

# Honoraires Oppidum-Immo

## HONORAIRES TRANSACTIONS TTC sur bien d'habitation

PRIX NET VENDEUR	SIMPLE	EXCLUSIF
Inférieur à 500 000 €	6.0 %	5.0 %
De 501 000 à 800 000 €	5.7 %	4.7 %
De 801 000 à 1 100 000 €	5.5 %	4.5 %
Supérieur à 1 100 001 €	5.0 %	4.0 %
Ventes de terrains	9.0 %	8.0 %

\*Du prix de vente à la charge du vendeur

L'application de ce pourcentage ne pourra conduire à un tarif inférieur à 10 000 euros TTC qui constitue le minimum applicable

En cas d'un mandat de recherche, les honoraires sont à la charge de l'acquéreur

## HONORAIRES DE LOCATION TTC

CHARGE	LOCATAIRE	BAILLEUR
10 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	

Les honoraires comprenant les prestations de visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail s'élèvent à 10€/m<sup>2</sup> TTC

Les prestations d'état des lieux sont facturées 3€/m<sup>2</sup>

Ceux-ci dus à la fois par le bailleur et par le locataire

Baux de droit commun : un mois de loyer charges comprises à la charge du locataire

Locaux commerciaux : deux fois le montant du loyer charges comprises à la charge du locataire.

*\*Les honoraires de location sont exigibles à l'entrée du locataire conformément à la loi Alur*

## **Gestion locative - Agence oppidum-Immo**

Déléguée à notre partenaire LOCAGESTION

- - Quittancement mensuel du locataire,
- - Appels de loyers envoyés chaque mois par e-mail,
- - Encaissement des loyers,
- - Versement mensuel des loyers par virement automatique au bailleur,
- - Envoi mensuel d'un rapport de gérance par e-mail ou courrier,
- - Augmentations annuelles de loyer,
- - Régularisation des charges,
- - Paiement des charges au syndic,
- - Accès privé propriétaire par Internet 24h/24 avec consultation du dossier et des comptes,
- - Aide à la déclaration fiscale,
- - Suivi technique,
- - Commandes et paiements des fournisseurs et des artisans.

Honoraires : SANS ENGAGEMENT\*

A partir de 4 % HT du loyer encaissé\*\* soit 4.8 % TTC au taux actuel de la TVA.

\*Mandat sans engagement de durée, résiliation par envoi d'un courrier RAR et avec un préavis de 3 mois.

\*\*Tarifs dégressifs en fonction du cumul des loyers mensuels par bailleur quel que soit le nombre de logements gérés :

- - Pour des loyers mensuels par bailleur inférieurs à 1500 € : 6 % HT soit 7,2% TTC, hors assurance loyers impayés.
- - Pour des loyers mensuels par bailleur compris entre 1500 et 2000 € : 5 % HT soit 6% TTC, hors assurance loyers impayés.
- - Pour des loyers mensuels par bailleur supérieurs à 2000 € : 4 % HT soit 4,8% TTC, hors assurance loyers impayés.

OPTION Garantie des Loyers Impayés + Dégradation + Protection juridique « GLI » DE CLARENS-AXA comprenant :

- - Garantie de paiement des loyers à 100% et sans franchise,
- - Prise en charge des pertes locatives jusqu'à 90.000 € par sinistre,
- - Prise en charge des dégradations immobilières jusqu'à 10.000 € TTC,

- - Prise en charge des procédures, des frais d'huissiers et d'avocats,
- - Protection juridique : 6.000 € par sinistre,
- - Procédure d'éviction du locataire.

Pour : 2,5% HT soit 3% TTC du loyer encaissé\*\*

## **I) LOCATION :**

Oppidum-Immo se charge de la location du bien :

- - Recherche et sélection du locataire : Notre agence met tout en œuvre (publicité vitrine, sur journaux gratuits et / ou professionnels, etc...) pour une location rapide et qualitative de votre bien. Nous vérifions la bonne solvabilité du candidat, collectons tous les éléments officiels nécessaires à la constitution du dossier.
- - Rédaction du bail : Notre agence rédige le contrat de location avec le locataire et l'éventuel acte de caution solidaire avec le cautionnaire si tel est le cas.
- - Honoraires de location : Ils seront perçus en totalité par notre agence suivant le mandat qui nous lie au propriétaire bailleur et selon le barème imposé par la loi ALUR. Exemple à Aix et communes en zone tendue : 10€ TTC/m<sup>2</sup> à charge locataire conformément à la loi ALUR et de même à charge propriétaire.
- - Transmission du dossier à LOCAGESTION : L'agence transmettra à LOCAGESTION le dossier de location complet. La gestion complète du bien débutera alors.

## **II) ETAT DES LIEUX :**

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront effectués par notre agence, qui facture le coût de l'état des lieux d'entrée selon le barème loi ALUR.

Nous utilisons l'outil HOMEPAD (sur iPad) pour faire les états des lieux d'entrée et de sortie des locations.

HOMEPAD est une application permettant d'établir un procès-verbal immobilier d'état des lieux numérique.

