

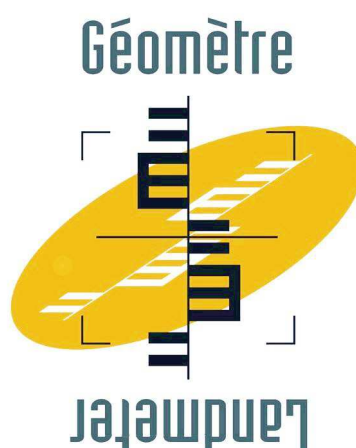
DOCUMENT D'ARCHIVE – NE PAS Y REFERER

RECOMMANDATIONS EN MATIERE D'HONORAIRES MINIMA

Composées et éditées
le 01.01.2002

par la commission des honoraires

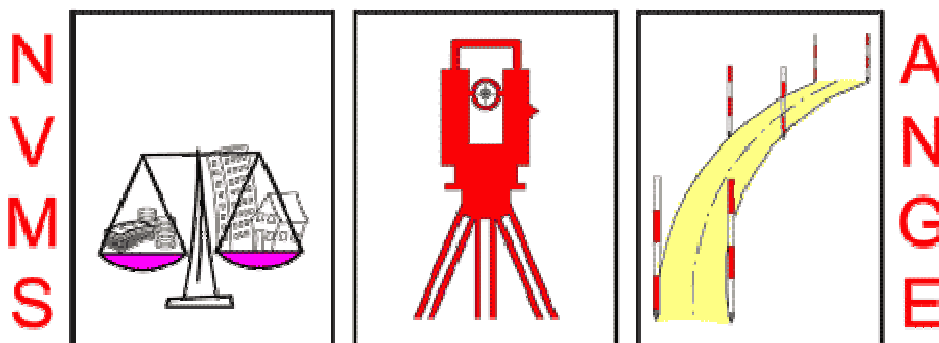
Union Belge des Géomètres – Experts Immobiliers
Belgische Unie van Landmeters en Meetkundigen van Onroerende Goederen



&

**Association Nationale des
Géomètres - Experts immobiliers**

Nationale Vereniging van Meetkundigen-Schatters vzw



Association Nationale des Géomètres - Experts asbl

TABLE DES MATIERES

<u>CHAPITRE 1</u>	PAGES	EDITION	DATE
<u>GENERALITES</u>			
1.1. Principes	3-5	1	06/01/2002
1.2. Indexation	6	5	01/01/2012
1.3. Usages	7-8	1	06/01/2002
1.4. Litiges	9	1	06/01/2002
1.5. Prestations	10-11	1	06/01/2002
<u>CHAPITRE 2</u>			
<u>HONORAIRES</u>			
2.1. Mesurages	12-14	1	06/01/2002
2.2. Bornages	15	1	06/01/2002
2.3. Cessions de mitoyennetés	16	1	06/01/2002
2.4. Levés topographiques	17-20	1	06/01/2002
2.5. Relevés de bâtiments	21-23	1	06/01/2002
2.6. Lotissements	24-25	1	06/01/2002
2.7. Travaux d'Auteur de Projet	26-29	1	06/01/2002
2.8. Etats des Lieux	30-34	1	06/01/2002
2.9. Evaluations des dommages	35	1	06/01/2002
2.10. Expertises après sinistre	36	1	06/01/2002
2.11. Expertises de biens immeubles	37-39	1	06/01/2002
2.12. Expropriations	40	1	06/01/2002
2.13. Réception de Travaux	41	1	06/01/2002
2.14. Négociations immobilières	42	1	06/01/2002
2.15. Administration de biens immobiliers	43-44	1	06/01/2002

EVOLUTION DU PARAMETRE P

DATE	PARAMETRE
01/01/2002	1.000
01/01/2003	1.014
01/01/2004	1.036
01/01/2005	1.077
01/01/2006	1.111
01/01/2007	1.152
01/01/2008	1.185
01/01/2009	1.228
01/01/2010	1.203
01/01/2011	1.250
01/01/2012	1.290

CHAPITRE 1

GENERALITES

1. 1. - LES PRINCIPES

Feu notre éminent confrère Hypoliet De Schrijver cite dans son ouvrage “Praktische handleiding bij het schatten van onroerende goederen” - uitgave Simon Stevin : “*Laudabile vitaeque hominum necessarium advocationis officium; maxime principalibus praemiis oportet renumerari*” (C.L. 4-2-8)

(Tout comme l’avocat, l’expert, en tant que conseil technique du juge, livre une contribution utile, voire indispensable, à l’éclairage de litiges. Il n’est donc que juste qu’il perçoive une indemnité appropriée, en rapport avec les services rendus. Sa mission exige qu’il juge les affaires de manière totalement indépendante, consciencieuse et compétente et qu’il rende un avis convenablement motivé, afin que le juge soit totalement informé à propos du fondement technique des contestations)

Comme tous ceux qui exercent une profession libérale et intellectuelle, à titre personnel et en dehors d'un lien de subordination, le Géomètre-Expert Immobilier ne reçoit pas un salaire en paiement de son travail, mais est honoré pour ses prestations de services.

