
Dispositions contractuelles générales

1. Conclusion du contrat et conditions de paiement

Le contrat qui lie le locataire au bailleur est conclu lorsque le montant de la location stipulé dans le contrat parvient au bailleur. Si le montant ne parvient pas au bailleur pour la date fixée, le bailleur peut, sans autre forme de notification ni obligation d'indemnisation, disposer autrement de l'objet de la location.

2. Durée du bail

La durée du bail ne pourra pas être prolongée sans l'autorisation expresse du bailleur. Toute reconduction tacite au sens de l'article 266 du Code fédéral des Obligations étant exclue.

3. Frais

Les frais (tels qu'électricité, gaz, chauffage, etc...) sont compris dans le loyer au sens qu'ils sont explicitement stipulés dans le contrat.

4. Assurances

Le locataire s'engage à souscrire personnellement toutes les assurances nécessaires à son séjour, en particulier une assurance responsabilité civile.

5. Caution

Une caution est demandée comme sûreté pour d'éventuelles déprédations au chalet, à ses équipements (mobilier, électroménager, électronique, informatique, etc...) ou d'éventuels frais supplémentaires de ménage. Celle-ci sera restituée sous 10 jours après la fin de la location et sous réserve du remboursement d'éventuels dommages ou frais.

6. Remise de l'objet loué – réclamations

Le bien loué est remis au locataire dans un état de bonne propreté et conforme au contrat. Si des dommages sont constatés au moment de la remise du bien loué ou si l'inventaire est incomplet, le locataire est tenu d'en avvertir immédiatement le responsable des clés/bailleur. Sinon, le bien loué est réputé avoir été remis en parfait état.

Si le locataire prend possession tardivement du bien loué, voire pas du tout, le montant intégral du loyer reste dû.

7. Précautions d'occupation

Les locaux sont loués comme destination d'hébergement de vacances, à l'exclusion de tout autre usage ; le locataire ne peut pas les sous-louer sans demande expresse faite au bailleur.

Le locataire désirant séjourner avec des personnes âgées, handicapées ou allergiques à l'obligation de s'informer des facilités d'accès, configuration ou équipement des lieux avant la conclusion du bail.

Le locataire est tenu d'utiliser le bien loué avec soin, de respecter le règlement d'ordre intérieur et de prendre en considération le voisinage.

Le responsable des clés/bailleur doit être informé immédiatement de tout dommage ou autre.

Le bien loué ne peut être occupé que par le nombre maximal de personnes spécifié dans le contrat de bail.

Le locataire est tenu de veiller à ce que les autres colocataires se conforment aux présentes dispositions contractuelles.

Si le locataire ou un colocataire néglige de manière flagrante l'obligation de soin dans l'usage du bien loué ou si ce dernier est occupé par un nombre de personnes supérieur au nombre maximal convenu contractuellement, le responsable des clés/bailleur peut résilier le contrat de bail sans délai et sans indemnisation.

Une résiliation extraordinaire peut également être effectuée avec effet immédiat en cours de location dans les cas suivants :

- Non paiement de la location ou de la caution dans les délais.
- Non respect des présentes conditions générales.
- Plainte de police.
- En cas de vol, d'escroquerie, d'abus de confiance ou d'autres infractions graves.

8. Animaux

Les animaux ne sont pas admis.

9. Fumée

Le chalet est un espace non-fumeur.

10. Visite des locaux

Le responsable des clés/bailleur se réserve le droit de visiter les locaux loués en tout temps en accord avec le locataire.

11. Remise du bien loué

Le bien loué doit être remis à l'échéance du contrat de bail parfaitement en ordre et conformément à l'inventaire de départ. Le jour du départ, la cuisine devra être rangée (le nettoyage des équipements de la cuisine est affaire du locataire et n'est pas inclus dans le nettoyage final), le réfrigérateur vidé et les déchets éliminés.

Le locataire est tenu d'annoncer spontanément les éventuelles déprédations au chalet ou à ses équipements.

