

Tarif général (gérance, PPE, mise en valeur)

Chapitre premier : Dispositions générales

Article premier : Principe

Les rémunérations prévues par le présent tarif constituent des rémunérations recommandées.

Article 2 : Echéance

Les rémunérations sont payables aussitôt que les opérations de location, sous-location, cession de bail, vente, promesse de vente, emprunt, mise en valeur ont été fixées par un accord définitif entre les parties. Elles ne sont pas rétrocédées si, pour une raison quelconque, l'opération conclue n'est pas exécutée.

Article 3 : Tarif horaire

Toutes les activités d'un régisseur pour lesquelles il n'est pas prévu une rémunération particulière sont honorées selon le tarif horaire suivant :

- de fr. 200.– à fr. 300.– pour un directeur ou un cadre ;
- de fr. 120.– à fr. 180.– pour un collaborateur technique ;
- de fr. 90.– à fr. 120.– pour les travaux de secrétariat ; frais, débours et déplacements non compris.

Article 4 : Taxe sur la valeur ajoutée

Lorsque l'activité d'un régisseur donne lieu au prélèvement de la TVA, celle-ci est facturée au mandant.

Article 5 : Garanties offertes à un mandant

Lorsqu'une garantie est fournie par un régisseur (garantie bancaire ou d'assurance, cautionnement), le mandant en assume le coût.

Chapitre 2 : Gérance

a) Objets ordinaires

Article 6 : Définition

La gérance d'un bien immobilier à destination locative comprend un certain nombre de prestations auxquelles correspondent des points.

La somme des prestations normalement fournies dans le cadre d'un mandat de gérance représente un total de 100 points.

Il peut s'y ajouter le nombre de points relatifs à certaines activités considérées comme une extension du mandat de gestion ordinaire.

Le nombre de points peut également être diminué si certaines activités figurant dans le mandat ordinaire ne sont pas fournies par le gérant (gestion partielle).

Ces différentes prestations sont rémunérées par les honoraires indiqués à l'art. 12.

Article 7 : Contenu du mandat de gestion ordinaire

L'ensemble des prestations qui rentrent dans le cadre du mandat de gestion ordinaire vaut 100 points, qui se répartissent de la manière suivante :

- base du mandat 30 points
- gestion financière 20 points
- gestion locative 25 points
- gestion technique 25 points.

Article 8 : Gestion financière

La gestion financière (qui équivaut à 20 points) comprend :

- la tenue du compte d'exploitation, soit :
 - l'organisation de l'encaissement des loyers, frais de chauffage et d'eau chaude, frais annexes et autres produits ;
 - l'encaissement des loyers et de tous les produits ;
 - le contrôle de la conformité des versements (comptes des locataires) ;
 - les rappels intervenant dans le cadre d'une procédure à l'amiable, jusqu'à et non comprise l'intervention auprès de l'Office des poursuites et faillites ; 31
 - l'organisation du paiement des charges ainsi que de tous les paiements et contrôles de conformité concernant les immeubles (conciergerie et nettoyage courant, eau ménagère, chauffage des locaux communs et climatisation, épuration, égouts et voirie, contrat d'entretien des installations, assurances et taxes publiques, etc.) ;
 - le paiement des factures d'entretien ou de réparation et le contrôle de leur conformité.

- La tenue du compte de gestion semestriel ou annuel, soit les prestations comptables et les mouvements du compte de capital, qui comprennent notamment :
 - le compte d'exploitation ;
 - le compte de chauffage et d'eau chaude, et des autres frais annexes ;
 - le paiement des intérêts hypothécaires, bancaires ou chirographaires ;
 - le paiement des impôts et des taxes.

Lorsqu'un décompte particulier doit être établi, il est facturé à part, sur la base de l'art. 16.

