

Tous les prix sont des maximums TTC (TVA : 20 %). Un prix inférieur peut être convenu. Les minimums de calcul déterminent seulement ces maximums : ils ne s'y ajoutent pas et n'imposent aucune facturation minimale.

01 VENTE ET TRANSACTION

Assiette : prix net vendeur, hors honoraires. TRANCHES CUMULATIVES : chaque taux porte sur la seule fraction correspondante. Minimum global de calcul : 5 000 € TTC.

Jusqu'à 200 000 €	> 200 000 à 300 000 €	> 300 000 à 500 000 €	> 500 000 à 1 000 000 €	Au-delà de 1 000 000 €
7,5 %	6,5 %	5,5 %	4,5 %	4 %
Transactions particulières / prestations autonomes		Maximum TTC		
Annexe vendue indépendamment - prix net vendeur		10 % ; minimum de calcul : 2 500 €		
Fonds de commerce - prix de cession hors honoraires		7 % jusqu'à 300 000 €, puis 5 % au-delà ; minimum : 5 000 €		
Cession de droit au bail - montant du droit hors honoraires		10 % ; minimum de calcul : 3 000 €		
Viager - valeur vénale libre, et non le seul bouquet		Grille immobilière ci-dessus, minimum compris		
Avis écrit autonome / rapport d'évaluation - demandeur		Avis vente : 350 € ; avis location : 250 € ; rapport : 500 €		

Vente ou cession : **vendeur/cédant par principe** ; acquéreur/cessionnaire si le mandat le prévoit expressément. Même maximum avec ou sans exclusivité. Une commission par actif ; aucun supplément d'annexe vendue avec le bien ni de viager. Estimation commerciale et recherches documentaires ordinaires utiles au mandat comprises.

02 LOCATION D'HABITATION

Baux relevant de la loi du 6 juillet 1989. **S = surface habitable** ; **Z = tarif de zone**, déterminé selon la commune. Même tarification avec ou sans gestion, y compris en relocation. Mission complète : **visite + dossier candidat + bail**, hors entremise et états des lieux.

Zone / prestation	Bailleur : base TFAC TTC/m ²	Locataire : plafond TTC/m ²
Visite-dossier-bail : zone très tendue	12,10 €	12,10 €
Visite-dossier-bail : zone tendue	10,09 €	10,09 €
Visite-dossier-bail : reste du territoire	8,07 €	8,07 €
État des lieux d'entrée : toutes zones	selon règle ci-dessous	3,03 €

Mission complète hors états des lieux : total maximum = le plus élevé entre 750 € et $2 \times Z \times S$.

Avec état des lieux d'entrée : total maximum = maximum de la mission complète + le plus élevé entre 150 € TTC et $6,06 \text{ €} \times S$.

Le complément éventuel permettant d'atteindre 750 € est supporté **exclusivement par le bailleur** sur la mission hors états des lieux.

Pour l'état des lieux d'entrée : part locataire au plus 3,03 € TTC/m² et jamais supérieure à la part bailleur ; le complément éventuel permettant d'atteindre 150 € TTC est supporté **exclusivement par le bailleur**. Visite-dossier-bail : exigibles à la signature du bail ; état des lieux d'entrée : à compter de sa réalisation.

État des lieux amiable de sortie : 3,03 €/m² ; minimum de calcul : 150 € TTC ; bailleur exclusivement. Aucun honoraire au locataire sortant.

Autres missions : maximums totaux TTC	Tarif / débiteur
Nouveau bail : rédaction seule, candidat déjà retenu et dossier complet et exploitable	600 € ; selon règle ci-dessous*
Nouveau bail : constitution ou contrôle substantiel du dossier + rédaction du bail, sans visite	650 € ; selon règle ci-dessous*
Avenant substantiel simple, postérieur au bail	500 € ; bailleur exclusivement
Ajout/remplacement de colocataire ou cotitulaire : constitution ou contrôle substantiel du dossier candidat, garanties, avenant et signatures	500 € ; locataire max. 250 €*

* Missions alternatives entre elles et à la mission complète. Participation locataire seulement si légalement applicable au nouveau bail : au plus le plafond de zone et la part bailleur pour les prestations réalisées ; solde bailleur. Dossier substantiel sans diligence de visite : 650 €. La visite s'apprécie aux diligences réelles, pas à la seule présence physique de TFAC. Avenant d'ajout/remplacement : part locataire au plus 250 €, si légalement imputable et dans la limite du plafond applicable ; solde bailleur. Autres avenants substantiels : 500 € bailleur. Corrections matérielles, erreurs TFAC, reconduction tacite et traitement courant : sans supplément.

Entremise / recherche réelle et distincte : 250 € TTC maximum, bailleur exclusivement, si prévue au mandat et non déjà rémunérée, y compris pour rechercher un nouvel entrant. Aucun forfait automatique ni frais de sortie au colocataire sortant.

03 ANNEXES LOUÉES INDÉPENDAMMENT

Garage, parking, cave, cellier, stockage non professionnel : bail autonome	Bailleur	Preneur
Mise en location complète, entremise et rédaction comprises	250 €	250 €
Rédaction seule, sans étude substantielle du dossier (alternative)	200 €	200 €
État des lieux distinct d'un local fermé ; aucun pour un parking ouvert	75 €	75 €

Même tarif avec ou sans gestion ; aucun supplément d'entremise. Une annexe accessoire au logement suit son régime, sans second forfait ni second minimum.

