LA CONCIERGERIE DE VENDÉE
PROPERTY MANAGEMENT

66 rue de la Morinière – 85220 Commequiers
06 29 86 62 90 · herve@laconciergeriedevendee.com
www.laconciergeriedevendee.com

CONDITIONS GÉNÉRALES DE PRESTATIONS

Gestion locative saisonnière – version du 27 novembre 2026

HDC ESTATES, nom commercial La Conciergerie de Vendée – SASU au capital de 1 000 € – 66 rue de la Morinière, 85220 Commequiers – RCS La Roche-sur-Yon 132 765 124 – SIRET 132 765 124 00012 – TVA FR 95 132 765 124 – représentée par M. Hervé de CHAURAND, Président

Article 1 — Objet et documents contractuels

Les présentes conditions générales (CGV) s'appliquent aux prestations de commercialisation et d'exploitation en location saisonnière fournies par HDC ESTATES, nom commercial La Conciergerie de Vendée (« la Conciergerie »), au propriétaire désigné dans les conditions particulières (« le Client »).

Le contrat est formé, par ordre de priorité, des conditions particulières signées, des présentes CGV et de leurs annexes : fiche de renseignement du bien, état des lieux initial documenté et formulaire de rétractation. Il est indissociable du mandat de gestion locative conclu par le Client avec Unlocker Real Estate. Une offre de Property Management (suivi du bien) peut être souscrite par contrat distinct.

Article 2 — Cadre réglementaire

La Conciergerie intervient en partenariat avec Unlocker Real Estate, titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière » (carte G), dans le cadre de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet. Elle exerce, par délégation écrite, les pouvoirs opérationnels et commerciaux nécessaires à la location saisonnière du bien. Cette délégation ne lui transfère pas la carte professionnelle ; les pouvoirs qui ne lui sont pas délégués restent du ressort de la partie légalement habilitée.

Article 3 — Prestations

La Conciergerie assure, avec une obligation de moyens :

- la commercialisation du logement : annonces, photos, tarifs, durées de séjour, promotions, calendriers et choix des plateformes ;
- la gestion des réservations, des échanges avec les voyageurs, des modifications et des annulations ;
- l'organisation des arrivées et des départs et la remise des accès ;
- la coordination du ménage et du linge avec des prestataires, qui restent responsables de leurs interventions et les facturent selon leurs propres conditions ;
- le suivi des incidents survenus pendant les séjours et l'information du Client ;
- l'accès du Client aux informations sur les réservations, l'occupation et les revenus, selon les outils disponibles ;
- sur demande, des services complémentaires aux voyageurs (transferts, repas, livret d'accueil, activités), à des conditions distinctes.

Ne sont pas inclus : les travaux, réparations, achats, contrôles techniques, la surveillance régulière du bien et les démarches administratives autres que l'enregistrement prévu à l'article 4. La Conciergerie ne garantit ni un taux d'occupation, ni un nombre de réservations, ni un niveau de revenus.

Article 4 — Enregistrement du meublé de tourisme (inclus)

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite loi Le Meur (article L. 324-1-1 du Code du tourisme) impose de déclarer et d'enregistrer tout meublé de tourisme sur le téléservice national, et d'afficher le numéro d'enregistrement sur chaque annonce. À défaut, le loueur s'expose à des sanctions et les plateformes peuvent retirer les annonces.

La Conciergerie prend en charge, sans supplément, pour le compte et au nom du Client : la vérification de la situation du logement, la collecte des justificatifs, la déclaration et l'obtention du numéro, son report sur les annonces, les mises à jour en cas de changement et la conservation du justificatif. Le Client fournit les documents demandés (identité, titre de propriété, avis de taxe foncière, descriptif du logement, DPE, le cas

échéant décision de classement et règlement de copropriété ou de lotissement) et en garantit l'exactitude. Il reste le déclarant. La mise en location débute après l'obtention du numéro.

Article 5 — Autonomie commerciale et usage personnel

Le Client reconnaît à la Conciergerie, dans les limites de la délégation, une autonomie pour fixer les tarifs, les durées de séjour, les promotions et les canaux de diffusion, sans validation préalable de chaque décision courante. Le Client peut utiliser son logement en bloquant les dates à l'avance, sous réserve des réservations déjà confirmées ; ces dates ne donnent lieu à aucune commission. Il restitue alors le logement propre et rangé, ou commande un ménage.

Article 6 — Exclusivité et non-contournement

Pendant la durée du contrat, le Client confie à la Conciergerie l'exclusivité de la commercialisation et de la gestion des réservations du bien. Il s'interdit de conclure directement une réservation avec un voyageur venu par les annonces ou les contacts de la Conciergerie ; une telle réservation donne lieu à la commission prévue à l'article 8. Il ne perturbe aucune réservation confirmée. L'exclusivité prend fin avec le contrat.

