

POUR DES VACANCES AVEC IMMOVAC CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

Le locataire accepte les conditions générales ci-après, et reconnaît avoir pris connaissance des renseignements concernant la situation, le confort, la composition du meublé réservé, après avoir posé toutes les questions, et retenu le logement en fonction de ses aspirations, besoins et exigences particulières (qui seuls conditionnaient sa réservation et auxquels l'agent local d'IMMOVAC a répondu par écrit : confirmation de détails d'équipement; besoins pour personnes âgées; handicapées; état descriptif; loisirs; vue; accès; services divers; le mécanisme de la formation du contrat selon le bon de réservation ci-joint; etc...

Seuls le descriptif et le contrat ont une valeur contractuelle définitive.

POUR UN SÉJOUR IDÉAL DES TARIFS SANS SURPRISE

Les agents IMMOVAC sont administrateurs de résidences de loisirs, et sont sur place en station, pour mieux vous satisfaire avant et pendant votre séjour.

Les PRIX SONT NETS, sans surprise.

La DURÉE minimum est de 7 jours, en général du samedi au samedi. Cette durée ne pourra pas être prolongée sur place. La durée maximum est de 90 jours

Il n'y a pas de commission d'agence en supplément.

Les prix sont par appartement, selon le nombre d'occupants spécifié sur le contrat, lors de la réservation. Les prix ne sont pas calculés par personne.

IMMOVAC est une **organisation professionnelle**, spécialisée dans **l'administration et la vente** de résidences de loisirs. Ses bureaux locaux sont dirigés par des collaborateurs ou collaboratrices **présents sur place**, en station. Ils connaissent parfaitement la station et les appartements, qu'ils suivent et entretiennent toute l'année, sur place.

N'hésitez pas à interroger votre agence de voyages ou l'agence locale IMMOVAC.

Contrairement à un propriétaire particulier (habitant à 800 km du lieu de location, qui s'est fait payer 100% du loyer 8 jours avant, qui n'est pas sur place pour vérifier la location, ou intervenir en cas de "pépîn"), **IMMOVAC a un bureau en station ou en région, pour mieux vous servir et vous assister durant votre séjour.**

Sont généralement **NON FOURNIS** : autocuiseur; fer à repasser; téléphone; machine à laver; télévision; draps; linge; etc..., mais il est souvent possible de louer ce matériel en station en réservant à l'avance auprès de prestataires spécialisés.

SONT A VOTRE CHARGE : les frais de dossier/réservation : 23 Euros, animaux admis : interroger la station, la taxe de séjour si elle existe, le nettoyage final, si nécessaire, les consommations éventuelles, l'assurance annulation : 20 Euros (facultatif).

Les prestations annexes feraient l'objet d'une facturation distincte sur place. Toujours se renseigner sur les détails d'importance AVANT de réserver, et se les faire confirmer par écrit.

POUR RÉSERVER

Pour être valide, l'inscription doit être accompagnée d'une somme au moins égale à 25 % du montant total du séjour, à valoir sur le montant du loyer engagé.

Les chèques sont à établir à l'ordre de l'agence de voyages ou d'IMMOVAC.

Ces 25 % sont versés à titre d'arrhes pour toute réservation effectuée plus de **170 jours avant le séjour**, au sens de l'article 1590 du C.C., permettant un dédit de part et d'autre : le locataire en les abandonnant et le loueur en restituant le double. Il en est de même durant les **48 heures de réflexion** qui suivent l'envoi du bon de réservation, même dans ce délai de 170 jours, excepté pour une location faite de passage. Par contre, les 25 % versés le sont à titre d'acompte dans tous les autres cas. **Le solde** sera payable avant l'arrivée, ou, au plus tard, à la remise des clés. **Le prix versé est une avance sur le loyer et les services intégralement dûs.**

