CONDITIONS GÉNÉRALES

La SAS SQUARE HABITAT CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, au capital de 252.500 €uros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE (17) sous le n° 394.234.397, dont le siège social est situé au 14 rue Louis Tardy à LAGORD (17140), avec succursale au 2 Avenue de la République à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420) – 41 Avenue des Congrès à ROYAN (17200) – 190 Boulevard de la Côte de Beauté à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17110) - représentée par sa Présidente Madame Mélanie BOCHE ; filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole CRCA CMDS,

Ayant satisfait aux obligations de la Loi n° 79-9 du 2 janvier 1970 et à son Décret d'application n° 72-678 en date du 20 juillet 1972 :

- **Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1702 2018 000 028 400, délivrée par la CCI de La Rochelle.**
- **Titulaire d'une garantie financière Transaction, Gestion et Syndic de copropriété donnée par la CAMCA, dont le siège est situé 53, rue de la Boétie à PARIS (75008).**
- **Titulaire d'une police d'assurance CAMCA, RCP n° 10 005 520.**

Autorisée par mandat écrit à agir au nom et pour le compte du propriétaire de la location,

I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

Le client réserve le bien. Par cet acte, le client s'engage en conséquence à prendre possession des lieux à la mise à disposition fixée au contrat et cela quoiqu'il puisse survenir (maladie, accident ou événement imprévu). Dans l'éventualité où ces conditions ne seraient pas remplies, l'agence serait en droit de relouer immédiatement les locaux objets du présent contrat.

CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE

L'agence est tenue de faire remplir et signer à tous ses clients de nationalité étrangère une fiche individuelle de police.

CNIL

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, dite Loi Informatique et Libertés, le client dispose d'un droit d'accès et de rectification des données nominatives qui seraient recueillies par l'agence SQUARE HABITAT CMDS pour les besoins de son activité. Le droit d'accès et de rectification peut être exercé sur simple demande écrite adressée au siège social.

DURÉE

La location ne pourra être prorogée sans l'accord préalable de l'agence, le locataire l'acceptant ainsi. Ce dernier déclare sur l'honneur que les locaux loués ne lui serviront qu'à usage de résidence secondaire.
Tout maintien dans le logement en dehors des stipulations contractuelles fera l'objet d'une indemnité d'occupation par heure de dépassement, le montant de cette indemnité est de 150 € par heure.

ÉQUIPEMENT DE NOS LOCATIONS DE VACANCES

Sont compris :

- La vaisselle
- La batterie de cuisine
- L'électroménager (selon descriptif)
- La literie
- Les oreillers et/ou traversins
- Les couvertures et/ou couettes

Ne sont pas compris :

- Le linge de lit (draps, draps housses, taies…)
- Le linge de maison (nappes, torchons, serviettes de table, tablier…)
- Le linge de toilette (serviettes de bains, tapis de bain…)
- Les produits d'hygiène et produits lessiviels (savons, shampoings, papier toilette, sacs poubelles, papier essuie-tout, cuisine et linge…)
- Le charbon de bois pour les logements équipés de barbecue
- Le ménage de fin de séjour

II – CONDITIONS DE PAIEMENT

PRIX

Les tarifs indiqués sur notre site Internet comprennent **le loyer brut, consommations** (eau + électricité), les **honoraires d'agence, les frais de dossier** ainsi qu'une **assurance « annulation, responsabilité civile immobilière et mobilière, assistance et rapatriement » forfaitaire par location.**

Sont exclus : la taxe de séjour, les prestations optionnelles proposées.

ACOMPTE

Après réception du contrat pour signature électronique, le client locataire dispose de 3 jours maximum pour valider le contrat de réservation. La réservation devient alors définitive.
Une fois validé, le locataire s'engage à verser aussitôt l'acompte d'usage, soit 25 % du montant total du séjour hors assurance + 25 € de cotisation d'assurance forfaitaire.

En cas de réservation directe en ligne avec paiement sécurisé par carte bancaire, le prélèvement par carte bancaire sera effectué à J+3 (l'agence se réserve le droit de valider les réservations en fonction de la disponibilité). **Une fois l'acompte versé et selon l'application de l'article L.214-1 du code de la consommation, la réservation est définitivement conclue et le locataire n'aura pas le droit de se désister, sauf à invoquer un cas de force majeure.**

L'acompte engage définitivement le client et implique le règlement du solde même en cas d'annulation.

