KEYTOKO

BARÈME DES HONORAIRES

Gestion locative hybride · Toulouse & Martinique

En vigueur au **20 avril 2026** — *Tarifs maximums TTC (TVA 20 %) — Révisables annuellement selon IRL*

LOCATION / RELOCATION - LONGUE DURÉE

Honoraires de visite, de constitution du dossier locataire, de rédaction du bail et de réalisation de l'état des lieux d'entrée. Soumis au décret n° 2014-890 du 1er août 2014 (loi ALUR) pour les baux d'habitation loi du 6 juillet 1989.

HONORAIRES DE MISE EN LOCATION — BAILLEUR

Calcul sur le loyer mensuel hors charges :

Zone géographique du bien	Honoraires de location (plafond)	État des lieux d'entrée
Zone très tendue (Paris et 28 communes)	**12 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**
Zone tendue — *Toulouse, agglomération toulousaine, Fort-de-France*	**10 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**
Zone non tendue (autres communes)	**8 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**

HONORAIRES DE MISE EN LOCATION — LOCATAIRE (PLAFOND ALUR)

Conformément à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR, plafonnés par le décret n° 2014-890 selon la zone géographique du bien :

Zone géographique du bien	Honoraires de location (plafond)	État des lieux d'entrée
Zone très tendue (Paris et 28 communes)	**12 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**
Zone tendue — *Toulouse, agglomération toulousaine, Fort-de-France*	**10 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**
Zone non tendue (autres communes)	**8 €/m² TTC**	**3 €/m² TTC**

Règle impérative : *le montant TTC imputé au locataire ne peut jamais excéder celui imputé au bailleur.*

PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT DE MISE EN LOCATION

- Estimation du loyer et positionnement marché
- Rédaction et publication de l'annonce
- Reportage photo professionnel
- Diffusion multi-canal (Keytoko.homes, partenaires)
- Organisation et conduite des visites
- Analyse de solvabilité du candidat locataire
- Rédaction du bail et de ses annexes obligatoires
- État des lieux d'entrée sur tablette avec photos

GESTION LOCATIVE — 3 MANDATS

Tarifs à la charge du Mandant (propriétaire bailleur). Rémunération calculée sur les sommes encaissées, après déduction des frais de plateforme (le cas échéant) et des charges récupérables.

● *Prestation incluse dans le mandat*

Prestations incluses	CONCIERGERIE *Courte durée* < 121 nuitées	GESTION *Moyenne durée* 121 à 364 nuitées	GESTION *Longue durée* ≥ 365 nuitées (loi 1989)
Création de l'annonce, reportage photo professionnel et positionnement	●	●	●
Diffusion multi-plateformes (Airbnb, Booking, Homes & Villas, Keytoko.homes…)	●	●	
Stratégie tarifaire dynamique et revenue management	●	●	
Sélection et vérification de solvabilité, rédaction du bail, état des lieux d'entrée		●	●
Accueil personnalisé, remise des clés, assistance voyageurs 7j/7	●	●	
Ménage inter-locatif, fourniture de linge hôtelier, réassort consommables	●	●	
Encaissement des loyers et reversement périodique au mandant	●	●	●
Quittancement mensuel, tenue comptable du mandat, relances et recouvrement amiable		●	●
Révision annuelle du loyer, régularisation des charges, renouvellement du bail			●
Suivi des sinistres, maintenance courante et travaux conservatoires < 500 € HT	●	●	●
Accès à l'espace propriétaire en ligne (tableau de bord temps réel)	●	●	●
Conseils en législation, fiscalité et gestion immobilière	●	●	●
État des lieux de sortie, traitement du dépôt de garantie et des réclamations		●	●
Collecte et reversement de la taxe de séjour aux collectivités	●		
HONORAIRES MAXIMUMS TTC *(sur l'assiette la plus avantageuse pour le mandat))*	**24 %** TTC	**15 %** TTC	**7 %** TTC

Note sur les assiettes de calcul : *Courte et moyenne durée — honoraires calculés sur le revenu locatif après déduction des frais de service des plateformes (exemple : frais Airbnb 15 %). Longue durée — honoraires calculés sur le loyer mensuel après déduction des provisions sur charges ou du forfait de charges. Les honoraires sont donc assis, dans les trois cas, sur le revenu net effectivement perçu par le Mandant.*

PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES (NON INCLUSES DANS LES MANDATS)

Prestations à la demande du Mandant, faisant l'objet d'une commande séparée (devis au-delà de 500 € HT). La vacation horaire (VH) s'entend du temps effectivement consacré, déplacement inclus, au tarif en vigueur.

Vacation horaire (VH) : 65 € TTC / heure

GESTION ET ADMINISTRATION

Établissement et envoi de relevés de situation mensuels	**35 € TTC**
Suivi et gestion des dossiers contentieux	**VH**
Gestion d'un congé de bail par le propriétaire (reprise, vente, travaux)	**VH**
Gestion de sinistres (représentation, devis, suivi de travaux)	**VH**
Gestion de travaux supérieurs à 1 200 € TTC	**VH**
Représentation en assemblée générale de copropriété	**VH**
Réalisation de missions extérieures (copie de clés, récupération de colis…)	**VH**
Gardiennage (1 visite de contrôle visuel, relève de courrier…)	**80 € / mois TTC**

