

Toute location à la ferme château de Dourbes implique l'acceptation par le locataire des conditions générale de location privée d'un gîte au château-ferme de Dourbes si après

## **Contrat de location**

**Entre : Mme Marie JOTTRAND**, le bailleur »;

**Et : le preneur**

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Le preneur déclare s'engager pour lui-même et de manière solidaire et indivisible pour tous ceux à qui il permettra l'accès aux lieux loués.

## **I. CONDITIONS PARTICULIERES DE LOCATION :**

### **Article 1 : Objet**

Le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, à titre de gîte, une partie de l'aile ouest du château-ferme sis 4 rue Auxiliaire à 5670 Dourbes (Commune de Viroinval – Province de Namur) (gîte qui peut être vu sur le site Internet :<http://www.dourbes.com>). La location est consentie et acceptée à des fins de logement, détente et loisirs purement privés. Le preneur s'interdit par conséquent d'affecter directement ou indirectement les lieux loués à l'exercice d'une quelconque activité commerciale ou professionnelle.

### **Article 2 : Période de location**

La location est convenue pour la période

### **Article 3 : Nombre d'occupants**

Maximum 43 personnes à loger

Maximum 100 personnes dans la salle polyvalente

Le bailleur regrette de ne pas pouvoir accepter les animaux

### **Article 4 : Prix**

### **Article 5 : Garantie**

### **Article 6 : Charges**

### **Article 7 : Equipements**

Le gîte décrit à l'Article 1 est équipé conformément au descriptif figurant dans le Guide Annuel des gîtes de Wallonie.

Le preneur devra cependant se munir de draps de lits ( dessous + taies, housses de couettes ), de linge de maison (serviettes et gants) et d'essuies de cuisine, lesquels ne sont donc pas fournis par le bailleur. Sauf demande expresse et écrite de sa part. S' il est constaté que les lits sont occupés sans draps, des frais de nettoyage seront comptés dans la garantie.

### **Article 8 : Contrôle des voyageurs**

La loi du 17 décembre 1963 organisant le contrôle des voyageurs dans les maisons des hébergements et son arrêté d'application du 20 mai 1965 s'applique en principe aux gîtes et chambres d'hôtes. Le preneur transmettra le formulaire, joint au présent contrat soit avec le contrat signé soit ultérieurement, et au plus tard à l'arrivée dans les lieux loués

## **II. CONDITIONS GENERALES DE LOCATION :**

Le présent contrat est en outre soumis aux Conditions Générales de Location qui y sont annexées, et en font partie intégrante, et dont le preneur reconnaît expressément, par la signature du présent contrat, avoir reçu copie et pris connaissance.  
Fait en deux exemplaires originaux à Bruxelles, le , chacune des parties recevant l'un d'eux.

## **Conditions Générales de Location**

### **Article 1 : Reconnaissance par le Commissariat Général au Tourisme**

Le bailleur certifie que le bien loué est conforme aux dispositions de l'Arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 12 juillet 1982 pris en exécution du décret du 16 juin 1981 relatif aux gîtes ruraux.

Le gîte est classé dans la catégorie « 3 épis ».

### **Article 2 : Usage des biens loués**

Les lieux sont loués à usage de gîte pour une durée limitée à la période de location définie à l'Article 2 des Conditions Particulières du Contrat de Location.

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués aucune activité professionnelle ou lucrative ( agriculture, commerce, industrie, services, etc ...).

Les lieux ne peuvent en aucun cas être affectés à la résidence principale du preneur.

Les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, de même que celles relatives aux baux commerciaux et aux baux à ferme, ne s'appliquent pas à la présente location.

Le preneur s'engage à user du bien loué conformément à sa destination, et en bon père de famille.

Si le nombre effectif d'occupants venait à dépasser le nombre précisé à l'Article 3 des Conditions Particulières du présent contrat, le bailleur se réserve le droit de refuser les personnes excédentaires pour lesquelles un accord préalable du bailleur n'aurait pas été obtenu, et/ou de réclamer un supplément de prix.

Toute infraction à cette clause peut entraîner la résiliation immédiate du contrat de location, aux torts du preneur, le montant de la location restant définitivement acquis au bailleur, à titre d'indemnité.

Le preneur s'engage à ne pas accéder aux parties de l'immeuble qui ne sont pas données en location, en ce comprises les anciennes étables donnant sur la cour.

Il est strictement interdit de fumer dans le dortoir.

Le preneur supportera toutes les conséquences du déclenchement de l'alarme incendie, qu'il aurait provoqué (frais d'intervention des pompiers, de l'électricien, frais de reprogrammation de la centrale, etc...)