Article 7 — Obligations du Client et absence de pouvoir de dépense

Le Client déclare avoir le droit de louer son bien. Il reste responsable de sa conformité (sécurité, réglementation, fiscalité), de son entretien et de ses équipements. Il maintient une assurance adaptée à la location saisonnière, fournit un logement propre, équipé et conforme aux annonces, ainsi que les clés, codes et informations utiles, et signale tout changement ou toute panne.

La Conciergerie n'a aucun pouvoir d'engager une dépense au nom du Client, quel qu'en soit le montant, même en cas d'urgence. Elle peut l'alerter, lui transmettre des devis ou des contacts de professionnels ; le Client choisit, commande et paie lui-même. Les produits d'entretien courants sont fournis par le prestataire de ménage.

Article 8 — Rémunération et paiements

La Conciergerie perçoit une commission de **25 % HT de la base locative nette** : le montant des locations après déduction des commissions des plateformes, hors forfait ménage, taxes et sommes collectées pour des tiers. Le Client perçoit les 75 % restants. Exemple : pour 1 000 € HT de location et 150 € HT de commission de plateforme, la base est de 850 € ; le Client reçoit 637,50 € et la Conciergerie 212,50 €.

Le forfait ménage payé par les voyageurs revient au prestataire de ménage ; il n'entre ni dans la commission ni dans la part du Client. Les frais du partenariat avec Unlocker Real Estate sont entièrement à la charge de la Conciergerie. Les paiements passent par la solution mise en place avec Unlocker Real Estate ; la Conciergerie ne collecte pas les loyers en dehors de ce dispositif.

Article 9 — Durée et fin du contrat

Le contrat est conclu pour un an à compter de sa prise d'effet, puis renouvelé tacitement par périodes d'un an, sauf non-renouvellement notifié par écrit au moins trois mois avant l'échéance. En cas de manquement non régularisé trente jours après une mise en demeure écrite, l'autre partie peut résilier le contrat.

Le contrat et le mandat Unlocker Real Estate ont la même durée et prennent fin ensemble. À la fin du contrat, les réservations confirmées sont honorées, les sommes dues restent dues et le Client retrouve toute liberté pour la commercialisation de son bien.

Article 10 — Assurances, sinistres et responsabilité

En cas de sinistre ou de dommage causé par un voyageur, la Conciergerie recueille les éléments (photos, échanges), effectue les signalements auprès des plateformes et informe le Client, sans garantir une indemnisation. Le Client déclare lui-même le sinistre à son assureur et décide des réparations.

La Conciergerie est assurée en responsabilité civile professionnelle auprès de Hiscox SA, par l'intermédiaire du courtier Orus (contrat n° RCPH278698895). Chaque partie répond de ses propres manquements ; la Conciergerie ne répond pas des faits imputables au Client, aux voyageurs, aux prestataires ou aux plateformes, dans les limites permises par la loi.

Article 11 — Confidentialité et données personnelles

Les parties gardent confidentielles les informations non publiques échangées (codes d'accès, données des voyageurs, conditions commerciales), pendant le contrat et après. La Conciergerie traite les données personnelles nécessaires à l'exécution du contrat, à la gestion des séjours et à ses obligations légales, et ne les transmet aux plateformes et partenaires (dont Unlocker Real Estate) que dans cette mesure. Chacun dispose des droits prévus par le RGPD (accès, rectification, effacement, opposition), à exercer auprès de la Conciergerie, et peut saisir la CNIL.

Article 12 — Droit de rétractation

Lorsque le contrat est conclu à distance ou hors établissement avec un Client consommateur, celui-ci dispose de **14 jours à compter de la signature** pour se rétracter, sans motif, en adressant le formulaire de rétractation ou toute déclaration écrite à La Conciergerie de Vendée, 66 rue de la Morinière, 85220 Commequiers, ou à herve@laconciergeriedevendee.com (articles L. 221-18 et suivants du Code de la consommation).

Si le Client a expressément demandé que les prestations commencent avant la fin de ce délai, il paie, en cas de rétractation, les prestations fournies jusqu'à sa décision ; il ne peut plus se rétracter pour les prestations pleinement exécutées. Les sommes éventuellement versées sont remboursées sous 14 jours.

Article 13 — Réclamations, médiation et litiges

Toute réclamation est adressée par écrit à la Conciergerie, qui recherche une solution amiable. Après une réclamation écrite restée sans solution, le Client consommateur peut saisir gratuitement le médiateur de la consommation : MCP – Médiation de la Consommation et Patrimoine, 12 square Desnouettes, 75015 Paris, www.mcpmediation.org. Le contrat est soumis au droit français ; à défaut d'accord, le tribunal compétent est celui du ressort des Sables-d'Olonne, sous réserve des règles impératives protégeant les consommateurs.

Article 14 — Dispositions finales

Avant la signature, le Client remplit la fiche de renseignement du bien et un état des lieux initial avec photos est réalisé ; ces documents servent de référence et sont mis à jour en cas de changement. Toute modification du contrat se fait par écrit. Si une clause est déclarée nulle, les autres restent applicables. Le contrat peut être signé sur papier ou par voie électronique.