



'Bureau GEOLEC' srl

Siège : 2/A, Derrière les Prés à B-4550 NANDRIN
Personne de contact : Olivier LECLER, Administrateur – Géomètre-Expert-Immobilier
Légalement admis et assermenté auprès du Tribunal de Première Instance de HUY
N° GEO : 10.1150
N° OBGE : 2749
N° Entreprise : BE-0635.561.123

Gsm : (+32) 0475/35.55.73
Web : www.geolec.be
Email : olivier.lecler@geolec.be



Membre de l'Association Royale
des Géomètres-Experts
Immobiliers de Liège
(A.R.G.E.Lg.) asbl

Annexe 3 – Conditions générales

Version du 15.01.2024

Conditions générales

La confiance est au centre des relations entre le Client et son Géomètre-Expert. Ce partenariat se traduit par l'application du principe de transparence. Les informations qui suivent ont pour objectif de permettre au client de comprendre ses droits et obligations liées à l'intervention de son Géomètre-Expert. Celui-ci restera toujours à disposition du Client pour répondre aux questions qui pourraient se poser dans son cas particulier.

Le Client reconnaît avoir lu ce document, compris son contenu et l'avoir accepté. Il reconnaît avoir disposé de suffisamment de temps pour examiner les conditions d'intervention du Géomètre-Expert et prendre en considération le fait de confier ses données personnelles à son géomètre, pour le traitement de son dossier. Il a pu poser toutes les questions qu'il souhaitait quant au contenu des conditions générales. Il sait que ses données personnelles seront traitées pour les finalités listées dans la politique de protection des données personnelles du Bureau (voir ci-dessous) pour le traitement de son dossier.

1.- BUREAU GEOLEC SRL (ci-après « BUREAU GEOLEC ») est une société civile de droit belge ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée, dont l'objet est l'exercice de la profession de géomètre. Elle est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0635.561.123, exerce sous le nom commercial « BUREAU GEOLEC SRL » et son siège social est situé 2/A, Derrière les Prés à B-4550 NANDRIN. Elle est représentée par son administrateur, Monsieur Olivier LECLER, Géomètre-Expert-Immobilier inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro 10-1150, membre de l'Ordre Belge des Géomètres-Experts (OBGE) sous le numéro 2749 et légalement admis et assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance de HUY. Le cabinet peut être contacté par téléphone au +32 (0) 475/35.55.73 ou par mail à l'adresse olivier.lecler@geolec.be.

2.- Les présentes conditions générales s'appliquent à toutes les prestations de services fournies par notre Bureau à nos Clients. Chaque fois qu'un Client fait appel aux services de notre Bureau, il est réputé connaître et accepter les présentes conditions générales sans réserve.

Les présentes conditions générales annulent et remplacent toutes autres conditions générales et/ou conventions entre notre Bureau et le Client, que celles-ci soient orales ou écrites, conclues postérieurement ou antérieurement au contrat principal conclu entre notre Bureau et le Client. La primauté et l'exclusivité des présentes conditions générales sont un élément essentiel du contrat et celui-ci ne se conçoit pas sans celles-ci, sauf dérogation écrite et expresse des parties. En signant les présentes conditions ou en en acceptant, fut-ce tacitement (en procédant au paiement) une note d'honoraires ou le paiement d'une provision, le Client reconnaît expressément avoir pris connaissance des présentes conditions et les avoir acceptées dans leur intégralité et sans réserve. Les présentes conditions générales précisent notamment les conditions de paiement en son §6 (voir ci-après). Enfin, nos conditions générales peuvent être consultées à tout moment en cliquant sur le lien « conditions générales » sur la page d'accueil de notre site internet : <http://www.geolec.be> ; document sécurisé par le code « 123 ».

3.- Informations légales

En exécution des articles III.74, III.76 et VI.2 de l'article III-74 du Code de droit économique, les informations légales suivantes sont communiquées au Client préalablement à la prestation de services :

- (a) Nom du prestataire de services : BUREAU GEOLEC SRL, société à responsabilité limitée
- (b) Adresse du siège : 2/A, Derrière les Prés à B-4550 NANDRIN
- (c) Adresse électronique : olivier.lecler@geolec.be
- (d) Numéro d'entreprise : BE-0635.561.123
- (e) Organisations professionnelles : membre de l'Ordre belge des Géomètres-Experts asbl (OBGE) sous le n°2749, membre de l'Union belge des Géomètres (UBG) sous le n° GEO-10.1150 et membre de l'Association Royale des Géomètres-Experts de Liège (ARGELg), asbl
- (f) Titre professionnel des membres de l'association : Géomètre-Expert-Immobilier
- (g) Pays ayant octroyé ce titre professionnel : Belgique
- (h) Conditions générales applicables : le présent document et la politique de traitement des données personnelles
- (i) Prix de la prestation de services : voir tarifications ci-dessous
- (j) Caractéristique(s) de la prestation de services : voir ci-dessous
- (k) Assurance responsabilité civile exploitation et professionnelle sous le numéro 452.55.480 auprès la compagnie ETHIAS S.A. 24, rue des Croisiers à B-4000 LIEGE | +32 (0)4.220.31.11 pour le Royaume de Belgique.