Les honoraires reflètent toujours une rémunération motivée et équitable pour des prestations principalement intellectuelles, des services et parfois de lourdes responsabilités. Pour cette raison ils ne peuvent simplement être exprimés en fonction du temps consacré à l’accomplissement de la mission ni en heures, ni en journées.

L’équité des honoraires doit être en rapport avec la nature et le mérite du travail accompli et doit en outre tenir compte du souci et du soin que l’expert doit consacrer à la mission qui lui est confiée ; autrement dit, les honoraires doivent être proportionnels à l’ampleur du service rendu et tenir compte des responsabilités parfois très lourdes que le géomètre doit endosser.

Des travaux purement matériels seront principalement indemnisés en fonction de la durée des prestations

En outre, il y a lieu de tenir compte de l'expérience du praticien, le volume de son travail et de ses moyens d'exécution et des efforts qu'il fournit pour rester au courant de l'évolution des sciences et techniques par le biais d'une formation permanente.

En négligeant ces données on désavantagerait paradoxalement les praticiens les plus expérimentés et les mieux équipés qui rassemblent et trient tous les éléments nécessaires qui leur confèrent la compétence pour motiver leur prise de décision de manière approfondie et optimale.

L'importance des intérêts engagés, la nécessité en formations permanentes et en spécialisation poussées ainsi que l'ampleur de la responsabilité assumée exercent évidemment une influence sur l'établissement d'une indemnisation équitable, ce qui implique qu'une augmentation des honoraires de base en tenant compte de ces impacts peut être justifiée.

Dans certaines circonstances spécifiques il est indiqué que la réputation du Géomètre - Expert immobilier, basée sur sa compétence et son niveau de spécialisation, soit prise en compte lors de l'établissement des honoraires de ce praticien que le client a choisi librement.

La réduction d'honoraires peut être indiquée en fonction de facilités spéciales qui justifient en une modération raisonnable.

Des honoraires réduits hors proportion et de manière injustifiée nuisent à la dignité professionnelle et la déontologie et peuvent être la conséquence d'un manque de compétence professionnelle et d'expérience. Pareil cas aura certainement une influence négative sur la qualité des prestations et désavantagera finalement le consommateur - mandant.

La solidarité humaine et autre motifs fondés sur des principes moraux peuvent exiger en certains circonstances de tenir compte d'une situation de détresse ou d'un passage difficile d'un client.

Dans cette optique le géomètre - expert immobilier jugera en toute honnêteté s'il peut accorder une diminution volontaire, voire une dispense totale des honoraires mérités pour les prestations fournies.

Une augmentation des honoraires peut être indiquée en présence de difficultés exceptionnelles apparues au fil de l'exécution de la mission. Ces difficultés peuvent justifier une juste augmentation des honoraires.

Des frais additionnels doivent être ajoutés aux honoraires de manière raisonnable et juste dans les cas suivants:

Enumération non exhaustive:

Situations spéciales et malaisées, durée d'exécution courte durant laquelle la mission doit être exécutée de manière très urgente, missions qui exigent réellement un nombre anormal de recherches très poussées, des charges, des dépenses exceptionnelles, transport, livraisons, durée de déplacements, frais de séjour, avances, intervention de spécialistes, coût de consultation de base de données, rétributions redevables à des institutions publiques pour des renseignements obtenus ou des recherches effectuées, coûts de dactylographie et de secrétariat, coûts de traduction, coûts de téléphone, photographies, plans de mesurage et/ou croquis, etc. joints à des rapports d'évaluation et autres rapports.

Les frais additionnels seront toujours mentionnés de manière séparée, à un poste spécial, indépendant des honoraires proprement dits.

Les directives et les modes de calcul n'ont de valeur que pour les travaux courants, ne présentant que des difficultés normales, effectués par des praticiens consciencieux, ni débutants, ni particulièrement expérimentés.

Les honoraires déterminés ci-après sont des minima recommandés qui ont fait l'objet d'études approfondies et d'évaluations basées sur des situations réelles, menées au sein de la commission nationale mixte des honoraires, instituée par l'union belge des géomètres (UBG) et de l'Association nationale des géomètres - experts immobiliers (ANGE). Il y lieu de souligner que, conformément aux traditions des géomètres - experts immobiliers, ces honoraires ont trait à des missions complètement accomplies, exécutées avec la compétence, le soin et la précision requis et dans le respect des règles techniques en vigueur.

Bref, ils ont trait aux prestations qui répondent totalement à la confiance que les mandants ont accordés à raison au géomètre - expert immobilier.

Les considérations ci-dessus doivent permettre aux géomètres - experts immobilier de déterminer leurs honoraires de manière uniforme comme spécifié dans les pages ci-après.

Les cas spéciaux ou particuliers trouvent leur solution dans la fixation d'honoraires à la prestation.

La T.V.A. n'est jamais comprise dans le montant des honoraires et frais fixés par les présentes directives. L'application de la T.V.A. s'opère donc suivant la législation régissant la matière.

1.2. - L'INDEXATION DES HONORAIRES

Les honoraires sont à actualiser suivant un paramètre unique. Il est désigné sous la mention (P). Ce paramètre publié conjointement par l'UNION BELGE DES GEOMETRES ET L'ASSOCIATION NATIONALE DES GEOMETRES -EXPERTS IMMOBILIERS est basé sur une série de facteurs variables et est fixé par la Commission des Honoraires en début de chaque semestre.