Le preneur ne pourra pas intervenir dans les tableaux de fusibles sans l'autorisation préalable du bailleur.

Le preneur s'engage à lire et respecter scrupuleusement les consignes prévues en cas d'incendie, ainsi que les notices relatives à l'usage des W.C. et de la fosse septique et les instructions relatives à l'enlèvement des déchets, immondices et poubelles.

De même, le preneur s'engage à respecter scrupuleusement les conditions d'utilisation des installations et appareils divers (lave vaisselle, machine à linge, séchoir, TV, magnétoscope etc ...).

Usage du jardin :

Les occupants ont à leur disposition le jardin et la terrasse devant le gîte, (c'est-à-dire à l'Ouest du bâtiment) et le mobilier de couleur verte, et peut se promener dans le parc à l'Ouest, sous leur seule et entière responsabilité et sous réserve du respect des jours de chasse ( 3 par an).

Les occupants ne planteront pas de tente dans le jardin, ni ailleurs dans la propriété.. Ils n'ont pas accès au jardin du bailleur (terrasse, pelouse, au sud des bâtiments, mobilier de couleur blanche).

Les balançoires sont destinées aux enfants exclusivement, et ceci sous la seule surveillance et l'entière responsabilité du preneur. Les feux d'artifice et autres engins pyrotechniques sont totalement interdits sans l'accord écrit du bailleur.

### Franchissement du porche d'entrée et usage de la cour

Les véhicules d'un gabarit compatible avec les dimensions du porche d'entrée du château-ferme (Largeur : 3 mètres \* Hauteur : 3 mètres ) peuvent rentrer dans la cour, le temps de décharger et charger les bagages, à l'arrivée et au départ. En d'autres temps, lesdits véhicules seront stationnés à l'extérieur de la cour, et demeureront sous la garde et la responsabilité exclusives du preneur et/ou des propriétaires desdits véhicules, sans recours contre le bailleur.

L'accès à la cour de véhicules « hors gabarit », tels que camions, autocars, etc ..., est strictement interdit, le preneur ayant à répondre vis-à-vis du bailleur de tous dommages pouvant résulter du non-respect de cette interdiction.

La cour ne peut pas servir d'aire de jeux.

L'accès au perron en pierre bleue de la partie centrale du bâtiment est strictement interdit. (sauf dérogation écrite).

### **Article 3 : Modalités de conclusion du Contrat de Location**

Le bailleur adressera au preneur deux exemplaires du contrat de location ( comprenant les Conditions Particulières, les Conditions Générales de Location ) dûment complétés et signés par lui.

Le preneur renverra au bailleur, dans un délai maximum de 10 jours suivant la réception du contrat, un exemplaire du contrat dont chaque partie ( Conditions Particulières, Conditions Générales) aura été complétée et signée par lui.

Le preneur s'engage à payer l'acompte dans le même délai, étant entendu que la réservation ne sera effective qu'à dater de la réception, par le bailleur, du contrat signé par le preneur et du paiement de l'acompte.

Le solde du prix de la location est exigible 30 jours avant l'entrée en jouissance ou, en cas de réservation tardive, au moment de la réservation et en tous cas au plus tard avant l'entrée dans les lieux.

La garantie devra être versée au preneur avant la remise des clés.

Si le bailleur ne reçoit pas l'exemplaire du contrat signé et l'acompte, dans le délai de 10 jours dont question ci-dessus, il pourra considérer que la location n'est pas effective et sera en droit de louer le gîte à un tiers, sans être redevable d'aucune indemnité au preneur défaillant.

#### **Article 4 : Etat des lieux**

Au moment de la remise des clés, il sera remis au preneur un état des lieux du bien loué et de son équipement.

Toute différence ou anomalie par rapport à l'état des lieux d'entrée doit être signalée par le preneur au bailleur ou à son représentant dans les 2 heures de l'arrivée du preneur dans les lieux ou, en cas d'arrivée du preneur dans les lieux après 20 heures, avant le lendemain matin 10 heures. A défaut, le preneur sera considéré comme ayant approuvé l'état des lieux qui lui a été remis.

Le bien loué est conforme à la description qui est faite dans le guide annuel des gîtes de Wallonie.

Le preneur doit restituer le gîte dans l'état dans lequel il l'aura trouvé lors de l'entrée en jouissance.