4.- Obligations du Géomètre-Expert

- Vis-à-vis du client :

Le Géomètre-Expert s'engage à fournir les meilleurs efforts en vue de l'exécution de la mission confiée par le Client, et ce, dans le respect des lois, arrêtés royaux et de la déontologie relatifs à la profession du Géomètre-Expert-Immobilier, à savoir :

- l'Arrêté royal du 15 décembre 2004 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert, consultable [ici](#).
- la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-experts, consultable [ici](#).
- Loi du 27 mars 2023 protégeant la profession et le titre de géomètre-expert et créant un Ordre des géomètres-experts, consultable [ici](#).

- Vis-à-vis de ses confrères :

Le Géomètre-Expert appelé à succéder à un confrère dans une affaire, n'accepte la mission qu'après s'être assuré, auprès de lui, qu'il a été honoré. En cas d'empêchement, de maladie ou de décès, le Géomètre-Expert remplaçant un confrère, a droit à la moitié des honoraires normaux afférant aux travaux qu'il a exécutés, outre le remboursement des frais et charges qu'il a supportés.

5.- Obligations du Client

Le Client s'engage, dans la mesure du possible, à mettre à disposition tous les documents/informations nécessaires au Géomètre-Expert dans le cadre de la mission confiée (titre de propriété, extrait récent de la matrice cadastrale, plans en sa possession, permis d'urbanisme, certificat PEB, etc.).

Le Client s'engage à communiquer au Bureau GEOLEC toute nouvelle coordonnée le concernant (changement de domicile, numéro de téléphone, adresse e-mail, numéro de TVA) survenue en cours de mission.

6.- Honoraires

Ils sont fixés librement par le géomètre, avec une juste modération, tenant compte notamment de l'importance de la mission confiée, de sa complexité, du degré d'urgence, de la situation du Client, ou encore de la spécialisation et de l'expérience du Géomètre-Expert.

Plusieurs modes de calcul des honoraires du Géomètre-Expert peuvent être appliqués par le Cabinet.

La méthode la plus appropriée au cas d'espèce est définie à l'ouverture du dossier, en concertation.

La méthode appliquée par défaut est le forfait.

Le forfait :

Pour les dossiers comportant peu d'aléas (l'évaluation de la valeur vénale d'un bien, le contrôle de la vérification de l'implantation des chaises, les relevés topographiques et les états des lieux), le Géomètre-Expert convient généralement avec son Client d'un honoraire forfaitaire.

Le taux horaire :

Le temps consacré par le géomètre au traitement du dossier est scrupuleusement comptabilisé pour être ensuite facturé selon un taux horaire de base fixé par le géomètre à l'ouverture du dossier.

Ce taux horaire de base peut toutefois être majoré de 100% maximum, notamment pour des devoirs accomplis au bénéfice de l'urgence, pour des prestations nécessitant une compétence dans une matière spécialisée, à raison des difficultés rencontrées, des responsabilités à prendre par le géomètre ou des résultats exceptionnels obtenus.

Ce taux de base peut être diminué, à titre exceptionnel, en fonction de critères à apprécier par le géomètre en charge du dossier.

Les honoraires du Géomètre-Expert couvrent :

- La rémunération des prestations du géomètre proprement dites (consultation préalable, étude des pièces, la conciliation éventuelle avec les propriétaires des biens contigus, la rédaction de correspondances, le relevé topographique, l'expertise immobilière, les démarches, les entretiens téléphoniques, ...);
- Une partie des coûts fixes d'infrastructure (infrastructures immobilières, matériel, bibliothèque, archivage, ...);
- Une partie des coûts fixes du matériel de mesure, d'impression, d'abonnement au réseau GNSS Walcors, ...);
- Les frais administratifs. En Belgique, les honoraires des géomètres ne sont pas fixés par la loi ou les réglementations ordinaires.