Ce paramètre a été fixé par la commission UBG-BUL & ANGE-NVMS à la valeur "1,00" en date du 01.01.2002.

Pour des honoraires qui sont déterminés au moyen d'un pourcentage appliqué à des valeurs qui évoluent en fonction de la dépréciation de notre monnaie, ce paramètre n'est pas applicable aux pourcentages mais bien aux tranches des valeurs.

1.3. - LES USAGES EN MATIERE D'HONORAIRES

1.3.1. - Ordre de Mission

Un écrit définissant clairement la mission confiée et précisant les droits et obligations des parties, est de nature à éviter les contestations ultérieures.

Un ordre de mission type a été édité à l'intention des géomètres - experts immobilier qui l'utiliseront à bon escient.

Il précise que les litiges sont obligatoirement soumis à la procédure prévue au paragraphe 1.4.2. ci-après.

1.3.2. - Provision

Il est d'usage, dans la plupart des professions libérales, de réclamer le paiement d'une provision sur frais et honoraires.

Les Géomètres-Experts Immobiliers qui supportent la charge de débours tout au long de l'exécution de leur mission et qui subissent parfois l'inconvénient d'un paiement différé sont, eux aussi, légitimement en droit de réclamer une provision.

Le géomètre - expert immobilier juge lui-même du montant de cette avance dans un esprit de raison, en fonction du degré de difficulté de la mission.

1.3.3. - Droits et devoirs du Géomètre-Expert Immobilier

1.3.3.1 - Vis-à-vis des clients

Le Géomètre-Expert Immobilier, soucieux du respect de la déontologie professionnelle, applique rigoureusement les présentes directives.

Toute infraction, commise avec une intention déloyale appelle une sanction de la part des organisations professionnelles.

Le praticien opérant seul, à la requête des parties ayant des intérêts opposés, a droit à une augmentation d'honoraires de 50% sauf stipulations contraires dans les directives particulières.

La fixation d'honoraires sur la base d'un barème minimum compatible avec l'exercice d'une profession libérale et indépendante, sans aucun chargement financier, implique réciproquement l'obligation, pour le client, d'en régler le montant dans le mois de la délivrance de l'état.

1.3.3.2. - Vis-à-vis de ses Confrères

Le Géomètre-Expert Immobilier 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 Immobilier 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.

Lorsqu'une mission appelle normalement la contradiction, le Géomètre-Expert Immobilier intervenant le premier, invite la partie adverse à désigner un confrère. Il informe ce dernier de l'étendue de la mission confiée.

1.4. - LITIGES

1.4-1. - Principes

Les présentes " Directives pour l'établissement des honoraires minima " ne constituent ni un moyen de défense, ni un plaidoyer, mais seulement un guide pour le praticien qui est embarrassé lors de l'appréciation de la juste rémunération d'un travail consciencieusement accompli, avec compétence et célérité.

La Commission attire l'attention de tous les Géomètres-Experts Immobiliers, comme elle l'a toujours fait vis-à-vis de ses membres, sur les risques d'erreur qu'encourrait une personne étrangère à la profession, si elle voulait interpréter les textes qui suivent, conçus uniquement pour des professionnels avertis.

1.4.2.- Procédure

L'ordre de mission qui règle les rapports contractuels entre le client et le Géomètre-Expert Immobilier, impose les règles suivantes :

Toute contestation en matière d'honoraires est signifiée, sous peine de forclusion, par lettre recommandée au Géomètre-Expert Immobilier intéressé, endéans les quinze jours de la délivrance de l'état d'honoraires.

Tout conflit au sujet d'honoraires est soumis à l'arbitrage du Président ou à la Commission désignée à cet effet.

Toute plainte est adressée au dit Président. Elle mentionne l'identité complète des parties et décrit, de façon circonstanciée, l'objet du litige.

Le Président ou la Commission désignée intervient en qualité d'arbitre amiable-compositeur, déchargé de toute formalité de procédure.

Après audition des parties et examen du dossier, le Président ou la Commission désignée rend sa sentence, en pleine indépendance, avec une totale objectivité, en écartant toute idée de défense corporative et de confraternité mal comprise.

Le Président ou la Commission statue en dernier ressort, endéans le mois du dépôt des dernières conclusions.

Le mode de règlement des dépens figure dans la sentence.

1.5. - HONORAIRES A LA PRESTATION - FRAIS

1.5. 1. Prestations

Prestations à l'heure de géomètre - expert immobilier.

Prestation A: (sans amortissement du matériel investi).....50 EUR/h
Elle concerne des travaux qui n'exigent pas de compétence technique ou juridique spécifique et d'expérience ni d'appareillage technique ou informatique particulier
Comme par exemple: - des déplacements de plus de 20km aller et retour
- le temps nécessaire au dépôt de pièces
- temps consacré à la prise de photographies de biens de référence
- etc.