Dans le cas où le séjour réservé par le client devrait être **modifié par le prestataire ou le locataire**, en cas de **force majeure** (telle que définie par l'art. 1148 du code civil) ou du fait de **circonstances extérieures totalement indépendantes de leur volonté** (fuite; route barrée; avalanche; grèves; incendie; sécurité; vente ou saisie judiciaire du logement; etc...), ils s'efforceront de trouver **un séjour de remplacement présentant les caractéristiques les plus semblables possibles au séjour initialement réservé**. Le client pourra dans un délai de 7 jours, après la notification du changement, soit accepter le séjour modifié, soit y renoncer et annuler sa réservation. En cas de faute du prestataire et de refus par le locataire d'accepter la nouvelle proposition, **le prestataire remboursera** le double des arrhes ou le **montant total du loyer** dans les 7 jours de la décision du locataire, au titre de dommages et intérêts forfaitaires et irrévocables pour le préjudice causé, selon la date à laquelle a été effectuée la réservation.

Si le client ne prend pas possession, ou quitte les lieux avant la date prévue, il ne pourra prétendre à un remboursement pour la période non courue (sauf s'il a souscrit à l'assurance annulation et que son interruption de séjour entre dans le cadre de cette police). **Le solde est dû** dans tous les cas de location devenue ferme. Toute **modification** de la réservation initiale demandée par le locataire avant son départ entraîne la perception de frais d'un montant de 30 Euros. Dans le cas où cette modification entraîne une réduction de la durée du séjour, les frais d'annulation stipulés ci-dessus sont exigibles sans réduction de prix.

ASSURANCE DEFECTIION LOCATAIRE et L'ASSURANCE MULTIRISQUES/VILLÉGIATURE

Cette assurance n'est pas obligatoire...c'est une nécessité !

Il est de l'intérêt du locataire de s'assurer auprès d'une compagnie spécialisée contre les **risques locatifs occasionnés** durant son séjour, et **contre le désistement**, pour cause de maladie ou accident par exemple.

L'assuré doit, en cas de sinistre, prévenir directement l'assureur **dans les cinq jours**. La société actuellement conseillée est :

AXA Assurances % Agent général Lagarde 14 rue Edmond faulat 33440 AMBARES - Tél 33 (0) 5 57 779 779 - Fax 33 (0) 5 57 779 775. EMAIL : axa-bx@wanadoo.fr

Faute d'avoir souscrit à l'assurance, au moment de la réservation, le locataire **sera réputé en faire son affaire personnelle**, dégageant ainsi le loueur de toutes responsabilités ultérieures, et s'engageant donc : **à régler la totalité du loyer en cas d'annulation** ; à assumer les **risques locatifs** : vol, incendie, inondations, dégâts, etc. ... Un pépin est si vite arrivé.

Toute responsabilité concernant les recours que les assureurs pourraient exercer à l'encontre du locataire, ne pourrait nous être opposée. **IMMOVAC vous conseille donc vivement** de lui retourner le contrat d'assurance annulation ou de vous assurer vous mêmes ailleurs, sans tarder.

QUELQUES DÉTAILS PRATIQUES POUR DES VACANCES RÉUSSIES

Vous voulez jouir pleinement de vos vacances. Quoi de plus légitime ! Aussi avons nous mis tout en œuvre pour cela. **Quelques règles**, que nous avons voulu les moins astreignantes possibles, vous permettront de consacrer un maximum de temps et de plaisir à votre séjour.

AVANT DE QUITTER VOTRE DOMICILE :

Il vous est demandé **d'aviser** directement le bureau d'accueil en **station 48 heures** avant, du jour et de l'heure approximative d'arrivée (jamais après 19 h). La location de vacances n'est pas régie par les usages hôteliers, mais, elle est soumise à des horaires réglementés, à la convention Collective Nationale de l'Immobilier et aux usages dans les agences immobilières : **il n'y a pas de permanence de nuit, comme il pourrait y en avoir dans les hôtels ou Résidences de Tourisme, beaucoup plus chers.**

Pur les retardataires qui se seront annoncés, les bureaux de réception peuvent exceptionnellement assurer une permanences le **dimanche** matin de 10h à 12h durant les vacances scolaires, dans les stations les plus importantes, et les jours fériés. Les arrivées et les départs doivent obligatoirement se faire aux heures mentionnées sur le contrat ou bon d'échange, sauf cas de force majeure définie par le Code civil.