Article 9 : Gestion locative

La gestion locative (qui équivaut à 25 points) comprend :

- l'exploitation proprement dite, soit :
 - la confection et la conservation des contrats de baux à loyer et de leurs éventuels avenants ;
 - le contrôle de leur exécution ;
 - le traitement des résiliations courantes ou des résiliations anticipées ;
 - les formalités d'entrée et de sortie des locataires ;
 - l'organisation de la publicité ;
 - les démarches courantes en vue de la relocation.
- Les relations courantes qu'il s'agit d'aménager avec les voisins et les services publics d'une part, avec les locataires d'autre part (exécution générale des clauses du bail, discipline dans les immeubles, activité administrative relative aux travaux d'entretien dans les appartements loués).
- La représentation du propriétaire (sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire ou devant les autorités de conciliation en matière de baux à loyers), que ce soit pour les différents contrats concernant l'immeuble (assurances, contrats d'entretien, contrats de conciergerie, etc.) ou dans les relations avec les administrations.
- La tenue des échéanciers concernant les contrats de baux à loyer (y compris les indexations), ou les autres contrats (garanties, cautions bancaires, polices d'assurances, etc.).

Article 10 : Gestion technique

La gestion technique (qui équivaut à 25 points), comprend :

- la gestion du service de conciergerie, soit :
 - l'établissement du cahier des charges des concierges ;
 - le contrôle de leur activité ;
 - la gestion des fournitures qui leur sont destinées ;
 - les travaux spéciaux de nettoyage et de désinfection.
- Les états des lieux intervenant à l'entrée et à la sortie des locataires.
- L'exploitation et la surveillance des installations techniques (ascenseurs, chauffage, ventilation, climatisation, buanderie, etc.), soit :
 - la gestion des contrats d'entretien de ces installations, à l'exclusion des contrats relatifs aux installations de chauffage, d'eau chaude et de climatisation ;
 - l'inventaire des réparations à effectuer.

Article 11 : Extension du mandat de gestion ordinaire

Les activités suivantes sont considérées comme des extensions du mandat et donnent droit à des points qui s'ajoutent à ceux qui rentrent dans la gestion ordinaire :

- gestion d'immeubles situés hors du district : 5 points ;
- gestion d'immeubles situés hors du canton : 20 points ;
- établissement et remise de comptes trimestriels : 10 points ;
- gestion des liquidités au moyen d'un compte ouvert auprès d'un tiers au nom du propriétaire : 20 points ;
- mandat de procuration générale (par lequel le gérant prend pour le propriétaire certaines décisions qui n'entrent pas dans le cadre d'un mandat de gestion ordinaire, ce qui accroît sa responsabilité) : 10 points.

Article 12 : Gestion d'immeubles subventionnés

La gestion d'un immeuble subventionné est considérée comme une extension du mandat et donne droit à des points qui s'ajoutent à ceux qui rentrent dans la gestion ordinaire :

- gestion d'immeubles à loyers contrôlés (aide fédérale, cantonale ou communale), si les aides sont perçues par la gérance : 20 points ;
- gestion d'immeubles à loyers contrôlés (aide fédérale, cantonale ou communale), si les aides ne sont pas perçues par la gérance :

50 points ;

- ▶ En cas de gestion d'immeubles subventionnés, les honoraires prévus à l'art. 12 peuvent également être perçus sur la base d'un forfait ayant pour base l'état locatif brut avant les aides.

Article 13 : Honoraires de gérance

Le taux des honoraires de gérance par immeuble est appliqué à la totalité des sommes perçues des locataires, y compris les locaux occupés par le propriétaire, et les aides liées aux immeubles subventionnés, que ce soit à titre de loyer, de contribution de chauffage et d'eau chaude, ou d'autre contribution selon le barème suivant :

jusqu'à fr.	50'000.–		5,75 %
de fr.	50'001.–	à fr. 150'000.–	5,50 %
de fr.	150'001.–	à fr. 300'000.–	5,00 %
de fr.	300'001.–	à fr. 450'000.–	4,75 %
de fr.	450'001.–	à fr. 600'000.–	4,50 %
de fr.	600'001.–	à fr. 750'000.–	4,25 %
au-delà de fr.	750'000.–		4,00 %
mais au minimum	fr. 1'000.– par année.		

Les honoraires correspondent au montant calculé d'après les taux ci-dessus, multiplié par le nombre de points attribués au mandat, puis divisé par 100. Les honoraires ne sont pas calculés par tranche. Aux honoraires proprement dits s'ajoutent les débours (frais de ports, téléphones, timbres, estampilles, etc.). Ceux-ci sont facturés forfaitairement à raison de 0,5 % de la totalité des sommes perçues des locataires.

Aux honoraires et aux débours s'ajoutent les taxes postales et bancaires, les honoraires sur travaux tels que définis à l'art. 15 ainsi que les frais et les honoraires des activités particulières, tels que définis à l'art. 16.