Prestation B: (Amortissement du matériel investi inclus).....50 à 100 EUR/h.
D'après la renommée, la réputation et l'expérience du chargé de mission

Concerne des travaux qui exigent bien des compétences et expériences techniques ou juridiques spécifiques ainsi que des appareillages techniques ou informatiques comme par exemple :
- consultations pour des recherches auprès de la conservation des hypothèques, des notaires, l'enregistrement, ...
- autres tâches qui exigent de compétences techniques et juridiques et qui ne sont pas reprises aux différentes rubriques du présent barème ...

Prestations par heure d'aide: (Amortissement du matériel investi inclus)d'après leur qualification 50 à 75% de la prestation B

Prestations par heure de personnel administratif: (Amortissement du matériel investi inclus) d'après leur qualification 50 à 100 EUR/hr.

Prestations effectuées en régie: consistant en un opérateur et un assistant
(Amortissement du matériel investi inclus) d'après leur qualification 80 à 120 EUR/u.

1.5.2. Frais

1.5.2.1. - Voiture

Ils sont fixés à 0.30 EUR (P) le km parcouru.

Ce prix ne comprend pas le temps passé en déplacement.

Ce temps est compté séparément; cependant il est de tradition de n'ajouter les frais de déplacement que lorsque la mission s'accomplit en dehors du rayon de 20 km. par rapport au siège du bureau du Géomètre-Expert Immobilier.

1.5.2.2. - Prise de notes et dactylographie.

Chaque page dactylographiée est comptée à 6.00 EUR (P)

1.5.2.3. - Photographies

- par épreuve standard 3.00 EUR (P) pour le 1^{er} exemplaire 1.00 EUR (P) pour les suivants.

1.5.2.4. - Photocopies

Format DIN A4: 0.25 EUR (P) pièce.

1.5.2.5. - Reproduction de plans - calques, etc

Facturation au prix coûtant

1.5.2.6. Frais de secrétariat: 35 EUR/hr.

* _ *

CHAPITRE 2

HONORAIRES

2.1 - MESURAGES DE BIENS IMMOBILIERS

GENERALITES

Outre les opérations sur terrain, l'établissement d'un procès-verbal de mesurage avec plan nécessite l'examen de divers documents tels : titres de propriété, procès-verbaux de bornage, plans d'alignement, plans de mesurage antérieurs, atlas des chemins vicinaux, etc...

Les honoraires de ce chapitre comprennent les prestations pour la recherche des dits documents, les opérations sur terrain, les calculs, l'établissement d'un plan et d'un procès-verbal de mesurage.

Les honoraires globaux se composent toujours de l'addition des éléments suivants

- a) une rémunération proportionnelle à la superficie du bien.
- b) un pourcentage systématique de la valeur actuelle du bien.
- c) le coût pour la fourniture et le placement des bornes à tarifier au prix de 30 EUR (P) la borne. (cfr 2.2.4. infra)
- d) la recherche des limites juridiques.
- e) les frais et débours comptés au prix coûtant hors taxe, augmentés de 25%

Les honoraires de mesurage présentant des difficultés spéciales résultant notamment de la configuration et de l'occupation des terrains doivent être majorés compte tenu des difficultés rencontrées.

La recherche des limites juridiques (bornes et autres) sera calculée séparément.

2. 1. 1. - Rémunération proportionnelle à la surface du bien**Application du Paramètre P****2. 1. 1. 1. - Biens non bâtis**

- 1 Terrains à bâtir et industriels ou les biens dont les constructions sont écartées des limites de propriété.

0 à 10 ares	:	Montant forfaitaire : 500.00 EUR	(P)
10 à 20 ares	:	30.00 EUR l'are	(P)
20 à 50 ares	:	15.00 EUR l'are	(P)
50 à 100 ares	:	5.00 EUR l'are	(P)
au delà de 100 ares	:	2.50 EUR l'are	(P)

Les différentes tranches doivent être additionnées

2. Terres agricoles, prairies, vergers, bois, étangs, etc.

0 à 50 ares	:	Montant forfaitaire : 500.00 EUR	(P)
50 à 100 ares	:	3.00 EUR l'are	(P)
1 Ha à 5 Ha	:	2.50 EUR l'are	(P)
5 Ha à 25 Ha	:	2.00 EUR l'are	(P)
25 Ha à 100 Ha	:	1.50 EUR l'are	(P)
> 100 Ha	:	1.00 EUR l'are	(P)

Les différentes tranches doivent être additionnées**2.1.1.2. - Biens bâtis**

Idem que 1. ci-dessus.

0 à 10 ares	:	Montant forfaitaire : 500.00 EUR	(P)
10 à 20 ares	:	30.00 EUR l'are	(P)
20 à 50 ares	:	15.00 EUR l'are	(P)
50 à 100 ares	:	5.00 EUR l'are	(P)
au delà de 100 ares	:	2.50 EUR l'are	(P)

Les différentes tranches doivent être additionnées

2.1.2. - Pourcentage systématique sur la valeur actuelle

Pas de Paramètre P sur les ‰ mais bien sur le minimum.

