

## **Conditions générales**

Les présentes conditions générales s'appliquent à un contrat de location temporaire entre le bailleur et le locataire pour un séjour de courte durée dans la maison de vacances Brasserelles, tel que stipulé dans le contrat par courrier électronique. Les conditions générales protègent le locataire et le bailleur, et sont donc décrites de manière détaillée à cette fin. En les suivant attentivement pour préserver la propreté et l'intégrité des lieux, le locataire et le bailleur ne devraient pas considérer ces règles comme contraignantes, mais simplement comme des recommandations.

Le contrat consiste à accepter les conditions générales telles que décrites ci-dessous.

### **Article 1 – Conclusion du contrat de location**

Le propriétaire communique au locataire les informations concernant la maison de vacances, les tarifs et les conditions cruciales pour la conclusion du contrat de location. Ce contrat est établi entre le propriétaire et le locataire et prend effet dès que le locataire confirme avoir pris connaissance des conditions générales en cochant la case sur le site web qui indique l'acceptation de ces conditions. De plus, le contrat devient effectif dès la réception d'un acompte correspondant au coût de la location, en accord avec les directives détaillées à l'article 2.

### **Article 2 - Conditions de paiement**

Dans les 7 jours calendaires suivant la réception de la confirmation de réservation par e-mail, le propriétaire doit verser un acompte de 500 € sur le compte bancaire du locataire Descheemaeker-Hegemann **BE94 7805 7981 7614**. Le montant total du coût de la location, comprenant l'acompte et le restant du montant à payer, est spécifié dans le même e-mail de confirmation.

Si l'acompte n'est pas versé dans le délai imparti, le contrat de location est réputé non conclu. Le propriétaire peut alors reprendre possession du logement de vacances sans préavis ni indemnité et le remettre en location.

Le locataire doit verser le montant total du coût de la location (total moins l'acompte) ainsi que la caution sur le compte du propriétaire au plus tard 30 jours (1 mois) avant le début de la location du logement de vacances. En cas de non-paiement, le droit de louer la maison de vacances Brasserelles est annulé.

Si le contrat de location est conclu dans les 30 jours précédant la date de début, le locataire doit payer immédiatement le montant total du coût de la location avec la caution lors de la signature du contrat de location.

En cas de non-paiement dans les délais, le locataire est en défaut. Le propriétaire l'en informe par écrit ou par e-mail. Il a alors la possibilité de régler le montant dû dans les 7 jours. Si le paiement n'est toujours pas

effectué, le contrat de location est annulé le jour du défaut et des frais d'annulation sont facturés (voir l'article 12).

### **Article 3 - Consommation et frais**

La consommation normale de l'électricité et de l'eau est incluse dans le coût de la location. Il est présumé que le locataire utilisera l'énergie de manière économe et tiendra compte de l'environnement. En cas de consommation anormalement élevée, des frais supplémentaires seront facturés au locataire.

Le nettoyage final standard n'est pas inclus dans le coût de la location et est facturé séparément. Nous partons de l'idée que le locataire laissera la maison rangée et balayée avant son départ. Si la maison est laissée en trop mauvais état, la caution de location peut être utilisée (en partie ou en totalité) pour couvrir les frais de nettoyage engagés (ou le temps de travail). Aucun frais supplémentaire n'est facturé si les conditions décrites à l'article 11 sont respectées.

La taxe de séjour éventuelle facturée par la commune d'Ellezelles est incluse dans le coût de la location.

La literie (draps, housse de couette et taies d'oreiller) est fournie et incluse dans le coût de la location. Si vous souhaitez un jeu supplémentaire de draps, cela peut être obtenu sur simple demande moyennant des frais de location de 8 € par ensemble. Le linge de cuisine est fourni et est inclus dans le coût de la location.

Les serviettes de bain doivent être apportées par le locataire lui-même, ou il peut, moyennant des frais, louer un ensemble de serviettes de bain (1 grande et 2 petites serviettes de bain, sans gants de toilette) (à indiquer lors de la réservation).

Si d'autres frais s'appliquent en plus du coût de la location et des frais d'utilisation, cela est mentionné sur le site web du propriétaire. Le locataire doit payer les éventuels frais supplémentaires de la même manière que le coût de la location, en plus des frais de consommation.

### **Article 4 - Caution de location**

Afin d'assurer le bon déroulement du contrat de location, le locataire doit verser une caution de 350 €, qui doit être réglée avec le solde restant du coût de location après déduction de l'acompte. Si cette condition n'est pas respectée, la location ne pourra pas avoir lieu.

