

# BnBetter

## CONDITIONS GÉNÉRALES (SIMCO SPRL)

---

### I. GÉNÉRALITÉS

Les présentes conditions générales (ci-après les « **Conditions** ») s'appliquent entre :

- vous, compte tenu de votre qualité d'hôte (ci-après « **vous** » ou l'« **Hôte** ») ; et
- SIMCO SPRL, une société de droit belge enregistrée sous le numéro d'entreprise 0654.751.681 qui propose des services personnalisés de location à court-terme sous la dénomination BNBETTER (ci-après « **BNBETTER** »).

Les présentes Conditions ont pour objet de déterminer la manière dont BNBETTER, en tant que gérant personnel de location à court-terme, vous offre ses services. Ces services (plus amplement détaillés ci-dessous au point II) visent essentiellement à faciliter la location temporaire de votre bien immobilier (le « **Logement** ») auprès de voyageurs soucieux de trouver un tel Logement par l'intermédiaire de sites internet spécialisés et homologués à cet effet (les « **Voyageurs** »).

En souscrivant aux services offerts par BNBETTER :

- vous déclarez avoir lu et avoir compris les présentes Conditions ;
- vous acceptez que les présentes Conditions s'appliqueront de plein droit ; et
- vous acceptez que ces Conditions s'appliqueront à toutes vos relations contractuelles avec BNBETTER.

Vous acceptez également que :

- si une clause des Conditions devait s'avérer nulle, la clause en question sera remplacée par une clause valable ayant un effet similaire ;
- si BNBETTER décide – pour une quelconque raison – de ne pas faire usage d'une des clauses des présentes Conditions, cette décision ne peut en aucun cas s'interpréter comme une renonciation dans le chef de BNBETTER ; et
- seul un accord écrit et exprès entre vous et BNBETTER permettra de déroger valablement aux présentes Conditions.

### II. LES SERVICES BNBETTER

L'Hôte choisit l'unique formule offerte par BNBETTER:

- La formule « *All inclusive* », laquelle comprend l'intégralité des services suivants :
  - o La création de l'annonce ;
  - o La gestion de l'annonce ;

- o Le service Check-in, Check-out ;
- o Les services de ménage ; et
- o Les services de linge;

Chacun des services énumérés ci-dessus sont plus amplement détaillés de la manière suivante:

### **II.1. La création de l'annonce**

BNBETTER conçoit une annonce personnalisée destinée à être mise en ligne sur un site spécialisé dans la location à court terme (ci-après l'« **Annonce** »). Pour ce faire, BNBETTER met à profit son expérience et dresse un descriptif mettant le Logement en valeur. BNBETTER met également l'accent sur l'ensemble des atouts propres au Logement afin de maximiser l'intérêt potentiel des Voyageurs.

Afin de concevoir l'Annonce, BNBETTER:

- se charge de fournir les supports photographiques liés à l'Annonce afin de maximiser son attractivité ; et
- rédige l'Annonce à la fois en Anglais et/ou en Français de façon à toucher le public cible de la manière la plus large possible.
- assiste l'Hôte quant à la fixation du prix auquel le Logement est proposé aux Voyageurs. Il est cependant entendu que l'Hôte reste libre de fixer le prix qu'il souhaite. BNBETTER se limite donc à fournir une suggestion de prix optimal ayant pour objet de maximiser les revenus générés par le Logement.

Une fois l'Annonce conçue, BNBETTER peut (sans avoir l'obligation) tenir compte des commentaires de l'Hôte avant de diffuser l'Annonce sur le site spécialisé en question. Afin que BNBETTER puisse créer l'Annonce la plus attractive possible, l'Hôte déclare et accepte:

- qu'il fournira toutes les informations pertinentes relatives à l'Annonce souhaitées par BNBETTER ; et
- qu'il est pleinement responsable de l'exactitude des informations relatives à l'Annonce.

### **II.2. La gestion de l'annonce**

BNBETTER assure la gestion de l'Annonce pour le compte de l'Hôte. Ceci veut concrètement dire que BNBETTER:

- assure la communication et gère la correspondance (via le site spécialisé en question) avec tout Voyageur ayant un intérêt à louer le Logement ; et
- accepte ou rejette – au nom de l'Hôte – les demandes de réservation exprimées par les Voyageurs intéressés.

