Contrat de prestation de services de conciergerie

Location meublée de tourisme (Airbnb, Booking, Abritel…) · Modèle à compléter · Version octobre 2026

Comment utiliser ce modèle. Complétez les champs en pointillés, cochez les prestations retenues et supprimez les options inutiles. Faites-le relire par un professionnel (avocat, notaire, ADIL) avant signature, surtout si la conciergerie encaisse les loyers pour votre compte. Les règles citées sont celles en vigueur au 30 octobre 2026 (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur) : vérifiez-les auprès de votre mairie au moment de signer.

Entre les soussignés

Le propriétaire : Nom, prénom ou dénomination ……, demeurant ……, téléphone ……, e-mail ……, ci-après « le Propriétaire ».

La conciergerie : Dénomination ……, forme juridique ……, capital …… €, siège ……, SIREN ……, représentée par …… en qualité de ……, assurance responsabilité civile professionnelle n° …… auprès de ……, carte professionnelle (si applicable, voir article 6) n° …… délivrée par la CCI de ……, ci-après « la Conciergerie ».

Article 1 – Objet

Le Propriétaire confie à la Conciergerie, qui l'accepte, la réalisation des prestations décrites à l'article 3 pour la mise en location meublée de courte durée du logement désigné à l'article 2. La Conciergerie agit en qualité de prestataire de services. Elle ne devient ni locataire, ni sous-locataire du logement.

Article 2 – Désignation du logement

- Adresse : ……, étage ……, porte ……
- Type : …… pièces, surface …… m², capacité d'accueil …… personnes
- Statut : ☐ résidence principale du Propriétaire ☐ résidence secondaire ☐ autre logement
- Numéro d'enregistrement en mairie (13 caractères) : ……
- Classement en meublé de tourisme : ☐ non classé ☐ classé …… étoiles, décision du ……
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : classe ……, réalisé le …… (copie en annexe)
- Copropriété : ☐ non ☐ oui, et le règlement de copropriété n'interdit pas la location meublée de courte durée ; le syndic a été informé le ……

Article 3 – Prestations incluses dans la commission

Cochez les prestations comprises. Toute prestation non cochée ne peut être facturée qu'au tarif de l'article 4, après accord écrit du Propriétaire.

☐ Création ou reprise de l'annonce, rédaction et traduction
☐ Photographies professionnelles (nombre : ……)
☐ Gestion du calendrier et tarification dynamique
☐ Réponse aux voyageurs avant, pendant et après le séjour (préciser les horaires : ……)
☐ Accueil des voyageurs et remise des clés, ou gestion d'une boîte à clés ou serrure connectée
☐ Ménage entre deux séjours
☐ Fourniture et blanchisserie du linge de lit et de toilette
☐ Réassort des consommables (papier, savon, café…)
☐ Contrôle de l'état du logement après chaque départ, avec photos

☐ Gestion des avis et des litiges avec la plateforme

☐ Relevé mensuel détaillé des réservations, recettes et frais

☐ Relevé annuel des recettes pour la déclaration fiscale du Propriétaire

Article 4 – Prestations optionnelles et tarifs

Ménage facturé au voyageur : …… € par séjour, ☐ conservé par la Conciergerie ☐ reversé au Propriétaire. Ménage approfondi : …… €. Petite intervention technique : …… € de l'heure. Autres : ……. La grille complète figure en annexe 2.

Article 5 – Rémunération de la Conciergerie

- Commission de …… % TTC, calculée sur ☐ le montant des nuitées hors frais de ménage et hors frais de plateforme ☐ le montant total versé par la plateforme (à préciser : ……).
- La taxe de séjour n'entre pas dans l'assiette de la commission.
- Les sommes dues au Propriétaire lui sont reversées au plus tard le …… de chaque mois, accompagnées du relevé prévu à l'article 3.
- Aucun autre frais (frais d'entrée, de mise en service, de sortie) ne peut être facturé s'il n'est pas écrit ici : ……

Article 6 – Encaissement des loyers

Choisir une option. ☐ **Option A** : les plateformes versent les loyers directement au Propriétaire, qui règle la Conciergerie sur facture. ☐ **Option B** : la Conciergerie encaisse les loyers pour le compte du Propriétaire. Dans ce cas, elle déclare détenir la carte professionnelle « gestion immobilière » prévue par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et une garantie financière, dont les références figurent en tête du contrat. Le Propriétaire vérifie ces documents avant signature.

Article 7 – Obligations réglementaires

- Le Propriétaire effectue en son nom la déclaration ou l'enregistrement du logement auprès de la mairie. La Conciergerie reporte le numéro d'enregistrement sur toutes les annonces, et le met à jour dans les 15 jours en cas de nouveau numéro (notamment lors de la mise en place du téléservice national).
- Pour une résidence principale, la location est limitée au plafond fixé par la commune (…… jours par an ; 90 jours à Paris depuis le 1er janvier 2025). La Conciergerie tient le compteur des nuitées louées et bloque le calendrier dès que le plafond est atteint.
- Un même voyageur ne peut pas louer le logement plus de 90 jours consécutifs.
- La taxe de séjour est collectée et reversée selon les règles de la commune : la Conciergerie indique dans le relevé mensuel si la plateforme l'a collectée.
- Le Propriétaire informe le syndic de copropriété de la location en meublé de tourisme et transmet son DPE ; il avertit la Conciergerie de toute évolution (nouveau DPE, règlement de copropriété, arrêté municipal).