Avec HOMEPAD, nous pouvons créer un nouveau document ou utiliser un état des lieux existant, compléter les informations nécessaires et commencer la démarche sur place. Relever l'état existant ne prend que quelques minutes à l'aide des PHOTOS en nombre illimité avec le relevé des compteurs, l'inventaire des clés, des meubles... Puis nous terminons l'état des lieux par les signatures électroniques sécurisées, générons un PDF que nous imprimons et envoyons par e-mail simultanément à toutes les parties ainsi qu'au serveur de sauvegarde iCloud.

Les états des lieux d'entrée : 3€ TTC/m<sup>2</sup> à charge locataire conformément à la loi ALUR et de même à charge propriétaire.

Les états des lieux de sortie : gratuit au locataire et gratuit au propriétaire si nous relouons derrière, sinon 6€ TTC/m<sup>2</sup> à charge propriétaire.

### III) GESTION :

LOCAGESTION assure la gestion administrative, comptable et juridique du bien pendant toute la durée du bail suivant la formule de gestion choisie.

- - Encaissement et règlement des loyers : Le locataire paie ses loyers à LOCAGESTION qui les reverse au bailleur au plus tard le 1er de chaque mois à terme échu.
- - Honoraires : Les honoraires de gestion et d'assurance loyers impayés sont directement prélevés sur les loyers selon la formule de gestion choisie\*\*
- - Charges de copropriété : LOCAGESTION règle directement les charges de copropriété au syndic, sauf ordre contraire du bailleur.
- - Départ du locataire : Lorsque le locataire adresse à LOCAGESTION son préavis de départ, le bailleur en est informé et Oppidum-Immo recherche un nouveau locataire.
- - Dépôt de garantie : Il sera encaissé par LOCAGESTION qui le conserve pendant toute la durée du bail. Il peut être reversé au bailleur sur simple demande. Le décompte et la restitution sont établis par l'intermédiaire de LOCAGESTION.
- - Informations financières : Le bailleur bénéficie de différents moyens pour connaître en détail la tenue de vos comptes :

Internet : consulter son compte en temps réel sur le site de LOCAGESTION.

Téléphone : contacter le gestionnaire du bien sur la ligne directe,

E-mail : contacter à tout moment via le service courriel :

- • Pour toute question technique,
- • Pour toute question comptable,
- • Pour tout autre renseignement.

Courrier : Le bailleur reçoit chaque mois un relevé comptable détaillé.

- Suivi technique : Sur demande, LOCAGESTION commande les travaux nécessaires à l'entretien du patrimoine auprès des entreprises compétentes, étudie les devis, signe les marchés et règle les factures. Les règlements sont prélevés sur les loyers.

- Contact : Pour toute question technique, financière, juridique ou administrative, un numéro unique est réservé du lundi au vendredi de 9h à 17h.

#### **IV) FONCTIONNEMENT DE L'ASSURANCE :**

Loyers impayés : En cas de commandement de payer rester infructueux, LOCAGESTION déclare le sinistre à l'assurance qui prend en charge les règlements des loyers plus charges dès le premier jour d'impayé, sans franchise ni carence, à hauteur de 90.000 € par sinistre, ainsi que les procédures nécessaires au recouvrement et à l'expulsion du locataire. Les règlements des loyers par l'assurance s'effectuent par trimestre échu.

Dégradations : L'assurance prend en charge les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie à hauteur de 10.000 euros TTC, après rapport comparatif entre l'état des lieux d'entrée et de sortie et sur présentation des factures de réparation.

#### **V) EXPERTISES OBLIGATOIRES :**

Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols ESRIS (Ex-ERNMT) : pour tout bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation. En cas d'absence de cet ESRIS, le contrat de location est considéré comme nul. (Article L125-5 du code de l'environnement et loi 2003-699, décret 2005-134, arrêté du 13 octobre 2005).

Diagnostic de Performance Energétique DPE : ce document est obligatoire dès la mise en location du logement et doit être fourni à chaque locataire dès la visite du logement. Ce diagnostic porte sur l'évaluation de la consommation d'énergie du bâtiment loué, et est valable 10 ans. (Article L134-1 à 5 du CCH, loi 2004-1343, décret 2006-1147, arrêté du 3 mai 2007, et décret n°2010-1662 publié au JO du 30/12/2010).

Constat des Risques d'Exposition au Plomb : diagnostic obligatoire pour tout bien bâti avant le 1er janvier 1949 (même si le logement a été rénové entièrement). Ce document porte sur la concentration en plomb dans les revêtements et sur la dégradation du bâti. (Article L1334-1 à 12 et R1334-1 à 13 du CSP, décret 2006-474, arrêté du 25 avril 2006).

Diagnostics Electricité et Gaz : Ces états de l'installation intérieure ont pour objectif d'identifier les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes dans le cas des installations de plus de 15 ans. (Code de la Construction et de l'Habitation, articles L 134-7 & R 134-10 à 13 pour l'électricité et L 134-6 & R 134-6 à R134-9 pour le gaz.

Surface Habitable : pour tout local à usage d'habitation ou mixte (habitation-professionnel), « le contrat de location doit préciser la surface du lot loué ». Cette loi s'applique aussi bien aux appartements qu'aux maisons. (Loi n°2009-323 article 78).

