



# '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](http://www.geolec.be)  
Email : [olivier.lecler@geolec.be](mailto:olivier.lecler@geolec.be)



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

## Annexe 4 – Tarifications et conditions spécifiques aux expertises immobilières

### Estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier

#### Conditions spécifiques à toute mission d'expertise vénale

Le « Bureau GEOLEC » a pour mission de rédiger un rapport d'expertise immobilière avec mention de la valeur vénale.

Le Géomètre-Expert soussigné déclare n'avoir aucun intérêt à ce jour et n'envisage pas à l'avenir en avoir dans le(s) bien(s) à évaluer.

La nature ou l'origine du/des futurs propriétaires ou habitant(s) du/des biens immobiliers à évaluer n'a aucune incidence pour l'établissement de la valeur vénale.

La méthode d'évaluation de la valeur vénale est choisie par le Géomètre-Expert soussigné (méthode par « points de comparaison », par la valeur extrinsèque, par le revenu locatif, ...).

Lorsque le bien procure un revenu locatif, le Géomètre-Expert soussigné détermine le coefficient de capitalisation pour estimer la valeur vénale du bien.

La valeur vénale mentionnée dans nos rapports a une validité de six (6) mois, à compter de la date de la visite.

L'établissement de l'estimation des valeurs de reconstruction, intrinsèque et vente publique volontaire sont mentionnées à titre indicatif.

L'établissement de la valeur en vente publique forcée est renseigné pour toute demande de crédit hypothécaire. En effet, en plus de vouloir connaître la valeur réelle d'un bien immobilier, la banque ou l'organisme prêteur souhaite généralement connaître la valeur en vente forcée du bien afin de limiter tout risque en cas de non-paiement de votre emprunt bancaire, et donc de revente forcée du bien.

Pour mener à bien sa mission, le Géomètre-Expert soussigné se base notamment sur les documents/informations communiqués sur aux fins de la présente expertise ; sans avoir le temps d'en vérifier la teneur.

Sauf demande préalable du Client, le Géomètre-Expert soussigné n'effectue aucune recherche concernant l'état de conformité du bien (permis d'urbanisme en ordre, réception de l'installation électrique par un organisme agréé, ...) ; les constructions sont supposées avoir été réalisées après l'obtention d'un permis d'urbanisme.

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.

Si des informations indispensables concernant les travaux de construction projetés par le Client (construction ou rénovation) s'avèrent incomplètes ou non disponibles au plus tard au moment de la visite, l'évaluation se limitera à l'estimation de la valeur actuelle du bien.

Le Géomètre-Expert soussigné ne peut être tenu responsable des éventuels facteurs dissimulés ou invisibles à la propriété (vices de sols, vices cachés, défaut de stabilité, structure) pouvant avoir une quelconque incidence sur la présente estimation.

Le Géomètre-Expert soussigné n'est pas soumis à l'obligation de résultat (impartialité) mais uniquement à l'obligation de moyen.

Les « points de comparaison » permettant de procéder à l'évaluation d'un bien ne sont 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 personnelle de données de « points de comparaison ».

Les coordonnées du Client figurent uniquement dans le rapport d'expertise 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 présente expertise immobilière.

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 la présente expertise.

Les données personnelles communiquées par le Client lui-même ou reçues légalement par le Géomètre-Expert, ou 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.

Seul le « Bureau GEOLEC » ou le Géomètre-Expert soussigné qui le représente est habilité à apporter des modifications éventuelles au(x) rapport(s) dressé(s). Il ne peut être tenu responsable de toute autre modification ou utilisation éventuelle de ce(s) rapport(s) par des tiers.

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.

Le Géomètre-Expert soussigné est un expert impartial, objectif et indépendant.

Toutes les données nécessaires à cette mission seront traitées avec la plus grande discrétion possible, en respect du R.G.P.D. (25 mai 2018).

Ainsi, lorsque le 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).

Le « Bureau GEOLEC » ne doit répondre qu'au seul donneur d'ordre. Il ne peut être tenu responsable pour dommages indirects tels une perte de revenu ou d'économies escomptées, ni pour un quelconque dommage qui résulterait d'un usage d'évaluation en dehors du strict contexte convenu.

Les présentes conditions spécifiques à toute mission d'expertise vénale viennent compléter nos conditions générales (cf. Annexe 3).