Après la période de location, la caution sera utilisée pour couvrir d'éventuels frais supplémentaires liés au nettoyage, à une consommation excessive d'énergie, à la disparition d'éléments de l'inventaire ou aux éventuels dommages causés à la maison de vacances. Si tout est en ordre, l'intégralité de la caution sera remboursée. Ce remboursement (le solde restant de la caution) sera effectué par le propriétaire dans un délai de 14 jours suivant la fin de la période de location, par le numéro de compte IBAN utilisé pour le paiement du coût de la location.

## **Article 5 – Destination et utilisation**

Brasserelles est exclusivement destiné à une occupation saisonnière de location. Le locataire ne peut pas faire de cette résidence sa résidence (principale). Toute modification de la destination ou de l'utilisation de la maison de vacances Brasserelles par le locataire n'est pas autorisée.

La maison de vacances dispose de couchages pour un maximum de 15 personnes. Le locataire s'engage à respecter la capacité maximale de 15 personnes pendant toute la durée du séjour en vacances.

## **Article 6 – Règles de la Zone Résidentielle**

La maison de vacances Brasserelles est située dans une zone résidentielle. Le locataire doit respecter les dispositions légales d'une zone résidentielle, notamment en ce qui concerne les nuisances sonores. Par conséquent, entre 22h00 et 07h00, le locataire ne perturbera pas la tranquillité des voisins.

## **Article 7 – Traitement des Déchets**

Le locataire s'engage à trier correctement les déchets, comme décrit dans le dossier d'information dans la maison de vacances. Les déchets sont triés autant que possible dans les conteneurs prévus pour minimiser l'impact environnemental. Le propriétaire est responsable de la gestion des déchets, sauf accord contraire.

## **Article 8 – Obligations du propriétaire**

Le propriétaire veille à ce que le logement de vacances soit mis à la disposition du locataire en bon état, bien entretenu, sûr et habitable à l'heure d'arrivée convenue.

Le propriétaire prend en charge la réservation ainsi que l'exécution correcte du contrat. La responsabilité est annulée en cas de défaillances du locataire ou d'un co-locataire, de défaillances imprévisibles ou inévitables de la part de tiers, de force majeure, ou d'événements que le propriétaire ne peut ni prévoir ni prévenir, malgré les précautions prises.

Si le locataire refuse de prendre possession du logement de vacances parce que son état ne répond pas raisonnablement aux attentes, il contacte immédiatement le propriétaire. En cas de désaccord, la plainte doit être vérifiée par un expert du domaine, tel qu'un avocat ou un notaire, pour obtenir un jugement objectif. La partie reconnue responsable paie alors les frais.

## **Article 9 – Obligations du locataire**

Le locataire utilisera la maison de vacances et ses installations et inventaire avec soin. Si quelque chose n'est pas en ordre à l'arrivée ou pendant la période de location, en particulier dans des situations où des conditions potentiellement dangereuses peuvent survenir, le locataire doit informer le propriétaire rapidement. Le locataire laissera au propriétaire un délai raisonnable pour rectifier la situation.

Il n'est pas permis d'entrer dans des espaces clos sans avoir reçu la clé. En quittant la maison de vacances, même pour une courte période, la résidence doit être entièrement sécurisée. En cas de vol et/ou de perte en raison de la non-conformité, le locataire sera tenu responsable de l'ensemble des dommages.

Il est interdit de fumer dans la maison de vacances. Fumer est cependant autorisé dans la cour/jardin en veillant à ce que les mégots soient complètement éteints, puis jetés dans le cendrier ou la poubelle désignée. Cette règle vise à prévenir les incendies et vaut donc également pour ce qui concerne les résidus de barbecue ou les bols à feu/braseros. En cas d'incendie dû à la négligence, le locataire sera tenu responsable des dommages.

Tout dommage et/ou perte doit être signalé au propriétaire avant le départ du locataire en utilisant le formulaire de "Déclaration de Dommage et/ou de Perte" (trouvé dans le dossier d'information).

Le propriétaire est solidairement responsable de tous les dommages et/ou pertes infligés au logement de vacances, tels que déterminés par le propriétaire à la fin ou après la période de location, indépendamment du fait qu'il soit dû à des actes et/ou omissions du locataire, des co-locataires, ou des visiteurs, avec ou sans le consentement du propriétaire. Le propriétaire s'engage à maintenir le logement de vacances propre et rangé pendant la période de location et à ne pas endommager les plantes dans la cour.

