

- Honoraires de gestion courante à la charge du mandant :

6.67 % HT sur tous les locaux d'habitations, professionnels et commerciaux
 + TVA en vigueur, actuellement 20%, soit 8%TTC des sommes encaissées
- Honoraires de renouvellement ou de révision des baux commerciaux à la charge du preneur :

Honoraires HT S/ du montant quittancé	
0 à 150	$x 25\% =$ du montant quittancé
150,1 à 300	$x 20\% =$ du montant quittancé
300,1 à 455	$x 15\% =$ du montant quittancé
455,1 à 609	$x 12\% =$ du montant quittancé
609,1 à 762	$x 10\% =$ du montant quittancé
762,1 à 1524	$x 8\% =$ du montant quittancé
1524,1 à 12000	$x 2\% =$ du montant quittancé
12000 à 31788,90	$x 0,5\% =$ du montant quittancé
Plus TVA en vigueur	du montant quittancé

- Frais d'établissement déclaration d'impôts 2044, 2072, 20452 et déclaration IFI :
 150 € HT / heure + TVA en vigueur, soit 180 € TTC
- Document d'aide à la déclaration :
 40 € HT + TVA en vigueur, soit 48 € TTC
- Assurance Garantie Loyer Impayé :
 2 % des sommes encaissées + 1.54 % HT de frais de gestion + TVA en vigueur,
 soit 1.85 % TTC
 Coût total de la GLI 3.85 % des sommes encaissées.
 ⇒ Les baux commerciaux ne sont pas assurables.

☒ 1.Qui paie quoi ?

☒ Répartition des frais

Quand une agence immobilière intervient pour **mettre un logement en location**, certains frais peuvent être partagés entre le **bailleur (propriétaire)** et le **locataire**.

- **Locataire** : frais liés à la **visite, constitution du dossier, rédaction du bail et recherche de locataire**.
- **Bailleur** : doit payer au minimum **la même somme** que celle payée par le locataire pour ces mêmes prestations.
- D'autres frais (publicité, gestion locative, démarches administratives, ect.) restent à la charge du bailleur seul.

☞ En pratique, l'honoraire de **recherche de locataire** est inclus dans les prestations que l'agence effectue pour trouver un locataire (pas un service à part « à la carte »). Il n'existe **pas de frais séparés « recherche » indépendants**; on parle plutôt d'honoraires globaux de mise en location.

☒ 2. Plafonnement des honoraires pour le locataire

La Loi ALUR encadre strictement les honoraires qui peuvent être facturés au locataire, **en fonction de la zone géographique du bien**.

☒ Plafonds applicables (hors état des lieux)

Zone géographique	Honoraires maximum locataire (visite+ dossier + bail incluant recherche)
Zone très tendue (ex PARIS, petite couronne)	12,10 € TTC / m ²
Zone tendue	10,09 € TTC / m ²
Zone non tendue	8,07 € TTC / m ²

☞ Ces montants sont **des maxima** : l'agence peut décider de pratiquer des honoraires inférieurs ou proposer des forfaits, mais **ne peut pas dépasser ces montants** pour un logement destiné à être une résidence principale.

3. Etat des lieux

En plus des honoraires de mise en location, un **état des lieux d'entrée** peut être facturé – également avec un plafond :

 **3,03 € TTC par m² (valable dans toutes les zones)**

Pour un appartement de **50 m² à PARIS** :

- Honoraires **visite/dossier/bail (incluant recherche)** : max **50 x 12,10 € = 605.00 €**
- Etat des lieux : **50 x 3,03 € = 151.50 €**

 Total possible facturé au locataire : **756.50 € TTC maximum**

En résumé

- ✓ **La recherche de locataire** s'intègre dans les honoraires de mise en location.
- ✓ Ces honoraires sont **plafonnés** selon la zone géographique (8,07 €, 10,09 € ou 12,10 € / m²).
- ✓ **L'état des lieux** est plafonné à **3,03 € / m²**.
- ✓ Le locataire ne peut jamais payer plus que le propriétaire pour les mêmes services.
- ✓ Au-delà de ces services, les frais supplémentaires ne sont pas à la charge du locataire selon la loi ALUR.