

## **Conditions générales de location**

pour la location d'appartements de vacances

dans la résidence de vacances "Neugrad

[www.Neugrad-eifel.de](http://www.Neugrad-eifel.de)

### **§ 1 Validité des conditions générales de location et conclusion du contrat**

- (1) Les présentes conditions générales de location s'appliquent à tous les contrats de location d'appartements de vacances dans la résidence de vacances "Neugrad" de la Neugrad Immobilien GmbH (ci-après seulement "le bailleur"). La conclusion du contrat ainsi que l'échange de prestations se font exclusivement sur la base de ces conditions générales de location. Les conditions générales de vente du locataire qui s'en écartent ne sont pas applicables.
- (2) La conclusion de contrats de location se fait exclusivement par le biais des portails de réservation disponibles à cet effet sur Internet. La demande de réservation du locataire constitue une offre ferme de conclusion d'un contrat de location ; le locataire est lié à cette offre pendant deux semaines. Pour le calcul de cette durée d'engagement, l'envoi de la demande de réservation par le locataire sous forme électronique (demande via le portail de réservation) est déterminant. Le contrat de location n'est conclu que par la confirmation de réservation du bailleur.
- (3) Une confirmation de réservation n'est envoyée que si le locataire indique dans sa demande de réservation le nombre et le nom des personnes qui souhaitent utiliser l'appartement de vacances conformément à la vérité. Les personnes autorisées à utiliser le logement sont ensuite déterminées de manière contraignante dans la confirmation de réservation (ci-après seulement "personnes autorisées à utiliser le logement").

- (4) En outre, la confirmation de la réservation n'intervient qu'après le versement par le locataire de l'acompte dû en vertu de l'article 3, paragraphe 2, point a).
- (5) Le locataire est tenu de vérifier si la confirmation de réservation correspond à sa demande de réservation. Si le contenu de la confirmation de réservation diffère de celui de la demande de réservation, le contenu de la confirmation de réservation est considéré comme convenu et un contrat de location est conclu avec le contenu résultant de la confirmation de réservation, si le locataire n'émet pas d'objection à ce sujet dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la confirmation de réservation. Le bailleur est tenu d'en informer le locataire séparément à la réception de la confirmation de réservation.
- (6) Lors de la conclusion du contrat de location, le locataire est tenu d'envoyer au bailleur, sur demande, des photocopies de sa carte d'identité ou de son passeport ainsi que des autres personnes autorisées à utiliser le logement.

## **§ 2 Objet du contrat de location**

- (1) L'objet du contrat de location est l'utilisation individuelle de l'appartement de vacances et des équipements qu'il contient (appareils électriques, le cas échéant sauna, etc. ; ci-après seulement "équipements") ainsi que l'utilisation commune des surfaces communes du complexe "Neugrad" (ci-après seulement "complexe"). Le locataire dispose en outre d'une place de stationnement pour voiture sur la partie de la surface commune réservée à cet effet (ces objets loués sont également désignés ci-après par les termes "objet loué" ou "objets loués"). L'utilisation des biens loués doit se faire exclusivement dans le cadre des conditions et des limites résultant des présentes conditions générales de location.
- (2) Les caractéristiques d'équipement du logement de vacances dues par le bailleur résultent exclusivement de la confirmation de réservation. Si la confirmation de réservation diffère de la demande de réservation précédente ou d'autres descriptions sur le portail de réservation ou le site web du bailleur ou d'une autre description du bailleur, le § 1 alinéa 4 s'applique en conséquence.

- (3) Si le propriétaire indique une certaine superficie en mètres carrés du logement de vacances, il s'agit uniquement d'une indication descriptive ; le loyer convenu est indépendant de la taille réelle du logement de vacances. Aucune des parties ne peut exiger un ajustement du loyer en raison d'une différence de surface de 10 % ou moins par rapport à la description du bailleur.

### **§ 3 Prix / Conditions de paiement**

- (1) Par la conclusion du contrat, le locataire est tenu de payer le loyer convenu. Le loyer couvre l'utilisation de l'objet de la location conformément au contrat (y compris l'utilisation de l'appartement de vacances ainsi que des installations qu'il contient, l'utilisation des surfaces communes, l'utilisation de l'emplacement de stationnement pour véhicules, les frais d'exploitation proportionnels de l'appartement de vacances et des surfaces communes conformément au décret sur les frais d'exploitation ainsi que le nettoyage ultérieur de l'appartement de vacances) et inclut la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) légale.