Les états d'honoraires sont payables au comptant, c'est-à-dire dès réception, par le Client ; le Client étant seul responsable du paiement. L'éventuelle prise en charge de nos états d'honoraires par une tierce personne (membre de la famille, organisme financier, Notaire, curateur, etc.) ne modifie en rien la présente convention quelle que soit la prise en charge (partielle ou totale) proposée par un tiers au Client.

7.- Frais

Les frais exposés pour l'exécution de la mission que nous est confiée par le client sont portés en compte du client de la manière suivante :

- Frais de timbre : prix coûtant
- Frais de parking : prix coûtant
- Frais de déplacement (au kilomètre) hors rayon de 25 km du Bureau : 0,60 € htva
- Frais de photocopie en noir et blanc [par page, format DIN A4:] : 0,25 € htva
- Frais de photocopie en couleurs [par page, format DIN A4:] : 0,40 € htva
- Frais de copie d'un plan en noir et blanc [par plan, format maximal A0] : 12 € htva
- Frais de copie d'un plan en couleurs [par plan, format maximal A0] : 18 € htva

8.- Débours

Tout dossier est susceptible d'engendrer des frais administratifs ou judiciaires, à savoir, notamment, des frais d'huissier de justice, des frais d'envoi recommandé, frais et taxes réclamés par les administrations publiques, frais de traduction, etc. Ces débours éventuels seront en tout état de cause portés en compte du Client à prix coûtant.

Contrairement aux honoraires, les débours, en application de l'article 28,5° du Code de la TVA, ne sont pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, pour autant qu'il s'agisse bien de dépenses engagées au nom et pour le compte du Client et qu'elles soient récupérées pour leur montant exact.

Les frais de bureau généraux (tels que les frais d'envoi, de téléphone, de photocopies, etc.) sont calculés au moyen soit d'un pourcentage des honoraires, soit d'un forfait par type de frais, suivant le barème disponible sur demande. Il est en général difficile de faire une estimation précise des débours dans un dossier (et en particulier dans une procédure) étant donné les évolutions ou les imprévus pouvant se produire en raison des différents intervenants impliqués dans le dossier, ou encore en raison éventuellement de facteurs propres au Client et à l'évolution de ses objectifs. Nous nous efforçons de donner des estimations raisonnables qui, toutefois et pour ces raisons, ne sauraient en aucun cas constituer des engagements de notre part, sauf si nous avons marqué notre accord sur un budget ou un montant maximum de leur coût.

Exemples de frais de débours (liste non exhaustive) :

- Honoraires d'intervention d'un Huissier de Justice (lorsque notre Cabinet mandate un Huissier de Justice inscrit auprès du S.P.F. Economie (article XIX.6.§1^{er} du Code de droit économique) pour procéder à un recouvrement amiable d'une facture impayée). Pour ce type de requête, nous faisons confiance à l'Etude BORDET à LIEGE, qui pratique, actuellement, un prix forfaitaire de 50 € par éléction de domicile ;
- Frais de traducteur/interprète pour tout litige hors Région Wallonne : ± 48 €/h, hors déplacement, suivant législation en vigueur et la C.M. 131/5 du 28/09/2018.

9.- Devise

Tous les prix mentionnés s'entendent en euros. Nos états d'honoraires sont soumis au régime de la TVA, calculée au taux de 21%. Ils sont payables nets de toute retenue ou déduction fiscale. Si la loi vous impose une telle retenue ou déduction, le montant des honoraires affectés devra être augmenté de sorte que, à l'issue de la retenue ou déduction, nous recevions un montant net égal au montant de notre facture.

10.- Pratiques de facturation

Pour raison économique, le Bureau GEOLEC privilégie l'envoi des dossiers et notes d'honoraires par voie électronique (correspondance-mail avec documents au format PDF) sauf nécessité du dossier ou rappels (par voie postale ordinaire et/ou recommandée).

11.- Provisions

A l'exception des études d'urbanisation, les honoraires seront facturés en une seule fois, en fin de mission. Néanmoins, à la demande préalable du Client avant le début d'une mission, il est possible de convenir d'un plan de paiement (paiement requis au mois le mois) uniquement pour les missions topographiques (mesurage, bornage, division et nivellement). Dans un souci de transparence, un plan de paiement est alors remis au Client avant le début de la mission. Pour toute étude d'urbanisation, une provision de 50 % du montant sera automatiquement réclamée à la fin de l'élaboration du dossier de permis d'urbanisation, avant le dépôt du dossier à la Commune. Les 50% restant seront facturés lors de la décision finale prise par les autorités compétentes (Urbanisme et Fonctionnaire délégué) pour l'obtention ou le refus du permis d'urbanisation ; le Géomètre-Expert n'ayant aucune obligation de résultat mais uniquement de moyen (obligation de faire).