Tout retard après 19 h aurait pour conséquence le report de la prise de possession le lendemain à 9 h. En cas d'arrivée tardive annoncée, ou le dimanche matin avant 12 H, préalablement acceptée par l'agent local, une facturation horaire de 35 Euros, par heure de retard serait à acquitter par le locataire à la

remise des clés, ou serait déduite du dépôt de garantie.

En cas de risque d'arrivée après les heures de fermeture, le locataire est prié d'organiser son hébergement à l'hôtel en cours de route ou en station, à ses frais, comme il le ferait s'il avait manqué le dernier train ou l'avion pour les Antilles qui ne l'aura pas attendu.

ARRIVÉE : obligatoirement entre 15 h et 18 h 30.

L'agent local vous **accueillera et vous assistera durant votre séjour**. A la prise de possession, il sera demandé **un dépôt de garantie** pour répondre des dégâts éventuellement causés, ainsi que pour régler les charges ou prestations non comprises dans le prix de location, le ménage si l'appartement n'est pas restitué impeccablement propre, etc... Ce dépôt garantit, en outre, la restitution des clés et des draps lorsqu'ils sont fournis. Si le cautionnement se révèle insuffisant, le locataire s'engage à en parfaire la somme. Le dépôt de garantie ou son solde sera restitué sous 4 semaines, déduction faite des détériorations ou objets manquants, des frais de ménage éventuels, et, si la location dispose du téléphone, après réception des relevés téléphoniques.

A signaler que la législation oblige à encaisser le chèque de caution et à le restituer sous un délai de 3 mois.

PAIEMENTS À LA REMISE DES CLÉS: ne pas établir de chèque en blanc.

A l'arrivée, vous verserez 2 ou 3 chèques **à l'ordre de l'agence IMMOVAC ou au trésor public** : **le solde**, soit 75 % du loyer (si vous ne l'avez pas réglé à votre agence de voyages), à l'ordre d'Immovac;

le dépôt de garantie de 228,5 euros pour un studio à 381 euros pour les autres types d'appartements, et de 152,5 euros pour le téléphone, ou l'animal, à l'ordre d'Immovac ;

la taxe de séjour (si elle existe), à l'ordre du TRÉSOR PUBLIC (ou d'IMMOVAC)

Pour gagner du TEMPS préparez ces chèques avant d'arriver. En cas de non venue du locataire dans les 24 h du jour prévu, l'agent local est libre de relouer l'appartement s'il le peut, ce qui ne dégage en rien le locataire défaillant de s'acquitter de son loyer ou d'y être contraint par toutes voies et moyens.

VOUS ÊTES UN HÔTE PRIVILÉGIÉ : A TOUT PROBLÈME, UNE SOLUTION...

Des impondérables peuvent toujours surgir, du fait du locataire ou du loueur. Nous sommes soucieux d'y apporter des solutions harmonieuses, efficaces, et rapides pour des travaux dictés par une urgence manifeste.

Malgré le soin attentif que nous avons apporté à la rédaction des textes, photos et descriptifs, une omission ou une erreur peut s'être glissée dans l'impression du catalogue. Pour tout incident déclaré sur le champ, votre correspondant local fera en sorte de trouver une solution satisfaisante dans les meilleurs délais. Le client s'oblige par contre à aviser immédiatement notre organisation et à lui permettre d'entrer dans les lieux pour y effectuer l'intervention nécessaire. En cas d'accord sur une indemnité, elle ne pourrait être supérieure à 20 % du prix journée ayant subi une nuisance.

