

HONORAIRES DE TRANSACTIONS

PRESTATIONS PROPOSÉES	HONORAIRES TTC ¹	
	Modalités (% forfait, tranches)	À la charge de
VENTE		
Appartement	7 %	Selon mandat
Maison	7 %	Selon mandat
Local commercial (murs)		Selon mandat
Parts sociales de SCI	10 %	Selon mandat
Bien rural		Selon mandat
Terrain	10 %	Selon mandat
Vente de chantier en état	11 %	Selon mandat
Fonds de commerce	10 %	Selon mandat
Autres ventes (lots de lotissement, ventes en l'état futur d'achèvement, garage)	10 %	Selon mandat
LOCATION		
Locaux d'habitation ou mixtes (soumis à la loi du 6 juillet 1989, art 5)		
• Visite, constitution du dossier locataire, rédaction du bail	10 € TTC / m ²	Locataire
• Etat des lieux	10 € TTC / m ²	Bailleur
	3 € TTC / m ²	Locataire
	3 € TTC / m ²	Bailleur
Locaux meublés et de droit commun		
• Visite, constitution du dossier locataire, rédaction du bail	10 € TTC / m ²	Locataire
• Etat des lieux	10 € TTC / m ²	Bailleur
	3 € TTC / m ²	Locataire
	3 € TTC / m ²	Bailleur
Locaux commerciaux		
• Visite, constitution du dossier locataire, rédaction du bail	10 € TTC / m ²	Locataire
• Etat des lieux	10 € TTC / m ²	Bailleur
	3 € TTC / m ²	Locataire
	3 € TTC / m ²	Bailleur
Locaux professionnels		
• Visite, constitution du dossier locataire, rédaction du bail	10 € TTC / m ²	Locataire
• Etat des lieux	10 € TTC / m ²	Bailleur
	3 € TTC / m ²	Locataire
	3 € TTC / m ²	Bailleur
Locaux saisonniers		
• Visite, constitution du dossier locataire, rédaction du bail	30 %	Selon mandat
• Etat des lieux		
Bien ruraux		
• négociation		
• état des lieux		
• rédaction de bail		
Terrains	10 %	Selon mandat
GESTION LOCATIVE	10%	Selon mandat

Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

Dans le cadre d'un achat ou de la vente d'un bien, votre agence immobilière est soumise à des obligations de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui la contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Qu'est-ce que le blanchiment d'argent ?

« Le blanchiment est le fait :

de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect ;

d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit. »

Qu'est-ce que le financement du terrorisme ?

Il est défini par l'article 421-2-2 du code pénal aux termes duquel « le fait de financer une entreprise terroriste en fournissant, en réunissant ou en gérant des fonds, des valeurs ou des biens quelconques ou en donnant des conseils à cette fin, dans l'intention de voir ces fonds, valeurs ou biens utilisés ou en sachant qu'ils sont destinés à être utilisés, en tout ou partie, en vue de commettre l'un quelconque des actes de terrorisme (...), indépendamment de la survenance d'un tel acte » constitue un acte terroriste au sens de l'article 421-1 du même code. Comme le blanchiment, la tentative du délit est punie des mêmes peines que l'acte de financement du terrorisme ».

« Constituent des actes de terrorisme, lorsqu'elles sont intentionnellement en relation avec une entreprise individuelle ou collective ayant pour but de troubler gravement l'ordre public par l'intimidation ou la terreur », les infractions de blanchiment telles que définies supra.

Le financement du terrorisme est puni de 10 ans d'emprisonnement et de 225 000 € d'amende.

Les obligations des professionnels

Toutes les professions au cœur d'échanges financiers (agents immobiliers, avocats, banques, notaires, experts-comptables, opérateurs de jeux, etc.) sont spécifiquement impliqués dans la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

À ce titre, ils doivent respecter un certain nombre d'obligations légales définies par le Code monétaire et financier.

C'est pourquoi votre agence immobilière est amenée à vous poser des questions et à vous demander certains documents permettant de mieux vous connaître, mieux connaître vos motivations et de lever des doutes éventuels sur les conditions dans lesquelles vous réalisez telle ou telle opération.

En fonction du risque plus ou moins élevé que représente un client, une situation ou une opération, les obligations sont renforcées ou allégées.

Obligation de vigilance

Avant de nouer une relation d'affaires ou d'assister un client dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les professionnels doivent s'assurer de l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération ; ils doivent vérifier celle-ci par des documents écrits officiels. Cette obligation de vigilance s'applique tout au long de la relation d'affaires.

En tant que clients, vous serez invités à fournir les informations et documents suivants :

Pour une personne physique

- copie d'une pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;
- justificatif récent de domicile ;
- informations sur votre profession ;
- informations sur vos revenus et votre patrimoine (avis d'imposition).

Pour une personne morale

- extrait K bis de moins de 3 mois ;
- statuts à jour ;
- comptes certifiés du dernier exercice clos ;
- liste récente des actionnaires / associés personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de la société et copie de leur pièce d'identité ;
- copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire ;
- justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de société.

Les pièces d'identité trop anciennes et documents trop facilement falsifiables (comme le permis de conduire) peuvent être refusés.

Obligation de déclaration de soupçons

Votre agence immobilière est tenue de déclarer à Tracfin (la cellule de renseignement financier rattachée au ministère des Finances et des Comptes publics) les opérations ou les sommes qu'elle sait (ou soupçonne) provenir d'une infraction, participer au financement du terrorisme ou relever d'une fraude fiscale, lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret (article L 561-15 du Code Monétaire et Financier) :

- identité du donneur d'ordre douteuse ;
- opérations effectuées à partir de capitaux dont les bénéficiaires ne sont pas connus ;
- opérations liées à des techniques d'organisation d'opacité (utilisation de sociétés-écran, organisation de l'insolvabilité, etc.) ;
- opérations atypiques au regard de l'activité de la société (changements statutaires fréquents et injustifiés, opérations financières incohérentes, etc.) ;
- opérations peu habituelles et non justifiées (transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué, dépôt de fonds par un particulier sans rapport avec sa situation patrimoniale connue, refus/impossibilité du client de produire des pièces justificatives quant à l'origine des fonds ou les motifs des paiements) ;
- opérations effectuées par des personnes ou organismes domiciliés dans un pays reconnu comme non-coopératif dans la lutte internationale contre le blanchiment.