- (2) Le loyer est payable comme suit :

100% sont payables immédiatement après la demande de réservation. La confirmation de la réservation est envoyée dès réception du paiement ;

- (3) Si l'un des paiements n'est pas effectué à temps, le bailleur peut, s'il a auparavant accordé sans succès au locataire un délai supplémentaire d'au moins 10 jours pour effectuer le paiement, résilier le contrat.

- (4) Pour chaque rappel après le début du retard, le locataire doit payer au bailleur des frais de rappel forfaitaires de 15,00 euros.

### **§ 4 Annulation par le locataire**

- (1) En concluant le contrat de location, le locataire est tenu d'accepter les prestations du bailleur et de fournir sa propre prestation, notamment de payer l'intégralité du loyer.

- (2) Le locataire peut toutefois résilier le contrat avant le début de la période de location, conformément aux dispositions suivantes.
- a) En cas d'annulation au moins 30 jours civils (> 30 jours) avant la période de location, le locataire reste en principe entièrement tenu de payer le montant de la facture, mais il reçoit à titre de geste commercial un bon d'achat d'un montant équivalent à la somme versée.
  - b) En cas d'annulation tardive (de 0 à 29 jours civils avant l'arrivée), le locataire ne reçoit pas de bon d'achat. Le loueur accorde alors, à titre de geste commercial, une réduction forfaitaire de 25% du montant de la facture. Le locataire reste donc en principe tenu de payer 75% du montant de la facture .
- (3) La résiliation doit être effectuée sous forme de texte ou par écrit. La date de réception de la déclaration de résiliation par le bailleur est déterminante pour le moment de la résiliation.

## **§ 5 Prise en charge et restitution des objets loués**

- (1) Le jour du début de la location convenue, le locataire a accès à l'appartement à partir de 15 heures. L'accès est accordé par un dispositif de sécurité électronique et un code d'accès correspondant. Le loueur communiquera le code d'accès au locataire par e-mail ou SMS au plus tard la veille du début de la période de location. L'arrivée doit avoir lieu au plus tard à 22 heures. La place de parking réservée pour le locataire est à la disposition du locataire à partir de 14h30 le jour du début convenue de la location.
- (2) Le dernier jour de la période de location convenue, le locataire doit laisser l'appartement de vacances rangé et balayé au plus tard à 10h30, afin que le nettoyage de l'appartement de vacances puisse être effectué immédiatement par le propriétaire. Le locataire doit fermer toutes les fenêtres et portes de l'appartement de vacances et éteindre les appareils techniques et autres installations (appareils électriques, chauffages, etc.). Le code d'accès est désactivé à 10h30. En cas de restitution tardive, le bailleur peut exiger du locataire un dédommagement approprié. Si la restitution n'a lieu qu'après 15

heures, le loueur prélève un jour complet de loyer à titre de dédommagement.

## **§ 6 Utilisation des objets loués / règlement intérieur**

- (1) Les biens loués ne peuvent être utilisés de manière indépendante que par le locataire et les autres personnes autorisées à les utiliser ; seul le locataire dispose d'un droit de créance à l'encontre du bailleur à cet égard. L'utilisation doit se faire exclusivement à des fins privées. Toute utilisation commerciale ou à des fins autres que privées est exclue.
- (2) L'utilisation indépendante par d'autres personnes nécessite l'accord préalable du bailleur sous forme de texte ou d'écrit, ce qui fait que ces personnes deviennent également des personnes autorisées à utiliser le logement. Dans ce cas, le bailleur est en droit d'exiger une augmentation raisonnable du loyer. En règle générale, le bailleur n'accordera son accord que si le tiers accepte d'être solidairement responsable vis-à-vis du bailleur de toutes les obligations du locataire découlant du contrat de location.
- (3) Nonobstant les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le locataire est autorisé à recevoir chaque jour, entre 8h00 et 22h00, des visites de tiers dont le nombre est limité à quatre personnes au maximum en même temps (ci-après seulement "visiteurs"). Les visiteurs ne peuvent toutefois pas utiliser les objets loués (en particulier les appareils électroniques, le sauna, etc.) de manière autonome, mais uniquement en présence ainsi que sous la direction et la responsabilité du locataire ou d'une autre personne autorisée à utiliser l'objet. Les visiteurs ne sont pas autorisés à passer la nuit.
- (4) Le locataire et les autres personnes autorisées à utiliser l'appartement doivent traiter les objets loués avec soin ; lors de l'utilisation d'appareils électroniques, d'un sauna ou d'autres installations techniques, il convient de respecter les modes d'emploi de ces appareils qui se trouvent dans l'appartement de vacances ou qui peuvent être consultés sur Internet. Les objets d'ameublement et les appareils techniques sont destinés à rester dans l'appartement de vacances. Les meubles ne doivent pas être déplacés. La vaisselle et les autres objets ne doivent pas être retirés de l'appartement de

vacances, sauf pour être utilisés sur la terrasse de l'appartement de vacances. En quittant le logement de vacances, le locataire doit garder les fenêtres et les portes fermées, régler tous les radiateurs à un niveau bas et éteindre les lumières et les appareils techniques.