BARÈME D'HONORAIRES 2026

04 LOCAUX PROFESSIONNELS, COMMERCIAUX OU DÉROGATOIRES

Mission	Maximum TTC	Débiteur / répartition
Mise en location complète : visites, dossier, entremise et bail compris ; hors états des lieux	21,60 % du loyer annuel HT hors charges (18 % HT) minimum de calcul : 1 500 €	Preneur par principe ; autre répartition écrite possible
Rédaction seule, alternative à la mission complète	1 200 € pour les trois types de baux	Répartition contractuelle
État des lieux distinct, à l'entrée ou à la sortie - surface du local	6,06 €/m ² ; minimum de calcul : 180 € TTC	Bailleur et preneur ; autre répartition écrite possible
Acte substantiel : renouvellement, révision ou avenant	750 € / acte	Commanditaire
Analyse, suivi et coordination d'une cession de bail/droit au bail	900 € / mission	Commanditaire

Ces maximums sont totaux ; une répartition différente ne les augmente pas. Même tarif avec ou sans gestion. La coordination de cession exclut recherche/négociation du cessionnaire et rédaction complète de l'acte ; aucun cumul avec la transaction sur droit au bail pour les mêmes diligences.

05 GESTION LOCATIVE COURANTE

12 % TTC (10 % HT) des encaissements locatifs effectifs - bailleur/mandant. Maximum mensuel par bail autonome : le plus élevé entre 12 % de l'assiette et 30 € TTC, uniquement si l'assiette du mois est positive. **Sans encaissement entrant dans l'assiette : aucun minimum.**

Assiette exclusivement : loyers, provisions/forfaits et régularisations de charges, taxes récupérables liées à l'occupation, indemnités d'occupation. **Exclus :** TVA, dépôt de garantie, indemnités d'assurance, avances/apports du propriétaire, remboursements de dégradations ou travaux, débours et fonds de tiers non locatifs, prix de vente et tout autre flux non locatif.

Compris : quittancement, encaissements, comptes rendus/virements, paiements ordinaires, suivi courant, congé locataire usuel, relances usuelles, régularisation des charges et décompte de fin de location ordinaires. **Relocation distincte**, aux tarifs de la rubrique concernée. Pas de second minimum ni second taux pour l'annexe comprise dans le bail principal.

06 PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES DE GESTION

Mission distincte effectivement confiée et accomplie	Maximum TTC	À la charge de
État des lieux amiable de sortie d'un logement	Voir rubrique 02	Bailleur exclusivement
Visite ponctuelle de contrôle motivée, déplacement compris	150 € / intervention	Mandant
Congé bailleur : préparation et coordination avec le commissaire de justice	250 € / congé	Bailleur
Permis de louer : constitution et transmission du dossier	150 € / dossier	Mandant
État préparatoire aux revenus fonciers, hors option et dépôt de déclaration	100 € / lot / millésime	Mandant
Constitution d'un dossier ANAH ou de subvention	360 € / dossier	Mandant
Suivi substantiel de travaux supérieurs à 500 € HT, effectivement commandés et suivis	7,5 % du montant TTC des travaux	Mandant
Coordination de chantier couvert par une mission réelle de maîtrise d'œuvre/architecture extérieure	4 % du montant HT des travaux ; minimum de calcul : 120 €	Mandant
Mission exceptionnelle au temps réel : sinistre complexe, représentation du mandant en AG comme mandataire du lot, contentieux ou reprise exceptionnellement complexe	150 €/h ; minimum de calcul : 1 h, puis 37,50 € par tranche de 15 min	Mandant, ou partie expressément désignée dans un engagement licite

Travaux : 7,5 % et 4 % **strictement alternatifs** ; suivi ordinaire jusqu'à 500 € HT compris dans la gestion. Aucun cumul du temps avec un forfait/taux pour les mêmes diligences, ni des mêmes heures en reprise et suivi. Constitution, transmission et clôture ordinaires d'un dossier déjà rémunéré : sans supplément.

RÈGLES COMMUNES. Le mandat, la commande ou l'engagement applicable précise mission, prix/calcul et débiteur ; le barème seul ne crée aucun droit à rémunération. Prestations réelles et fait générateur légal requis ; aucune double facturation. Frais des professionnels extérieurs distincts. Actes uniquement accessoires à l'activité immobilière : ni consultation juridique/fiscale/comptable autonome, ni expertise judiciaire, certification, intermédiation financière, mission de syndic, maîtrise d'œuvre ou garantie technique.

Date d'effet de référence : **5 septembre 2026**, sous réserve de mise à disposition effective ; sans effet rétroactif sur les rémunérations convenues. Maximums exprimés TTC au taux de TVA de 20 %.

TOIT FRANÇAIS AGENCE CONSEIL - SARL au capital de 7 622 € - 61 cours de Verdun, 33000 Bordeaux.

RCS Bordeaux / SIREN 311 009 146 - SIRET 311 009 146 00011. Carte CPI 3301 2017 000 016 571, transactions sur immeubles et fonds de commerce / gestion immobilière ; CCI Bordeaux-Gironde, 10/02/2026 au 09/02/2029.

Garanties CEGC : 110 000 € en transaction et 110 000 € en gestion ; contrats 28384TRA172 / 28384GES171.

59, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris. RCP MMA IARD, contrat A 141728202 ; 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans Cedex 9.

contact@toit-francais.fr - toit-francais.fr