SEBASTIEN immobilier

CABINET D'ADMINISTRATEUR DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIETES
TRANSACTIONS - LOCATIONS - GESTION - SYNDIC

TARIF

2023 – 2024 Secteur de Troyes et 200 km

TRANSACTION

*Frais d'agence **10 % sur le prix affiché en vitrine***

Forfaits de base minimum :

- Appartement F1 forfait mini	8 000 €	- Locaux, bureaux par lot	10 000 €
- Appartement F2	10 000 €	- Entrepôt <250 m²	12 000 €
- Appartement F3 et +	12 000 €	- Entrepôt > 250 m²	15 000 €
- Parking ou garage en sus	2 000 €	- Immeuble	20 000 €
- Maison T1 – T2	10 000 €	- Parking/ Garage	3 000 €
- Maison T3 et +	12 000 €	- Terrain à Bâtir ou de Loisirs	7 000 €
- Maison + terrain constructible	15 000 €	- Viager valeur vénale	10 %
- Maison + commerce/ grange	15 000 €	- Estimation écrite de tout bien immobilier par lot	800 €
- Loft à aménager>80 m²	12 000 €		

Frais supplémentaires :

si le bien est situé à > 10 km de l'agence	2 900 €	**Si mandat exclusif ou partenaire**	
si le bien est situé à > de 20 km de l'agence	3 900 €	-Pour appartement forfait de	en sus 2 000 €
		-Pour maison forfait de	en sus 5 000 €
		-Pour locaux ou entrepôts ou terrain forfait de	en sus 5 000 €

** les honoraires sont à la charge du vendeur pour les mandats de vente*
** les honoraires sont à la charge de l'acquéreur pour les mandats de recherche*

LOCATION

Habitations:

Concernant les locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989, les seuls honoraires pouvant être à la charge du locataire sont les suivants : visite du candidat, constitution de son dossier, rédaction du bail et établissement de l'état des lieux. Ces honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire, sans que la part imputable à ce dernier ne puisse excéder 50% du montant total de ces honoraires, et sans que cette part ne puisse également dépasser un seuil fixé par décret. Montant maximal des honoraires de visite du bien, de constitution de dossier et de rédaction d'acte à la charge du locataire suivant la localisation bien, montant TTC par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014) :

*Zone très tendue = **12 € du m²** Ex : Paris, certaines banlieues*
*Zone tendue = **10 € du m²** Ex : Fréjus, St Raphael, Puget/Argens Draguignan, La Motte...*
*Autre zone = **8 € m²** Ex : Aube*

*Montant maximal des honoraires d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la charge du locataire, montant TTC par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014) : **3€***
Prestation de mise en location, entremise et négociation à la charge exclusive du propriétaire.

RECAPITULATIF

A la charge du Locataire **LOI ALUR**	Visites, constitution dossier, Bail	**8 €/m²**	En sus EDL entrée **3 €/m²**
A la charge du Propriétaire **LOI ALUR**	Visites, constitution dossier, Bail	**8 €/m²**	En sus EDL entrée **3 €/m²**
En sus à la charge exclusive du Propriétaire	Frais de recherche locataire à chaque location	**300 €**	Habitation / Locaux
		100 €	Garage / Parking

En sus à la charge exclusive du Propriétaire — EDL sortie si fait par l'agence

Studio/F2	200 €
F3/F4	300 €
F5/F6	400 €
F7/ et +	500 €

(sauf **si fait par huissier** : partagé par moitié entre le bailleur et le locataire)

*Forfait **minimum de 2 mois** de loyer charges comprises + EDL (le propriétaire payant la différence avec la loi ALUR)*
Cas particulier :** modification administratif d'un contrat de location à la demande du locataire suite à une séparation, divorce, nouveau co-locataire, changement de nom, ou tout autre modification (par rapport au bail initial), Honoraires à la charge du demandeur de **600 €

Garages, parking

*Les honoraires de recherche de locataires s'élèvent à **quatre mois** de loyers toutes charges comprises **+EDL** entrée 6€ et sortie 6€ par m² à partager entre le propriétaire à la signature du bail. Ces honoraires sont partagés par moitié par le bailleur et le locataire (loi du 6 juillet 1989 art.5).*

