

Barème KAZAMOI 2026

Honoraires maximums • Édition du 6 octobre 2026

Barème applicable aux nouveaux mandats conclus à compter du 6 octobre 2026. Les mandats en cours conservent leurs conditions contractuelles. Toute modification fait l'objet d'un accord écrit préalable.

Champ : prestations immobilières relatives aux biens situés en Guyane. Les prix sont des montants finaux, toutes taxes comprises lorsqu'une taxe est applicable. La TVA ne s'applique pas aux prestations immobilières localisées en Guyane. Aucune TVA ne s'ajoute aux montants affichés. Les assurances suivent leur régime fiscal propre.

Les honoraires peuvent être négociés à la baisse et sont convenus par écrit avant intervention, sans dépasser le présent barème. Le mandat identifie le débiteur et les prestations. Les frais de notaire, de commissaire de justice, d'avocat, de diagnostiqueur et d'artisan ne sont pas des honoraires KAZAMOI et font l'objet d'une information et d'un accord distincts.

1. VENTE DE BIENS RÉSIDENTIELS — Payeur : vendeur, sauf répartition différente expressément convenue au mandat et reproduite dans les actes et annonces.

Prix de référence P	Honoraires maximums
$P \leq 150\,000\text{ €}$	7 %
$150\,000\text{ €} < P \leq 300\,000\text{ €}$	6 %
$P > 300\,000\text{ €}$	5 %

P désigne le prix de vente hors honoraires d'agence. Le taux de la catégorie s'applique à la totalité de P : tranches NON CUMULATIVES. Mandats simples et exclusifs relèvent du même maximum. Toute remise d'exclusivité est chiffrée et convenue au mandat ; aucune réduction automatique d'un point n'est annoncée. Les remises déjà contractuellement consenties sont respectées.

Exemple : pour $P = 200\,000\text{ €}$, les honoraires maximums sont de 12 000 €. Le mandat mentionne le montant effectivement convenu. Paiement à la réalisation de la vente constatée par acte authentique, sous réserve des règles applicables.

Les taux sont appliqués par catégorie de prix, sans addition des tranches. Les frais de notaire et autres frais liés à la vente sont distincts des honoraires d'agence.

KAZAMOI — SAS au capital de 100 € — RCS Cayenne 895 371 144.
Siège : 12B lotissement Pavao, 97351 Matoury.

Location d'habitation

2. Logements nus ou meublés soumis à la loi du 6 juillet 1989

S = surface habitable en m² ; L = loyer mensuel hors charges. Chaque montant ci-dessous est un maximum par partie, sauf indication contraire. Les prestations d'annonce, de recherche et d'entremise relèvent exclusivement du bailleur ; aucun supplément pour ces prestations n'est facturé au locataire.

Prestation	Bailleur	Locataire	Exigibilité
Visite, dossier et rédaction du bail	min(8 € × S ; L)	Au plus le même montant que le bailleur, limité à min(8 € × S ; L)	Signature du bail
État des lieux d'entrée lié à une mise en location	3 € × S	Au plus 3 € × S, sans dépasser la part bailleur	Réalisation de l'état des lieux
Entremise et diffusion standard dans une mise en location complète	Sans supplément	0 €	—
État des lieux de sortie amiable	Forfait ci-dessous, sauf inclusion au mandat	0 €	Réalisation

Le plafond commercial d'un mois de loyer s'applique ici au bloc visite/dossier/bail, séparément pour chaque partie ; l'état des lieux s'ajoute. Les honoraires locataire sont réduits si les plafonds légaux ou la part facturée au bailleur sont inférieurs.

ÉTAT DES LIEUX COMMANDÉ SEUL — Forfait entièrement à la charge du bailleur, sans refacturation au locataire. Le forfait remplace le tarif au m² pour cette même prestation ; il ne s'y ajoute pas.

Type	Logement nu	Logement meublé, inventaire compris
T1	100 €	140 €
T2	120 €	160 €
T3	150 €	190 €
T4	180 €	220 €
T5 et plus	220 €	260 €

L'inventaire du mobilier est intégré à l'état des lieux meublé et ne constitue pas une facturation autonome. L'état des lieux de sortie amiable est gratuit pour le locataire. Le constat locatif dressé par un commissaire de justice en cas d'impossibilité d'un état des lieux amiable relève de règles et tarifs distincts.

Les honoraires imputés au locataire ne dépassent ni les plafonds légaux applicables ni les honoraires facturés au bailleur pour les mêmes prestations. Toute remise au bailleur est répercutée sur la part locataire lorsque ces règles l'exigent.