2.1.2. 1. Biens non bâtis ou dont les constructions sont écartées des limites de propriété (2. 1. 1. ci-dessus)

2 ‰ de la valeur actuelle jusqu'à 500 000 EUR

1 ‰ de la valeur actuelle au delà de 500 000 EUR

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum **75 EUR** **(P)**

2.1.2. 2. - Biens bâtis (2.1.1.2. ci-dessus)

3 ‰ de la valeur actuelle du bien	Jusqu'à	125 000 EUR (terrain + bâtiment)
2 ‰ de la valeur actuelle du bien	De	125 000 à 500 000 EUR (terrain + bâtiment)
1 ‰ de la valeur actuelle du bien	De	500 000 à 1 250 000 EUR (terrain + bâtiment)
0,5 ‰ de la valeur actuelle	Au-delà de	1 250 000 EUR

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum **125.00 EUR** **(P)**

_

REMARQUE IMPORTANTE RELATIVE AU CHAPITRE 2. 1.

En cas de vente publique, les prestations comprennent, en plus de celles définies ci-dessus l'établissement d'un plan pour affiche, une description, une note de servitudes, les conditions d'occupation, ainsi qu'une estimation sommaire justifiant des honoraires d'au moins 30 % supérieurs aux honoraires calculés suivant les chapitres concernés.

_

2.2. - BORNAGE

Le bornage visé par les articles 646 du Code Civil et 38 du Code Rural peut exiger différentes prestations :

2.2. 1. - Bornage sans mesurage de contenances

Examen des titres de propriété et des documents produits par les parties.

Recherches dans les études notariales, à l'Atlas des Chemins Vicinaux, au Cadastre, chez des Confrères, etc

Diligences diverses.

Honoraires à établir à la prestation.

2-2.2. - Bornage avec mesurage de contenances

2.2.2. 1. - Levés, mesurages et plan

Comprend le relevé de la situation existante et des signes apparents, la rematéralisation éventuelle des limites anciennes, la confection du plan, les calculs de superficies.

Ces travaux sont honorés suivant le chapitre 2.1

2.2.3. - Formalités

Après discussion et accord, formalités des signatures et éventuellement d'enregistrement.

Honoraires à établir à la prestation.

2.2.4. - Matérialisation des limites définitives comprenant la plantation des bornes et repères.

Le double du coût d'achat de la borne augmenté du temps consacré d'après les prestations à l'heure B.

Minimum : 150 EUR (P)

Le remplacement d'une borne et/ou repère disparus, dont la pose a été faite lors d'un mesurage antérieur, pour lequel on possède les minutes, donne lieu à des honoraires à la prestation suivant taux horaire B.

2.3. - CESSIONS DE MITOYENNETES

Cette mission comprend:

- Le mesurage des ouvrages à rendre mitoyens, le report sur plan, la détermination des prix unitaires, les calculs.
- Etablissement des documents en 4 exemplaires.
- Diligences auprès de l'Enregistrement.

A calculer sur la totalité des ouvrages à rendre mitoyens (avec application de P sur les tranches)

4% de 0 à 10 000 EUR

3% au delà.

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum : 300 EUR **(P)**

Le Géomètre - Expert Immobilier agissant seul à la requête des deux parties a droit aux honoraires ci-avant majorés de 50%, chaque partie intervenant pour moitié dans ces honoraires.

Le relevé des surfaces de pignon à faire figurer au plan pour repérer la reprise de mitoyenneté est à tarifier en sus à la prestation.

2.4. - LEVES TOPOGRAPHIQUES

VOIR EN PREAMBULE LE CHAPITRE 2.4.6.5.

2.4. 1. Principes

Ces directives sont applicables pour des travaux dans des conditions normales et des délais normaux.

Des difficultés exceptionnelles découlant notamment du trafic, de la visibilité, de très fortes dénivellations ou de hautes précisions feront l'objet d'une augmentation proportionnelle au temps de travail complémentaire consacré.

Les calculs et dessins non cotés sont inclus dans les prix de même que la fourniture d'un exemplaire du ou des plans.

Le paramètre P est applicable à tous les postes.

Minimum : **3.750,-BEF** **(P)**

2.4.2. Canevas de base

Ce canevas peut être une polygonale, une triangulation ou tout autre système de rattachement.

Précisions angulaires : emq $\pm$ 0,0005 gons
 linéaires : emq $\pm$ 0,005 + 5. 1 0. D (m)

2.4.2.1. Planimétrie XY

- a) Par point Principal 1.250 BEF (P)
- b) Par point Secondaire 750 BEF (P)
- C) Au km de développement polygonal 875 BEF par km (P)

Remarques: a) b) c) se cumulent.

2.4.2.2. Altimétrie Z

- a) Nivellement géométrique
Sera applicable lorsque $\text{emq} \leq 3 \text{ cm } \sqrt{N} \text{ (km)}$ (à compenser). Cette précision permettra de fournir les altitudes arrondies au cm.

1.500 BEF/km (P)

- b) Nivellement géométrique
Sera applicable lorsque $emq \leq 1 \text{ cm } \sqrt{N} \text{ (km)}$. Les données compensées seront fournies au mm.
- 4.000 BEF/km (P)
- c) Nivellement de haute précision :
Utilisation de mire Invar et niveau à lame à face parallèle.
Sera applicable lorsque: $emq \leq 1 \text{ mm } \sqrt{N} \text{ (km)}$. Les données compensées seront fournies au 1/10 mm.
- 6.500 BEF/km (P)
- d) Nivellement trigonométrique d'une précision semblable à celle du a) ci-dessus exécuté en même temps que 2.9.2. la) ou b) :
- 125 BEF par point (P)

2.4.3. Relevés en XYZ (méthode par rayonnement)

Précisions angulaires $emq \pm 0,01 \text{ gonds}$
 linéaires $emq \pm 0,01 + 10^{-1}.D \text{ (m)}$

Le coût de la mise en station ne s'applique pas s'il a déjà été imputé au poste canevas sauf s'il y a restationnement .