Le locataire est tenu d'indemniser les éventuels dommages et objets manquants à l'inventaire.

12. Annulation

Le locataire s'assure de manière privée contre les annulations.

Dans le cas où l'annulation par le locataire parvient plus de 90 jours avant le début du séjour, il n'y a pas de retenue (gratuit). Le montant total est restitué, après déduction des frais de transaction.

Par contre, dans les cas d'annulation ci-après, les retenues suivantes sont opérées :

- Annulation parvenant au bailleur entre 89 et 29 jours avant le début de séjour, 50% du prix de location sera dû, après déduction des frais de transaction ;
- Annulation parvenant au bailleur entre 28 jours et le début du séjour, 100% du prix de location, soit la totalité sera due, après déduction des frais de transaction.

Si le locataire ne prend pas possession des locaux loués, il est néanmoins tenu au paiement de l'intégralité du prix du loyer pour la période prévue par le présent contrat, sans pouvoir prétendre à un abattement quelconque, à moins que le bailleur ne soit en mesure de lui trouver un remplaçant. Dans ce cas, le bailleur a droit aux frais occasionnés par le recherche du nouveau locataire.

Locataire de remplacement : le locataire a le droit de proposer un locataire de remplacement. Celui-ci doit être jugé acceptable par le bailleur et solvable. Il reprend le contrat aux mêmes conditions. Le locataire et le locataire de remplacement sont solidairement responsables du paiement du loyer.

En cas d'interruption de la location avant la date prévue, le montant intégral du loyer reste dû.

13. Force majeure, etc...

Si la prestation ne peut pas être exécutée en tout ou en partie en raison de cas de force majeure (catastrophes écologiques, forces de la nature, mesures des autorités publiques, vente du logement, etc...), ou d'événements imprévisibles ou inévitables qui empêcheraient la location ou sa poursuite, le montant payé ou la partie correspondante est remboursée, sans possibilité de recours en dommages et intérêts.

14. Responsabilité

Le bailleur se charge de la réservation et de l'exécution en bonne et due forme du contrat. En cas de dommages autres qu'aux personnes, la responsabilité se limite au double du montant du loyer à la condition que l'on puisse démontrer une négligence grave ou un acte intentionnel du bailleur. La responsabilité ne peut pas être invoquée pour tout manquement du chef du locataire ou d'un colocataire, pour tout manquement imprévisible ou inévitable de la part de tiers, force majeure ou événement que le bailleur, le responsable des clés, l'intermédiaire ou toute autre personne impliquée par le bailleur ne pouvait prévoir ou éviter en dépit des précautions qui s'imposent.

Le locataire est responsable de tous les dommages provoqués par lui-même ou des colocataires.

15. Droit applicable et juridiction

Le droit suisse est applicable. La seule juridiction compétente est celle du lieu du bien loué.

Verbier, novembre 2018

General contractual provisions

1. Conclusion of the contract and terms of payment

The contract which binds the tenant to the lessor is concluded when the amount of the rent stipulated in the contract reaches the landlord. If the amount does not reach the lessor by the fixed date, the landlord may, without any other form of notification or indemnification obligation, otherwise dispose of the object of the lease.

2. Duration of the lease

The duration of the lease can not be extended without the express authorization of the lessor. Any tacit renewal within the meaning of article 266 of the Federal Code of Obligations being excluded..

3. Fees

Expenses (such as electricity, gas, heating, etc.) are included in the rent in the sense that they are explicitly stipulated in the contract.

4. Insurance

The tenant agrees to subscribe personally all the necessary insurance to his stay, in particular a liability insurance.

5. Deposit

A deposit is required as security for any deprecations to the cottage, its equipment (furniture, appliances, electronics, computer, etc ...) or any additional cleaning costs. This will be returned within 10 days after the end of the rental and subject to reimbursement of any damage or costs.

6. Delivery of the rented object – claims

The rented property is returned to the tenant in a state of good cleanliness and in accordance with the contract. If damage is found at the time of delivery of the rented property or if the inventory is incomplete, the tenant is required to immediately notify the manager of the keys / lessor. Otherwise, the rented property is deemed to have been returned in perfect condition. If the tenant takes late possession of the rented property, or not at all, the full amount of the rent remains due.

