IMMO CAPITAL MANAGEMENT

Barème d'honoraires

Transaction • Location • Gestion • Conseil • Property Management

NOTRE PRINCIPE

Des honoraires annoncés avant tout engagement, définis selon la mission confiée et formalisés dans le mandat ou la lettre de mission. Les tarifs ci-après constituent les prix maximums pratiqués par ICM ; le montant effectivement appliqué peut être inférieur selon la nature de l'actif, le périmètre de la mission, le volume confié et les conditions de l'opération.

Applicable à compter du 14 octobre 2026

TVA au taux légal en vigueur à La Réunion.

VENTE	LOCATION PRO	GESTION
10 % TTC max.	30 % HT max.	10 % TTC max.

IMMO CAPITAL MANAGEMENT

TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Vente & location professionnelle

Une tarification lisible, avec un plafond connu dès le départ. Le taux ou montant réellement appliqué est arrêté dans le mandat et peut être inférieur aux maxima affichés.

1. Vente d'actifs immobiliers

Locaux commerciaux, bureaux, locaux d'activité, entrepôts, immeubles et autres actifs immobiliers professionnels.

HONORAIRES MAXIMUMS	**10 % TTC du prix de vente net vendeur** . À la charge de la partie désignée au mandat. Le taux effectivement appliqué peut être inférieur selon la nature et le montant de l'opération

2. Location commerciale & professionnelle

Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts et autres locaux à usage professionnel.

HONORAIRES MAXIMUMS	**30 % HT, soit 32,55 % TTC du loyer annuel HT/HC** TTC calculée au taux actuel de TVA à La Réunion (8,5 %).

RÉPARTITION DES HONORAIRES

Répartition entre Le Bailleur et Le Preneur.

3. Cession de fonds de commerce / droit au bail

HONORAIRES MAXIMUMS	**10 % HT, soit 10,85 % TTC du prix de cession** Au taux actuel de TVA à La Réunion (8,5 %). Minimum de facturation : 4 000 € HT, soit 4 340 € TTC. La partie supportant les honoraires est précisée au mandat.

IMMO CAPITAL MANAGEMENT

ICPM • GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion locative & Property Management

Notre rémunération est liée aux loyers réellement encaissés et au périmètre de la mission confiée. La tarification peut être adaptée selon la taille du patrimoine, sa typologie et les prestations retenues.

4. Gestion locative & immobilière

HONORAIRES MAXIMUMS	**10 % TTC des loyers HT/HC effectivement encaissés** Le taux effectivement appliqué est fixé au mandat selon la mission confiée.

UNE LOGIQUE ALIGNÉE SUR LA PERFORMANCE

La rémunération de gestion est calculée sur les loyers effectivement encaissés. En l'absence d'encaissement de loyer, aucun honoraire de gestion n'est calculé sur ce loyer.

5. Prestations spécifiques / Property Management

Tarification définie en fonction de la nature de l'actif, du périmètre, de la complexité et des prestations confiées. Une proposition financière est présentée et acceptée avant toute intervention.

6. État des lieux professionnel / commercial

TARIF MAXIMUM	**5 € TTC / m²** Minimum : 250 € TTC • Maximum : 1 500 € TTC par état des lieux. Aucun supplément lorsque la prestation est expressément incluse dans la mission de commercialisation ou de gestion.

IMMO CAPITAL MANAGEMENT

CONSEIL & EXPERTISE

Décider avec une base claire et documentée

Avis de valeur, audit de bail ou mission d'analyse : ces prestations permettent de disposer d'une lecture structurée avant une décision de location, de vente, d'investissement ou de gestion.

7. Avis de valeur locative ou vénale

HONORAIRES MAXIMUMS	**350 € TTC par actif standard** Immeuble complexe, actif de plus de 500 m², portefeuille ou étude approfondie : proposition financière préalable.

8. Audit de bail / analyse contractuelle immobilière

HONORAIRES MAXIMUMS	**500 € TTC par bail standard** Bail complexe ou mission élargie : périmètre et prix définis préalablement.

PÉRIMÈTRE INDICATIF

Indexation, charges et taxes, travaux, destination, échéances, garanties, conditions de sortie et principaux points de vigilance.

IMMO CAPITAL MANAGEMENT

LOCATION HABITATION • LOI ALUR

Plafonds applicables aux locations d'habitation

Pour les logements relevant de la loi du 6 juillet 1989, la part imputable au locataire pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail est plafonnée selon le zonage. L'état des lieux d'entrée dispose d'un plafond distinct.

Zonage	Visite + dossier + bail	État des lieux d'entrée
Zone très tendue	***12,10 € TTC/m²***	***3,03 € TTC/m²***
Zone tendue	**10,09 € TTC/m²**	**3,03 € TTC/m²**
Hors zone tendue	**8,07 € TTC/m²**	**3,03 € TTC/m²**

LA RÉUNION • COMMUNES EN ZONE TENDUE

Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, Le Port, La Possession, Entre-Deux, Saint-Pierre et Le Tampon. Le zonage doit être vérifié à la date de signature, car il peut évoluer.

Règles à retenir

- Le montant imputé au locataire pour les prestations partagées ne peut pas dépasser le plafond réglementaire applicable ni la part facturée au bailleur.
- L'état des lieux d'entrée est plafonné à 3,03 € TTC/m² pour la part locataire en 2026.
- L'état des lieux de sortie amiable n'est pas facturé au locataire. En cas de constat par commissaire de justice à la suite d'un désaccord, les règles légales spécifiques s'appliquent.
- Les prestations exclusivement à la charge du bailleur sont définies au mandat lorsqu'elles font l'objet d'une facturation distincte.

IMMO CAPITAL MANAGEMENT

TRANSPARENCE & CADRE TARIFAIRE

Des honoraires définis avant toute mission

Conformément à l'arrêté du 10 janvier 2017 modifié, le présent barème indique les prix maximums pratiqués par ICM | Immo Capital Management. Il ne constitue pas une tarification automatique : le montant effectivement appliqué peut être inférieur selon la nature du mandat, le périmètre de la mission, les caractéristiques de l'actif, le volume confié et les conditions de l'opération.

TRANSPARENCE

Avant tout engagement

Le montant, l'assiette de calcul, la partie qui supporte les honoraires et les conditions d'exigibilité sont précisés dans le mandat ou la lettre de mission.

SUR-MESURE

Un tarif adapté au dossier

Chaque actif et chaque mission présentent des enjeux différents. Les maxima affichés préservent cette souplesse tout en donnant un cadre clair au client.

GESTION

Rémunération sur encaissements

Les honoraires de gestion sont calculés sur les loyers HT/HC effectivement encaissés, dans la limite du taux maximum indiqué.

MISSIONS SPÉCIFIQUES

Proposition préalable

Lorsque la mission ne relève pas directement du barème standard, son périmètre et sa tarification sont définis avant intervention.

Mentions générales

- Les taux et montants ci-dessus constituent des prix maximums.
- La TVA est appliquée au taux légal en vigueur à La Réunion au jour de la facturation.
- La partie supportant les honoraires ainsi que leur montant effectif sont précisés au mandat et, lorsque la réglementation l'exige, dans l'annonce.
- Les conditions d'exigibilité et de paiement sont précisées dans les documents contractuels applicables à la mission.

ICM | IMMO CAPITAL MANAGEMENT

Immobilier commercial & d'entreprise à La Réunion

• Conseil • Transaction • Gestion immobilière • Property Management