Afin que BNBETTER puisse gérer l'Annonce, l'Hôte déclare et accepte :

- que BNBETTER peut gérer l'Annonce – en son nom – de la manière la plus large possible ;
- que BNBETTER est autorisé à accepter – en son nom – les demandes de réservation de la part de tout Voyageur intéressé ;

- qu'il fournira toute information simplement utile ou nécessaire pour permettre à BNBETTER de gérer l'Annonce correctement (par ex : communiquer le calendrier des disponibilités du Logement de manière complète et à jour) ; et
- qu'il s'abstiendra (i) à modifier de quelque manière que ce soit les réservations approuvées par BNBETTER pour son compte et (ii) à interférer dans la communication entre BNBETTER et les Voyageurs intéressés.

### **II.3. Le service Check-in, Check-out**

BNBETTER se charge d'accueillir les Voyageurs dans le Logement le jour de leur arrivée et de leur faire visiter le Logement. A cet effet, BNBETTER:

- transmet les informations pratiques et éventuelles consignes de l'Hôte au sujet de l'utilisation pratique du Logement ;
- veille à fournir le trousseau de clés du Logement aux Voyageurs ; et
- veille à récupérer le trousseau de clés remis aux Voyageurs endéans les 24 heures suivant leur départ et de s'assurer que l'état général du Logement correspond à l'état dans lequel celui-ci a été confié.
- l'accueil du Voyageur ne pourra avoir lieu qu'entre 08h00 et 20h00 et ce, tous les jours de la semaine, à l'exception du dimanche et des jours fériés (néanmoins si il y a la possibilité pour BNBETTER d'accueillir des voyageurs après 20h00, ce dernier se réserve le droit de demander un supplément au voyageur) ;
- l'accueil du Voyageur peut avoir lieu entre 20h00 et avant 8h00 le lendemain si le propriétaire équipe son bien d'un padlock ou d'une porte à code.
- tout retard et toute perturbation quant à l'arrivée des Voyageurs sera supportée par BNBETTER, sans supplément facturé.
- BNBETTER veillera à répondre à l'ensemble des questions du Voyageurs, de traiter leurs éventuelles réclamations et, de manière générale, de solutionner – dans la mesure du possible – tout imprévu.

### **II.4. Les services de ménage**

BNBETTER se charge de nettoyer le Logement à la fin du séjour des Voyageurs. A cet effet, BNBETTER fera appel à une équipe de prestataires professionnels. Ce nettoyage se limitera de façon à ce que le Logement soit remis dans l'état dans lequel celui-ci a été confié aux Voyageurs.

### **II.5. Les services de linge**

BNBETTER fournit à l'Hôte du linge de maison lavé et repassé de qualité (c'est-à-dire des draps-housse, housses de couette, taies d'oreillers, serviettes de bain et torchons de cuisine). Ce linge de maison est fourni selon les modalités suivantes:

BNBETTER se charge de fournir, pour chaque réservation, le linge de maison nécessaire. A la fin du séjour, BNBETTER veille à retirer le linge et de le remplacer en cas de réservations qui se succèdent. Il est cependant entendu que BNBETTER sera chargera de remplacer le linge qu'au début du séjour, indépendamment de sa durée. Ce faisant, l'Hôte accepte que BNBETTER sera pas tenu de changer ou remplacer le linge

durant le séjour des Voyageurs.

### **III. FORMATION DU CONTRAT**

Le contrat entre BNBETTER et l'Hôte se forme après que l'Hôte ait introduit une demande de service (par le biais notamment d'un e-mail ou d'un appel téléphonique) et que BNBETTER ait notifié son accord de contracter.

Il est cependant entendu que BNBETTER se réserve le droit d'accepter ou de refuser de contracter avec l'Hôte à son entière discrétion et sans devoir motiver son éventuel refus.

BNBETTER pourra également :

- refuser de contracter si la demande de services ne lui est pas adressée dans un délai raisonnable lui permettant de prêter correctement le service sollicité ; ou
- facturer à l'Hôte des frais supplémentaires si ces services sont sollicités tardivement.

### **IV. OBLIGATIONS DU CLIENT**

#### ***IV.1. Informations utiles***

L'Hôte s'engage à communiquer à BNBETTER l'ensemble des informations utiles au sujet du Logement. L'Hôte accepte de répondre à toute demande d'information émanant de BNBETTER et, le cas échéant, autorise BNBETTER à visiter le Logement de manière préalable.