Commerces, Bureaux, Entrepôts .... : A la charge du preneur

Recherche de locataire	20 % TTC du loyer H.C. annuel		
Rédaction d'acte	500 € forfaitaire	EDL : 6 € /m² par EDL	
Vente de Fonds de commerce, Pas de Porte			
droit au Bail <= 5000€	2 000 € forfaitaire	entre 30 001 € et 50 000 €	8 000 € forfaitaire
entre 5 001 € et 10 000 €	3 000 € forfaitaire	entre 50 001 € et 100 000 €	10 000 € forfaitaire
entre 10 001 € et 30 000 €	5 000 € forfaitaire	> 100 001 €	10 %

Ces honoraires sont donnés à titre indicatif et peuvent être éventuellement négociés

38 rue de Général de Gaulle – 10000 TROYES - Tél. : 03.25.43.39.00
e-mail : troyes@sebastien-immobilier.com site internet : www.sebastien-immobilier-troyes.com
E.U.R.L. au capital de 8000 euros - R.C.S. Troyes 95 B 429 - SIRET 403 147 309 000 47
N° TVA Intracommunautaire : FR 58 403147309 Cartes professionnelles délivrées par la CCI de l'Aube – Carte n° PI 1001 2016 000 005 520
Garantie Transaction 120 000 € - Gestion 120 000 € - Syndic 120 000 €
Garantie : SOCAF - 26, av. de Suffren 75015 PARIS

SEBASTIEN immobilier

CABINET D'ADMINISTRATEUR DE BIENS
TRANSACTIONS - LOCATIONS - GESTION

TARIF
2023 – 2024 Secteur VAR (agence de Fréjus)

TRANSACTION

Honoraires d'agence Vente :

10 %		jusqu'à	250 000 €
9 % de	250 001 €	à	500 000 €
8 % de	500 001 €	à	750 000 €
7 % de	750 001 €	à	1 000 000 €
6 % de	1 000 001 €	à	2 000 000 €
5 % de	2 000 001 €	à	5 000 000 €
4,5 % de	5 000 001 €	à	10 000 000 €
4 %		Au-delà	

Forfaits de base minimum :

- Parking	2 500 €	- Local, commerce, entrepôt	15 000 €
- Garage	4 000 €	- Immeuble	25 000 €
- Terrain à Bâtir et de loisirs	8 000 €	- Viager (sur la valeur vénale)	10 %
- Appartement	10 000 €	- Estimation écrite	800 €
- Maison	15 000 €	- Estimation orale	gratuite

* les honoraires sont **à la charge du vendeur** pour les **mandats de vente**
* les honoraires sont à la charge de l'acquéreur pour les mandats de recherche

LOCATION

Habitations:

Concernant les locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989, les seuls honoraires pouvant être à la charge du locataire sont les suivants : visite du candidat, constitution de son dossier, rédaction du bail et établissement de l'état des lieux. Ces honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire, sans que la part imputable à ce dernier ne puisse excéder 50% du montant total de ces honoraires, et sans que cette part ne puisse également dépasser un seuil fixé par décret.Montant maximal des honoraires de visite du bien, de constitution de dossier et de rédaction d'acte à la charge du locataire suivant la localisation bien, montant TTC par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014) :

Zone très tendue =	**12 € du m²**	Ex : Paris, certaines banlieux
Zone tendue =	**10 € du m²**	Ex : Fréjus, St Raphael,Puget/Argens Draguignan, Le Muy, La Motte, Les Arcs, Flayosc...
Autre zone =	**8 € m²**	Ex : Autres communes du Var

Montant maximal des honoraires d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la charge du locataire, montant TTC par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014) : **3€**

Prestation de mise en location, entremise et négociation à la charge exclusive du propriétaire : **600 €** quelque soit le type de logement.

RECAPITULATIF

A la charge du Locataire **LOI ALUR**	Visites, constitution dossier, Bail	**10 € ou 8 €/m²**	En sus EDL entrée **3 €/m²**
A la charge du Propriétaire **LOI ALUR**	Visites, constitution dossier, Bail	**10 € ou 8 €/m²**	En sus EDL entrée **3 €/m²**
En sus à la charge exclusive du Propriétaire	Frais de recherche locataire	**300 €**	
En sus à la charge exclusive du Propriétaire	EDL sortie si fait par l'agence	Studio/F2 200 € F3/F4 300 € F5/F6 400 € F7/ et + 500 €	
(sauf **si fait par huissier** : partagé par moitié entre le bailleur et le locataire)			

Forfait minimum de 2 mois de loyer charges comprises + EDL (le propriétaire payant la différence avec la loi ALUR)
Cas particulier : modification administratif d'un contrat de location à la demande du locataire suite à une séparation, divorce, nouveau co-locataire, changement de nom, ou tout autre modification (par rapport au bail initial), Honoraires à la charge du demandeur de **600 €**

Garages, parking

Les honoraires de recherche de locataires s'élèvent à quatre mois de loyers toutes charges comprises, ces honoraires sont partagés par moitié par le bailleur et le locataire.
+ Etat des lieux entrant : 6 €/m² à la charge du locataire et 6 €/m² à la charge du propriétaire.
+ Etat des lieux sortant : 6 €/m² à la charge du locataire et 6 €/m² à la charge du propriétaire.