Article 14 : Honoraires de relocation

Pendant la durée du mandat, les démarches particulières entreprises pour permettre de louer les locaux vacants (notamment les visites accompagnées, les journées « portes ouvertes », etc.) donnent droit, en cas de relocation, à des honoraires de 4 % de la totalité des sommes perçues annuellement des locataires.

Article 15 : Honoraires sur travaux

Les honoraires de la régie pour les activités relatives aux travaux usuels d'entretien et de réparation de l'immeuble sont fixés à 5 % du montant des travaux ou fournitures.

Ces activités comprennent notamment l'examen et l'étude du programme de travail, la demande et la comparaison des devis, l'adjudication des travaux, la vérification et le paiement des factures, les arrêtés des comptes.

Article 16 : Frais et honoraires des activités particulières

Les dépenses ou les activités suivantes sont facturées, en sus des honoraires, sur la base des frais effectifs ou des émoluments engendrés auprès de tiers, et sur la base du tarif horaire (art. 3) pour le travail effectué par le régisseur :

- ▶ représentation du propriétaire devant les autorités administratives, judiciaires ou d'arbitrage, et préparation des dossiers et documents nécessaires à cette représentation ;
- ▶ démarches opérées pour le propriétaire auprès de l'Office des poursuites et faillites ;
- ▶ négociations des conditions d'un emprunt hypothécaire (taux, réaménagement du financement, etc.) ;
- ▶ modification de l'état locatif ; • calcul et relevé des surfaces ou des volumes ;
- ▶ frais de renseignements, notamment en matière de loyers comparatifs ;
- ▶ frais afférents à la publicité (annonces, Internet, plaquettes, panneaux publicitaires, etc.) ;
- ▶ confection de dossiers spéciaux ;
- ▶ reproduction de documents ;
- ▶ demande de documents officiels (extrait du Registre foncier, plan cadastral, extrait du Registre du commerce, etc.) ;
- ▶ assistance à un avocat, un notaire, un agent d'affaires, une fiduciaire, etc. ;
- ▶ assistance à un architecte, un ingénieur, un géomètre, un urbaniste, etc. ;
- ▶ cotisation affectée à la défense de la propriété immobilière ;
- ▶ archivage et frais de garde des documents ;

- frais de recherches de pièces d'archives ;
- traduction de documents ;
- frais d'établissement de décomptes de chauffage et des frais accessoires ;
- calcul et notification de hausses ou de baisses de loyers ;
- fourniture des formules officielles ;
- intervention en cas de conflits de voisinage ;
- activités obligatoires afférentes à la législation sur les statistiques (recensement, enquêtes, etc.) ;
- reprise de dossiers de gérance d'un immeuble.

Article 17 : Retrait de gérance

Sauf dispositions contractuelles contraires, le retrait de gérance doit faire l'objet d'un préavis de 6 mois pour la fin d'un semestre. Les frais de remise de dossiers sont facturés en sus.

b) Objets extraordinaires

Article 18 : Villas et appartements meublés

Pour les villas et les appartements meublés, les honoraires de gérance sont perçus au taux de 10 %. Pour les locations de courte durée (moins de 3 mois) les honoraires sont de 12 %.

Article 19 : Etats des lieux et inventaires

Les honoraires afférents aux états des lieux et aux inventaires d'objets mobiliers sont facturés selon le tarif horaire prévu à l'art. 3. Ces honoraires peuvent être mis à la charge du preneur à l'entrée en jouissance et du bailleur à l'échéance du contrat.

Article 20 : Appartement ou partie d'immeuble en copropriété

Lorsque le régisseur est l'administrateur ou le gérant d'une copropriété ou d'une société immobilière à laquelle un bail est attaché, la gérance d'un appartement ou d'une partie d'immeuble pour le compte du copropriétaire ou de l'actionnaire qui en a la jouissance exclusive donne lieu à des honoraires calculés selon l'art. 13, mais diminués de 1 %.

Si les locaux sont loués meublés, les honoraires sont portés à 10 %. Pour les locations de courte durée (moins de 3 mois), les honoraires sont de 12 %.