Par station	750 BEF	(P)
Par point :	25 BEF	(P)

2.4.4. Nivellement géométrique de points de détail

Ces prix se cumulent aux prix du paragraphe 2.4.2.2. sauf dans le cas d'une station unique.

Ces prix n'incluent pas le coût éventuel de l'implantation d'un quadrillage à facturer en régie.

indication du cm	20 BEF/point (P)
indication du mm	40 BEF/point (P)
indication du 1/10ème de mm	55 BEF/point (P)

2.4.5. Calculs

Les calculs du canevas, des relevés de sites et des nivellements sont inclus dans le coût des levés.

Calculs particuliers : A la prestation.

Surfaces :	13 BEF/par côté (P)
Cubatures	13 BEF/par point (P) intervenant dans le calcul

2.4.6. Dessin

2.4.6.1. Plan comprenant

les niveaux : 2 BEF/point. (P)

les numéros des points incluant la fourniture du listing : 1 BEF/point (P)

les coordonnées de points 5 BEF/point (P)

les cotations de distances 51 BEF/par cote (P)

Remarque : Les points précédents peuvent se cumuler.

2.4.6.2. Tracé des courbes de niveau

15 BEF/point (P)
Par point intervenant dans les calculs d'interpellation.

2.4.6.3. Profils en long et en travers

5 BEF/point (P)
Par point coté sur les profils.

2.4.6.4. Autres dessins

En régie.

2.4.6.5. Principes

Tous les travaux repris sous les points 2.4.2. à 2.4.6.4. inclus seront honorés en régie suivant chapitre 1.5.1. ; ce chapitre n'a par conséquent pas été converti en Euros

2.4.7. Fourniture de disquettes

La fourniture au client de supports informatiques se rapportant aux levés ainsi qu'au dessin assisté par ordinateur, nécessite des travaux complémentaires ainsi qu'une attention particulière et justifie de ce fait une majoration des honoraires proportionnelle aux impositions contractuelles.

La fourniture des fichiers informatiques comprend uniquement les données apparaissant sur les supports papier ou calque.

Il est vivement conseillé en cette matière d'attirer l'attention du client sur le danger d'une utilisation des données reprises dans les supports informatiques à d'autres fins que celles définies dans la mission.

L'exploitation des données des supports informatiques par des tiers doit se concevoir comme étant limitée à celle des supports papier ou calque.

La responsabilité du Géomètre - Expert Immobilier n'est engagée qu'en ce qui concerne le relevé précisé dans la mission et les documents qui en découlent directement.

2.4.8. Prix Régie

Voir chapitre 1.5.1.

2.5. RELEVÉ DE BATIMENTS

2.5. 1. Principes

Le présent chapitre concerne les levés de bâtiments effectués pour compte d'architectes ou autres professionnels, en vue d'établir les plans de la situation existante de bâtiments devant faire l'objet

de rénovations ou de transformations.

Ces directives sont applicables pour des immeubles standards du type résidentiel courant, isolé ou entre pignons, tels que villa, hôtel de Maître, maison de Maître, immeuble à appartements ainsi que des bâtiments de type semi-industriel de caractère urbain.

Les honoraires sont fixés pour une mission complète comprenant les levés, l'élaboration des plans des différents niveaux, les élévations des façades et coupes ainsi que la fourniture de deux exemplaires du ou des plans.

Les bâtiments s'entendent libre d'occupation et non encombrés.

La précision est de l'ordre du centimètre sauf pour les éléments difficilement accessibles.

Le paramètre P est applicable.

Pour des bâtiments de type industriel composés de vastes halls, entrepôts, ateliers etc. ... les honoraires sont établis à la prestation.

2.5.2. Description des travaux à réaliser

2.5.2. 1. Plans des étages

Les documents comprennent:

- l'indication des niveaux par rapport à un repère conventionnel,
- les cotes extérieures et intérieures des baies de façades,
- les cotes principales de chacun des locaux,
- l'épaisseur des murs et parois,
- la cotation extérieure des cheminées et gaines techniques,
- la hauteur sous plafond de chacune des pièces,
- le niveau des paliers des cages d'escaliers,
- les hauteurs sous poutres,
- les hauteurs des baies de portes,
- les hauteurs des allèges et linteaux de fenêtres,
- les relevés des escaliers,
- éventuellement, le sens des gitages,
- au niveau du rez-de-chaussée la zone de trottoir (taques, arbres, poteaux, bordures, etc..)

2.5.2.2. Elévation des façades

Les documents comprennent:

- l'indication en trait pointillé des planchers,
- le niveau de la corniche;
- la cotation des baies;
- les niveaux à hauteur du trottoir.

