapis de sol = 40 euros

Une parure draps de bain piscine = 160 euros

Une parure literie = 470 euros

2 draps plats = 100 euros

2 draps housses = 80 euros

4 oreillers = 60 euros

Dessus de lit = 80 euros

Housse de couette = 150 euros

Le rangement et le contrôle du linge de maison seront effectués par la personne s'occupant du ménage.

Les matelas du pool piscine et des fauteuils extérieurs terrasse et pool piscine sont tous recouverts d'une housse en éponge pour votre confort. Ils sont très sensibles aux huiles solaires qui peuvent laisser des traces indélébiles ; toute housse en éponge détériorée ou tachée sera facturée au prix de 75 euro, 125 euros ou 250 euros en fonction de la taille de la housse.

Casse vaissellerie

A noter que la casse abusive > 6 entraînera le remplacement intégral de l'assortiment de vaisselle ou verrerie. En deçà, il sera procédé au remboursement à l'unité.

Grande assiette 25 euros

Petite assiette 20 euros

Verre de table 10 euros

Verre a vin 20 euros

Frais de remise en état des lieux en fin de location si dégâts faits par le preneur.

Frais de ménage de sortie sur une base forfaitaire de 500 euros.

Tout autre frais engendré par le preneur aux biens du bailleur figurant dans l'inventaire détaillé de l'état des lieux et signé par les parties.

c- Gestion de service

Il est prévu dans ce contrat 4h de ménage par jour du lundi au samedi, sauf les dimanche et jours fériés.

Ces 4h comprennent :

- la mise en place et le rangement du robot piscine tous les jours
- ménage chambre et salle de bain - sanitaires tous les jours
- ménage des lieux communs en fonctions des besoins

Les consommables salle de bain, blanchisserie et cuisine ne sont pas fournis.

A l'arrivée, les chambres sont montées et le linge de maison est en place.

Au départ, la blanchisserie du linge de maison est incluse dans le nettoyage final.

Sont exclus, pendant toute la durée de la location, toute blanchisserie du linge personnel et du linge de maison.

Pendant la durée de la location, blanchisserie, linge de maison, repassage et heures de ménage supplémentaires seront en option. Soit 25 euros de l'heure ou 30 euros par chambre complète (draps et serviettes de toilette) sur demande du preneur.

Il est déconseillé d'utiliser les serviettes de salle de bain pour l'extérieur ainsi que les serviettes piscine et salle de bain pour la plage.

ARTICLE 4 – GARANTIES ET CAUTIONNEMENT

1- Dépôt de garantie

Afin de se prémunir contre d'éventuelles dégradations ainsi que pour couvrir les dépenses relatives aux charges et frais annexes décrits dans l'article III, un dépôt de garantie de 15000 euros (quinze mille euros) sera versé exclusivement par virement au plus tard 8 jours avant le début de location, soit au plus tard le

Dans le cas où le montant des charges, frais annexes ou dégradations consécutives à cette location excéderait le dépôt de garantie, le Preneur

s'engage à régler le préjudice dans les deux mois suivant l'état des lieux de sortie.

Pour sa part, le bailleur s'engage à justifier le montant du préjudice causé.

2- Conditions de restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera restitué, déduction faite des charges, frais et dégradation éventuels, dans les 30 jours suivant l'état des lieux de sortie, soit au plus tard le

ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

1- Dispositions générales

Il est précisé à ce sujet, que les meubles et objets mobiliers ne doivent souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage et de l'usure normale à laquelle ils sont destinés. Ceux qui, à l'expiration de la location, seront manquants ou mis hors de service pour une autre cause que l'usage et l'usure normale, devront être payés par le preneur avec l'assentiment du bailleur. Cette clause s'applique également aux parquets, peintures, tapis et à l'immeuble en général.