L'Hôte reconnaît et accepte :

- que toute information communiquée à BNBETTER est complète, exacte et à jour.
- de coopérer de manière complète et entière possible tout au long de la prestation des services offerts.

#### ***IV.2. Affaires personnelles, objets fragiles et de valeur***

BNBETTER conseille à l'Hôte de :

- mettre sous clé les objets de valeur ou fragiles ; et
- créer un espace personnel dans le Logement inaccessible aux Voyageurs.

#### ***IV.3. Clés et produits ménagers***

L'Hôte s'engage à mettre à la disposition de BNBETTER au minimum trois trousseaux de clés pour le Logement, c'est-à-dire : deux trousseau destiné aux Voyageurs et un trousseau conservé par BNBETTER. BNBETTER restituera les trousseaux à l'Hôte à l'issue des prestations réalisées ou en cas de résiliation du contrat. BNBETTER ne sera en aucun cas tenue responsable de la perte des clés par les Voyageurs.

S'agissant des produits ménagers, l'Hôte s'engage à ce que le Logement soit à tout moment équipé du matériel et équipement de nettoyage nécessaire pour la bonne réalisation des prestations de BNBETTER. L'Hôte veillera ainsi à ce que l'ensemble de ces produits et équipements soit facilement disponible dans le Logement et en suffisance.

#### **IV.4. Engagement de l'Hôte au sujet du Logement**

L'Hôte s'engage à remettre le logement dans un état de propreté impeccable (y compris l'intérieur des placards), que l'entièreté des équipements sont fonctionnels et que l'eau chaude - l'électricité - le gaz - l'internet - les clés fonctionnent parfaitement.

L'Hôte déclare et accepte qu'il détient la capacité de mettre le Logement en location à courte et moyenne durée :

- s'il est propriétaire, l'Hôte déclare qu'il peut librement disposer du Logement ;
- s'il est locataire, l'Hôte déclare qu'il a obtenu toutes les autorisations préalables nécessaires afin de sous-louer le Logement.

En tout état de cause, la location du Logement sera à tout moment conforme au règlement de copropriété de l'immeuble. De plus, l'Hôte s'engage à ce que le Logement :

- soit entièrement libre pendant les périodes de réservation; et
- se trouve dans un bon état d'entretien général et que tous ses équipements fonctionnent correctement.

Si BNBETTER considère, durant la durée du contrat, que (i) des travaux de maintenance ou des réparations sont nécessaires, ou (ii) le Logement n'est pas dans un état de propreté satisfaisant pour l'accueil des Voyageurs, l'Hôte autorise BNBETTER à procéder (directement ou indirectement par le biais d'un tiers de son choix) au nettoyage, à la maintenance et à la réparation du Logement. Dans une telle hypothèse, il est entendu que :

- pour toute prestation de ménage qui incombe à l'Hôte, celle-ci sera facturée à concurrence de 20 EUR HTVA par heure;
- pour toute autre intervention/réparation urgente, celle-ci sera facturée à concurrence de 40 EUR HTVA par heure;
- l'Hôte s'engage à payer par domiciliation bancaire tout les fournisseurs nécessaires pour la mise en location : eau, gaz, électricité, internet et télévision.
- pour tout problème d'internet, BNBETTER se réserve le droit de placer un modem externe, celui-ci sera facturé à concurrence de 35 EUR HTVA les premières 24 heures et ensuite 15 EUR HTVA par jour;
- pour toute réparation de maintenance, BNBETTER s'efforcera à contacter l'Hôte pour obtenir son accord préalable quant à la réalisation des travaux de réparation ou de maintenance. Pour toute réparation ou travail de maintenance dont le montant est évalué à moins de 250 EUR HTVA, l'Hôte accepte que BNBETTER puisse – sans accord préalable - engager un tiers afin d'effectuer les réparations nécessaires. Si le montant de la réparation ou du travail de maintenance en question excède 250 EUR HTVA, BNBETTER reconnaît qu'il devra obtenir l'accord préalable de l'Hôte.

