



33 rue de l'Orangerie 78000 Versailles

01.39.53.30.37

cabinetrabbe@gmail.com

www.cabinet-juan.fr

Barème des honoraires de gestion locative au 1^{er} janvier 2025

Loyer annuel	Honoraires TTC
Jusqu'à 12 000 euros	7% du loyer charges comprises
Jusqu'à 20 000 euros	6% du loyer charges comprises
Au-delà de 20 000 euros	5% du loyer charges comprises

Prestations comprises

- Encaissement des loyers
- Paiement des factures
- Paiement des charges de copropriété
- Établissement des avis d'échéances et quittances aux locataires
- Établissement des comptes rendus de gestion
- Établissement des aides aux déclarations fiscales
- Établissement des devis
- Suivi des impayés
- Suivi des contentieux
- Suivi des révisions de loyer
- Suivi des comptes de charges
- Suivi des travaux
- Suivi des sinistres
- Traitement des litiges
- Honoraires sur travaux : 2% HT du total HT à partir de 5000 €

Toute action supplémentaire sera facturée sur la base d'un tarif horaire de 100 € HT

Assurance loyers impayés

Taux habitation : 2,09 % TTC sur les sommes encaissées

Taux commerces : 4 % TTC sur les sommes encaissées



GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

RÉSUMÉ SUCCINCT DES GARANTIES DU CONTRAT LOCAPOLIS +

Protection juridique et détériorations immobilières réservées aux locaux à usage d'habitation et mixte professionnel

LES GARANTIES DU CONTRAT

PAIEMENT DES LOYERS DUS PAR UN LOCATAIRE DÉFAILLANT

- L'engagement financier de la compagnie correspond à 90 000 € par sinistre sans limitation de durée y compris les frais de procédure contentieuse relative au recouvrement des loyers.
- La garantie s'exerce à compter du 1^{er} mois de l'impayé. Paiement des indemnités par la compagnie à la fin de chaque trimestre, à terme échu.
- Loyer maximum assurable : 4 000 € charges comprises.

PROTECTION JURIDIQUE

- Cette garantie intervient pour tout litige survenant entre le propriétaire et son locataire pendant la durée du bail : litige sur état des lieux de sortie, résiliation injustifiée du contrat de location par le locataire, etc.
- Prise en charge des frais d'intervention de l'huissier, frais et honoraires de l'avocat – choisi librement – à concurrence de 6 000 € par sinistre.
- Seuil d'intervention 250 €.

DÉBUT DE LA GARANTIE

Si votre locataire est déjà dans les lieux : dans le cadre de cette opération, l'adhésion au contrat est possible à tout moment, si votre locataire est à jour du paiement de ses loyers et charges, et s'il a payé ponctuellement au mois le mois son loyer sur les 6 mois qui précèdent l'adhésion. Dès lors, en cas d'impayé, les garanties sont acquises immédiatement et sans franchise.

Si votre locataire est un nouveau locataire entrant : les garanties sont également acquises immédiatement et sans franchise, sous réserve que le dossier de solvabilité de votre locataire soit conforme au contrat.

DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Remboursement des dommages immobiliers consécutifs aux dégradations causées par le locataire, à concurrence de 10 000 € par sinistre.

L'indemnisation de l'assureur intervient, déduction faite du montant du Dépôt de garantie consigné au bail, et après application d'une vétusté fixée par le barème de prise en charge mentionné dans la Notice d'Information.

Le montant de l'indemnité est déterminé, pour les dommages qui relèvent de la garantie, à dire d'expert, par comparaison entre l'état des lieux d'entrée contradictoire, et l'état des lieux de sortie.

Sont exclus du champ de la garantie, les dommages relevant de l'assurance multirisques habitation du locataire, de l'assurance de la copropriété, les dommages résultant de la vétusté du bien loué, de son défaut d'entretien, les biens meubles, les aménagements extérieurs, le jardin, les terrasses ainsi que les piscines.

AVANTAGE FISCAL

Déductibilité de la prime « loyers impayés » des revenus fonciers article 31 du CGI.

Compagnie d'assurances accordant la garantie : SADA assurances

Barème des honoraires location au 1^{er} janvier 2025

Conformément à la loi ALUR, les frais d'entrée sont plafonnés pour le preneur (décret n°2014-890 du 1^{er} août 2014)

Les frais sont libres pour le bailleur mais ne peuvent être inférieurs à ceux demandés au preneur

12 €/m² en zone très tendue, 10 €/m² en zone tendue et 8 €/m² en zone non tendue pour la visite, constitution du dossier et rédaction du bail

3 €/m² pour l'état des lieux

Pour les commerces, seul preneur est facturé sur la base de 30 % HT du loyer annuel en cas de nouveau bail et 10 % HT du loyer annuel en cas de renouvellement

Les dépôts de garantie sont consignés entre les mains du bailleur

Documents demandés

- Pièce d'identité
- Attestation ou acte de propriété
- Attestation d'assurance propriétaire non-occupant
- Diagnostics immobilier (DPE, surface, installation électrique...)
- Taxe foncière
- Dernier exercice de charges
- RIB
- Coordonnées des artisans intervenant pendant la location

Barème des honoraires de vente au 1^{er} janvier 2025

Prix de vente	Honoraires TTC
De 0 à 150 000 euros	8%
De 150 001 à 250 000 euros	7%
De 250 001 à 350 000 euros	6%
De 350 001 à 450 000 euros	5%
De 450 001 à 600 000 euros	4%
Plus de 600 000 euros	3,5%

Les honoraires à la charge de l'acquéreur comprennent les prestations de visites, de négociation, d'accompagnement ainsi que la constitution et le suivi du dossier de vente.