



HONORAIRES DE GESTION

ANNEE 2019

HONORAIRES PRINCIPAUX DE GESTION

Cas général:

Arrêté de compte annuel au 31 décembre de chaque année, envoyé au propriétaire au plus tard le 15 janvier suivant ;

Acomptes trimestriels, envoyés au propriétaire au plus tard le 10 du premier mois du trimestre suivants ;

Quittancement mensuel adressé au locataire dans un délai lui permettant d'effectuer son règlement avant le 1er jour du terme.

⇒ Appartement situé dans un immeuble neuf	5,5% HT soit 6,60% TTC
⇒ Appartement situé dans un immeuble ancien	7% HT soit 8,40% TTC
⇒ Appartement soumis à la loi de 1948	8% HT soit 9,60% TTC
⇒ Garage / emplacement de stationnement	9% HT soit 10,80% TTC
⇒ Terrain	8% HT soit 9,60% TTC
⇒ Etang	9% HT soit 10,80% TTC
⇒ Immobilier d'entreprises, bureaux, commerces	voir plus bas

FRAIS ET DEBOURS

⇒ Remboursement des frais de papeterie et affranchissement	:	12 € par locataire
⇒ Remboursement des frais de déplacement, lorsque le bien est situé en dehors du Rhône	:	kilomètres selon Lefèbvre Fiscal
⇒ Remboursement des états des lieux et du chiffrage des dégradations immobilières :	:	Frais réels ou factures d'entreprises spécialisées
⇒ Remboursement des frais de dépôt de plainte auprès de la gendarmerie ou du commissariat de Police	:	Frais réels ou factures d'entreprises spécialisées
⇒ Remboursement de reportages photographiques	:	Frais réels ou factures d'entreprises spécialisées
⇒ Autres frais et débours engagés pour le compte du mandant	:	Frais réels
⇒ Création d'une visite virtuelle	:	Frais réels

HONORAIRES DE LOCATION

Conformément à la loi, les honoraires correspondant à ce que la loi dénomme acte de location sont pris en charge par le propriétaire, à l'exception des prestations suivantes dont le coût est partagé entre le bailleur et le preneur et qui est dû à compter de la réalisation de la prestation :

- ⇒ L'organisation de la visite du locataire
- ⇒ La constitution du dossier du locataire
- ⇒ La rédaction du bail
- ⇒ La réalisation de l'état des lieux

Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour les quatre prestations définies ci-dessus ne peut pas excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé à :

- ⇒ **12 € en zone très tendue (ex. : Paris)**
- ⇒ **10 € en zone tendue (ex. : Lyon et sa région)**
- ⇒ **8 € en zone détendue**

Le montant imputé au propriétaire est de :

- ⇒ **8 % HT du loyer annuel, soit 9,60% TTC**

En matière d'immobilier d'entreprises, voir plus bas.

HONORAIRES D'ETAT DES LIEUX

Conformément à la loi, les honoraires d'établissement de l'état des lieux sont partagés par parts égales entre le bailleur et le preneur ;
Ils sont dûs à compter de la réalisation de la prestation.

Le montant imputé au locataire est de :

- ⇒ **3 euros par mètre carré de surface habitable**

Le montant imputé au propriétaire est de :

- ⇒ **3 euros par mètre carré de surface habitable**
Ce montant est inclus dans les 8 % HT correspondant aux honoraires de location.

L'état des lieux "sortant" est toujours réalisé en présence du locataire.

L'état des lieux "entrant" est réalisé avant l'entrée dans les lieux du locataire, après signature de son bail. Le locataire dispose ensuite de 10 jours pour faire part à la régie de toute différence entre l'état des lieux réalisé et la réalité de ce qu'il aura constaté.

HONORAIRES ANNEXES DE GESTION

- ⇒ Honoraires dus par le propriétaire en cas d'impayé du locataire :
 - Constitution du dossier pour remise à l'huissier 1,5 vacation
 - Constitution du dossier pour l'avocat 2 vacations
 - Suivi d'une procédure de recouvrement à la vacation

- ⇒ Estimation de la valeur du bien :
 - Du studio au T4 inclus 2,5 vacations
 - Du T5 à la maison 3,5 vacations
 - Offert si l'estimation donne lieu à la vente du bien par la société Saint Louis Développement voir plus bas
 - Immobilier d'entreprises

- ⇒ Etat préparatoire à la déclaration 2044 ou 2072 (SCI)
 - Déclarations immeubles en droit commun
 - 1 ou plusieurs lots dans un même immeuble 1 vacation
 - Par immeuble supplémentaire 0,3 vacation
 - Déclaration immeubles en loi de défiscalisation
 - Par immeuble 1,3 vacation