## **Article 10 – Arrivée et Départ**

L'arrivée et le départ ont lieu aux dates et heures d'arrivée et de départ spécifiées sur le site Web.

Le logement de vacances est soigneusement nettoyé et remis en ordre, conforme aux dispositions du contrat, avant d'être mis à la disposition du propriétaire. A l'arrivée, le locataire vérifie lui-même et/ou avec le propriétaire si le logement de vacances est complet et non endommagé. Si quelque chose est endommagé et/ou manquant, le locataire doit le signaler au propriétaire dans les 24 heures suivant l'arrivée. Il peut le justifier par une photo. Le propriétaire fera tout son possible pour réparer, remplacer et/ou compléter les articles concernés. Si le locataire ne signale aucun dommage et/ou perte dans les 24 heures, on suppose que les locaux et le logement de vacances ont été livrés en bon état.

L'heure de départ prévue est indiquée dans le contrat de location. Sous réserve d'un préavis suffisant et de l'accord du propriétaire, une modification d'horaire peut être convenue et enregistrée. L'inspection de la maison se fait au départ et s'effectue en collaboration avec le propriétaire. Si cela n'est pas possible, le propriétaire effectuera l'inspection dans les 48 heures.

## **Article 11 – Nettoyage**

Le nettoyage final standard n'est pas inclus dans le prix de location et est facturé séparément. Il est entendu que le locataire laisse la maison propre et balayée avant son départ. Si la maison est laissée en mauvais état, la caution locative (en partie ou en totalité) peut être utilisée pour compenser les coûts de nettoyage (y compris le temps de travail). Aucun frais supplémentaire n'est facturé si les conditions ci-dessous sont remplies.

Le locataire veille à ce que la maison de vacances soit laissée complète et bien rangée à la fin de la période de location. La vaisselle, avec les accessoires, est remplacée propre dans les armoires. Les appareils ménagers utilisés sont également laissés propres. Les matériaux et objets utilisés (comme les livres et les jeux) sont remis à leur place habituelle.

**Pour chaque pièce, les règles suivantes s'appliquent :**

- laisser en bon état – c'est-à-dire nettoyé
- remettre les objets et les matériaux à leur place d'origine
- laisser les lits et la literie comme vous les avez trouvés
- laisser les meubles tels que vous les avez trouvés
- fermer les fenêtres et les portes

**Pour la cuisine, les règles suivantes s'appliquent :**

- laver la vaisselle et la ranger dans les armoires appropriées
- vider et nettoyer le réfrigérateur, éteindre le réfrigérateur et ouvrir la porte du réfrigérateur
- nettoyer les appareils ménagers

**Pour les salles de bains et les toilettes au rez-de-chaussée, les règles suivantes s'appliquent :**

- laisser la douche, la baignoire, le lavabo et les toilettes en bon état
- le linge de bain loué peut être laissé au sol de la salle de bains

**Article 12 – Annulation et/ou modification du contrat de location par le locataire**

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, en totalité ou en partie. Toute annulation doit être signalée par écrit ou par e-mail au propriétaire. En cas de situations urgentes pendant la location, cela doit également être signalé par téléphone. Le locataire verse au propriétaire une indemnité compensatoire pour la perte de revenus subie en raison de la résiliation, sous forme de dommages et intérêts forfaitaires. Cette indemnité est fixée comme suit :

**Annulation :**

|                                                                                   |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Jusqu'à 30 jours civils avant la date d'arrivée                                   | 30 % du prix de la location   |
| À partir de 30 jours civils avant la date d'arrivée ou en cas de non-présentation | 100 % du prix de la location. |

Si le locataire quitte la maison de vacances avant la fin de la période de location, aucun remboursement ne sera effectué.

Le locataire a le droit de proposer un autre locataire en remplacement. Il appartient au propriétaire d'accepter ou non ce remplacement. Ce remplaçant reprend ensuite le contrat aux mêmes conditions. Le locataire d'origine est libéré de sa responsabilité dès que le remplaçant a effectué le paiement du coût de la location.

Le locataire peut consulter son courtier en assurances à tout moment et éventuellement souscrire une assurance annulation.