ENTRETIEN, MÉNAGE ET MAINTENANCE

Entretien hors mandat de gestion — ménage et blanchisserie T1 / T2	**55 € TTC**
Entretien hors mandat de gestion — ménage et blanchisserie T3	**89 € TTC**
Entretien hors mandat de gestion — ménage et blanchisserie T4 et +	**à partir de 126 € TTC**
Désinfection à l'ozone avec ménage et blanchisserie	**8 €/m² TTC**
Fourniture de linge hôtelier (drap plat + housse + 2 taies + 2 serviettes + tapis + torchon)	**18 € TTC / lit**
Intervention de maintenance simple (changement d'ampoule, fixations légères…)	**35 € TTC / heure**
Intervention de maintenance complexe (réfection joints, petite plomberie…)	**65 € TTC / heure**
Entretien d'extérieurs et de bassins (jardins, piscines, jacuzzi)	**sur devis**

PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES (SUITE)

ACCUEIL VOYAGEURS ET DÉPLACEMENTS

Accueil client, remise des clés et contrôle visuel des lieux (10h – 21h)	**40 € TTC**
Accueil client, remise des clés et contrôle visuel des lieux (21h – 10h)	**80 € TTC**
Fourniture d'un accès Wifi mobile temporaire (30 jours maximum)	**48 € TTC / mois**
Déplacement sans main d'œuvre — agglomération	**60 € TTC / heure**
Déplacement sans main d'œuvre — hors agglomération (hors km)	**50 € TTC / heure**
Indemnité kilométrique hors agglomération (à partir du 21e km, base Google Maps)	**0,70 € TTC / km**
Gestion opérationnelle hors mandat de gestion (forfait mensuel + facturation au décompte)	**75 € TTC / mois**

COMMERCIALISATION ET CONSEIL

Accompagnement à la commercialisation (photos, storytelling, positionnement, conseils)	**à partir de 250 € TTC**
Conseil en développement, accompagnement stratégique et coaching propriétaire	**sur devis**

ASSURANCES (ACTIVITÉ DE MANDATAIRE D'ASSURANCE — ORIAS N° 23005317)

Assurance Garantie des Loyers Impayés (longue durée) — partenaire Galian	**3,5 % TTC du quittancement**
Assurance annulation / voyage (courte et moyenne durée)	**3,5 % TTC de la réservation**
Assurance Habitation / Propriétaire Non-Occupant (PNO)	**à partir de 10 € TTC / mois**
Assurance Détériorations Immobilières et Protection Juridique	**sur devis selon garanties**

Information fiscale : *les honoraires de gestion Keytoko sont entièrement déductibles des revenus fonciers en régime réel (article 31 du Code général des impôts) et des revenus de location meublée (BIC) en régime réel simplifié.*

AUTRES BAUX ET TRANSACTION

BAUX NON SOUMIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Type de bail	Honoraires maximums TTC
Bail mobilité (loi ELAN, 1 à 10 mois, meublé)	**15 % TTC de la réservation (plafonds ALUR si applicables)**
Bail civil meublé (moins de 12 mois hors bail mobilité)	**15 % TTC de la réservation**
Bail de droit commun (autres que résidence principale)	**17 % TTC du loyer annuel HC — partagé bailleur / locataire**
Bail professionnel et bail commercial	**17 % TTC du loyer annuel HC — à la charge du locataire**
Bail de garage, stationnement ou parking	**240 € TTC — partagé bailleur / locataire**
Avenant à un bail existant	**190 € TTC — à la charge du demandeur**

TRANSACTION IMMOBILIÈRE (CARTE T, CPI 310 120 220 000 001 01)

Honoraires partagés à parts égales entre l'acquéreur et le vendeur, dégressifs selon le prix de vente, exprimés en pourcentage du prix de vente hors honoraires :

Tranche de prix de vente (hors honoraires)	Honoraires MAX TTC
Jusqu'à 100 000 €	**9,5 % TTC**
De 100 001 € à 200 000 €	**8 % TTC**
De 200 001 € à 400 000 €	**7 % TTC**
De 400 001 € à 600 000 €	**6 % TTC**
Au-delà de 600 000 €	**5,5 % TTC**

Affichage du prix dans les annonces de vente : *conformément à l'arrêté du 10 janvier 2017, le prix honoraires inclus apparaît en premier ; le prix hors honoraires et la part TTC des honoraires en pourcentage du prix hors honoraires figurent également de manière apparente. Les tranches ci-dessus ne sont pas cumulatives.*

MENTIONS LÉGALES ET INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

KEYTOKO — Société par actions simplifiée à capital variable de 1 000 €. Siège social : 8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse. RCS Toulouse **918 518 960**. TVA intracommunautaire : FR01918518960. Représentée par Nicolas ANDRÉ, Président.

Carte professionnelle portant les mentions « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » (carte T) et « Gestion immobilière » (carte G), n° CPI 310 120 220 000 001 01, délivrée par la CCI de Toulouse, rue de Metz, 31000 Toulouse. Keytoko observe le Code de déontologie des agents immobiliers.

Garantie financière : 120 000 € souscrits auprès de GALIAN (8 rue de la Boétie, 75008 Paris) sous le numéro 171303. **Assurance RC professionnelle** MMA (Le Mans), police n° 171303. **Mandataire en assurance** immatriculé à l'ORIAS sous le n° 23005317 (www.orias.fr).

Médiateur de la consommation : conformément aux articles L. 612-1 et suivants du Code de la consommation, le mandant consommateur peut saisir gratuitement **ANM CONSO** — 2 rue de Colmar, 94300 Vincennes — www.anmconso.com.

Opposition au démarchage téléphonique : en application de l'article L. 223-1 du Code de la consommation, les consommateurs qui ne souhaitent pas faire l'objet de prospection commerciale par téléphone peuvent s'inscrire gratuitement sur **bloctel.gouv.fr**.

Ce barème est affiché à l'entrée des locaux de l'agence et accessible en permanence sur keytoko.fr. Il est exprimé en prix maximums TTC conformément à l'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.