Dans la semaine qui suivra le départ du preneur, le bailleur établira l'état des lieux de sortie et sera autorisé, conformément à l'Article 5 du contrat de bail, à déduire de la garantie, le coût de réparation des dégâts et à exiger le cas échéant le paiement du solde, si le coût des réparations excède le montant de la garantie.

#### **Article 5 : Annulation - Départ prématuré – Non-libération des lieux**

Toute annulation doit être notifiée au plus vite à l'autre partie par téléphone et confirmée par lettre recommandée, fax, e-mail ou taxi-poste.

Le preneur peut, moyennant l'accord préalable du bailleur, se substituer toute personne acceptant de contracter aux mêmes conditions. Dans ce cas, l'acompte est réputé avoir été payé pour le compte du preneur substitué, le preneur initial restant toutefois garant de la bonne fin de toutes obligations découlant du contrat de bail.

Le preneur peut aussi céder son droit de location à toute personne agréée par le bailleur, y compris pendant la période de location, en restant personnellement tenu de ses obligations à l'égard du bailleur.

Si le preneur annule la location sans retrouver un autre preneur agréé par le bailleur, l'acompte de 25 % reste acquis, de plein droit, au bailleur, à titre d'indemnité. Cette indemnité est portée à 50 % du prix du séjour si l'annulation intervient entre le 29<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> jour avant le début du séjour et à 75 % du prix du séjour si l'annulation intervient entre le 14<sup>ème</sup> et le 8<sup>ème</sup> jour précédent le début du séjour. Si l'annulation intervient moins de 8 jours avant le début du séjour ou en cas de non présentation au gîte, l'indemnité due de plein droit au bailleur sera égale à 100 % du prix du séjour.

Si l'annulation intervient par la faute du bailleur, celui-ci sera tenu de restituer la totalité de la somme déjà versée par le preneur, majorée d'une indemnité de :

- 50 % du prix du séjour si l'annulation intervient entre le 29<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> jour avant le début du séjour ;

- 75 % du prix du séjour si l'annulation intervient entre le 14<sup>ème</sup> et le 8<sup>ème</sup> jour avant le début du séjour ;
- 100 % du prix du séjour si l'annulation intervient moins de 8 jours avant le début du séjour.

Le départ prématuré du preneur, quelle qu'en soit la raison, n'entraîne aucun remboursement, même partiel, du prix de location.

En cas de non-libération des lieux loués à la date et l'heure convenues, une indemnité d'occupation de 300 € minimum sera due par le preneur par période supplémentaire de 24 heures, calculée de 17 heures à 17 heures, toute période entamée étant due en totalité, et ce sans préjudice des voies de droit que le bailleur se réserve de mettre en oeuvre en vue d'obtenir le déguerpissement du preneur.

### **Article 6 : Responsabilité – Assurances**

Le preneur occupe les lieux en bon père de famille. Il répond de toutes pertes ou tous dégâts au bien loué, à son équipement ou au terrain mis à sa disposition.

Il assume la responsabilité de toutes les personnes qui se trouveront dans les lieux loués durant le temps de la location.

Il s'engage à rembourser le bailleur de tous les frais occasionnés par sa faute ou sa négligence et s'engage à signaler les dégâts éventuels occasionnés durant le temps de son séjour.

Le preneur s'engage à restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus.

Il engage sa responsabilité conformément aux articles 1732, 1733, 1735 et 1754 du Code civil.

Le bailleur pourra exiger que le preneur produise la preuve de sa couverture d'assurance avant de lui remettre les clés.

### **Article 7 : Respect du voisinage et de l'environnement**

Le preneur est informé de ce que les communes de Viroinval et Doische sont situées dans le parc naturel de Viroin – Hermeton, ce qui implique notamment le strict respect des espèces protégées.

Le preneur s'engage à adopter un comportement respectueux des habitants et de l'environnement en général (faune, flore, équipements divers, etc ...). Il veillera à ne jeter ni papiers, ni mégots, ni aucun détritrus, ni dans le parc, ni dans le jardin, ni dans la cour, à ne pas cueillir de fleurs. Le non respect de ces règles peut entraîner la retenue automatique de la caution à titre d'amende

### **Article 8 : Election de domicile**

Au cas où le preneur ne serait pas domicilié en Belgique, il déclare expressément faire élection de domicile dans les lieux loués, tant pendant la durée de la location que pour toutes les suites de l'exécution du contrat intervenant après son départ des lieux.

**Article 9 : Droit applicable**

Le contrat de location est soumis au droit belge.

**Article 10 : Litiges**

En cas de litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent contrat de location, seul M. le Juge de Paix du canton de Couvin sera compétent.