Article 21 : Terrains, domaines, forêts, vignes, propriétés agricoles

Les honoraires afférents à la gestion de terrains, domaines, forêts, vignes ou propriétés agricoles sont facturés selon le tarif horaire prévu à l'art. 3, auquel peut s'ajouter un montant forfaitaire pour la tenue de la comptabilité.

Chapitre 3 : Mise en valeur, recherche de locataires ou de sous-locataires

Article 22 : Définition et principe

Les honoraires de mise en valeur d'un immeuble neuf ou rénové constituent la rémunération due par le propriétaire au régisseur en raison de l'activité déployée avant, pendant et après la période de construction ou de rénovation, dans le but de faire d'un immeuble à l'état de projet une entité économique nouvelle.

Les activités suivantes peuvent être comprises dans la mise en valeur :

- la consultation du régisseur en tant que conseil immobilier ;
- l'établissement de l'état locatif ;
- la conclusion des contrats d'assurance (incendie, dégâts d'eaux, responsabilité civile, accidents-conciergerie; bris de glace, etc.), des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité et d'entretien ;
- la recherche d'un concierge et l'établissement de son contrat de travail ;
- l'établissement d'un règlement de maison ;
- la mise en fonction des services généraux et particuliers de l'immeuble tels que fourniture de chauffage et d'eau chaude, ascenseur, climatisation, antenne TV, etc., et la préparation d'un tableau de répartition des charges entre les futurs locataires ou copropriétaires;
- l'établissement d'un plan de publicité ;
- les renseignements aux éventuels locataires et leur inscription provisoire ou définitive, de même que toutes les démarches destinées à préparer et à faciliter la conclusion des locations.

Les honoraires de mise en valeur correspondant à tout ou partie des activités précitées sont de 5 % de l'état locatif total de l'immeuble,

charges comprises. S'il s'agit d'immeubles à loyers contrôlés, les honoraires de mise en valeur sont de 6 %.
Si le mandat de mise en valeur est assorti d'un mandat de gérance d'une durée minimale de 5 ans, le taux peut être réduit de 1 %.

Article 23 : Recherche de locataires pour des locaux non meublés

Les honoraires de courtage en matière de location constituent la rémunération due par le bailleur à un courtier en raison de l'activité déployée par celui-ci afin de procurer un locataire au bailleur. Si ce dernier le demande, le courtier établira le contrat de location sans rémunération supplémentaire.

Pour la recherche de locataires ou de sous-locataires concernant des baux d'une durée allant jusqu'à 5 ans, les honoraires sont de 7 % du loyer total annuel brut (charges et frais accessoires compris). Pour les baux d'une durée supérieure à 5 ans, les honoraires sont majorés de 10 % par année de contrat excédant 5 ans. Les honoraires sont payables à la signature du bail.

Si le mandat de recherche de locataires est assorti d'un mandat de gérance d'une durée minimale de 5 ans, le taux peut être réduit de 1 %.

Article 24 : Recherche de locataires pour des locaux meublés

Pour les appartements, locaux et villas meublés, l'art. 23 est applicable mais avec un taux de base de 12 %.

Article 25 : Honoraires pour la conclusion d'un droit de superficie

L'activité déployée par le régisseur en vue de la conclusion d'un droit de superficie donne droit à une commission de 7 % de la rente capitalisée à 4 %.

Les honoraires sont exigibles dès la conclusion définitive du droit de superficie.

Article 26 : Travaux annexes à la mise en valeur

Pour tous les travaux annexes à la mise en valeur ou à la recherche de locataires (états des lieux, inventaires, etc.), les honoraires sont calculés selon les règles prévues au chapitre 2, consacré à la gérance.

Chapitre 4 : Activités particulières du régisseur

Article 27 : Etude préalable à des travaux

L'activité déployée par le régisseur en remplacement ou en assistance du maître de l'ouvrage pour l'étude d'une construction, d'une transformation, d'une rénovation ou d'un aménagement de terrain donne droit à des honoraires calculés sur le coût global estimé des travaux à raison de 5 % au minimum, sans le prix du terrain.

Les honoraires sont dus même si les travaux ne sont finalement pas entrepris par le maître de l'ouvrage.

Ces travaux d'étude comprennent notamment le diagnostic sommaire, l'analyse du problème, la recherche de parti, l'estimation du coût de construction et des délais.