Exemple hors remise : 76 m², loyer HC de 900 € → 608 € pour visite/dossier/bail et 228 € pour l'état des lieux, soit 836 € maximum pour chaque partie si les deux prestations sont réalisées et facturées de façon identique.

Aucune gratuité de mise en location ou d'état des lieux n'est automatique avec la gestion ou le Pack GLI. Toute remise éventuelle est écrite, chiffrée et répercutée sur la part locataire lorsque les règles de partage l'exigent. Les prestations déjà offertes dans un contrat restent dues selon ce contrat.

Gestion locative et Pack GLI

3. Honoraires à la charge du bailleur

Prestation	Honoraires maximums
Gestion locative classique	7 % des sommes locatives effectivement encaissées
Gestion avec option GLI, avant activation de la garantie	7 % des sommes locatives effectivement encaissées
Gestion avec GLI active, suivi administratif GLI inclus	7 % des sommes encaissées prévues au mandat ; assurance distincte

GESTION CLASSIQUE — L'assiette comprend les loyers et charges locatives effectivement encaissés pour le compte du bailleur, y compris les aides au logement affectées à ces sommes. Sont exclus les dépôts de garantie, avances pour travaux, remboursements de dépenses, produits de vente et indemnités non locatives. Les honoraires sont prélevés mensuellement à terme échu.

Prestations incluses : encaissements, quittances, relevés mensuels, archivage, suivi des échéances, relances courantes et échanges administratifs usuels. Les mandats existants, notamment à 5 %, conservent leur taux, leur assiette et les prestations convenues.

PACK GLI — Les honoraires de gestion comprennent les démarches administratives d'adhésion, les déclarations et le suivi des dossiers d'impayés couverts. Aucun honoraire de suivi GLI supplémentaire ne s'ajoute pour les mêmes diligences. Les indemnités remplaçant un loyer sont intégrées une seule fois à l'encaissement ; le recouvrement ultérieur du même loyer ne donne pas lieu à une seconde commission.

La cotisation d'assurance est distincte des honoraires de gestion et n'est pas comprise dans le taux de 7 %. Son montant, son assiette et ses modalités d'évolution sont communiqués dans les documents de l'assureur avant adhésion. Lorsque la cotisation est de 3,50 % des sommes quittancées, elle s'ajoute aux 7 % de gestion calculés sur les encaissements : les deux taux ne portent donc pas nécessairement sur la même base. À bases identiques, le coût cumulé est de 10,50 %. Le détail chiffré figure dans l'offre remise au bailleur. Aucun supplément de 1,50 point n'est facturé pour le suivi administratif GLI.

L'activation de la garantie dépend de l'acceptation et des conditions de l'assureur. La seule signature de la demande d'adhésion ne vaut pas confirmation de couverture. Garanties, exclusions, franchises et conditions d'indemnisation sont définies par la notice et les documents contractuels remis avant adhésion.

Les mises en location, états des lieux, visites techniques et missions de travaux non incluses au mandat sont facturés selon les rubriques correspondantes. Les réparations, fournitures et frais de tiers restent distincts. Toute remise est précisée par écrit au mandat ; aucune prestation supplémentaire n'est facturée sans accord préalable.

Prestations ponctuelles et travaux

4. À la charge du bailleur • Prix maximums et missions distinctes

Accord écrit avant toute prestation payante : objet, prix, assiette et plafond. Les urgences suivent les pouvoirs du mandat ; elles ne créent pas un droit à des frais non prévus. Aucun cumul pour rémunérer une même diligence. L'information administrative courante déjà incluse dans la gestion n'est pas refacturée.

Mission	Tarif final maximum	Périmètre et cumul
Intervention simple ponctuelle hors mandat courant	30 €	Mission autonome ; pas d'ajout si elle relève d'un suivi facturé ci-dessous.
Suivi administratif simple de travaux avec devis	5 % de T	Recueil du devis, transmission et suivi administratif ; sans visites de chantier.
Coordination renforcée de petits travaux	10 % sur les premiers 1 000 € de T + 7 % sur la fraction au-delà	Organisation opérationnelle et vérification sur place ; remplace le suivi simple de 5 %.
Présence de suivi sur chantier	150 €/jour de 7 heures maximum ou 600 € pour 5 jours	Alternative pour la même mission ; autre mission cumulable seulement si distincte et chiffrée au devis.
Visite technique de repérage	150 € / visite	Compte rendu inclus ; aucun DPE ni audit énergétique réglementaire.
Pack de deux visites annuelles	150 €/an	Deux visites planifiées de repérage ; réparations, main-d'œuvre et fournitures exclues.
Suivi administratif de sinistre hors GLI et hors prestations incluses	5 % de T	Remplace le suivi simple travaux de la même opération.