7. Occupancy precautions

The premises are rented as a holiday accommodation destination, to the exclusion of any other use; the tenant can not sublet them without express request to the landlord.

The tenant wishing to stay with elderly, disabled or allergic to the obligation to inform themselves of the facilities of access, configuration or equipment of the premises before the conclusion of the lease.

The tenant is obliged to use the rented property with care, to respect the rules of internal order and to take into consideration the neighbourhood.

The person responsible for the keys / lessor must be informed immediately of any damage or other.

The rented property can only be occupied by the maximum number of persons specified in the lease contract.

The tenant is obliged to ensure that other roommates comply with these contractual provisions.

If the tenant or roommate grossly neglects the duty of care in the use of the rented property or if the latter is occupied by a number of persons higher than the maximum contractually agreed number, the manager of the keys / landlord may terminate the agreement lease without delay and without compensation.

An extraordinary cancellation can also be made with immediate effect during the rental in the following cases:

- No payment of the rental or deposit in time.
- Non respect of the present general conditions.
- Police complaint.
- In case of theft, fraud, breach of trust or other serious offenses.

8. Animals

Animals are not allowed.

9. Smoke

The cottage is a non-smoking area.

10. Visit of the premises

The key holder / lessor reserves the right to visit the rented premises at any time in agreement with the tenant.

11. Delivery of the rented property

The leased property must be returned at the end of the lease contract in perfect order and in accordance with the inventory of departure. On the day of departure, the kitchen should be tidy (cleaning of the kitchen equipment is the tenant's business and not included in the final cleaning), the refrigerator emptied and the waste disposed.

The tenant is required to spontaneously announce any depredations to the chalet or its equipment.

The tenant is obliged to compensate any damage and missing items to the inventory.

12. Cancellation

The tenant makes a private insurance against cancellations.

In case the cancellation by the renter reaches more than 90 days before the beginning of the stay, there is no deduction (free). The total amount is returned, after deduction of transaction fees.

However, in the cases of cancellation below, the following deductions are made :

- Cancellation reaching the lessor between 89 and 29 days before the start of the stay, 50% of the rental price will be due, after deduction of transaction costs;
- Cancellation reaching the lessor between 28 days and the beginning of the stay, 100% of the rental price, all of which will be due, after deduction of transaction costs.

If the tenant does not take possession of the rented premises, he is nonetheless obliged to pay the full rent for the period provided for in this contract, without being able to claim any reduction, unless the landlord is in possession of the rented premises able to find a replacement. In this case, the lessor is entitled to the expenses incurred in finding the new tenant.

Replacement tenant: the tenant has the right to propose a replacement tenant. This must be acceptable to the lessor and solvent. He takes over the contract under the same conditions. The renter and the renter are jointly and severally liable for the payment of the rent.

In case of interruption of the rent before the planned date, the total amount of the rent remains due.

13. Force majeure, etc...

If the service can not be performed in whole or in part because of force majeure (ecological disasters, forces of nature, measures of public authorities, sale of housing, etc ...), or unforeseeable or unavoidable events that prevent the lease or its continuation, the amount paid or the corresponding part is refunded, without possibility of recourse for damages.

14. Liability

The lessor takes care of the reservation and the execution in due form of the contract. In the event of damage other than to the persons, the liability is limited to twice the amount of the rent on the condition that one can demonstrate a serious negligence or an intentional act of the lessor. The liability can not be invoked for any breach of the head of the tenant or a roommate, for any unforeseeable or unavoidable breach by third parties, force majeure or event that the lessor, the key manager, the intermediary or any another person implicated by the lessor could not foresee or avoid despite precautions.

The tenant is responsible for any damage caused by himself or roommates.

15. Applicable law and jurisdiction

Swiss law is applicable. The only competent jurisdiction is the place of the rented property.

Verbier, november 2018