

DEPUIS 1999



## (1c) Honoraires de Transaction Locations « Habitation »

Validité à compter du 1/09/2022, TVA 20,00% incluse

### Honoraires à la charge du Locataire : (somme des postes L.1> + L.2>)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>L.1&gt; Honoraires « encadrés »</b> pour visite, constitution du dossier du locataire et rédaction du bail.<br>Attention ce tarif n'est valable que pour des locations à usage de Résidence Principale par un/des preneurs à bail « Personnes Physiques ».<br><i>Résidences Secondaires et/ou preneur à bail « Personne Morale » : voir Tarif L.1bis =&gt;</i> | <b>12 € TTC / m<sup>2</sup></b> en zone très tendue *<br><b>10 € TTC / m<sup>2</sup></b> en zone tendue **<br><b>8 € TTC / m<sup>2</sup></b> sur le reste du territoire<br><br><b>Tarif L.1bis : <u>1,20 mois de loyer (hors charges) TTC</u></b> |
| <b>L.2&gt; Honoraires « encadrés »</b> de réalisation de l'état des lieux d'entrée (EDLe)                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>3 € TTC / m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                    |

### Honoraires à la charge du Propriétaire : (somme des postes P.1> + P.2> + P.3>)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>P.1&gt; Honoraires encadrés »</b> de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction de bail                                                                                                                                                                                                   | <b>12 € TTC / m<sup>2</sup></b> en zone très tendue *<br><b>10 € TTC / m<sup>2</sup></b> en zone tendue **<br><b>8 € TTC / m<sup>2</sup></b> sur le reste du territoire            |
| <b>P.2&gt; Honoraires « encadrés »</b> de réalisation de l'état des lieux d'entrée (EDLe)                                                                                                                                                                                                                         | <b>3 € TTC / m<sup>2</sup></b> à la signature du bail EDLe<br><b>Selon facture de l'Huissier en sortie EDLs</b>                                                                    |
| <b>P.3&gt; Honoraires d'entremise et de négociation</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Maximum <u>1,20 mois de loyer (hors charges) TTC</u></b><br><b>SOUS DÉDUCTION des postes P.1&gt; et P.2&gt; TTC</b><br><i>Voir plus bas les remises éventuelles applicables</i> |
| <b>TH&gt; Tarif horaire du Cabinet</b> (préparation de travaux, expertises, demande de devis supplémentaire, analyse / comparaison des devis, organisation de rdv sur place avec les artisans avant / pendant / après, réception des travaux, reportage photo etc... <i>Temps de déplacement facturé à -50%</i> ) | <b>180 € TTC</b><br>Forfait horaire (toute demi-heure commencée est due)                                                                                                           |