La représentation schématique des moulures, poteaux, descentes d'eau de pluie, etc., si elle est demandée, fera l'objet d'un décompte à la prestation.

2.5.2.3 . Profils mitoyens

Les documents comprennent:

- le profil du mur mitoyen avec tous les éléments cotés de celui-ci ainsi que le profil apparent des immeubles contigus ;
- les niveaux sous corniche.

2.5.2.4. La coupe

Les documents comprennent:

- niveaux sous plafonds;
- niveaux des planchers;
- niveaux des seuils;
- niveaux des allèges et hauteurs baies de fenêtre;
- la hauteur des baies de portes;
- niveaux des poutres.

La représentation schématique des escaliers ou autres éléments de détail, si elle est demandée, fera l'objet d'un décompte à la prestation.

2.5.2.5. Honoraires

- **Pour les bâtiments résidentiels ainsi que les bâtiments de type semi-industriel de caractère urbain :**

Selon la superficie, le volume des différents détails à fournir et leur précision constituant l'objet de la mission.....2 à 10 €/m².

Minimum	500.00 EUR	(P)
----------------	-------------------	------------

2.6. - LOTISSEMENTS

2.6.1 Principes

- Les documents exigés en matière de demandes de permis de lotir variant considérablement suivant les régions ainsi que les communes du Pays, les présentes directives ne se rapportent qu'aux études et travaux détaillés au 2.6.2. ci-après.
- Les relevés topographiques préalables sont honorés séparément suivant poste 2.1 supra.
- Les démarches préalables, informations, ainsi que les dossiers modificatifs sont établis à la prestation.
- Ne sont pas compris dans les honoraires : maquettes, perspectives, publicités, études particulières, réunions de concertation et similaires.

2.6.2. Lotissements sans création ou élargissements de voiries

La mission comprend:

- assistance du lotisseur dans le choix des options à prendre quant au type d'aménagement à réaliser,
- rédaction de la demande,
- le certificat de propriété,
- la promesse de cession éventuelle,
- le plan de situation,
- le plan d'occupation du sol et du relief,
- le plan de lotissement proprement dit reprenant notamment le parcellaire, les superficies des lots, les différentes zones d'affectations du lotissement, et toutes les mentions requises par la législation en vigueur,
- le cahier des prescriptions d'urbanisme,

2.7. ETUDE DE PROJETS

2.7. 1. Généralités

Le présent chapitre se limite au calcul des honoraires minima pour l'élaboration de plans et cahier des charges ainsi que pour la direction de travaux de voirie et d'égouttage dans le secteur privé ne nécessitant pas l'intervention d'un ingénieur. (études de stabilité, ouvrages d'art particuliers, reconnaissance de sol, ...).

Pour les travaux de ce type du secteur public, il y a lieu de se référer aux barèmes arrêtés par les autorités en la matière (Province généralement).

Ne sont pas compris dans les honoraires

les études géotechniques,

les études d'incidence du projet sur l'environnement,

les études générales relatives aux capacités des réseaux extérieurs (par exemple égouttage) qui feront l'objet d'un accord entre parties au cas par cas.

La mission consiste en l'élaboration d'un dossier complet de demande en exécution de travaux techniques comprenant notamment

2.7.1. 1. Etude du projet

- Les relevés topographiques.
- L'établissement des plans terriers, profils en long et en travers, profil type et plans de détail, cahier spécial des charges, métrés descriptif et récapitulatif des travaux.
- Etablissement d'un devis estimatif des travaux.
- Suivi du dossier.

2.7.1.2. Coordination avec les régies

- Envoi du projet aux régies.
- Récolte des documents.
- Coordination des projets.

2.7.1.3. Direction des Travaux

- L'organisation de l'appel d'offre sous la maîtrise du Maître de l'Ouvrage.
- Le dépouillement, contrôle, vérification des soumissions et analyse de celles-ci avec rapport au Maître de l'Ouvrage.
- Rédaction de la lettre de commande des travaux.
- L'organisation des réunions hebdomadaires de chantier et le contrôle non permanent des travaux, étant entendu que les prestations de l'auteur de projet seront réalisées pour obtenir des travaux répondant aux règles de l'art.
- Vérification des factures d'acompte mensuelles.
- Mesurage des travaux après exécution et établissement du décompte final de l'entreprise.
- Assistance du maître de l'ouvrage dans les réceptions provisoires et définitives. (ne sont pas comprises les prestations relatives aux règlements des dégâts occasionnés aux ouvrages après la réception provisoire dont la responsabilité ne peut être imputée à l'entrepreneur de voirie).

2.7.1.4. Coordination de pose des réseaux

- Réunions de coordination.
- Implantation des réseaux.
- Implantation de la mitoyenneté des parcelles.

2.7.2. Mode de calcul des honoraires

Les honoraires sont calculés provisoirement sur base de l'estimation dressée par l'auteur de projet (montant H.T.V.A.) et réajustés ensuite sur celui de la soumission retenue par le maître de l'ouvrage.

Ils sont calculés définitivement sur le coût total des travaux.

Les honoraires des parties de projets non exécutées sont établis sur base de l'estimation de l'Auteur de projet et limités au poste 2.7. 1. 1.