- ⇒ Suivi de travaux à la vacation
- ⇒ Constitution d'un dossier ANAH à la vacation
- ⇒ Représentation du bailleur aux assemblées générales de copropriétés dont la Régie Saint Louis n'est pas syndic à la vacation
- ⇒ Suivi de procédures (hors recouvrement) à la vacation
- ⇒ Suivi des procédures, assurance sinistre et expertises à la vacation
- ⇒ Assistance du propriétaire lors de l'établissement de la déclaration de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) 5 vacations
- ⇒ Frais de correspondance : par locataire 12,00 € par locataire
- ⇒ Assistance du propriétaire lors de négociations avec l'administration ou des tiers à la vacation
- ⇒ Etablissement d'états ou documents rendus obligatoires à la vacation
- ⇒ Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du mandant : Honoraires principaux augmentés de 30%
- ⇒ Mise en place de nouvelles réglementations à la vacation

TARIF DES VACATIONS

- ⇒ Vacation durant les heures ouvrables, soit 9h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30
 - Associé ou collaborateur 100 € HT soit 120 € TTC
- ⇒ Vacation en dehors des heures ouvrables
 - Associé ou collaborateur + 25 % avant 9h00 et de 17h30 à 20h00
 - + 50 % après 20h00

Une vacation équivaut à une heure.

ASSURANCES

Les assurances sont souscrites auprès de compagnies notoirement connues ;

La Régie Saint Louis assure le placement du risque, en sa qualité de courtier ;

Les taux pratiqués au 1er janvier de l'année en cours, donnés à titre indicatif, sont les suivants :

- | | |
|---|---|
| ▫ Assurance multirisques ou propriétaire non occupant | Selon cotation compagnie après visite du risque |
| ▫ Assurance perte de loyers + détériorations immobilières (habitation uniquement) : | 2.50 % à 3.00 % TTC des encaissements TCC selon dossier du locataire |
| ▫ Assurance carence locative, vacance locative, impayés de loyer et dégradations immobilières : | 3.80 % TTC des encaissements TTC, mais uniquement pour les immeubles neufs d'habitation |

IMMOBILIER D'ENTREPRISES

- | | |
|---------------------------|---|
| ▫ Honoraires de gestion : | A partir de 4 % HT et jusqu'à 9 % HT des encaissements TTC, en fonction : <ul style="list-style-type: none">▫ de la mission▫ de la taille et de la composition des locaux▫ du nombre de locataires |
| ▫ Honoraires de location | 30 % HT du loyer annuel HT
A répartir entre propriétaire et locataire en fonction du mandat de commercialisation |
| ▫ Avis de valeur | 1 vacation par tranche de surface de 400 m ² |
| ▫ Renouvellement de bail | Selon clause du bail |
| ▫ Assurance | Les assurances multirisques font l'objet d'une cotation spécifique par les compagnies;

Les assurances impayés de loyer, carence locative et vacance locative ne sont pas applicables à l'immobilier d'entreprises, aux commerces et locaux professionnels. |

PRECISIONS

- ↪ En matière d'habitation, les honoraires sont à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires de location et d'état des lieux qui sont répartis entre eux conformément à la loi ;
- ↪ Dans les autres cas (commerces, locaux professionnels, ...), les honoraires sont à la charge du bailleur, sauf si le bail les met à la charge, totale ou partielle, du locataire ;

- ✂ Les prix donnés en pourcentages sont calculés sur les encaissements TTC ;
- ✂ Les prix donnés par m² sont calculés sur les surfaces locatives figurant dans les baux ;
- ✂ Le montant des acomptes de loyers est de 80 % des loyers perçus lorsque l'immeuble est dépourvu de chauffage collectif et de 70 % lorsqu'il en est pourvu ;
- ✂ Les fonds détenus dans le cadre du mandat le sont sur un compte bancaire collectif ouvert au nom du mandataire ;
- ✂ Les dépôts de garantie sont conservés par la régie pendant toute la durée des baux ;
- ✂ Les produits financiers, conséquence du placement des fonds détenus par la régie, restent acquis à celle-ci ;
- ✂ Les honoraires de recouvrement d'impayés sont perçus sur le compte du propriétaire ;
- ✂ La régie s'interdit de percevoir quelque somme que ce soit des fournisseurs et prestataires ;
- ✂ La régie, exerçant l'activité de courtier d'assurance, perçoit des co-courtages au taux de 20% ;
- ✂ La TVA est fixée au taux en vigueur ;
- ✂ Les honoraires annexes peuvent se cumuler.

La Régie Saint Louis est titulaire de la carte professionnelle de gestion n° CPI 6901 2018 000 030 108 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint Etienne Roanne valable jusqu'au 4 juin 2021.

La Régie Saint Louis est garantie par la Caisse Européenne de Garanties et de Cautions (CEGC) à hauteur de 9 000 000 d'euros pour son activité de Gérance et à hauteur de 7 000 000 d'euros pour son activité de Syndic

La Régie Saint Louis est assurée en responsabilité civile auprès de la compagnie MMA IARD pour un montant de 10 000 000 d'euros pour les dommages corporels et de 18 000 000 d'euros pour les autres dommages par sinistre et par an.

La Régie Saint Louis est assurée contre les vols et détournements auprès de la compagnie MMA IARD à hauteur de 1 000 000 d'euros par sinistre et par an.