12.- Retards de paiement

Conformément aux dispositions prévues dans le livre XIX relatif au Code de droit économique (Moniteur Belge du 23.05.2023, éd.2, entré en vigueur ce 1er septembre 2023), des intérêts et indemnités forfaitaires seront appliqués en cas de retard de paiement.

Un premier rappel, gratuit, sera envoyé au Client quinze (15) jours calendrier après l'envoi par courrier électronique de la note d'honoraires. Si la voie postale a été privilégiée, le délai de 15 jours sera compté à partir du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la note d'honoraires.

Passé ce délai, un second rappel sera envoyé selon les modalités prévues à l'article XIX.4 du susdit Code, à savoir : selon le montant restant en souffrance, une indemnité forfaitaire sera appliquée comme suit :

- 20 € si le montant restant dû est inférieur ou égal à 150 € ;
- 30 € augmentés de 10 % du montant dû sur la tranche comprise entre 150,01 et 500 € si le montant restant en souffrance est compris entre 150,01 et 500 € ;
- 65 € augmentés de 5 % du montant dû sur la tranche supérieure à 500 € avec un maximum de 2.000 € si le montant en souffrance est supérieur à 500 €.

Le Bureau se réserve le droit d'appliquer des intérêts de retard en plus de l'indemnité forfaitaire, sur le montant restant en souffrance. Ceux-ci seront calculés au taux de 10 % l'an sur la somme restant à payer.

Si malgré ce second rappel, une partie ou la totalité du montant de la note reste en souffrance, un recouvrement amiable sera procédé par une mise en demeure par l'intermédiaire d'un Huissier de Justice inscrit auprès du S.P.F. Economie. Les frais de débours seront portés au compte Client comme repris à l'article 8 de nos conditions générales.

13.- Mandat et mission

L'objet précis de chaque mission est déterminé lors de l'entretien avec le Client.

La mission du Géomètre-Expert comprend toutes les prestations utiles pour mener à bien la mission qui lui est confiée.

Le Géomètre-Expert agit avec diligence, dans le respect des règles légales et de déontologie.

Toutes les missions sont exclusivement acceptées et exécutées par le Géomètre-Expert, même lorsque le Client confie expressément ou tacitement une mission par l'intermédiaire d'un collaborateur. Le Géomètre-Expert est par conséquent seul et exclusivement responsable des services fournis par son Cabinet.

Toute modification de mission est sujette à une révision de l'offre de prix (boni-mali) à l'exception des prestations déjà accomplies.

14.- Délai

Le Bureau GEOLEC s'engage à exécuter ses prestations dans des délais raisonnables.

Habituellement,

- Nos rapports d'expertise immobilière sont transmis endéans les 7 jours ouvrables suivant la visite du bien ;

- Nos missions de mesurage (hors étude d'urbanisation) sont finalisées endéans les 3 mois (selon les différentes options sollicitées par le Client), les conditions météorologiques, la facilité ou difficulté d'accès, etc..

Le Bureau GEOLEC ne pourra en tout état de cause être tenu responsable en cas de dépassement des délais imputables au Client ou à des tiers (demandes de devis, demande d'avis, demande pré-cadastration, formalité d'enregistrement, etc.) ou à un cas de force majeure.

A titre exemplatif, lors de la récente crise sanitaire Covid-19, le délai pour obtenir certaines informations au près du S.P.F a été allongé.

15.- Secret professionnel

Le Géomètre-Expert est soumis au secret professionnel.

L'ensemble des courriers, avis, écrits de procédure, recherches cadastrales, etc., sont transmis par le Bureau GEOLEC au Client sous la condition que le Client en respecte la confidentialité.

16.- Propriété intellectuelle

Les avis, opinions, évaluations immobilières, les écrits, etc., émanant du Bureau GEOLEC sont protégés par les droits de la propriété intellectuelle et ne peuvent être utilisés ou reproduits que moyennant l'accord exprès, préalable et écrit du Bureau GEOLEC.

Tout avis donné par le Bureau GEOLEC l'est au profit du seul Client et est délivré uniquement dans le cadre du dossier concerné.

Les avis du Bureau GEOLEC ne peuvent être utilisés par des tiers et ceux-ci ne peuvent pas s'en prévaloir.

Le Client s'engage à ne pas dévoiler les avis du Bureau GEOLEC à des tiers sans accord écrit préalable de Géomètre soussigné si ce n'est, en cas de besoin, à d'autres conseillers professionnels du client, mais sans que cela ne crée l'engagement ou de responsabilité dans gérant du Bureau GEOLEC à leur égard.

