

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SERVICES

(Conciergerie pour locations courte durée)

1. Présentation de la société

La société **LB CONCIERGERIE SAS**

Immatriculée au RCS de Evreux sous le numéro 931 091 417, dont le siège social est situé
2 allée des vikings 27100 Val de Reuil
ci-après dénommée « **la Conciergerie** »,

propose des services de gestion et d'assistance à la location courte durée pour le compte de propriétaires.

2. Objet

Les présentes Conditions Générales de Services ont pour objet de définir les modalités d'intervention de la Conciergerie dans le cadre de la gestion de biens proposés en location courte durée sur des plateformes telles que :

- Airbnb
- Booking.com
- Abritel
- Publicité réseaux sociaux, autres sites d'annonces gratuites ou payantes

La Conciergerie agit en qualité de **prestataire de services indépendant** et non en qualité d'agence immobilière.

3. Description des services

Les prestations peuvent inclure, selon le contrat signé avec le Propriétaire :

- Création et optimisation des annonces
- Gestion des réservations et de la communication voyageurs
- Optimisation tarifaire
- Organisation des entrées et sorties
Coordination du ménage et du linge
- Mise en place des consommables
- Assistance en cas d'incident
- Suivi des commentaires et notation
- Photographies/vidéo drone
- Livret d'accueil numérique français/anglais inclus
- Petite maintenance

- **Services complémentaires sur devis**

- Petits ou gros travaux
- Assurance spécialisée location courte durée
- Montage de meubles
- Home-staging ou création logement atypique
- Services supplémentaires pour les voyageurs (taxi, décoration à thème, organisation de séminaires...)

Les prestations exactes sont détaillées dans le contrat individuel signé avec le Propriétaire.

4. Modalités financières

4.1 Commission de gestion

La Conciergerie perçoit une commission de **20 % TTC** calculée sur le montant des loyers encaissés (hors frais de ménage et hors taxes de séjour sauf mention contraire).

Le pourcentage exact est précisé dans le contrat signé.

4.2 Frais annexes

Peuvent s'ajouter :

- Frais de ménage (facturés au voyageur)

- Réassorts consommables

Tous les frais sont détaillés et communiqués en amont au Propriétaire.

4.3 Absence de paiement en ligne sur le site

Le site internet de la Conciergerie ne permet aucun paiement en ligne.
Toute facturation intervient :

- Par facture mensuelle adressée au Propriétaire
-

5. Modalités de paiement du Propriétaire

Les loyers sont versés **directement au Propriétaire** par les plateformes (ex : Airbnb).

La Conciergerie peut fonctionner selon l'un des deux modèles suivants :

1. **Encaissement direct par le Propriétaire**
 - Le Propriétaire perçoit les loyers
 - La Conciergerie facture sa commission mensuellement

Les modalités exactes sont précisées dans le contrat.

6. Responsabilité

6.1 Responsabilité de la Conciergerie

La Conciergerie est tenue à une **obligation de moyens**.

Elle s'engage à :

- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne gestion du bien
- Sélectionner des prestataires compétents
- Informer rapidement le Propriétaire en cas de difficulté

Elle ne saurait être tenue responsable :

- Des dégradations causées par les voyageurs
- Des annulations de réservation
- Des décisions prises par les plateformes
- Des pertes de revenus liées à une baisse de demande

6.2 Responsabilité du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à :

- Déclarer son logement en meublé de tourisme auprès de la mairie si la commune l'exige
- Obtenir un numéro d'enregistrement lorsque celui-ci est obligatoire
- Respecter les règles spécifiques applicables en zone tendue ou en cas de résidence secondaire

Dans certaines communes, la location d'une résidence principale peut être limitée à 90 ou 120 jours par an.

- Déclarer son activité de loueur en meublé
- Obtenir un numéro SIRET
- Déclarer les revenus locatifs dans la catégorie fiscale adaptée (micro-BIC ou régime réel)

La société LB CONCIERGERIE n'assure pas la gestion fiscale du propriétaire mais peut l'orienter vers un professionnel compétent si nécessaire.

Le propriétaire doit souscrire :

- Une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)
- Une garantie couvrant expressément la location saisonnière

- Une responsabilité civile adaptée

Les garanties proposées par les plateformes ne remplacent pas une assurance personnelle.

Le logement proposé doit :

- Être conforme aux normes de décence et de sécurité
- Être équipé d'un détecteur de fumée
- Être correctement entretenu
- Respecter le règlement de copropriété le cas échéant

Le propriétaire est seul responsable de la conformité de son bien.

7. Gestion des incidents et sinistres

En cas de problème (dégradation, plainte voisinage, incident technique) :

1. La Conciergerie informe le Propriétaire
2. Elle met en place des mesures conservatoires si nécessaire
3. Elle assiste le Propriétaire dans les démarches auprès de la plateforme ou de l'assurance

En cas de dégradation par un voyageur via Airbnb, la Conciergerie peut accompagner le Propriétaire dans l'activation de la garantie hôte proposée par la plateforme, sans garantir l'acceptation du dossier.

Une assurance complémentaire spécialisée dans la location courte durée est proposée par la conciergerie sur devis et permet de couvrir des dommages qui ne seraient pas remboursés par les plateformes de location ou l'assurance PNO.

Voir les modalités et les garanties.

8. Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée de **1 an**, renouvelable tacitement sauf résiliation.

9. Résiliation

9.1 Résiliation à l'initiative du Propriétaire

Le Propriétaire peut mettre fin au contrat :

- Avec un préavis de [30 / 60] jours selon les modalités du contrat
- Par lettre recommandée ou email avec accusé de réception

Les réservations déjà confirmées restent dues et seront honorées ou facturées selon les modalités prévues.

9.2 Résiliation à l'initiative de la Conciergerie

La Conciergerie peut résilier le contrat en cas de :

- Manquement grave du Propriétaire
- Défaut de paiement
- Logement non conforme

Un préavis de 30 jours sera respecté sauf faute grave.

10. Indépendance des parties

La Conciergerie agit en tant que prestataire indépendant.

Aucun lien de subordination ou mandat de gestion immobilière ne peut être présumé sauf stipulation contractuelle spécifique.

11. Protection des données

Les données collectées sont utilisées uniquement pour la gestion des prestations.

Elles ne sont ni revendues ni cédées à des tiers hors nécessité contractuelle.

12. Litiges

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable.

À défaut, compétence est attribuée aux tribunaux du ressort du siège social de la Conciergerie.