Commerces, Bureaux, Entrepôts .... : A la charge du preneur

Recherche de locataire — 20 % TTC du loyer H.C. annuel + 500 € forfait
+ EDL : 6 € /m² par EDL

Vente de Fonds de commerce, Pas de Porte ou droit au Bail

<= 5000€	2 000 € forfaitaire	entre 30 001 € et 50 000 €	8 000 € forfaitaire
entre 5 001 € et 10 000 €	3 000 € forfaitaire	entre 50 001 € et 100 000 €	10 000 € forfaitaire
entre 10 001 € et 30 000 €	5 000 € forfaitaire	> 100 001 €	10 %

Ces honoraires sont donnés à titre indicatif et peuvent être éventuellement négociés

259 rue Roland Garros 83600 FREJUS - Tél. : 04.94.52.01.54 – Fax. 04.94.95.44.83
e-mail : frejus@sebastien-immobilier.com site internet : www.sebastien-immobilier-troyes.com

E.U.R.L. au capital de 8000 euros - R.C.S. Troyes 95 B 429 - SIRET 403 147 309 000 47 TROYES Siège– Code NACE 6832A
Siège 38 rue du Général de Gaulle 10000 TROYES, N° TVA Intracommunautaire : FR 58 403147309 Cartes professionnelles délivrées par la CCI de Troyes et de l'Aube, carte n° CPI 1001 2016 000 005 520 Garantie Transaction 120 000 € - Garantie Gestion 120 000 € - Garantie Syndic 120 000 € par la Société de Caution Mutuelle «SOCAF » 26, av. de Suffren 75015 PARIS

SEBASTIEN immobilier

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETES - VENTE - LOCATIONS - GESTION – VIAGER

TARIFS GESTION 2023 - 2024
Annexe mandat de gestion (exclusivité)

Gestion courante d'habitation :

Lot isolé ou plusieurs dispersés	8 % TTC sur l'avis d'échéance *(soit 6,67% HT)*
Plusieurs lots dans un même immeuble	7 % TTC sur l'avis d'échéance *(soit 5,83% HT)*
Minimum de 10 lots en gestion, prix minimum	6 % TTC sur l'avis d'échéance *(soit 5,00% HT)*
Constitution de dossier	50 € TTC par lot
Fermeture de dossier	50 € TTC par lot

Assurance des loyers impayés

Conditions EXCEPTIONNELLES !

(Grace à un grand nombre de lots en gestion par notre partenaire)

Indemnisation avec détériorations immobilières, sans franchise, ni carence **2,30 % TTC** sur l'avis d'échéance

Constitution du dossier assurance par dossier 50 € TTC

Gestion courante pour les commerces, parkings, autres... :

10 % TTC sur l'avis d'échéance

Prestations particulières :

Heures ouvrables :	A : Responsable /Cadre : 80 € B : Collaborateur : 50 €
En dehors des heures ouvrables :	Majoration de 25 %
Exécution de travaux (supérieur à 150 € TTC) et règlement des factures	A + 5 % HT
Intervention auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre ;	
- jusqu'à 460 € TTC	A x 2
- au-dessus de 460 € TTC	2 % TTC
Représenter le mandant aux assemblées générales des copropriétaires, auprès des associations de locataires ;	A x temps passé
Eléments nécessaires pour la déclaration annuelle des revenus fonciers	100 €/lot ou 350 €/immeuble
Rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH	
Constitution du dossier	B x 2
Sur les subventions et crédits obtenus :	2,5 % TTC
Recouvrement des impayés et contentieux à la charge du locataire (les fonds sont avancés par le propriétaire)	
Relances	10 fois la taxe postale
Mise en demeure contentieux	9,5 % des sommes dues
Remise du dossier à l'huissier	A x temps passé
Constitution du dossier pour l'avocat	A x temps passé
Suivi procédure	A x temps passé
Signer et résilier tout contrat, notamment d'assurances.	B