- (5) Le code d'accès ne peut être transmis qu'aux personnes autorisées à l'utiliser et non aux visiteurs ou à d'autres tiers.
- (6) Le locataire est tenu d'inspecter l'appartement de vacances ainsi que les installations au début de la période de location dans une mesure raisonnable afin de déceler d'éventuels défauts ou dommages. En particulier, le locataire doit vérifier si les équipements présents dans le logement de vacances (notamment les appareils électroniques, le cas échéant le sauna, les installations sanitaires) sont en bon état de fonctionnement. Si le locataire constate des défauts, des dommages et/ou des dysfonctionnements, il doit en informer immédiatement le bailleur.
- (7) L'appartement de vacances et sa terrasse sont la zone d'utilisation personnelle et exclusive du locataire et des autres personnes autorisées à l'utiliser. L'espace situé au-delà du logement de vacances et de sa terrasse peut être utilisé comme espace commun par tous les locataires du complexe.
- (8) Les autres locataires du complexe doivent toujours être respectés de manière appropriée. Une atmosphère de calme et de détente est recherchée sur l'ensemble du site. Les fêtes, la musique forte et autres comportements ou festivités similaires ne sont généralement pas souhaités. Le silence nocturne est de rigueur de 22 heures à 7 heures. Durant cette période, il convient de faire preuve d'une attention particulière envers les autres locataires et les voisins. Les téléviseurs et les appareils audio doivent être réglés sur le volume ambiant. En particulier en cas d'utilisation de la terrasse, il convient de veiller au calme pendant ces heures. Les espaces communs ne doivent pas être utilisés à partir de 22 heures, sauf si cela s'avère nécessaire. Sur les surfaces communes, il faut toujours faire preuve d'un respect particulier pour les intérêts des autres locataires. Les nuisances sonores pour les autres locataires du complexe ne seront pas tolérées.

(9) Il est interdit de fumer dans l'appartement de vacances et dans la zone des terrasses qui en font partie.

Il est permis de fumer uniquement dans la zone des sièges communs (trois tables avec bancs) ainsi que dans la zone de la casemate (zone couverte du mur en pierre naturelle).

(10) Les "feux de camp" ou autres feux ouverts sont strictement interdits sur l'ensemble du site, à l'exception du poêle prévu à cet effet dans l'appartement de vacances et des barbecues mis à disposition par Neugrad dans la zone de la terrasse. Le locataire est informé que cette interdiction sur l'ensemble de la surface de l'installation résulte également d'obligations particulières de droit public. Si le bailleur est poursuivi par un tiers en raison d'une infraction fautive du locataire (par exemple en raison d'une amende administrative), le locataire doit rembourser au bailleur les dommages, dépenses et autres frais nécessaires qui en résultent (y compris les frais de poursuite ou de défense juridique).

(11) Le locataire et les autres personnes autorisées à utiliser le site sont tenus de déposer les déchets exclusivement dans les conteneurs prévus à cet effet et marqués en conséquence, et de veiller strictement au tri correct des déchets. Les prescriptions à ce sujet découlent également des obligations particulières de droit public pour la zone de l'installation. Si le bailleur est poursuivi par un tiers en raison d'une infraction fautive du locataire (par exemple en raison d'une amende administrative), le locataire est tenu de rembourser au bailleur les dommages, dépenses et autres frais nécessaires qui en résultent (y compris les frais de poursuite ou de défense juridique).

(12) La détention et l'hébergement d'animaux domestiques de tout type ne sont en principe pas autorisés dans l'appartement de vacances. Seuls la détention et l'hébergement de chiens sont autorisés dans certaines maisons de vacances indiquées à cet effet sur le portail de réservation et dans la confirmation de réservation. La détention et l'hébergement de chiens ne sont autorisés que si la confirmation de réservation le stipule expressément. Si la demande du locataire et la confirmation de réservation diffèrent sur ce point, le § 1 alinéa 4 s'applique en conséquence.

