

Agence Joël OHAYON Eurl  
12 rue F-X Richter – 67000  
STRASBOURG  
03 88 45 31 17 – [contact@ajo.fr](mailto:contact@ajo.fr) –  
[www.ajo.fr](http://www.ajo.fr) - capital:15.245 € - 387 898 562  
RCS STBG - Carte prof. N°CPI 6701 2016  
000 009 057 délivrée : CCI Alsace -  
Garantie fin: QBE Insurance (Europe)  
Limited Cœur Défense Tour A 110  
Esplanade du Gal de Gaulle  
92931 LA DEFENSE CEDEX -  
Transactions sur immeubles de fonds de  
commerce - Dans un souci de protection  
absolue de notre clientèle il n'est reçu aucun  
fonds en dehors des honoraires

AGENCE  
JOEL  
OHAYON

## HONORAIRES

### VENTES

#### ➤ IMMEUBLES :

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur et sont fixés suivant un barème de tranches cumulatives et toujours avec un minimum de commission de 4.000,00 €uros TTC.

#### 1<sup>ère</sup> tranche :

Pour un bien dont le prix de vente est **inférieur ou égal à 100.000 €uros**, les honoraires sont fixés à **10 (dix) % TTC** du prix de vente.

**Exemple :** pour un bien à 90.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 9.000,00 €uros TTC.

#### 2<sup>ème</sup> tranche :

Cf. 1<sup>ère</sup> tranche, puis ajouter **7 (Sept) % TTC** du prix de vente pour un bien dont le **prix de vente est situé entre 100.001 €uros et 200.000 €uros**,

**Exemple :** pour un bien à 150.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 13.500,00 €uros TTC soit 10.000,00 €uros TTC pour la 1<sup>ère</sup> tranche, plus 3.500,00 €uros TTC pour la 2<sup>ème</sup> tranche.

#### 3<sup>ème</sup> tranche :

Cf. 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranche, puis ajouter **6 (Six) % TTC** du prix de vente pour un bien dont le **prix de vente est situé entre 200.001 €uros et 300.000 €uros**.

**Exemple :** pour un bien à 250.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 20.000,00 €uros TTC, soit 10.000,00 €uros TTC pour la 1<sup>ère</sup> tranche, plus 7.000,00 €uros TTC pour la 2<sup>ème</sup> tranche, plus 3.000,00 €uros TTC pour la 3<sup>ème</sup> tranche.

#### 4<sup>ème</sup> tranche :

Cf. 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche, puis ajouter **5 (Cinq) % TTC** du prix de vente pour un bien dont le **prix de vente est situé entre 300.001 €uros et 400.000 €uros**.

**Exemple :** pour un bien à 350.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 25.500,00 €uros TTC, soit 10.000,00 €uros TTC pour la 1<sup>ère</sup> tranche, plus 7.000,00 €uros TTC pour la 2<sup>ème</sup> tranche, plus 6.000,00 €uros TTC pour la 3<sup>ème</sup> tranche, plus 2.500 €uros TTC pour la 4<sup>ème</sup> tranche).

### **5<sup>ème</sup> tranche :**

Cf. 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> tranche, puis ajouter **4 (Quatre) % TTC** du prix de vente pour un bien dont le **prix de vente est situé entre 400.001 €uros et 500.000 €uros**.

**Exemple :** pour un bien à 450.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 30.000,00 €uros TTC, soit 10.000,00 €uros TTC pour la 1<sup>ère</sup> tranche, plus 7.000,00 €uros TTC pour la 2<sup>ème</sup> tranche, plus 6.000,00 €uros TTC pour la 3<sup>ème</sup> tranche, plus 5.000 €uros TTC pour la 4<sup>ème</sup> tranche, plus 2.000,00 €uros TTC pour la 5<sup>ème</sup> tranche.

### **6<sup>ème</sup> tranche :**

Cf. 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> tranche, puis ajouter **3 (Trois) % TTC** du prix de vente pour un bien dont le **prix de vente est au-delà de 500.001 €uros**.

**Exemple :** pour un bien à 550.000,00 €uros, la commission s'élèvera à 33.500,00 €uros TTC, soit 10.000,00 €uros TTC pour la 1<sup>ère</sup> tranche, plus 7.000,00 €uros TTC pour la 2<sup>ème</sup> tranche, plus 6.000,00 €uros TTC pour la 3<sup>ème</sup> tranche, plus 5.000 €uros TTC pour la 4<sup>ème</sup> tranche, plus 4.000,00 €uros TTC pour la 5<sup>ème</sup> tranche, plus 1.500,00 €uros TTC pour la 6<sup>ème</sup> tranche.

## ➤ **FONDS DE COMMERCES :**

Vente de locaux à usage de bureaux, d'activité ou de commerce, vente de terrains, cession de parts sociales, cession de fonds de commerce.

En cas de réalisation de la transaction, la rémunération du Mandataire sera, sauf dispositions contraires du mandat, de :

- 7% du prix de vente hors droit ou hors taxes figurant dans l'acte de vente.
- Majoré de la TVA et/ou de toute taxe applicable au taux en vigueur.
- Cette rémunération sera à la charge en partie ou en totalité du vendeur et/ou de l'acquéreur (et/ou du cédant et/ou du cessionnaire) et sera payable le jour de l'acte authentique de vente ou de la conclusion effective de la cession.
- 

Les honoraires sont fixés à 15 (Quinze) % TTC du prix de vente pour les fonds de commerces.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

La recherche du locataire et toutes les diligences liées à cette recherche, y compris la rédaction du contrat de location, génèrent des honoraires fixés à 15 (Quinze) % HT du loyer annuel HT.