Cas particulier : Le mandat de gestion est signé en exclusivité durée incompressible de 3 ans

Si résiliation du mandat de gestion par le bailleur **dans la 1ère année** du mandat : **2 mois de loyers** charges comprises + **1 an** de frais de gestion

Si résiliation du mandat de gestion par le bailleur **entre la 1ère et la 3ème année** : **2 mois de loyers** charges comprises + la durée restant à courir en frais de gestion

Siège 38 rue du Général de Gaulle - 10000 TROYES - Tél. : 03.25.43.39.00

e-mail : troyes@sebastien-immobilier.com site internet : www.sebastien-immobilier-troyes.com

E.U.R.L. au capital de 8000 euros - R.C.S. Troyes 95 B 429 - SIRET 403 147 309 000 47 – Code NACE 6832A N° TVA Intracommunautaire : FR 58 403147309 Cartes professionnelles délivrées par la CCI de Troyes et de l'Aube pour la Transaction, carte n° CPI 1001 2016 000 005 520 Garantie Transaction 120 000 € - Garantie Gestion 120 000 € - Garantie Syndic 120 000 € par la Société de Caution Mutuelle «SOCAF » 26, av. de Suffren 75015 PARIS

SEBASTIEN immobilier

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETES - VENTE - LOCATIONS - GESTION – VIAGER

COPROPRIETES - Tarif 2023 - 2024

GESTION COURANTE

Gestion courante d'un immeuble :

Suivant contrat de syndic à négocier et à adapter en fonction du bien à administrer (nombre de lots, confort, équipement, périodicité des comptes, des conseils, situation géographique, état général de l'immeuble, etc…)

Immeuble à destination totale d'habitation ou mixte :

Prix par lot d'habitation : **250 €** TTC
Prix par garage/parking : **50 €** TTC
Prix par local commercial/professionnel : **330 €** TTC
avec un forfait de base minimum de **2 500 €** TTC

Chaque dossier pouvant faire l'objet d'une négociation entre les parties concernées.

PRESTATIONS PARTICULIERES HORS FORFAIT

Vacation horaire : **Le syndic 80 € / un collaborateur 50 €**
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) **390 €**
Assemblées générales extraordinaires : **450 €** TTC
Suivi des travaux exceptionnels liés à des évènements climatiques ou votés en assemblée Générale :

- Sans le concours d'un maîtres d'œuvre : **3 %** TTC du coût des travaux TTC
- Avec le concours d'un maître d'œuvre : **2 %** TTC du coût des travaux TTC

Réunions d'expertise par sinistre dommages-ouvrage ou multirisques : **100 €** TTC/dossier
Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	Relance RAR : **28 €**
Relance après mise en demeure ;	Mise en demeure par avocat **52 € + Honoraires avocat**
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Vacation
Frais de constitution d'hypothèque ;	**60 €**
Frais de mainlevée d'hypothèque ;	**60 €**
Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	**120 €**
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Remise dossier pour assignation **104 €**
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation

Frais et honoraires liés aux mutations
Etablissement du Pré état daté ; **95 €**
Etablissement de l'état daté ; **196 €**
Réactualisation : **80 €**
(Nota-Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965.
Opposition sur mutation (article 201 de la loi du 10 juillet 1965) ; **60 €**
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 11 de la loi du 10 juillet 1965 compris

Frais de délivrance des documents sur support papier
(art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)
Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; **50 €**
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; **50 €**
Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; **50 €**
Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). **30 €**
Autres prestations sur demande et devis

CES TARIFS PEUVENT FAIRE L'OBJET DE NEGOCIATIONS

38 rue du Général de Gaulle - 10000 TROYES - Tél. : 03.25.43.39.00
e-mail : troyes@sebastien-immobilier.com site internet : www.sebastien-immobilier-troyes.com
E.U.R.L. au capital de 8000 euros - R.C.S. Troyes 95 B 429 - SIRET 403 147 309 000 47 siège à Troyes – Code NACE 6832A N° TVA Intracommunautaire : FR 58 403147309 Cartes professionnelles délivrées par la CCI de Troyes et de l'Aube pour la Transaction, carte n° CPI 1001 2016 000 005 520 Garantie Transaction 120 000 € Garantie Gestion 120 000 € - Garantie Syndic 120 000 € par la Société de Caution Mutuelle «SOCAF » 26, av. de Suffren 75015 PARIS