- (13) Une place de parking est mise à la disposition du locataire sur la partie du site réservée à cet effet. En dehors de cette place de parking et de son accès, l'utilisation de tout véhicule à moteur (même électrique) est strictement interdite sur l'ensemble du site. Seuls les véhicules à moteur absolument nécessaires au locataire ou à une autre personne autorisée ou à un visiteur en raison d'un handicap physique ou mental (notamment les fauteuils roulants électriques) sont autorisés.
- (14) Le locataire et les autres personnes autorisées à utiliser le logement de vacances sont tenus de prendre connaissance des panneaux d'information et des avertissements se trouvant dans le logement de vacances et sur le site et de respecter les consignes d'utilisation qui y sont liées. En cas de non-respect de ces consignes par le locataire, la responsabilité du bailleur n'est engagée que dans les limites et conditions fixées par l'article 11.

## **§ 7 Responsabilité du locataire**

- (1) Le locataire est tenu d'indemniser le loueur pour tous les dommages, en particulier pour les dommages causés aux biens loués, qui résultent d'une violation des présentes conditions générales ou d'autres obligations contractuelles dont le locataire est responsable. Le locataire est également tenu de réparer les dommages causés par des tiers (par exemple les autres personnes autorisées à utiliser le bien ou les visiteurs) auxquels le locataire a confié l'utilisation du bien loué. Une éventuelle responsabilité légale plus étendue du locataire n'est pas affectée. Il est recommandé au locataire de souscrire une assurance responsabilité civile privée.
- (2) Le locataire est tenu de signaler immédiatement les dommages au bailleur. Cela vaut en particulier pour les dommages qui risquent de provoquer d'autres dommages ou de s'étendre (p. ex. dégâts des eaux, dégâts d'incendie).

## **§ 8 Droit d'accès du bailleur**

En présence d'une raison objective, le bailleur a le droit d'entrer dans l'appartement de vacances entre 10 et 20 heures et de l'inspecter. Une



raison objective résulte notamment de l'existence d'indices relatifs à une utilisation non conforme au contrat par le locataire ou à la menace de dommages aux objets loués. En cas de danger imminent, le bailleur a le droit à tout moment de pénétrer immédiatement dans l'appartement de vacances afin d'éliminer le danger. Les intérêts dignes de protection du locataire doivent être pris en compte de manière appropriée dans l'exercice du droit d'accès. Le bailleur informera préalablement le locataire de l'exercice de son droit d'accès et du motif de celui-ci, à moins que cela ne soit pas raisonnablement possible ou impossible au vu des circonstances du cas d'espèce.

## **§ 9 Résiliation / retrait du bailleur**

- (1) Sans préjudice d'autres droits de résiliation contractuels ou légaux, le bailleur peut résilier le contrat s'il est empêché de l'exécuter en raison de circonstances inévitables et exceptionnelles (force majeure). Un cas de force majeure justifiant la résiliation est par exemple le fait que la mise à disposition des biens loués aux fins prévues dans le contrat de location n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée du bailleur en raison d'interdictions ou d'obligations imposées par les autorités.
- (2) Le bailleur peut également résilier le contrat si le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles et laisse passer un délai raisonnable fixé par le bailleur pour remédier à la situation. Une résiliation entre notamment en ligne de compte lorsque
  - a) le contrat a été conclu sur la base de déclarations trompeuses ou mensongères de la part du locataire sur des faits essentiels, par exemple en ce qui concerne l'identité du locataire ou des autres personnes autorisées à utiliser le logement, le but de l'utilisation ou l'hébergement d'animaux ;
  - b) le locataire utilise le logement de vacances à des fins autres que l'habitation ;
  - c) le locataire met le logement de vacances à la disposition d'autres personnes que celles autorisées à l'utiliser ou accueille des visiteurs en dehors des heures prévues à cet effet ou les laisse passer la nuit ;