T = montant final des travaux réellement facturés par les entreprises, TTC lorsqu'une taxe s'applique. En coordination renforcée, les tranches sont CUMULATIVES : 800 € → 80 € ; 1 500 € → 100 € + 35 € = 135 €. La seconde tranche ne réduit pas la rémunération acquise sur la première.

Les forfaits de présence concernent la coordination et le compte rendu, pas une mission de maîtrise d'œuvre, d'expertise ou de contrôle technique. Pour de gros travaux, le devis précise les responsabilités et les professionnels habilités nécessaires. Remises possibles à la baisse ; le prix total des missions distinctes est connu avant engagement.

Autre prestation	Payeur et prix
Relance administrative autonome hors mandat de gestion	Client donneur d'ordre : 30 € ; jamais le locataire d'habitation pour ses impayés.
Mise en demeure distincte des relances incluses	Bailleur : 80 €, envoi standard compris ; aucun supplément si la diligence est incluse dans le circuit GLI ou le mandat.

Immobilier commercial et estimations

5. Honoraires maximums • Immobilier commercial et évaluations

VENTE : distinguer dans le mandat la vente des murs, la cession du fonds de commerce et la cession d'un droit au bail. Le prix de référence P est le prix hors honoraires d'agence et hors taxes éventuellement dues sur la cession elle-même. Honoraires à la charge du vendeur ou cédant, sauf convention explicite contraire.

Prix P	Taux appliqué à la totalité de P
$P \leq 100\,000\text{ €}$	7 %
$100\,000\text{ €} < P \leq 500\,000\text{ €}$	6 %
$P > 500\,000\text{ €}$	5 %

Tranches non cumulatives. Le prix exact de 100 000 € est rattaché à la première tranche. Aucune réduction d'exclusivité résidentielle ne s'applique automatiquement à ces opérations.

LOCATION COMMERCIALE / PROFESSIONNELLE : honoraires à la charge du bailleur. S désigne la surface privative des locaux objet du bail, hors parties communes ; L le loyer mensuel facial hors charges et hors taxes, avant franchise. Le mandat et le bail reproduisent ces bases.

Prestation	Maximum
Mise en location, rédaction standard du bail comprise	$\min(12\text{ €} \times S ; 1,5 \times L)$
État des lieux lié à la mise en location	$\min(5\text{ €} \times S ; L)$
Rédaction de bail commercial commandée seule	300 €
Renouvellement expressément commandé, hors simple poursuite du bail	200 €
Rédaction d'un accord de résiliation amiable	150 €

La rédaction à 300 € ne s'ajoute pas à une mise en location dans laquelle elle est déjà incluse. Ces actes sont établis dans le cadre des habilitations légales de l'intervenant. Les honoraires éventuels d'un avocat ou d'un notaire sont distincts et soumis à accord préalable.

ESTIMATIONS — Payeur : donneur d'ordre. S = surface habitable pour un logement ou surface privative pour un local, définie au contrat. Les terrains et missions atypiques ne sont pas couverts par cette grille.

Rapport commandé	Calcul final
Avis de valeur à usage fiscal	$\min(\max(5\text{ €} \times S ; 200\text{ €}) ; 1\,500\text{ €})$
Mission d'évaluation contradictoire	$\min(\max(10\text{ €} \times S ; 400\text{ €}) ; 3\,000\text{ €})$
Avis de valeur pour succession, donation ou partage	$\min(\max(8\text{ €} \times S ; 350\text{ €}) ; 2\,500\text{ €})$

Le contrat définit visite, documents, méthode, date de valeur et rapport remis. Ces avis ne garantissent pas l'acceptation de la valeur par un notaire, l'administration ou un juge. Une expertise judiciaire ne peut être promise par cette simple grille. Aucune estimation facturée ne doit servir à contourner l'interdiction de percevoir par avance des honoraires d'entremise.

PAIEMENT — Vente : à la réalisation constatée par acte authentique. Location : à la signature du bail ; état des lieux : à sa réalisation. Gestion : mensuellement à terme échu. Prestations autonomes : après réalisation, selon les conditions légales et contractuelles. Paiement par virement ou chèque. Aucune double facturation d'une même prestation.