

HONORAIRES

SYNDIC DE COPROPRIETE

A – GESTION COURANTE

1° - Honoraires de gestion.....déterminés lors de la consultation. Ils sont calculés en fonction du nombre de lots de copropriété des immeubles.

B - PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES

1° Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

1.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
 - 75 €/heure hors taxes, soit 90 €/heure toutes taxes comprises pour nos agences Lefeuvre Immobilier de Loire-Atlantique ;
 - 77,25€/heure hors taxes, soit 92,70 €/heure toutes taxes comprises pour notre agence EFFICIENCE GTH à Rennes en Ile-et-Vilaine.
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

1.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire, selon les modalités convenues au contrat.	Au temps passé § 1.1
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical, selon les modalités convenues au contrat.	Au temps passé § 1.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et avec ou non la présence du président du conseil syndical.	Au temps passé § 1.1

1.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au temps passé § 1.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé § 1.1

HONORAIRES

1.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé § 1.1
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé § 1.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé § 1.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé § 1.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire majoré de 100 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

1.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

1.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 2.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	35 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé § 1.1
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé § 1.1

HONORAIRES

1.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé § 1.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au temps passé § 1.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au temps passé § 1.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé § 1.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Offert pour l'ensemble de nos agences

2°. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
2.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ▪ Relance après mise en demeure ; ▪ Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; ▪ Frais de constitution d'hypothèque ; ▪ Frais de mainlevée d'hypothèque ; ▪ Dépôt d'une requête en injonction de payer ; ▪ Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; ▪ Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 36,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ A la vacation ▪ 162,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ 114,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ 300,00 € TTC
2.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de). ▪ Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; ▪ Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 380,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ Non facturé

HONORAIRES

<p>2.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; ▪ Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; ▪ Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; ▪ Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accessible gratuitement sur le site internet
---	---	--

GESTION LOCATIVE

A – GESTION COURANTE

Ces honoraires sont valables pour les agences Lefeuvre Immobilier à Nantes et en Ile-de-France.

1° - Honoraires de gestion.....7,90 % TTC

Ces honoraires sont valables pour les agences Lefeuvre Immobilier en Loire-Atlantique (sauf Métropole nantaise).

1° - Honoraires de gestion.....7,80 % TTC

Ces honoraires sont calculés sur la base de tout encaissement (loyers et charges comprises).

B - PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES

Ces honoraires sont valables pour les agences Lefeuvre Immobilier de Loire Atlantique, d'Ile de France et pour l'agence Efficience GTH basée à Rennes en Ile-et-Vilaine.

Le gérant assume les prestations suivantes qui n'entrent pas dans le cadre de la gestion courante :

1° - Garantie loyers impayés2,30 % TTC
(Base de calcul sur tous quittancements)

2°- Garantie Vacances locative et Carence locative.....2,10 % TTC
(Base de calcul sur tous quittancements- non dissociable de la Garantie des Loyers Impayés)

3° - Déclaration revenus fonciers69,00 € TTC

4° - Demande et suivi des diagnostics obligatoires (coût par diagnostic)5,00 € TTC

5° - Demande et suivi d'entretien chaudière.....5,00 € TTC

La mise en ligne de tous les documents comptables relatifs à la gestion sera **gratuite**.

La réception d'un appartement neuf pour le compte du bailleur (procuration écrite), et le suivi des réserves émises lors de la livraison seront **gratuits** (sauf accord spécifique entre Lefeuvre Immobilier et le promoteur).

HONORAIRES

LOCATION - HABITATION

Les charges du locataire et du bailleur (barème des honoraires) :

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 suivant les zones géographiques définies par décret (sur les communes classées en **Zones Tendus** par ex. en Loire-Atlantique : Nantes, Saint-Sébastien, Couëron, Rezé...) :

- **10 €/m² de la surface habitable** correspondant aux frais de visite du logement, constitution du dossier de location et rédaction de bail,
- **3 €/m² de la surface habitable** correspondant à la rédaction de l'état des lieux.

Néanmoins le total des honoraires de location (10 €/m² + 3 €/m²) est plafonné à un mois de loyer hors charge soit 13 €/m² maximum.

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 suivant les zones géographiques définies par décret (sur les communes classées en **Zones non Tendus**) :

- **8 €/m² de la surface habitable** correspondant aux frais de visite du logement, constitution du dossier de location et rédaction de bail,
- **3 €/m² de la surface habitable** correspondant à la rédaction de l'état des lieux.

Néanmoins le total des honoraires de location (8 €/m² + 3 €/m²) est plafonné à un mois de loyer hors charge soit 11 €/m² maximum.

Prestations complémentaires :

- **Pour un mandat simple (hors gestion) : facturation de l'état des lieux 3 €/m² TTC**
- **Honoraires pour avenant au bail Forfait de 200 € TTC**

TRANSACTION « SERVICE ANCIEN »

Ces honoraires sont valables pour les agences Lefevre Immobilier de Loire-Atlantique.