\*\*\*

## **Tarifications**

Les tarifications varient selon le type de bien à évaluer et selon le demandeur (particulier, agent exclusif ou courtier).

Pour les biens traditionnels, elles sont calculées sur base d'un taux horaire de 75 €.

Pour les biens exceptionnels, elles sont calculées sur base d'un taux horaire de 90 €.

Par « traditionnel », il faut entendre un studio/flat, un appartement, une maison/villa, une villa hyper moderne, un immeuble de rapports, un immeuble commercial, de bureaux ou industriel, un immeuble mixte, un garage, un atelier ou un entrepôt.

Par « exceptionnel », il faut entendre un château, un manoir, une ferme carrée, une seigneurie, un moulin, une villa d'exception, une officine pharmaceutique ou un établissement de joie.

Les frais de déplacement dans un rayon de 25 km par rapport à notre Bureau sont compris dans le forfait.

### **1.- Tarifications concernant les biens traditionnels :**

Si la demande émane d'une « Agence ING », les frais d'expertise vénale sont fixés forfaitairement à 250 € toutes taxes comprises, et ce, quel que soit le bien traditionnel à évaluer.

Cette tarification forfaitaire résulte de la convention tarifaire en vigueur (dernière mise au 01/10/2018).

Si la demande émane d'un « Agent exclusif Vivium », les frais d'expertise vénale sont fixés forfaitairement à 300 € toutes taxes comprises, et ce, quel que soit le bien traditionnel à évaluer.

Cette tarification forfaitaire résulte de la convention tarifaire en vigueur (dernière mise à jour du 25/05/2023 remplaçant celle du 13/10/2014).

Si la demande émane d'un « Courtier » (Vivium, Crédimmo, NN Insurance, Record, Beobank, Elantis, Allianz, Fortis Real Estate, Europabank,...), les tarifications sont définies dans la grille tarifaire ci-dessous et sont mentionnées toutes taxes comprises (le taux de TVA de 21 % est compris dans le forfait).

Valeur vénale estimée du bien, toutes taxes comprises et hors frais d'enregistrement, au jour de la visite	≤ 250.000 €	> 250.000 € et ≤ 350.000 €	> 350.000 € et ≤ 500.000 €	> 500.000 € et ≤ 750.000 €	> 750.000 € et ≤ 1.000.000 €	> 1.000.000 €
Terrain non bâti :	220 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €
Terrain à bâtir avec projet de construction :	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €
Bien unifamilial ou industriel :	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €	600 €
Immeuble avec 2 ou 3 unités de logement:	350 €	400 €	450 €	500 €	600 €	700 €
Immeuble avec plus de 3 unités de logement:	380 €	450 €	500 €	600 €	700 €	800 €

Si la demande émane d'un particulier, les tarifications reprises dans les tableaux ci-dessus sont à majorer du taux de TVA de 21 %.

## 2.- Tarifications concernant les biens exceptionnels :

Nos honoraires sont fixés au temps passé avec toutefois un montant minimum suivant le tableau ci-dessous (montant HTVA de 21 %).

Généralement, l'expertise d'un bien exceptionnel est liée à une convention contresignée par le Client et non par un contrat conclu à distance ou hors établissement régi par les articles VI.45, § 1er, 8° et VI.64, § 1er, 7° du Code de Droit Economique.

L'article 8.9 du nouveau code Civil impose qu'un contrat soit contresigné par les parties s'il porte sur un montant supérieur à 3.500 € TTC.

Valeur vénale estimée ≤ 1.000.000 € :	FF. min. de 700 €	(± 14/10.000 de la valeur estimée)
1.000.000 < Valeur vénale estimée ≤ 2.500.000 € :	FF. min. de 1.250 €	(± 12/10.000 de la valeur estimée)
2.500.000 < Valeur vénale estimée ≤ 5.000.000 € :	FF. min. de 2.500 €	(± 10/10.000 de la valeur estimée)
5.000.000 < Valeur vénale estimée ≤ 10.000.000 € :	FF. min. de 3.500 €	(± 7/10.000 de la valeur estimée)
10.000.000 < Valeur vénale estimée ≤ 20.000.000 € :	FF. min. de 4.000 €	(± 4/10.000 de la valeur estimée)
Valeur vénale estimée > 20.000.000 € :	FF. min. de 5.200 €	(± 3/10.000 de la valeur estimée)

\*\*\*