En cas de réservation effectuée moins de 30 jours avant la date de début de séjour, l'intégralité du prix du séjour de la location sera exigée.

SOLDE

Le locataire s'engage à régler le solde intégral 30 jours avant la date d'arrivée. Les prestations optionnelles devront être également réglées avant le jour d'arrivée.

TAXE DE SÉJOUR

De convention expresse, le locataire s'engage à régler à l'Agence au plus tard 1 semaine avant son arrivée en sus du montant de la location, la taxe de séjour à destination de la commune d'accueil.

III – DÉPOTS DE GARANTIE HÉBERGEMENT ET MÉNAGE

DÉPOT DE GARANTIE HÉBERGEMENT

Le locataire versera à l'Agence un **dépôt de garantie,** destiné à garantir la bonne exécution du contrat de location et à répondre des dégâts occasionnés aux mobiliers et immobiliers des lieux loués durant son séjour et à la fin de location, et les frais de téléphone s'il existe dans la location.
Variable selon la location, **le dépôt de garantie se fera UNIQUEMENT par empreinte bancaire via un lien sécurisé de notre partenaire Swikly, avant le jour de votre arrivée.**
Ce Dépôt de Garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un paiement anticipé du loyer et ne sera productif d'aucun intérêt. **Cette autorisation bancaire sera levée par nos soins dans un délai d'un mois après la fin de la location**, déduction faite des objets remplacés, des frais éventuels de remise en état. **Ce délai pourra être porté à trois mois, si la remise en état nécessite l'intervention d'entreprise extérieure.**
Si le Dépôt de Garantie s'avère insuffisant, le LOCATAIRE s'engage à en parfaire la somme.

DÉPOT DE GARANTIE MÉNAGE

Afin de sensibiliser les locataires à la réalisation du ménage, un dépôt de garantie "Ménage" devra être versé à l'Agence par **empreinte bancaire** via un lien sécurisé de notre partenaire Swikly. **Les locaux doivent être laissés parfaitement propres**. **Le cas échéant, si l'ensemble des tâches ménagères n'a pas été entièrement ou correctement réalisé, le dépôt de garantie sera retenu.**

A minima :

- Retirer et jeter les alèses **jetables** de tous les lits (y compris ceux des convertibles).
- Faire la vaisselle pour laisser l'évier propre et désencombré.
- Ranger la vaisselle ou tout autre équipement à sa place.
- Vider et nettoyer le réfrigérateur / congélateur.
- Passer l'aspirateur et la serpillère dans toutes les pièces.
- Dépoussiérer les meubles.
- Nettoyer la salle de bains (bac à douche, lavabo, baignoire…) sans oublier les bondes.
- Nettoyer les toilettes (cuvette et lunette) avec les produits d'entretien appropriés.
- Vider les poubelles.
- Sortir les containers.
- Balayer la terrasse et/ou balcon.

IV – OBLIGATIONS DU CLIENT

Le logement est loué à titre d'habitation de vacances ; il ne pourra y être exercé aucune activité de commerce ni d'industrie. Sous peine de résiliation, le client ne pourra en aucun cas sous-louer ou céder ses droits à la présente convention.

1. **La fourniture des draps et du linge de maison n'est pas assurée par l'agence dans la présente location.**

2. **Les locaux présentement loués ne doivent, sous aucun prétexte, être occupés par un nombre de personnes supérieur à celui indiqué dans l'annonce. Dans le cas contraire, l'agence sera en droit de résilier purement et simplement le contrat ou de réclamer des dommages et intérêts au bénéfice du propriétaire bailleur en réparation du préjudice causé.**

3. Aucune tente, caravane ou camping-car, piscine hors-sol ne pourra être installée dans l'enceinte de la location.

4. Les arrivées peuvent avoir lieu du lundi au samedi après-midi **entre 16 heures et 18 heures** et les départs tous les jours de la semaine **à 10 heures maximum** (sauf pour certains biens où les arrivées et départs se font uniquement les samedis aux mêmes horaires indiqués). En cas d'arrivée ou de départ en dehors de ces horaires, le locataire devra en avertir préalablement l'agence.