La prise en compte des dégradations est effectuée de la manière suivante :

- pour le matériel informatique, HIFI, télécoms, et ménager, une vétusté sera automatiquement appliquée à raison de 10% par an
- pour le mobilier de jardin, il sera appliqué un taux de vétusté de 10% par an
- pour le mobilier d'intérieur aucun taux de vétusté ne sera appliqué. Si la réparation est possible, celle-ci sera prise en charge par le preneur ; si la réparation n'est pas possible, il y aura remboursement à hauteur de la valeur d'achat.

2- Entrée dans les lieux

L'inventaire d'entrée dans les lieux sera constitué d'un descriptif préétabli par le bailleur stipulant le matériel contenu dans les lieux loués, son nombre, son emplacement, son prix d'achat ainsi que son état.

Il permettra de constater l'état des équipements et de l'immeuble en général.

3- Sortie des lieux

L'état des lieux de sortie fera l'objet d'un pointage qui servira de base pour l'évaluation des charges locatives et frais annexes ainsi que des dégradations éventuelles.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

Une copie de l'Attestation d'Assurance de la location saisonnière du bailleur sera fournie à la signature de l'état des lieux d'entrée et viendra en annexe de ce contrat. Etant précisé que cette assurance ne prend en charges ni les personnes, ni les biens vis-à-vis du preneur.

Une copie de l'Attestation d'Assurance du preneur dans le cadre de l'extension de son assurance multirisques habitation couvrant les risques locatifs, incendie, vol, dégât des eaux et recours des voisins OU une copie d'une Assurance complémentaire couvrant les risques précités sera demandée au preneur lors de l'état des lieux d'entrée. Etant précisé que cette Attestation devra dater de moins de 15 jours avant l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES

1- Obligations du Preneur

N'occuper les lieux que bourgeoisement, le preneur reconnaissant que cette location ne lui est consentie qu'à titre de résidence provisoire et de plaisance, condition majeure sans laquelle la présente location n'aurait pas été consentie. Le preneur déclare sur l'honneur n'exercer et ne chercher à exercer aucune profession dans la ville et dans la région des lieux présentement loués.

Ne rien faire qui, par le fait du preneur, de sa famille ou ses relations, puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants.

Occuper les lieux personnellement et ne pouvoir en aucun cas sous-louer, même gratuitement, ni céder ses droits à la présente location.

Ne pouvoir sous aucun prétexte entreposer des meubles meublants en dehors de menus objets.

Ne faire aucune modification ni changement dans la disposition des lieux et meubles. Si des modifications sont faites, le preneur doit veiller à les remettre à leur place initiale.

En cas d'absence de la propriété, le preneur doit veiller à respecter à les remettre à leur place initiale.

En cas d'absence de la propriété, le preneur doit veiller à respecter les conditions du contrat d'assurance de la propriété, à savoir fermer les accès et enclencher l'alarme.

Le preneur ne doit en aucun cas troubler le voisinage par des sons, odeurs, fumées ou lumières intempestifs ou tout autre forme de dérangement.

Ne rendre en aucun cas le bailleur responsable en cas de vol commis dans les lieux loués.

Le preneur a pour obligation d'informer le bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'ils n'en résulte aucun dommage apparent.

Le preneur a pour obligation de laisser exécuter tous travaux dont l'urgence s'impose pendant la durée de location.

Le preneur sera tenu responsable pour tout accident qui pourrait survenir dans la piscine. Les enfants étant sous l'entière responsabilité de leurs parents.

2- Obligations du bailleur

Le bailleur ne peut en aucun cas pénétrer dans les lieux loués pendant la durée de la location sauf accord du preneur.

Le bailleur doit maintenir le logement en bon état et assurer les réparations nécessaires.

Le bailleur déclare avoir souscrit à une assurance civile auprès de AXA comprenant la durée de location et couvrant les lieux contre l'incendie, le dégât des eaux, toute explosion ou tout sinistre dû à l'électricité, ou autre cause. Il déclare également être couvert contre le vol auprès de cette même compagnie.

Le bailleur a pour obligation de délivrer les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat et ceux précisés dans l'inventaire.

