

## TARIFS GÉNÉRAUX

### **Bien plus qu'une gestion locative**

Confier la gestion de votre bien à Baux Patrimoine, ce n'est pas seulement déléguer des tâches administratives. C'est choisir un partenaire qui protège votre patrimoine, sécurise vos revenus et vous accompagne dans la durée.

La gestion locative traditionnelle comprend naturellement l'ensemble des prestations courantes : encaissement des loyers, émission des quittances, régularisation des charges, suivi administratif, relation avec le locataire, gestion des sinistres et coordination des interventions.

Chez Baux Patrimoine, nous avons souhaité aller beaucoup plus loin.

Parce que nous sommes nous-mêmes propriétaires et investisseurs, nous savons qu'un bien immobilier ne se résume pas à un bail. Il représente un patrimoine qu'il faut préserver, valoriser et sécuriser.

C'est pourquoi nous avons développé une offre reposant sur trois piliers :

### **Une gestion sécurisée**

Nous sélectionnons rigoureusement les dossiers locataires grâce aux outils de vérification Zelok, proposons une Garantie Loyers Impayés performante et assurons un suivi proactif afin d'anticiper les difficultés avant qu'elles ne deviennent des contentieux.

### **Une gestion digitale et transparente**

Tous vos documents sont accessibles à tout moment depuis votre espace propriétaire sécurisé : baux, comptes-rendus de gestion, factures, correspondances, rapports de visite et documents comptables.

La signature électronique permet de signer l'ensemble des documents à distance, en toute simplicité, avec une valeur juridique reconnue.

### **Une gestion pensée par des propriétaires**

Notre mission ne s'arrête pas à l'encaissement des loyers.

Nous coordonnons les travaux, suivons les interventions techniques, accompagnons les échanges avec les assurances, les experts-comptables et les différents intervenants afin que vous puissiez profiter pleinement de votre investissement sans subir les contraintes du quotidien.

Parce qu'au-delà de gérer un bien, notre véritable métier est de **protéger votre patrimoine**.

## HONORAIRES DE GESTION & LOCATION

- ❖ 6,20 % HT sur les Loyers CC encaissés ( 7,44 % TTC) en fonction du montant du loyer, du nombre de biens gérés, et de la prestation.

Ils s'appliquent à l'ensemble des sommes perçues par l'agence pour le compte du mandant.

| <u>Ces honoraires comprennent :</u>                           | <b>GESTION INTEGRALE</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Quittancement mensuel                                         | ✓                        |
| Encaissement des loyers, charges et dépôt de garantie,        | ✓                        |
| Reversement au propriétaire en fin de mois                    | ✓                        |
| Suivi des assurances habitation et contrats d'entretien       | ✓                        |
| Révision du loyer et du dépôt de garantie                     | ✓                        |
| Régularisation des charges (TEOM + charges de copropriété)    | ✓                        |
| Revalorisation des charges                                    | ✓                        |
| Suivi du paiement du loyer                                    | ✓                        |
| Virements mensuels sur le compte propriétaire                 | ✓                        |
| Edition du décompte propriétaire mensuel                      | ✓                        |
| Réponse aux questions diverses des locataires                 | ✓                        |
| Déclaration annuelle des loyers à la CAF                      | ✓                        |
| Encaissement et gestion des APL (prestations CAF)             | ✓                        |
| Demande annuelle de l'attestation d'assurance habitation      | ✓                        |
| Demande annuelle de l'attestation d'entretien des équipements | ✓                        |
| Établissement des documents CAF                               | ✓                        |
| Tenue de la comptabilité                                      | ✓                        |
| Préparation procédure contentieuse loyer                      | ✓                        |
| Relance attestation assurance                                 | ✓                        |
| Souscription + Gestion assurance "Garantie loyer impayé »     | ✓                        |
| Gestion des problèmes rencontrés par le locataire             | ✓                        |
| Paiement de la taxe foncière                                  | ✓                        |
| Gestion des relations avec le syndic                          | ✓                        |

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| Païement des factures fournisseurs       | ✓ |
| Pilotage des entreprises de bâtiment     | ✓ |
| Gestion des travaux courants             | ✓ |
| Etablissement des devis "gros travaux"   | ✓ |
| Déclaration des sinistres aux assurances | ✓ |
| Païement des factures fournisseurs       | ✓ |
| Gestion suivi des sinistres              | ✓ |

*En cas d'impayé non couvert par une assurance loyers impayés, les honoraires restent dus, sont basés sur le montant du loyer tel qu'il est appelé et sont appelés mensuellement d'avance.*

**Notre engagement de transparence** : les honoraires de gestion comprennent l'ensemble des prestations de gestion courante. Les prestations exceptionnelles, lorsqu'elles sont demandées par le propriétaire ou rendues nécessaires par une situation particulière, font toujours l'objet d'une information préalable et, lorsque cela est nécessaire, d'un devis ou d'un accord écrit avant toute facturation.