5. **En raison du grand nombre d'arrivées et de départs au même moment, l'Agence ne peut procéder à la vérification des lieux loués en présence des locataires, mais cet état sera fait par notre personnel avant la prise de possession par notre personnel. Le locataire déclare accepter l'état des lieux de sortie qui sera effectué après son départ, et avant l'arrivée de nouveaux occupants, par l'Agence de location.**

6. En cas de location dans un immeuble, le locataire se conformera, à titre d'occupant des lieux, au règlement intérieur de l'immeuble, dont il reconnait avoir pris connaissance, notamment pour le bruit, l'étendage du linge, la propreté, l'enlèvement des ordures, l'occupation du parking ou garage personnel décrit dans le contrat. **Il est expressément interdit de mettre du linge aux fenêtres et balcons.**

7. Si le meublé est équipé de lits superposés, l**e couchage en hauteur est interdit aux enfants de moins de 6 ans**.

8. **Le locataire devra s'abstenir de façon absolue, de jeter dans les lavabos, baignoires, bidets, éviers etc…des objets de nature à obstruer les canalisations, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés** pour leur remise en service. A ce sujet, en raison des difficultés éprouvées en saison pour obtenir l'intervention du personnel ou d'une entreprise spécialisée, l'agence décline toute responsabilité quant au retard éventuellement apporté à la réalisation des réparations nécessaires et aucune réduction de loyer ou indemnité ne pourra être réclamée.

9. Les meubles et objets mobiliers ne doivent souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés. Ceux qui, à l'expiration du présent contrat, seront manquants ou auront été mis hors service pour une cause autre que l'usure normale, devront être payés ou remplacés par le locataire. Cette clause s'applique également aux papiers-peints, tentures et à l'immeuble en général.

10. **Le locataire sera tenu de ne pas déplacer les meubles. Auquel cas, avant la sortie des lieux, il sera tenu responsable de remettre les meubles et objets mobiliers à la place qu'ils occupaient lors de son entrée, et de tous dégâts dus à son inattention.**

11. **Le locataire ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité au cas où les réparations urgentes incombant au propriétaire représenté par l'agence apparaîtraient pendant la location.**

12. Le locataire devra, **dans les 48 heures de la prise de possession**, informer le MANDATAIRE de toute anomalie constatée. Passé ce délai, les biens loués seront considérés comme exempts de dommages à l'entrée du locataire.

13. Le locataire est tenu de signaler à l'agence toute interruption dans le fonctionnement des services. Celle-ci fera diligence pour effectuer ou faire effectuer les intervenants nécessaires. Toute interruption d'un service quelconque ne justifie pas de réduction de loyer, ni de dommages-intérêts.

14. **Le ménage intégral des lieux loués sera obligatoirement assuré par le locataire (lavage des sols, miroirs, éviers, sanitaires, vaisselle, ustensiles de cuisine, appareils de cuisson, réfrigérateur, aspirateur (sac vidé), enlever toute provision, poubelles, etc…).**
Un contrôle sera effectué par l'agence après le départ du locataire ; dans le cas où les lieux loués ne seraient pas rendus dans un parfait état de propreté, la caution ménage sera retenue.

15. L'agence décline toute responsabilité en cas de vol ou de cambriolage dans les locaux loués.

16. L'agence décline également toute responsabilité dans le cas de l'interruption d'un service quelconque extérieur à sa prestation principale.

17. **Le locataire est tenu de remonter les stores bannes et de fermer et rentrer les parasols, en cas d'absence et lors du départ.**

18. **A son départ, le locataire s'engage à fermer soigneusement les locaux (portes et fenêtres), et rapporter à l'agence les clés au plus tard à 10 heures. Si pour quelque cause que ce soit, le locataire ne libérait pas les lieux au jour et heures prévus, il serait tenu de verser à l'agence une indemnité d'occupation d'un montant de 150 €/heure de retard et un montant de dommages et intérêts qui pourraient être demandés par le locataire suivant dont le séjour serait ainsi compromis au titre du préjudice moral qui pourrait être occasionné.**

19. Dans le cas où le locataire renouvellerait la location dans la continuité du contrat initial, les commissions d'usage seraient dues à l'agence pour les nouvelles périodes de location.