Ces honoraires comprennent : constitution du dossier à la rentrée de mandat, visites, frais d'entremise et de négociation, constitution du dossier de vente, rédaction du compromis de vente, suivi du dossier de vente jusqu'à la signature chez le notaire.

Les honoraires de transaction sont calculés sur la base du prix net vendeur. Ils sont à la charge de l'acquéreur (ou du vendeur selon le mandat) :

- De 0 à 120.000 € **Forfait à 8 000 € TTC**
- De 120.001 à 220.000 € **7 % TTC**
- De 220.001 à 320.000 € **6 % TTC**
- Au-delà de 320.001 € **5 % TTC**

HONORAIRES

TRANSACTIONS « SERVICE NEUF »

Nous intervenons en qualité de prescripteurs des promoteurs dans ce métier de la vente de biens neufs.

Aucun honoraire de transaction pour l'achat d'un bien neuf ne sera facturé à l'acquéreur.

Les prix présentés à la vente sont des prix TTC, et, certifiés identiques au prix des promoteurs pour lesquels nous travaillons.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE (SYNDIC DE COPROPRIETE)

Ces honoraires sont valables pour les agences Lefeuvre Immobilier de Loire-Atlantique, d'Ile-de-France et pour l'agence Efficiencie GTH basée à Rennes en Ille-et-Vilaine.

A – GESTION COURANTE

1° - Honoraires de gestion..... déterminés lors de la consultation.

B - PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES

1° Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

1.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 85 €/heure hors taxes, soit 102 €/heure toutes taxes comprises ;
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

En dehors des heures ouvrables le coût horaire est majoré de 50% de 19h00 à 21h00 et 100% au-delà de 21h00.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

1.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire, selon les modalités convenues au contrat.	Au temps passé § 1.1
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical, selon les modalités convenues au contrat.	Au temps passé § 1.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et avec ou non la présence du président du conseil syndical.	Au temps passé § 1.1

HONORAIRES

1.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au temps passé § 1.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé § 1.1

1.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé § 1.1
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé § 1.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé § 1.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé § 1.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées avec le coût horaire est majoré de 50% de 19H00 à 21H00 et 100% au-delà de 21H00.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

1.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

HONORAIRES

1.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 2.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Au temps passé § 1.1
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé § 1.1
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé § 1.1

1.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé § 1.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé § 1.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au temps passé § 1.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au temps passé § 1.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé § 1.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Offert

2. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
2.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ▪ Relance après mise en demeure ; ▪ Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; ▪ Frais de constitution d'hypothèque ; ▪ Frais de mainlevée d'hypothèque ; ▪ Dépôt d'une requête en injonction de payer ; ▪ Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; ▪ Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 35,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ Non facturé ▪ 160,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ 110,00 € TTC ▪ Non facturé ▪ 300,00 € TTC

HONORAIRES

2.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de ...). ▪ Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; ▪ Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 380,00 € TTC ▪ 110,00 € TTC ▪ Non facturé
2.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; ▪ Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; ▪ Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; ▪ Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). 	Accessible gratuitement sur le site internet

IMMOBILIER D'ENTREPRISE (GESTION LOCATIVE – LOCATION)

A – GESTION COURANTE

1° - Honoraires de gestion technique ou de gestion locativedéterminés lors de la consultation

B - PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES

Le gérant assume les prestations suivantes qui n'entrent pas dans le cadre de la gestion courante :

1° - Travaux et sinistres

Le suivi technique et administratif de sinistres ou de travaux importants ne rentrant pas dans la gestion courante du bien donne lieu à la facturation d'honoraires calculés au temps passé sur la base de la vacation horaire en vigueur.

Tarif de la vacation horaire : 90 € HT soit 108 € TTC

Le taux horaire est révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

La mise en ligne de tous les documents comptables relatifs à la gestion sera **gratuite**.

Mission :	Honoraires	
Recherche de locataire	30% HT du loyer annuel HT	
Rédaction de bail	650 € HT	
Rédaction d'avenant	300 € HT	
Etat des lieux hors travaux de remise en état	Surfaces	Honoraires
	0 à 250m ²	350 € HT
	251 à 500m ²	450 € HT
	501 à 1000m ²	550 € HT

HONORAIRES

	>1000m ²	750 € HT	
Suivi de travaux : % HT du montant HT des travaux	Montant H.T. des travaux	Honoraires avec maître d'œuvre	Honoraires sans maître d'œuvre
	<= 10.000€	2.5	6
	<= 50.000€	2	5
	<= 100.000€	1.5	4
	> 100.000€	1	3
Recouvrement (Charges locatives)	Relance par AR	40 € TTC	
	Commandement de payer	250 € TTC	
Contentieux	Pourcentage des sommes recouvrées	2 % sur les premiers 500.000€ + 1% sur les 500.000€ suivants + 0.5% au-delà	
Taux horaire	90 € HT		

Ces honoraires sont calculés sur la base des loyers annuels hors charges et hors taxes.