Le bailleur a pour obligation d'assurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir contre les vices et défauts de nature à y faire obstacle.

Conformément à la loi 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines pour les habitations louées de manière saisonnière, un dispositif de sécurité homologué par l'AFNOR a été installé.

Il est précisé que ce dispositif est obligatoire mais qu'il s'agit d'une protection passive qui ne remplace en aucun cas la surveillance active d'un adulte lorsqu'un enfant accède à la piscine.

Le dispositif de sécurité de la piscine étant normalisé, le bailleur ne pourra être tenu responsable en cas d'accident ou de noyade.

ARTICLE 8 – CONDITIONS D'ANNULATION

1- Clause résolutoire

En cas d'inexécution de l'un des clauses de ce contrat, il sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalité judiciaire. Si le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par la Présidence du Tribunal d'Instance d'Ajaccio.

2- Conditions de suspension

Toute annulation doit être notifiée par LRAR ou télégramme, le cachet de la Poste faisant foi.

a- Suspension du fait du preneur

Il est convenu qu'en cas de désistement du locataire :

- Jusqu'à 45 jours avant le début de la location, les frais d'annulation s'élèvent à 30% du montant du loyer
- Entre 44 et 8 jours avant le début de la location, les frais d'annulation se montent à 90% du montant du loyer
- A partir du 7^{ème} jour, les frais d'annulation se montent à 100% du montant du loyer

Le preneur fera, lui-même, exercer son assurance annulation pour le remboursement desdits frais.

b- Suspension du fait du bailleur

De même qu'il est expressément convenu entre les parties que si le bailleur devait annuler la réservation pour des raisons indépendantes de sa volonté, il rembourserait la totalité des sommes versées au preneur.

ARTICLE 9 – CONSIGNES DE SECURITE

Lorsque vous quittez la villa, veillez à ce que les verrous de fermeture des baies vitrées et portes soient fermés.

Le mobilier de la salle à manger extérieure est en teck. Il est donc nécessaire d'éviter les tâches par les corps gras et les brûlures par cigarettes, bougies ou anti-moustiques.

Le nettoyage de ces éléments en bois implique après suppression des tâches, le ponçage intégral de la surface afin de garder la même teinte (prix TTC 2009 au m² : 32€).

Des photophores vous sont fournis dans un état de propreté absolu. Vous devrez veiller, en cas d'utilisation, de les rendre dans le même état. Tout photophore ne pouvant être nettoyé, sera facturé (20 euros), tout nettoyage sera facturé au temps passé.

Le billard qui est mis à votre disposition est neuf. Il est déconseillé aux enfants de l'utiliser. Toute accros du tapis entraînera le changement de celui-ci au frais du preneur.

Les coussins extérieurs étant constitués de mousse, revêtue de tissus éponge ou de toile PVC, devront être systématiquement rentrés en cas de pluie. Tout coussin imbibé d'eau sera facturé, 40€ par coussin.

Un parasol d'une dimension de 4m x 4 est mis à votre disposition. Vous devrez veiller à le fermer tous les soirs ou dans la journée en cas de vent même faible. Toute détérioration de celui-ci par le vent sera à la charge du preneur (750 euros).

Les canapés d'intérieur étant constitués d'éléments modulaires, toute dégradation portant sur l'un ou plusieurs des modules entrainera le remplacement intégral, à la charge du preneur, du module concerné si ce dernier est toujours commercialisé, ou de l'ensemble de la structure dans le cas contraire.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en entête de ces présentes.

En cas de contestation, le tribunal d'Ajaccio sera le seul compétent.

Fait en deux exemplaires originaux

A

Le

Le bailleur

Le preneur

Lu et approuvé

Lu et approuvé

NB : Le locataire retourne 2 exemplaires signés du contrat de location ainsi que les conditions générales de location par envoi en Recommande avec Accusé de réception (sans retour de votre part dans un délai de 10 jours, votre demande sera annulée).
Le propriétaire renvoie un exemplaire signé.