20. **La photo insérée dans le contrat**, notamment pour les biens en copropriété, **n'est délivrée qu'à titre indicatif de l'environnement et de la typologie du bien, et n'est pas constitutive d'un élément contractuel.**

ANIMAUX DE COMPAGNIE

Pour toute location saisonnière et selon l'article 10 de la loi n° 70-598 du 09 juillet 1970, le propriétaire bailleur peut interdire la détention d'un animal de compagnie.

Toutefois, si votre animal est accepté dans le logement, **vous devez obligatoirement présenter une Responsabilité Civile immobilière et mobilière pour votre animal de compagnie, et répondre à certaines exigences :**

- **L'animal ne doit pas créer de nuisances sonores de jour comme de nuit ;**
- **L'animal ne doit causer aucun dégât dans la location, que ce soit dans la maison, le jardin, l'appartement ou les parties communes de l'immeuble.**

En cas de dommages matériels (dégradation des locaux, des meubles, objets…) causés par votre animal, dont vous êtes responsables, votre assurance responsabilité civile sera engagée. Le coût des réparations pourra être retenu sur le dépôt de garantie.

POLITIQUE DE TABAGISME

Il est strictement interdit de fumer à l'intérieur du logement loué, pour des raisons d'hygiène et de sécurité.
En cas de non-respect de cette interdiction, **le montant des frais de nettoyage et de désodorisation sera déduit du dépôt de garantie (nettoyage de rideaux, couettes…)**

ACCÈS INTERNET

Si la location comprend un accès à Internet, le locataire s'engage à ne pas l'utiliser en violation de la loi française. Il s'engage ainsi notamment :

- à ne pas utiliser cet accès à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres ou d'objets protégés par un droit d'auteur ou par un droit voisin – tels que des textes, images, photographies, œuvres musicales, œuvres audiovisuelles, logiciels et jeux vidéo – sans autorisation ;
- à ne pas utiliser de logiciels de téléchargement illégaux ;
- à se conformer à la politique de sécurité définie par le bailleur ainsi qu'aux règles d'utilisation du réseau et du matériel informatique.

Le locataire est informé qu'en cas de manquement à ces obligations, il s'expose à des poursuites du chef de contrefaçon (article L. 335-3 du code de la propriété intellectuelle).

V – ANNULATIONS DE SÉJOUR

ASSURANCE ANNULATION, RESPONSABILITÉ CIVILE IMMOBILIÈRE ET MOBILIÈRE, ASSISTANCE ET RAPATRIEMENT

Toutes nos locations bénéficient **d'une assurance annulation, responsabilité civile immobilière et mobilière, assistance et rapatriement** pour un montant forfaitaire de **25,00 € TTC par location**.
En cas de refus, le locataire s'engage à informer l'agence par courrier suivi ou courriel, dans **un délai maximum de 72h** à compter de la réception du contrat. **Il sera tenu de s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance et s'engage à fournir concomitamment une attestation en responsabilité civile précisant la couverture sur les biens immobiliers et mobiliers : risques de vol, incendie, bris de glace et dégâts des eaux, et plus généralement pour la totalité de ses risques locatifs, pour le mobilier donné en location, ainsi que pour les recours des voisins et des tiers.**

En conséquence, l'agence décline toute responsabilité pour le recours que leur compagnie d'assurance pourrait exercer contre le preneur en cas de sinistre.

CONDITIONS D'ANNULATION

Toute annulation de contrat de location de la part du RÉSERVATAIRE **entraînera l'abandon de l'acompte versé et l'obligation du règlement du solde**, au plus tard pour la date fixée pour le début du séjour.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir eu l'alternative d'une offre assurance **ANNULATION DE SÉJOUR, RESPONSABILITE CIVILE, ASSISTANCE ET RAPATRIEMENT**.

VI – PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX ET RESTITUTION

REMISE DES CLÉS

La remise des clés de la location s'effectue au bureau d'accueil entre 16h00 et 18h00, hors dimanche et jours fériés – les bureaux d'accueil ne sont pas tenus de recevoir les clients après fermeture.
L'agence ne saurait prendre en charge d'éventuels frais de nuit(s) d'hôtel, restaurant, etc… pour des clients qui se présenteraient après la fermeture du bureau.
Toutes les instructions vous seront données à votre arrivée. Le logement sera prêt à vous accueillir.