VOTRE QUIÉTUDE ET VOTRE CONFORT SONT NOS PRÉOCCUPATIONS DURANT VOTRE SÉJOUR

L'INVENTAIRE/ÉTAT DES LIEUX Ils sont régis par les articles 1730 et 1731 du Code Civil.

Mais, si quelque chose de contractuel et d'important manquait, signalez-le-nous dans les 24 h. Nous l'achèterons ou vous le prêterons. C'est votre garantie, car l'agent local peut toujours "réparer" une erreur et faire diligence, sur place, dans les meilleurs délais... s'il en est averti rapidement. C'est l'intérêt de tous. Ampoules, fusibles et divers menus objets ou outillages sont à la disposition du locataire à qui incombe l'entretien du logement, comme il le ferait en tant que locataire à son propre domicile, pour l'entretien normal, y compris l'arrosage des plantes, par exemple... L'état de propreté (ménage) doit être signalé et constaté sur le champ, pour être incontestablement contradictoire. Auquel cas, le correspondant IMMOVAC s'engage à faire intervenir l'entreprise de nettoyage dans le délai de 8 h ouvrables. Le client s'oblige à laisser entrer dans les lieux ladite entreprise de nettoyage ou de réparations. Le client locataire est tenu de vérifier l'inventaire dès son arrivée. Il dispose de 24 h pour

dénoncer les vices apparents, la non conformité évidente de l'état descriptif et disposition des lieux. Par contre, il dispose de 72 heures pour faire constater tout dysfonctionnement dans les appareils, anomalies ou vices cachés, qui apparaîtraient à l'usage. Nous le rappelons : la location de vacances est soumise au régime et aux usages réglementant l'immobilier. Elle n'est aucunement régie par les prestations de services et les horaires de l'hôtellerie dont les coûts sont plus élevés.

DÉPART : obligatoirement entre 9 h et 11 h. (sauf art. 1148 du Code Civil).

Le locataire devra prendre rendez-vous 2 jours à l'avance, afin de fixer l'heure exacte pour l'état des lieux contradictoire qui sera effectué à l'instant précis du départ, contre remise des clés immédiate, sans possibilité d'attente ou de report car les plannings de rendez vous sont définitivement arrêtés la veille à 18 heures. Avant son départ, le client doit remettre les meubles et objets à leur place initiale. Il doit rendre les locaux dans un parfait état de propreté : lavage des sols, vitres, miroirs, éviers, lavabos, baignoires, vaisselle, casseroles, réchaud, réfrigérateur (le dégivrer et le laisser ouvert), l'aspirateur (vider le sac), enlever toute provision. Dans le cas contraire, un ménage sera déduit sur la caution (150 à de 23 à 70 euros pour un appartement, de 54 à 122 euros pour une maison individuelle). En cas de départ anticipé en dehors des heures d'ouverture, l'état des lieux sera constaté unilatéralement par l'agent local ou le locataire suivant. La charge de la preuve incombe au locataire.

DES ÉQUIPEMENTS POUR FACILITER VOTRE SÉJOUR AU QUOTIDIEN

Tous les logements proposés dans nos éditions sont équivalents au minimum à la catégorie "1 étoile", définie par l'Arrêté Ministériel, même s'ils ne sont pas classés "meublés de tourisme". Ils sont complètement équipés : mobilier; batterie de cuisine; vaisselle; couvertures pour le nombre de couchages demandé et précisé sur le bon de location par le locataire ; etc...

Les descriptions d'appartements en catalogue, qui sont établies par types pour les logements les plus courants. Le nombre de lits indiqué est la capacité maximum. Nous conseillons les locataires en fonction du nombre de personnes indiqué, par le vacancier lui-même, lors de sa réservation, et reporté sur le contrat.