17.- Début et fin de mission

Sauf si le Géomètre-Expert soussigné et le Client se sont accordés autrement quant au délai d'exécution de la mission, celle-ci commence lorsque le Client et le Géomètre-Expert se sont accordés sur l'objet de la mission et les conditions financières de celles-ci.

18.- Clause de nullité

Tout ajout, limitation ou autre modification de notre offre de prix par le Client, entraîne le rejet de l'offre initiale (art. 5.20 al.2 du c.cv). Le cas échéant, une nouvelle offre devra être constituée.

Client peut également mettre fin à la mission du Géomètre-Expert, à tout moment, sans indemnité.

Pour ce faire, le Client doit informer le Géomètre-Expert par un écrit (par mail, courrier ou voie recommandée).

Le Client reste cependant tenu, en ce cas, de prendre en charge les prestations déjà accomplies, sur la base convenue (en regard du détail de l'offre de prix qui lui a été remise). En effet, la nullité d'une partie de notre offre de prix/convention n'entraîne pas en soi la nullité de la totalité de l'offre de prix/convention.

19.- Exception d'inexécution

Si une somme portée en compte au Client demeure impayée ou si le Géomètre-Expert ne reçoit pas une information utile pour la gestion du dossier ou s'il ne reçoit pas les instructions qu'il a sollicitées, le Géomètre-Expert aura la faculté, moyennant mise en demeure, de suspendre ou d'interrompre toute prestation. Si l'omission du Client persiste en dépit d'un rappel, le géomètre peut mettre fin à son intervention. Les honoraires, frais et débours restent dus au géomètre jusqu'à la suspension, l'interruption ou la fin de sa mission.

20.- Confidentialité

Les données collectées sont utilisées par le Bureau GEOLEC conformément à la politique de traitement des données personnelles du Cabinet, aux lois européennes et nationales applicables en Belgique sur la protection des données (R.G.P.D. | 25 mai 2018).

Pour nos missions d'expertise immobilière, lorsque qu'un rapport comporte un reportage photographique, même succinct, les photographies illustrées dans celui-ci auront été prises avec l'accord verbal préalable du propriétaire de l'immeuble (partie vendeuse ou le client). Seules les informations d'ordre général, comme par exemples, les travaux récemment réalisés ou programmés à court terme, la valeur mentionnée dans le compromis de vente, la valeur mentionnée dans un devis estimatif, les éventuelles quotes-parts ou encore le revenu cadastral ordinaire non indexé relatifs au bien seront repris dans le rapport. Les « points de comparaison » permettant de procéder à l'évaluation d'un bien ne seront pas renseignés dans nos rapports pour raison de confidentialité.

Pour raison économique, chaque rapport dressé est archivé en nos bureaux afin de compléter notre base de données de « points de comparaison ».

Les coordonnées du Client figurent uniquement sur un plan (procès-verbal de mesurage), dans un rapport d'expertise (coordonnées du/des candidat-emprunteurs) et sur la note d'honoraires relative à cette mission ; celles-ci ayant valeur contractuelle. Elles ne peuvent en aucun cas être exploitées par des tiers ni à d'autres fins que pour la mission commandée.

Lorsque l'expertise immobilière est commandée par un organisme financier dans le cadre d'un crédit hypothécaire, refinancement, prêt travaux, crédit-pont ou l'appréciation d'une garantie immobilière au profit du Client, tout ce qui est mentionné dans notre rapport d'expertise ne peut également être exploité par des tiers ni à d'autres fins que pour l'évaluation commandée.

21.- Finalités du traitement des données – Destinataires des données

Les données personnelles communiquées par le Client lui-même ou reçues légalement par le Géomètre-Expert ou par des tiers, peuvent être traitées par le Géomètre-Expert en vue de l'exécution et de la gestion de la mission qui lui a été assignée et du présent contrat, de la gestion d'un sinistre, du Client, de la relation avec son assureur et les autorités.

Le Géomètre-Expert soussigné est responsable de ce traitement.

22.- Communication des données à une Autorité

Le Géomètre-Expert soussigné ne peut être tenu responsable du fait que lui-même, des entreprises et/ou des personnes avec qui il entretient des contacts, à qui des données personnelles ont été communiquées dans le cadre de la mission (Notaire, Avocat, organisme financier, Administration communale), transmettent ces données (ou sont obligées de les transmettre) à une autorité belge, à des autorités étrangères ou à des instances internationales en application d'une obligation légale ou réglementaire, en exécution d'une décision judiciaire, ou également dans le cadre de la défense d'un intérêt légitime.