Les clés des logements loués pourront, toutefois, être remises au client au moyen du dépôt de ces dernières dans un coffre à clés sécurisé sous les réserves cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des formalités d'arrivée soient effectuées préalablement à distance (paiement intégral de la location, du dépôt de garantie, de la taxe de séjour et des éventuelles options souscrites),
- que l'agence octroie la possibilité d'une remise de clés par ce moyen.

Le code permettant au client de récupérer les clés du logement loué lui sera alors préalablement communiqué par sms, le jour de l'arrivée.

ÉTATS DES LIEUX

En raison du grand nombre d'arrivées et de départs au même moment, l'agence ne pourra systématiquement accompagner les clients jusqu'à leur location.

Chaque location est vérifiée avant votre arrivée et après votre départ, par notre personnel.

Malgré l'attention particulière que nous apportons à nos logements, si une défaillance était constatée à votre entrée dans les lieux, nous vous invitons à nous prévenir immédiatement pour que nous y remédions.

Toute anomalie, dégradation constatée ou objets manquants à l'entrée des lieux devra être signalée à l'agence au plus tard dans les 48 heures à l'aide du formulaire remis à votre arrivée. Sans retour de ce document, les locaux seront présumés reçus en bon état d'usage et de réparations.

Le LOCATAIRE est tenu de remonter les stores bannes et de fermer et rentrer les parasols, en cas d'absence et lors du départ.

RESTITUTION DES LOGEMENTS

Les logements doivent être libérés propres et rangés le dernier jour du contrat **au plus tard à 10 h maximum** (dépôt des clés à l'agence uniquement). Le locataire s'engage à fermer soigneusement les locaux (portes et fenêtres).

Le ménage intégral des lieux loués sera obligatoirement assuré par le LOCATAIRE (lavage des sols, miroirs, éviers, robinetterie, sanitaires, vaisselle, ustensiles de cuisine, appareils de cuisson, réfrigérateur, aspirateur (sac vidé), enlever toute provision, poubelles, etc…). Un contrôle sera effectué par l'agence après le départ du locataire ; dans le cas où les lieux loués ne seraient pas rendus dans un parfait état de propreté, la caution ménage sera retenue.

Le locataire déclare accepter l'état des lieux de sortie qui sera effectué après son départ, et avant l'arrivée de nouveaux occupants, par l'Agence de location.

Si pour quelque cause que ce soit, le locataire ne libérait pas les lieux au jour et heures prévus, il serait tenu de verser à l'agence une indemnité d'occupation d'un montant de 150 €/heure de retard et un montant de dommages et intérêts qui pourraient être demandés par le locataire suivant dont le séjour serait ainsi compromis au titre du préjudice moral qui pourrait être occasionné. Cette occupation illicite des lieux sera constatée par un employé et un témoin indépendant.

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DU MANDANT

Le client déclare avoir reçu une copie de la Politique de protection des données personnelles de SQUARE HABITAT CMDS et déclare en avoir pris connaissance.
Conformément à l'article L. 223-1 du code de la consommation, il est rappelé que le client dispose du droit de s'inscrire gratuitement sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique.

VII – RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE et JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées font élection de domicile dans les bureaux de l'agence. Les parties s'engagent à essayer de trouver une solution amiable à tout différend pouvant survenir lors de la conclusion ou de l'exécution des présentes préalablement à la saisine des juridictions compétentes.
Le client peut donc adresser toute réclamation aux coordonnées de l'agence en charge de la gestion du bien immobilier faisant objet d'une annonce de publication sur le site internet. Les coordonnées de l'agence sont mentionnées aux conditions particulières.
En cas de contestation, le Tribunal compétent sera celui des lieux de la circonscription où se trouvent les lieux loués. Les frais éventuels de timbre et d'enregistrement des présentes sont à la charge du locataire.

MÉDIATION DE LA CONSOMMATION

Les différends pourront être soumis à la médiation de la consommation. Afin de saisir le médiateur à la consommation, vous devrez justifier avoir tenté de résoudre le litige directement auprès du professionnel par une réclamation écrite adressée à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties au contrat restent libres d'accepter ou de refuser le recours à la médiation de la consommation.

Il est proposé de recourir à l'Association MEDIMMOCONSO, située au 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX. Une médiation en ligne peut être exercée par les consommateurs sur le site internet, à l'adresse suivante : https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/ ou par voie postale.

La solution proposée par le médiateur à la consommation ne s'impose pas aux parties du contrat.