En tout état de cause, l'Hôte reconnaît et accepte que:

- BNBETTER ne pourra en aucun cas être tenue de procéder aux travaux d'entretien et aux réparations utiles ou nécessaires au Logement ;
- BNBETTER ne sera en aucun cas responsable des éventuelles réclamations et demandes d'indemnisation des Voyageurs ;
- BNBETTER n'aura aucune obligation quelconque de trouver un logement de

remplacement aux Voyageurs si le Logement devait s'avérer impropre à l'usage.

- BNBETTER se réserve le droit de demander réparation de son éventuel préjudice résultant du non respect des obligations de l'Hôte en vertu des présentes Conditions ; et
- tous les frais liés aux réparations ou travaux d'entretien et réalisés par l'intermédiaire de BNBETTER seront entièrement supportés par l'Hôte.

#### **IV.5. Impôts**

L'Hôte déclare et accepte être seul responsable de toutes les obligations en matière d'impôts qui résultent de la mise en location à court ou moyen terme de son Logement. BNBETTER ne supportera dès lors aucune obligation ni aucune responsabilité à cet égard.

#### **IV.6. Législation**

L'Hôte déclare et accepte être seul responsable de la conformité avec toutes les lois, prescriptions et réglementations applicables (et, en particulier, à l'égard des obligations spécifiques aux locations de courte durée). BNBETTER ne supportera dès lors aucune obligation ni aucune responsabilité à cet égard.

#### **IV.7. Assurances**

L'Hôte déclare et accepte avoir souscrit à toutes les polices d'assurance nécessaires ou simplement utiles relative au Logement et son contenu.

### **V. NATURE DES PRESTATIONS DE BNBETTER**

Dans le cadre des services offerts, BNBETTER est soumise, à tout moment, à une obligation de moyen. L'Hôte reconnaît et accepte que BNBETTER agisse uniquement en tant qu'intermédiaire entre l'Hôte et les Voyageurs. BNBETTER ne sera donc pas partie au contrat résultant de la location du Logement par le biais du site internet spécialisé en question. BNBETTER ne pourra dès lors en aucun cas être considérée comme une entreprise de réservation et/ou de location de logement ni même une agence immobilière.

### **VI. COMMISSIONS ET PAIEMENTS**

#### **VI.1. Modalités particulières**

Dans le cadre de la formule « *All inclusive* », il est entendu que :

- BNBETTER perçoit la totalité des sommes dues par les Voyageurs, pour compte de l'Hôte ;
- BNBETTER prélèvera un forfait de démarrage de la 1ère réservation d'un montant de : 50€ ttc (logement situé <4km des locaux BNBETTER) et 75€ (logement situé >4km des locaux BNBETTER) ;
- La commission revenant à BNBETTER de 25% ttc est calculée avant tout prélèvement par le site internet spécialisé en question ;
- Dans un délai de huit jours à la fin de chaque mois, BNBETTER :
  - o adresse à l'Hôte un compte rendu reprenant l'intégralité des sommes perçues par BNBETTER auprès des Voyageurs ; et

- o verse à l'Hôte l'intégralité des sommes perçues par les Voyageurs après déduction (i) du prélèvement revenant au site internet spécialisé (ii) des éventuels frais supplémentaires comptabilisés (ex : frais de réparation, de ménage) et (ii) la Commission revenant à BNBETTER.
- Si les éventuels frais supplémentaires à charge de l'Hôte sont supérieurs aux sommes à verser par BNBETTER, l'Hôte sera tenu de payer l'excédent dû à BNBETTER, après facturation.

## **VII. DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION**

Dans le cadre de la formule « *All Inclusive* », il est entendu que :

- le contrat est conclu à durée indéterminée. A l'issue d'une période de 3 mois BNBETTER et l'Hôte pourront chacun résilier le contrat à condition que :
  - o la partie souhaitant résilier le contrat notifie un préavis de 15 jours par lettre recommandée ; et
  - o toutes les réservations engagées par BNBETTER aient été honorées.
- si la demande de résiliation émane de BNBETTER, celle-ci exécutera les prestations engagées avant l'expiration du préavis, sans que ces prestations n'aient pour effet de prolonger le délai du préavis.
- BNBETTER peut – pendant le délai du préavis – refuser toute nouvelle demande de prestation devant être fournie après l'expiration du préavis.