- d) le bailleur a des raisons fondées de penser que le comportement du locataire ou des autres personnes autorisées à utiliser l'installation ou des visiteurs met en danger la sécurité ou la tranquillité des autres locataires de l'installation ou la réputation du bailleur auprès du public ;
  - e) le locataire ou d'autres personnes autorisées à utiliser le bien loué ou des visiteurs le traitent sans le soin nécessaire et que des dommages en résultent ou risquent d'en résulter concrètement ;
  - f) le locataire enfreint l'interdiction de fumer, allume un "feu de camp" ou tout autre feu ouvert ou ne respecte pas les consignes d'élimination des déchets ;
  - g) le locataire cause des troubles de la tranquillité et que d'autres locataires s'en plaignent de manière répétée ;
  - h) le locataire dépasse le nombre d'invités autorisé et/ou organise des fêtes ou des festivités comparables.
- (3) Il n'est pas nécessaire de fixer préalablement un délai infructueux s'il s'agit d'une violation du contrat si grave qu'elle rend intolérable pour le bailleur la poursuite, même temporaire, du bail pendant le délai de réparation ou si le locataire indique par son comportement qu'une fixation de délai n'aura pas de succès.
- (4) Le bailleur peut résilier le contrat si le locataire est en retard dans le paiement du loyer et laisse passer un délai de paiement raisonnable fixé à cet effet par le bailleur après l'échéance. Dans ce cas, le bailleur peut exiger le loyer non perçu à titre de dommages et intérêts.
- (5) En cas de résiliation justifiée par le bailleur, le locataire n'a pas droit à des dommages-intérêts ou au remboursement de dépenses inutiles. Le locataire doit indemniser le bailleur de tous les dommages résultant d'une résiliation imputable au locataire.

## **§ 10 Responsabilité du bailleur pour les dommages**

- (1) La responsabilité du bailleur pour les dommages est exclue, sauf pour les dommages résultant d'une atteinte à la vie, à l'intégrité physique

ou à la santé, qui sont dus à une violation par négligence des obligations du bailleur ou à une violation intentionnelle ou par négligence des obligations d'un représentant légal ou d'un auxiliaire d'exécution du bailleur et pour les autres dommages qui sont dus à une violation par négligence grave des obligations du bailleur ou à une violation intentionnelle ou par négligence grave des obligations d'un représentant légal ou d'un auxiliaire d'exécution du bailleur.

- (2) La responsabilité pour négligence simple est limitée aux dommages typiques et prévisibles du contrat, sauf en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique ou à la santé.
- (3) Les exclusions et limitations de responsabilité susmentionnées ne s'appliquent pas en cas de violation d'obligations dont l'exécution est indispensable à la bonne exécution du contrat et dont le locataire peut donc attendre le respect (obligations dites cardinales).
- (4) Le bailleur n'assume le risque d'utilisation du logement de vacances que dans la mesure où celui-ci est lié à la qualité contractuelle du logement de vacances ou à d'autres circonstances ou prestations dues par le bailleur lui-même. Le bailleur n'est donc pas responsable du fait que l'utilisation de la maison de vacances ne soit pas impossible, interdite ou limitée en raison de restrictions générales de droit public ou autres (par exemple en rapport avec un "lockdown" général dû à une épidémie de virus). Le risque d'utilisation est donc supporté par le locataire qui n'a pas le droit de résilier ou de réduire le loyer. En cas d'événements de ce type, le loueur proposera, le cas échéant et à sa discrétion, un bon d'achat ou des solutions à bien plaisir comparables.

## **§ 11 Protection des données**

Les données personnelles communiquées par le locataire ne sont pas transmises à des tiers par le bailleur, sauf si cela est nécessaire à l'exécution du contrat.

## **§ 12 Compensation par le locataire / Prescription / Dispositions finales**

- (1) Le locataire ne peut pas compenser les créances qu'il détient sur le bailleur. Cette disposition ne s'applique pas aux compensations avec des créances non contestées ou constatées judiciairement par décision ayant acquis force de chose jugée, aux créances fondées sur les articles 536a, 539 et aux créances résultant d'un enrichissement sans cause en raison d'un trop-perçu de loyer, si le locataire a notifié son intention au bailleur par écrit au moins un mois avant l'échéance du loyer.
- (2) Les droits du locataire en raison de défauts des biens loués ou d'autres manquements aux obligations du bailleur sont prescrits au bout d'un an à compter du début du délai de prescription légal.
- (3) Si certaines dispositions du présent contrat devaient être totalement ou partiellement invalides ou le devenir à l'avenir, les autres dispositions du présent contrat n'en seraient pas affectées et resteraient valables. Dans ce cas, ainsi qu'en cas d'inapplicabilité de certaines dispositions du présent contrat, les parties contractantes sont tenues de remplacer la disposition invalide ou inapplicable par une disposition valide ou applicable correspondant au sens et à l'objectif du contrat, en tenant compte du principe de bonne foi. Il en va de même si le présent contrat devait s'avérer incomplet ou s'il existe un vice caché de consentement.
- (4) Les modifications et/ou compléments apportés au présent contrat doivent revêtir la forme écrite. Cela vaut également pour l'annulation de cette clause de forme écrite.