- ✓ **Zone très tendue** : c'est la zone « A bis » au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, en application de l'article R. 304-1 du code de la construction. Elle comprend 77 communes de Paris (75) et de sa proche banlieue dans les Yvelines (78), les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93), le Val de Marne (94) et le Val d'Oise (95). Ce n'est donc qu'une petite partie de la région parisienne, et il faut vérifier les communes une par une pour savoir lesquelles sont incluses dans la zone dite « très tendue » :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337646&dateTexte=&categorieLien=id>
- ✓ **Zone tendue** : la « zone tendue » correspond aux territoires des communes dont la liste est annexée au décret n°2013-392 du 10 mai 2013 : la zone tendue inclut 1.151 communes de 28 agglomérations, dont 1.074 communes en zone tendue « simple », donc hors « zone très tendue ». En effet la liste de la zone tendue englobe la zone très tendue - ce qui peut prêter à confusion. Il n'y a pas de recoupement exact entre la définition de la zone tendue et les zones ABC. En revanche, la liste est la même liste que celle des communes auxquelles s'applique la taxe sur les logements vacants définie par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au code des impôts.  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823&dateTexte=&categorieLien=id>
- ✓ **Barème et application** :
  - Le barème « encadré » pour les locataires s'applique à toute location d'appartement ou d'immeuble à usage d'habitation uniquement et à titre de **Résidence Principale**, avec un(des) locataire(s) « Personne(s) Physique(s) ».
  - *En cas de preneurs à bail « Personnes Morales », de Résidences Secondaires, de Locaux Commerciaux, de Locaux Professionnels ou dits de Droit Commun, les honoraires seront d'au maximum 30% en TTC de loyer en principal (hors charges), partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.*
  - Pour une location de parking, les honoraires sont forfaitaires et sont de 200 € TTC par emplacement loué, *partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.*
- ✓ **Les honoraires facturés au propriétaire** pour la recherche et la mise en place d'un locataire « Habitation / RP » sont d'au maximum **1,20 mois TTC de loyer en principal** (c'est-à-dire hors « provision pour charges »). Toutefois, afin d'aligner les intérêts du propriétaire avec ceux de l'Agence et d'inciter à une relocation rapide, donc profitable à tous, d'un logement en GESTION, une réduction d'honoraires sera applicable dans les cas suivants :
  - **Cas 1 « Très favorable » < 31 j** : si le nombre de jours décomptés entre la mise à disposition effective des locaux est inférieur ou égal à 31, alors les honoraires facturés au(x) propriétaire(s) seront ceux indiqués, à savoir pour la totalité, **1,20 mois TTC de loyer en principal**.
  - **Cas 2 « Classique » de 32 à 62 j** : si le nombre de jours décomptés entre la mise à disposition effective des locaux est supérieur à 31 et inférieur ou égal à 62, alors les honoraires facturés au(x) propriétaire(s) seront révisés à, pour leur totalité, **1,00 mois TTC de loyer en principal**.
  - **Cas 3 « Défavorable » > 62 j** : si le nombre de jours décomptés entre la mise à disposition effective des locaux est supérieur à 62, alors les honoraires facturés au(x) propriétaire(s) seront plafonnés au montant d'honoraires réclamés au locataire (souvent 15 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable).
  - **NOTES** :
    - Dans le décompte, les jours tombant au mois d'août de chaque année, compte tenu des congés annuels et de la très faible activité du marché locatif résidentiel, ne compteront que pour moitié.
    - Par date de « mise à disposition des locaux à l'agence », on entend la date la plus tardive parmi les dates suivantes :
      - La date de libération définitive des lieux par le locataire précédent (dans ce cas il s'agira du lendemain du jour de l'état des lieux de sortie),
      - Le lendemain de la remise à l'Agence des clés d'un logement nouveau à louer, avec les différents mandats signés et tous les documents,
      - La date de fin de travaux si des travaux ou expertise ont été planifiés, ou le lendemain du dernier jour payé par le locataire précédent.
    - Si le propriétaire nous présente un candidat locataire, trouvé parmi ses relations, et qui, après validation, satisfait aux critères d'éligibilité, alors, à titre de geste commercial, les honoraires facturés au(x) propriétaire(s) seront plafonnés au montant d'honoraires réclamés au locataire.
- ✓ **Nouveau bien à la location ET en gestion locative** : pour toute entrée d'un nouveau bien locatif en gestion, **SilmaTec GTi** offrira un reportage photographie HD, et une **Visite Virtuelle 3D** qui facilitera la mise en location. Dès la première année, un coût de conservation de la maquette 3D numérique (actuellement 50 € H.T., tarif non garanti dans le temps) sera demandé. **Exemple** : ce **Studio** : <http://my.matterport.com/show/?m=2C2odZjgWhk> ou encore ce **très joli 2 Pièces** : <http://my.matterport.com/show/?m=Vm8MiicLrPR>
- ✓ **Relocation moins de 12 mois après la location précédente** : dans le cas où un bien loué nu (non meublé) reviendrait à la location (date de disponibilité effective du logement) dans ce bref délai, tout en restant en gestion, les honoraires facturés au(x) propriétaire(s) pour cette relocation seront plafonnés aux honoraires réclamés au locataire.
- ✓ **Les prix exprimés en « € / m<sup>2</sup> TTC »** s'entendent au sens de la « surface habitable » appelée encore « surface Boutin » telle que définie dans les Diagnostics Techniques de mesurage obligatoire.
- ✓ **Honoraires de Gestion Locative** : **7,50% TTC** selon les prestations choisies, sur tous les encaissements.
- ✓ **Assurance Loyers impayés / Frais juridiques / Dégradations** : garanties optionnelles recommandées (renonciation contre Reconnaissance de Conseil Donnée), selon les tarifs de l'assureur (tarifs sur demande susceptibles d'évolution, actuellement de **2,50% à 3,10%** environ sur les encaissements), aux frais du propriétaire, ou en cas de tiers garants, au frais du locataire durant une première phase.
- ✓ Tarif applicable à compter de la date mentionnée en haut de page.
- ✓ **TVA au taux de 20,00% incluse dans tous les prix mentionnés « TTC ».**

**Médiation de la consommation** : Pour tout litige avec un professionnel, le client, « consommateur » au sens de l'article préliminaire du code de la consommation, peut saisir gratuitement le médiateur de la FNAIM, soit par courrier postal : ANM CONSO - 62 rue Tiquetonne - 75002 PARIS, soit par voie électronique sur le site web [www.anm-conso.com](http://www.anm-conso.com).