Indépendamment de ce qui précède, chacune des parties aux Conditions (c'est-à-dire BNBETTER et l'Hôte) pourra mettre fin de plein droit au contrat dans les cas suivants :

- en cas de manquement grave par l'une des parties au contrat et qui rendrait la bonne exécution du contrat impossible ; ou
- en cas de fautes légères successives et répétées commises par l'une des parties. Dans ce dernier cas, la partie souhaitant mettre fin au contrat devra offrir l'opportunité à la partie défaillante de remédier aux manquements constatés.

En tout état de cause, la partie victime des manquements mentionnés ci-dessus pourra prétendre à d'éventuels dommages et intérêts du fait de ce manquement.

## **VIII. RESPONSABILITE**

BNBETTER agit en tant qu'intermédiaire entre l'Hôte et les Voyageurs. Ceci veut donc dire que tout accord de nature contractuelle relative au Logement sera directement conclu entre l'Hôte et le Voyageurs (sans que BNBETTER en soit partie). De ce fait, l'Hôte reconnaît et accepte que :

- BNBETTER ait accès à son Logement, en ce compris tout tiers employé ou mandaté par BNBETTER ;
- tous les risques liés aux réservations effectuées seront entièrement supportés par l'Hôte, notamment:
  - o toute détérioration, dégradation ou dommage causés ou prétendument causés par les Voyageurs et/ou aux parties communes de l'immeuble dans

- o lequel se trouve le Logement ;
- o toute perte, vol ou dommage, causés ou prétendument causés par les Voyageurs ; et
- o de manière générale, tout fait relatif au comportement des Voyageurs.
- BNBETTER sera indemnisée de toute réclamation, contestation, responsabilité, litige, dommage ou perte survenant directement ou indirectement de la relation contractuelle entre l'Hôte et les Voyageurs ;
- BNBETTER n'est pas responsable en cas d'absence de réservation du Logement ni en cas d'annulation d'une réservation par les Voyageurs.

Par ailleurs, l'Hôte reconnaît et accepte que BNBETTER ne sera pas tenue responsable :

- au titre de l'état et/ou de la sécurité du Logement, dont l'Hôte demeure le seul responsable ;
- du fait que le nombre maximal de Voyageurs que le Logement peut accueillir est dépassé ; ou
- en raison de tout manquement (même allégué) aux dispositions des Conditions, qui trouverait sa cause, de manière directe ou indirecte, dans un évènement de force majeure et tout autre élément extérieur à la volonté de BNBETTER.

Sous réserve de ce qui prévu dans les Conditions, la responsabilité de BNBETTER pour toutes pertes et/ou dommages liés ou résultant de l'exécution des services proposés par BNBETTER (y compris notamment des dommages matériels ou corporels) sera limitée au montant le plus élevé entre le montant correspondant:

- au coût de remplacement du service en cause ; ou
- à la Commission perçue par BNBETTER au cours des trente derniers jours précédant la survenance du dommage ou de la perte.

#### **IX. EVENEMENTS IMPREVUS**

En cas d'événements imprévus (tels que des grèves, cas de force majeur etc...) empêchant l'exécution correcte des services de BNBETTER, cette dernière engagera ses meilleurs efforts en vue de proposer des alternatives à l'Hôte et ce, dans la mesure du possible.

Si BNBETTER n'est pas en mesure de proposer de telles alternatives, l'Hôte accepte que BNBETTER soit libérée de toutes ses obligations à son égard sans qu'il puisse (i) faire valoir un quelconque droit au remboursement des montants revenant à BNBETTER ou (ii) prétendre à une diminution du tarif des services sollicités.

#### **X. REVISION DES CONDITIONS**

Les présentes Conditions peuvent être modifiées. Avant toute modification, BNBETTER publiera la modification desdites Conditions par le biais de son site internet ou, le cas échéant, notifiera un avis à l'Hôte à cet effet.

Sauf désaccord explicite provenant de l'Hôte, les modifications apportées aux Conditions seront pleinement contraignantes à son égard dans un délai de 7 jours suivant la publication et/ou la notification desdites modifications.

#### **XI. LOI APPLICABLE ET COMPETENCE**

Tout contrat conclu entre BNBETTER et l'Hôte est soumis au droit belge.



Toute contestation éventuelle quant au (i) contrat conclu avec BNBETTER ou (ii) les présentes Conditions sera de la compétence exclusive des Tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.