Article 8 – Entretien, réparations et interventions

La Conciergerie peut engager sans accord préalable les dépenses d'entretien courant jusqu'à …… € TTC par intervention, sur justificatif. Au-delà, elle transmet un devis au Propriétaire, qui répond sous 72 heures. En cas d'urgence (fuite d'eau, panne de chauffage en hiver, serrure bloquée), elle prend les mesures conservatoires nécessaires et en informe le Propriétaire dans les 24 heures.

Article 9 – Responsabilité, dégradations et assurances

- La Conciergerie est assurée en responsabilité civile professionnelle pour les dommages causés dans l'exercice de sa mission et en fournit l'attestation chaque année.
- Le Propriétaire assure le logement (assurance propriétaire non occupant ou multirisque habitation adaptée à la location de courte durée) et en fournit l'attestation.

- Un inventaire et un état des lieux avec photos sont établis à la signature (annexe 1) et mis à jour une fois par an.
- En cas de dégradation par un voyageur, la Conciergerie la constate avec photos et déclare le sinistre à la plateforme (par exemple AirCover chez Airbnb) dans les délais de celle-ci, au plus tard dans les …… jours suivant le départ. Elle informe le Propriétaire dans les 48 heures.
- La Conciergerie n'est pas responsable des dommages causés par les voyageurs, sauf faute de sa part (contrôle non fait, accès non sécurisé, consigne non respectée).

Article 10 – Accès au logement et aux comptes

Le Propriétaire remet …… jeux de clés ou codes d'accès. Les annonces sont publiées ☐ sur le compte du Propriétaire, auquel la Conciergerie a un accès de co-hôte ☐ sur le compte de la Conciergerie. En fin de contrat, la Conciergerie restitue clés et codes et transfère ou supprime les annonces dans les 15 jours, sans frais.

Article 11 – Durée

Le contrat prend effet le …… pour une durée initiale de …… mois. Il se renouvelle ensuite par tacite reconduction par périodes de …… mois, sauf résiliation dans les conditions de l'article 12.

Article 12 – Résiliation

- Chaque partie peut résilier le contrat par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de …… mois.
- Résiliation avant la fin de la durée initiale : indemnité de …… € maximum (ou aucune indemnité, à préciser).
- Résiliation sans préavis ni indemnité en cas de manquement grave non corrigé 15 jours après mise en demeure, de perte de l'assurance ou de la carte professionnelle de la Conciergerie, ou de changement de contrôle de celle-ci (cession, fusion, liquidation).
- Les réservations confirmées avant la date d'effet de la résiliation sont ☐ honorées par la Conciergerie aux conditions du contrat ☐ reprises par le Propriétaire.

Article 13 – Données personnelles

La Conciergerie traite les données des voyageurs et du Propriétaire dans le respect du règlement (UE) 2016/679 (RGPD), uniquement pour l'exécution du contrat. Elle ne les conserve pas au-delà de la durée nécessaire et les supprime ou les restitue en fin de contrat.

Article 14 – Litiges

En cas de différend, les parties recherchent d'abord une solution amiable. Si le Propriétaire est un particulier, il peut recourir gratuitement au médiateur de la consommation dont relève la Conciergerie : …… À défaut d'accord, le litige est porté devant le tribunal compétent de ……

Annexes

- Annexe 1 : inventaire et état des lieux avec photos
- Annexe 2 : grille tarifaire des prestations optionnelles
- Annexe 3 : DPE et justificatif d'enregistrement en mairie
- Annexe 4 : attestations d'assurance des deux parties
- Annexe 5 (option B) : copie de la carte professionnelle et de l'attestation de garantie financière

Fait à ……, le ……, en deux exemplaires.

Le Propriétaire « Lu et approuvé », signature	**La Conciergerie** « Lu et approuvé », signature et cachet

Avant de signer : les 10 points à vérifier

Grille de relecture, à utiliser aussi pour le contrat que vous remet la conciergerie

- ☐ La commission est-elle calculée sur les nuitées seules, ou aussi sur le ménage et les frais de plateforme ?
- ☐ La liste des prestations incluses est-elle complète ? Tout ce qui n'est pas écrit sera facturé en plus.
- ☐ Qui encaisse les loyers ? Si c'est la conciergerie, a-t-elle une carte professionnelle et une garantie financière ?
- ☐ Le seuil d'intervention sans votre accord est-il raisonnable (souvent 100 à 200 €) ?
- ☐ La conciergerie a-t-elle une assurance responsabilité civile professionnelle à jour ?
- ☐ Le délai de déclaration des dégradations à la plateforme est-il écrit ?
- ☐ La durée minimale, le préavis et les pénalités de sortie sont-ils clairs et plafonnés ?
- ☐ Pouvez-vous partir sans pénalité si la conciergerie est rachetée ou disparaît ?
- ☐ Qui tient le compteur des nuitées et qui affiche le numéro d'enregistrement ?
- ☐ Récupérez-vous vos annonces, vos avis et vos accès en fin de contrat ?

Sources consultées le 30 octobre 2026 : loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (dite loi Le Meur) ; service-public.gouv.fr, fiche « Louer sa résidence principale en meublé de tourisme » ; paris.fr ; loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet). Retrouvez le guide complet sur allovoyages.fr : « Contrat de conciergerie Airbnb : les clauses essentielles à vérifier avant de signer ».