Ces frais sont à la charge du preneur.

Les honoraires sont fixés à 20 (vingt) % HT du prix de la déspecialisation pour les fonds de commerces.

Ces frais sont à la charge du bailleur.

## ESTIMATIONS

### ➤ IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE :

Les frais sont de 2 (Deux) % HT du montant estimé sauf à ce qu'un mandat exclusif soit confié en suite de l'estimation.

## LOCATIONS

**Les honoraires concernant une rédaction de contrat de bail simple (habitation ou stationnement), sans recherche de locataires, sont de 240,00 (Deux cent quarante) euros TTC.**

### ➤ HABITATION :

Les honoraires sont fixés suivant le barème suivant, et ce, conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que des plafonds applicables selon la loi ALLUR N°2014-366 du 24 mars 2014 :

#### Part locataire(s) :

##### **Visites, constitution du dossier, rédaction du bail :**

- 10 € TTC / m<sup>2</sup> en zone tendue : *Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim.*
- 8 € TTC/ m<sup>2</sup> pour les zones non-tendue (toutes les autres villes)

##### **Etat des lieux d'entrée :**

- 3 € TTC / m<sup>2</sup> peu importe la zone où se situe l'immeuble.

#### Part propriétaire(s) :

##### **Visites, constitution du dossier, rédaction du bail :**

- 10 € TTC / m<sup>2</sup> en zone tendue : *Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim*
- 8 € TTC/ m<sup>2</sup> pour les zones non-tendue (toutes les autres villes)

##### **Etat des lieux d'entrée :**

- 3 € TTC / m<sup>2</sup> peu importe la zone où se situe l'immeuble.

##### **Frais de négociation et autres prestations :**

- 150 € TTC peu importe la zone où se situe l'immeuble.

➤ **PLACE DE STATIONNEMENT : PARKING ou GARAGE :**

Les honoraires de mise en location et de rédaction d'acte, à la charge de chacune des parties, (bailleur et locataire) sont de 120,00 € (Cent vingt) €uros TTC.

➤ **LOCAUX PROFESSIONNELS :**

La recherche du locataire et toutes les diligences liées à cette recherche, y compris la rédaction du contrat de location, génèrent des honoraires fixés à 30 (Trente) % HT du loyer annuel HT.

Ces frais sont à la charge, moitié preneur, moitié bailleur.

La rédaction du bail **uniquement** génère des honoraires fixés à 10 (Dix) % HT du loyer annuel HT.

Ces frais sont à la charge, moitié preneur, moitié bailleur.

➤ **LOCAUX MIXTES :**

Les locaux mixtes ayant bureau(x) et/ou showroom(s) et/ou entrepôt(s), génèrent des honoraires fixés à 30 (Trente) % HT du loyer annuel HT.

Ces frais sont à la charge, moitié preneur, moitié bailleur.

➤ **FONDS DE COMMERCES :** (ou *cession de droit au bail*)

Location de locaux à usage de bureaux, d'activité ou de commerce renégociation de bail et cession de droit au bail.

En cas de réalisation de la transaction, la rémunération du Mandataire sera, sauf dispositions contraires du mandat, de :

- 30 (Trente) % du loyer annuel hors taxe, hors charges figurant au bail, sans tenir compte d'une éventuelle franchise ou d'un aménagement de paiement du loyer.
- Majoré de la TVA et/ou de toute taxe applicable au taux en vigueur.
- Cette rémunération sera à la charge en partie ou en totalité du bailleur et/ou du preneur (et/ou du cédant et/ou du cessionnaire) et sera payable le jour de la conclusion effective de l'opération.

Le pourcentage susvisé pourra être assis sur le loyer économique c'est-à-dire sur le loyer annuel moyen applicable sur la première période de durée du bail, déduction faite des franchises, remises commerciales ou aménagements financiers.

Le pourcentage susvisé pourra être assis sur les économies de loyers obtenues entre le loyer précédemment applicable et le nouveau loyer ou encore entre le loyer de présentation indiqué au mandat et le loyer facial ou économique prévu au bail.

La rédaction du contrat de location, génèrent des honoraires fixés à 15 % (Quinze) HT du loyer annuel HT.

Ces frais sont à la charge du demandeur, bailleur ou preneur.

## **Remboursement des frais exposés**

*(art.6.1 loi N°70-9 du 2/01/70 et art 78.1 décret N° 72-678 du 20/07/72)*

Indépendamment des honoraires de transaction, le mandat pourra prévoir le remboursement par le mandant de certains frais exposés par le mandataire en vue de l'exécution de ses missions (publicités, panneaux, mailings, brochures, frais de déplacement, etc. ...). Ce remboursement interviendra sur justificatif suivant les modalités prescrites par le mandat.

## **Honoraires de diligences préalables**

*(art.6.1 loi N°70-9 du 2/01/70 et art 78.1 décret N° 72-678 du 20/07/72)*

Préalablement et indépendamment de la conclusion effective d'une transaction immobilière, le mandat pourra prévoir en faveur du mandataire et à la charge du mandant des honoraires pour des missions spécifiques (définies et tarifées par le mandat) distinctes de la commercialisation et/ou de la mission d'entremise.