#### **DECLARATION FISCALE:**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| 1 par an et par immeuble géré : 1 lot         | 79 € TTC  |
| 1 par an et par immeuble géré : 2 à 5 lots    | 100 € TTC |
| 1 par an et par immeuble géré : 6 à 10 lots   | 125 € TTC |
| Par an et par immeuble géré : plus de 11 lots | 160 € TTC |

#### **GESTION ADMINISTRATIVE**

|                                                                                                   |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Frais fixes de gestion                                                                            | 6.90 € TTC mois / locataire                        |
| Dépôt du dossier à l'Huissier ou Dépôt du dossier à l'avocat                                      | 60 € TTC par prestation                            |
| Frais suivi dossier permis/autorisation de louer                                                  | 120 € TTC                                          |
| Honoraires de constitution, dossiers type ANAH, PACT HABITAT, etc.                                | 200 € TTC                                          |
| Honoraires Pilotage Travaux, si suivi dossier type ANAH, MaprimeRenov, ...                        | 6% HT du devis                                     |
| Envoi des comptes rendu de gestion "papier"                                                       | 5 € TTC / trimestre (inclus dans gestion complète) |
| Suivi de contentieux en cas d'absence d'assurance loyers impayés                                  | 30 € TTC / mois en sus des honoraires de gestion   |
| Honoraires de gestion des garants (caution solidaire) en cas d'absence d'assurance loyers impayés | 0,7% TTC des loyers encaissés CC.                  |

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Constitution de dossier Visale | 0,7% TTC des loyers encaissés CC |
| Minimum de facturation         | 25 € TTC                         |

## **GESTION FINANCIERE**

|                                                               |                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Frais de déclaration de TVA (par trimestre)                   | 25 € TTC                         |
| Frais d'arrêté de compte locataire suite congé vente/reprise. | 89 € TTC                         |
| Paieement des charges de copropriété                          | 30,00€ TTC<br>par appel de fonds |

## **GESTION TECHNIQUE**

Le pilotage de travaux importants peut faire l'objet d'une convention spécifique en fonction de la nature et de l'ampleur de la mission confiée. Un devis est établi préalablement

|                                                                                                                       |                                                         |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Frais de visite patrimoniale avec compte rendu et reportage photos                                                    |                                                         | 119 € TTC                                              |
| Réception logement neuf / déclaration fiscale suite à réception de logement neuf / revisites pour levée de réserves : |                                                         | 160 € TTC par prestation                               |
| Suivi des travaux Inférieur à 2000€                                                                                   | 5% HT du montant global des travaux et frais annexes.   | 6% TTC du montant global des travaux et frais annexes. |
| Suivi des travaux supérieur à 2000€                                                                                   | 8,33% HT du montant global des travaux et frais annexes | 10% TTC du montant global des travaux et frais annexes |
| Audit patrimonial sur demande : Frais visite patrimoniale avec compte-rendu                                           | 99,17€ HT                                               | 119 € TTC                                              |

## **REPRESENTATION ET PROCEDURE**

|                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Autres prestations occasionnelles au temps passé (représentation du Mandant, gestion des sinistres, gestion des impayés hors lots assurés en GLI, suivi dossier conciliation, nouvelles obligations réglementaires et législatives, etc.) | 90 € / heure<br>TTC |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## **GESTION TOTALE – IMMEUBLE EN MONO PROPRIETE**

*(Forfait non basé sur les encaissements en sus des honoraires de gestion courante et des prestations occasionnelles)*

Forfait trimestriel (Visite immeuble, négociation contrats, budget d'exploitation, bilan patrimonial...)

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Par trimestre et par immeuble géré : de 1 à 5 lots      | 69 € TTC  |
| Par trimestre et par immeuble géré : de 6 à 11 lots     | 129 € TTC |
| Par trimestre et par immeuble géré : de 12 lots et plus | 189 € TTC |

## ASSURANCE LOYERS IMPAYES

Elle est définie dans une annexe au mandat, qui précise aussi son coût. Il s'agit d'une assurance de groupe à laquelle le propriétaire adhère volontairement ou d'une assurance individuelle souscrite par l'agence pour le compte du propriétaire. Le gestionnaire ne peut en aucun cas être considéré comme étant lui-même l'assureur. La Garantie Totale Zelok comprend, EN FONCTION DES OPTIONS ET DES CONTRATS (détail indiqué dans l'annexe assurance du mandat) :

- ❖ Sécurisation complète des loyers et charges + dégradations + assistance juridique
- ❖ Vous percevez 100 % du loyer et des charges à date fixe chaque mois, même en cas d'impayé du locataire.
- ❖ Indemnisation dès le premier euro d'impayé, sans attendre la constitution de plusieurs mois de dettes.
- ❖ Prise en charge complète et digitalisée du recouvrement et des procédures pré contentieuses / judiciaires sans frais supplémentaires pour vous.
- ❖ Couverture des détériorations immobilières jusqu'à 10 000 € (plafond mentionné) en complément de la garantie loyers impayés.
- ❖ Protection juridique incluse : prise en charge des frais d'avocat, d'huissier, etc., dans le cas d'un litige locatif.