Article 28 : Direction de travaux de construction ou de rénovation

L'activité déployée par le régisseur pour tout ce qui concerne les travaux de construction ou de rénovation donne droit à des honoraires calculés sur le coût global des travaux à raison de 5 % au minimum, sans le prix du terrain.

Ces travaux de direction comprennent notamment l'examen et l'étude du programme de travail, la discussion des plans avec l'architecte, les démarches nécessaires à la mise à l'enquête, le choix des matériaux, la demande et la comparaison des devis, l'adjudication, la surveillance et la réception des travaux, la vérification et le paiement des mémoires, les rendez-vous de chantier, les missions ou le contrôle des bons de paiements selon les phases d'avancement, les arrêtés de compte.

Les frais, débours, et déplacements hors du rayon local sont facturés en sus. Lorsqu'il s'agit de travaux spéciaux qui nécessitent l'intervention d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un conducteur de travaux, la rémunération sera fixée par un contrat particulier.

Article 29 : Assistance et /ou remplacement du maître de l'ouvrage

L'activité déployée par le régisseur en assistance et /ou en remplacement du maître de l'ouvrage, alors même qu'un tiers est chargé de la direction des travaux, donne droit à des honoraires de 1,5 %, calculés sur le coût global de l'opération.

Article 30 : Plan d'aménagement

La mise au point d'un plan d'aménagement pour le compte d'un propriétaire (discussions avec les autorités, contacts avec les architectes, etc.) est rémunérée sur la base du temps consacré à ce travail, conformément à l'art. 3.

Article 31 : Remaniement parcellaire

L'activité du régisseur dans le cadre d'un remaniement parcellaire, soit le contrôle du remaniement, des servitudes, des indemnités, des discussions avec les commissions de remaniement, etc., donne lieu à des honoraires calculés sur la base du temps consacré à ce travail, conformément à l'art. 3.

Article 32 : Expropriation

L'activité du régisseur pour le compte d'un propriétaire dans le cas d'une expropriation donne lieu à des honoraires calculés sur la base du temps consacré à ce travail, conformément à l'art. 3.

Article 33 : Administration de sociétés

Le régisseur qui exerce des fonctions d'administrateur de sociétés a droit à une rémunération calculée comme suit :

- lorsque l'immeuble procure un revenu : 1 % du revenu locatif, mais au minimum fr. 1'000.– ;
- lorsque la propriété ne procure pas de revenu ou lorsqu'elle est occupée par le propriétaire ou l'actionnaire: 0,4 % de la valeur ECA, mais au minimum fr. 1'500.–.

Les frais, débours et déplacements sont facturés en sus.

Chapitre 5 : Administration de PPE

Article 34 : Principe

L'activité du régisseur en qualité d'administrateur de biens immobiliers en copropriété (telle que décrite par le contrat-type d'administrateur de propriété par étage) ou de sociétés d'actionnaires locataires avec bail attaché donne droit à une rémunération calculée à raison d'un pourcentage de la valeur d'assurance-incendie, indexé, dégressif par tranche de cette valeur, selon le barème suivant :

- tranche de 0 à 4 millions 2,5 ‰
- tranche de 4 à 7 millions 2,0 ‰
- tranche de 7 à 10 millions 1,5 ‰
- tranche de 10 millions et plus 1,0 ‰.

L'ensemble des prestations d'administration vaut 100 points, répartis de la manière suivante :

- base du mandat 40 points
- gérance technique 25 points
- comptabilité 15 points
- administration 20 points.

Les honoraires peuvent être modulés pour des motifs pertinents dans la mesure suivante :

- gérance technique plus ou moins 10 points
- comptabilité plus ou moins 5 points
- administration plus ou moins 10 points.

Les honoraires correspondent au montant calculé d'après le taux ci-dessus, multiplié par le nombre de points, divisé par 100.

Article 35 : Séances particulières

Les séances qui réunissent plusieurs copropriétaires ou un comité et qui ont lieu en plus de l'assemblée générale donnent lieu à rémunération selon le temps consacré à cette activité par l'administrateur, conformément à l'art. 3.

Article 36 : Frais et honoraires des activités particulières de l'administration

S'agissant des débours, des frais annexes et des honoraires de tiers, des honoraires sur travaux, des honoraires de mise en valeur, des honoraires de recherche de locataires, ou d'activités particulières (travaux au sens des art. 27ss), les dispositions des précédents chapitres s'appliquent par analogie.