## **Article 13 – Annulation et/ou modification du contrat de location par le propriétaire**

Le propriétaire peut résilier ou modifier le contrat de location dans les cas suivants :

- a) Non-paiement (en temps voulu) du coût de la location par le locataire
- b) Cas de force majeure, circonstances imprévues ou inévitables (guerre, grève, mesures gouvernementales, catastrophe environnementale et/ou naturelle, conditions météorologiques exceptionnelles, incendie, décès du propriétaire(s) ou de leur famille proche. Tous les montants payés par le locataire pour les nuitées pas encore effectuées seront remboursés au locataire dans les 30 jours civils suivant la résiliation du contrat, sans droit à une indemnisation.
- c) En raison de circonstances telles que le vol d'inventaire, la destruction de la maison de vacances et l'admission non autorisée de personnes (voir article 5) et/ou la violation des règles légales telles que le bruit nocturne (voir article 6). Si cela est imputable au locataire, les montants payés pour les nuitées pas encore effectuées ne seront pas remboursés. Le propriétaire n'est pas responsable des dommages que le locataire subit en raison de la résiliation du contrat de location.

## **Article 14 – Animaux domestiques**

Les animaux domestiques ne sont pas autorisés, ni dans la maison de vacances, ni sur le terrain.

## **Article 15 – Plaintes**

Toutes les plaintes concernant l'utilisation de la maison de vacances doivent être immédiatement signalées au propriétaire par le locataire. Le locataire donnera suffisamment d'opportunité et de coopération au propriétaire pour résoudre la plainte dans un délai raisonnable.

Le propriétaire s'efforcera de résoudre la plainte aussi rapidement que possible et de manière satisfaisante pour le locataire. Si la plainte ne peut pas être résolue de manière satisfaisante, elle doit être soumise par écrit et motivée par le locataire au propriétaire. Les plaintes peuvent être déposées au plus tard 14 jours après la fin du séjour dans la maison de vacances.

## **Article 16 – Responsabilité et droit**

Il est supposé que le locataire prend soin de la maison de vacances. Cela signifie que le locataire prend soin et respecte la maison de vacances (comme fermer les fenêtres et les portes par temps de vent/pluie, fermer la maison en l'absence, utiliser raisonnablement l'eau, le gaz et l'électricité, ainsi que le jardin intérieur et l'environnement, en évitant de causer des nuisances sonores). Si le comportement du locataire entraîne ou risque d'entraîner un inconvénient ou une gêne mettant en danger le bon déroulement du séjour, le propriétaire se réserve le droit de résilier le contrat, sans préavis et sans indemnisation.

Le locataire est responsable et solidairement responsable du vol et des dommages au mobilier si le vol se produit sans traces d'effraction, par exemple en ne fermant pas les fenêtres et les portes en l'absence. Il est également responsable de toutes les pertes et/ou dommages à la maison de vacances, que cela soit le résultat de l'action ou de l'omission du locataire ou de tiers présents avec l'autorisation du locataire dans ou autour de la maison de vacances louée. En cas d'utilisation ou de laisser la maison de vacances de manière incorrecte, les coûts seront facturés au locataire.

Quelle que soit la précaution dont fait preuve un locataire et quels que soient les efforts déployés pour surveiller les autres utilisateurs et les éventuels visiteurs/invités, des incidents peuvent toujours se produire, tels que la possible dommage décrit dans les articles 4 et 9. C'est dans cette optique que le locataire, en signant le contrat et les conditions générales, déclare être en possession d'une assurance responsabilité civile légale. De cette manière, les litiges liés aux dommages, supérieurs à la caution, peuvent être évités.

Il est recommandé, en plus de l'assurance responsabilité civile personnelle, de souscrire une assurance voyage et une assurance annulation.

Le propriétaire est autorisé, après accord avec le locataire, à visiter la maison de vacances afin de vérifier si toutes les obligations sont respectées. Ce droit doit tenir compte de la vie privée du locataire et ne peut être exercé que en cas de soupçon de négligence.

Le propriétaire ne peut être tenu responsable de :

- a) vol, perte et/ou dommage, de quelque nature que ce soit, au locataire et aux biens du locataire apportés pendant ou à la suite de la location et du séjour dans la maison de vacances louée.
- b) défauts et/ou hors service d'équipements techniques dans la maison de vacances, panne temporaire ou perturbation des services d'eau et/ou d'énergie et/ou par des tiers, tels que travaux routiers et/ou de construction dans les environs de la maison de vacances louée.
- c) dommages ou blessures résultant de l'utilisation de la maison de vacances et/ou d'accidents dans et autour de la maison de vacances louée.

Tous les litiges entre le locataire et le propriétaire sont soumis au droit belge.

*Le 7 septembre 2020*