## HONORAIRES DE LOCATION

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE (bureaux, locaux...)

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Location</b> : 30% du loyer annuel HC/HT + Rédaction du bail : 450€ HT             |
| <b>Transaction</b> : Inférieur à 1 000 000 € : 10 % HT soit 12 % TTC                  |
| <b>Transaction</b> : Compris entre 1 000 000 € et 3 000 000 € : 7 % HT soit 8,4 % TTC |
| <b>Transaction</b> : Supérieur à 3 000 000 € : 5 % HT soit 6 % TTC                    |

- ❖ Diagnostics et baux notariés en sus
- ❖ Renouvellement ou avenant baux commerciaux ou professionnel : 5% HT du loyer annuel HT HC

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE OU DROIT AU BAIL :

Le montant des honoraires correspond au plus élevé entre le barème de la location et un pourcentage du montant de la cession de fonds de commerce ou de la cession du droit au bail tel que défini ci-après, et dont la charge est au cessionnaire. Le tout selon les termes propres à chaque bien. 10 % du montant du fonds de commerce ou du droit au bail, soit 12 % TTC. Avec un montant minimum d'honoraires de 5000,00€ H.T, soit 6 000,00€ TTC.

## HONORAIRES DE LOCATION

### IMMOBILIER RÉSIDENTIEL (selon zone définie)

| Honoraires à la charge du bailleur                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Un mois de loyer charges comprises comprenant</b>                                                                                  |
| <b>Organisation de la visite, constitution du dossier du candidat, rédaction du bail :</b> (8,07€, 10,09 € ou 12,10 €/m2 selon zone), |
| <b>Entremise et négociation</b>                                                                                                       |
| <b>État des lieux :</b> 3,03€ TTC x m2 (Surface Habitable du bien)                                                                    |
| Honoraires à la charge du locataire                                                                                                   |
| <b>Organisation de la visite, constitution du dossier du candidat, rédaction du bail :</b> (8,07€, 10,09 € ou 12,10 €/m2 selon zone)  |
| <b>État des lieux :</b> 3,03€ TTC x m2 (Surface Habitable du bien)                                                                    |

- ❖ PARKING, BOX, GARAGE, CAVE - Honoraires de location (forfait) 150€ TTC
- ❖ Minimum des honoraires de re location 500 € HT (600 € TTC) à la charge du bailleur
- ❖ Etat des lieux seul via huissier de justice divisé en deux entre propriétaire et locataire : divisé en deux entre propriétaire et locataire
- ❖ Diagnostics et baux notariés en sus

#### Frais locataire :

- ❖ Frais de relance lettre simple 7,50 € TTC
- ❖ Relance lettre RAR 25 € TTC
- ❖ Frais pour prélèvement ou chèque rejeté 25 € TTC
- ❖ Commandement d'huissier : 80 € TTC + frais d'huissier
- ❖ Frais de dépôt du dossier à l'avocat 80 € TTC.

## HONORAIRES DE TRANSACTION

| Prix de vente              | Honoraires % HT | Honoraires % TTC     |
|----------------------------|-----------------|----------------------|
| De 0 à 50 000€             |                 | Forfait 3000,00€ TTC |
| De 50 001€ à 100 000€      | 7,50 % HT       | 9 % TTC              |
| De 100.001 € à 150 000 €   | 6,67 % HT       | 8 % TTC              |
| De 150 001 € à 200.000 €   | 5,83 % HT       | 7 % TTC              |
| De 200.001 € à 300.000 €   | 5,42 % HT       | 6,5 % TTC            |
| De 300 001 € à 500000 €    | 5,00 % HT       | 6 % TTC              |
| De 500 001 € à 1 000 000 € | 4,17 % HT       | 5 % TTC              |
| ≥ à 1 000 001 €            | 3,33 % HT       | 4 % TTC              |

- ❖ Nos honoraires sont à la charge du vendeur sauf convention contraire prévue au mandat
- ❖ Tous nos prix sont exprimés en euros et toutes taxes comprises. Les honoraires sont calculés sur le prix affiché.