Pour une même surface et un même type d'appartement, la répartition des couchages ou le nombre de personnes à loger peut varier d'un logement à l'autre. Il en est de même des surfaces qui varient de quelques mètres carrés; les étages, les expositions, etc...

Aussi, le type d'appartement retenu définitivement est celui porté au contrat, après accord du locataire, et pour le couchage déclaré de part et d'autre

Nous tenons également à préciser que les photos publiées le sont à titre indicatif et pour donner un aperçu des environs de la résidence, son style, sans pour autant présenter un caractère contractuel. Par exemple, l'appartement attribué selon votre demande sur le contrat peut-être situé sur une autre façade que celle présentée sur la photo. S'agissant d'appartements meublés, le client ne pourra introduire d'animaux dans les lieux loués sans autorisation spéciale et dans la mesure où leur présence aura été spécifiée sur le contrat de réservation. L'agent local se réserve le droit de faire intervenir les services d'hygiène, et ce, à la charge du client, et de faire acquitter un forfait nettoyage supplémentaire pour les animaux.

TOURISME : IL FAUT SAVOIR AUSSI...

Les textes concernant l'environnement, le tourisme et les loisirs émanent de dépliants touristiques ou des indications verbales fournies par les offices de tourisme souvent un an à l'avance. IMMOVAC n'est en rien responsable de l'évolution des activités toujours dépendantes de la bonne volonté des prestataires extérieurs à notre organisation, surtout en basse saison. En cas d'exigence particulière, notifiée sur le bon de réservation, quant à la présence d'une activité ou d'un commerce absolument indispensable à la réussite de votre séjour, nous vous prions de vous assurer de cette prestation directement auprès du syndicat d'initiative ou auprès du prestataire lui-même. Les renseignements fournis par IMMOVAC le sont dans un but informatif et non publicitaire. **Notre responsabilité n'est engagée que sur les logements et sur les limites de la copropriété.**

IMMOVAC ne peut être informée de tous travaux ou constructions en cours pendant la validité de cette brochure. Les travaux entrepris par des particuliers ou les municipalités inconnus lors de la réservation et

qui pourraient gêner nos clients ne peuvent nous être opposés.

Il en est de même pour tout incident entre voisins. Les vacanciers locataires peuvent en effet agir eux-mêmes en recours des tiers, comme tout occupant en résidence principale. (Art. 1725 du Code Civil).

EN CAS DE LITIGE...

Nous rappelons à notre clientèle que toute réclamation relative à l'état des lieux doit être adressée par pli recommandé à son agence de voyages, ou au siège Immovac **dans les 3 jours** de l'entrée dans la location. Nous ferons en sorte **d'apporter une solution rapide** aux litiges qui pourraient survenir, après avoir effectué une enquête pendant votre présence sur place, ou par des constats d'huissiers dont les frais seraient alors répartis de moitié entre les parties. Notre réponse définitive dépendra donc des preuves annoncées. En cas de contestation ou de litige, les tribunaux du lieu de l'immeuble seront seuls compétents en matière immobilière (Article 44 du nouveau code de procédure civile).

Mais nous sommes convaincus que vous serez satisfaits de votre séjour et de nos prestations...

A BIENTÔT ... POUR DES VACANCES RÉUSSIES.

VOS GARANTIES :

Outre les licences d'Etat des agences de voyages avec lesquelles nous collaborons, IMMOVAC bénéficie d'une garantie financière importante et de l'agrément préfectoral de gestionnaire immobilier.

IMMOVAC

Garanties Financières : **3.557.500 euros par le LLOYD'S de Londres**

Cartes Professionnelles : **Paris : T.9236 et G 4468**

Adhérent G.I.E. "**Maison de la France**"

Membre du Comité Supérieur des Administrateurs de Biens (C.S.A.B.)

RC. Paris **B 316.655.455 - NAF 703A. 63**

SAS au capital de 1.395.459 euros