2.7.3. HonorairesRemarques:

- application du paramètre (P) sur les tranches.
- de petits travaux qui exigent plusieurs réunions peuvent être calculés sur base de prestations horaires.
- L'estimation des honoraires pour travaux à toujours trait aux frais hors travaux réalisés par des entreprises d'équipement public....(gaz, electricité, ...)

Poste 2.7. 1. 1. ci-avant (Projet)

7 % de	0	à	175.000 EUR	(P)	
6 % de	175.000	à	225.000 EUR	(P)	
5.5 % de	225.000	à	350.000 EUR	(P)	
5 % de	350.000	à	1.000.000 EUR	(P)	
4.5 % de	1.000.000	à	1.500.000 EUR	(P)	
4 % de	> 1.500.000	(P)			

Les différentes tranches doivent être additionnéesPoste 2.7.1.2. ci-avant (Régies)

1 % sur le montant cumulé des devis.

Poste 2.7.1.3. ci-avant (Direction)

3% de	0	à	175.000 EUR (P)
2% de	175.000	à	350.000 EUR (P)
1,5% de	350.000	à	700.000 EUR (P)
1%	au-delà de 700.000 EUR		

Les différentes tranches doivent être additionnéesPoste 2.7.1.4. ci-avant (Régies - Pose)

1 % sur le montant cumulé des devis.

2.7.4. Tranches de paiement

Poste 2.7. 1. 1. ci-avant (Projet)

- a) Avant-projet : 20 % des honoraires
- b) Projet : 45 % des honoraires
- c) Surveillance et Direction de travaux : 35% des honoraires

Poste 2.7.1.2. ci-avant (Régies)

Lors de la remise des documents au client : 100 % des honoraires

Poste 2.7.1.3. ci-avant (Direction)

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux jusqu'à concurrence de 95 % des honoraires.
Le solde après réception provisoire.

Poste 2.7.1.4. ci-avant (Direction)

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux jusqu'à concurrence de 95 % des honoraires.
Le solde après réception provisoire.

2.8. - ETATS DES LIEUX

2.8.1. Constats d'état des lieux avant travaux

2.8.1.1. Si l'édificateur prend seul en charge les honoraires

2.8.1.1.1. En cas d'intervention de deux Experts

1. Les frais et honoraires globaux, pour les deux experts agissant contradictoirement, tous frais de dactylographie inclus, se calculent comme suit :

- ouverture du dossier:	105.00 EUR	(P)
- en outre, par page dactylographiée:	26.00 EUR	(P)
- minimum par état des lieux :	360.00 EUR	(P)

2. Le montant ainsi calculé est réparti de la façon suivante entre les deux experts :

- expert rapporteur	60 %
- expert contradicteur	40 %

La différence est destinée à couvrir les frais et charges que le rapporteur est seul à supporter, en particulier les frais de prise de notes et de dactylographie.

3. L'expert requis par l'édificateur établit, au nom de son client, un état global de frais et honoraires. Dès qu'il est honoré, il verse, à son confrère, la part qui lui revient.

L'expert requis par le propriétaire voisin établit, au nom de son confrère, un état d'honoraires pour sa part.

4. En cas de défaut de paiement par l'édificateur, l'expert rapporteur n'est pas tenu de payer lui-même la quote-part d'honoraires revenant à son confrère. Il exercera cependant tous les recours nécessaires vis-à-vis de l'édificateur et épuisera tous les moyens légaux mis à sa disposition pour le recouvrement de la créance.

Il veillera, préalablement à l'acceptation de la mission, à être en possession d'un ordre de mission le couvrant et couvrant ses confrères.

En cas de nécessité de recourir à la procédure judiciaire pour le recouvrement de la créance d'honoraires, les frais occasionnés par cette procédure sont partagés par moitié entre chacun des experts.

2.8.1.1.2. En cas d'intervention d'un seul Expert

Les frais et honoraires minima, tous frais de dactylographie inclus, se calculent comme suit:

- ouverture du dossier	64.00 EUR	(P)
- en outre, par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
minimum par état des lieux	250.00 EUR	(P)

2.8.1.2. Si chaque partie prend à sa charge les honoraires de son propre expert

Les frais et honoraires minima, tous frais de dactylographie inclus, se calculent comme suit:

- ouverture du dossier	64.00 EUR	(P)
- en outre, par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
minimum par expert :	182.00 EUR	(P)

Les frais sont supportés en parts égales par les deux experts.

2.8.1.3. Frais et honoraires pour travaux spéciaux

1. Au-delà de six expéditions, les feuilles dactylographiées sont comptées en supplément.
2. Lorsque les experts ou l'expert unique décident de joindre des photos à leur procès-verbal, les photographies et leurs copies sont tarifées suivant poste 5.1
3. Si des nivellements, des prises d'aplomb, des poses de témoins sont nécessaires ou imposés, les prestations sont comptées en supplément des honoraires et frais dont question ci-dessus.

Le calcul des frais et honoraires afférant à ces prestations est établi suivant les directives générales pour l'établissement des honoraires minima du Géomètre-Expert Immobilier, en fonction de l'importance et de la technicité des tâches accomplies, du matériel et du personnel utilisé, ainsi que du service rendu. Lorsque ces missions sont contradictoires, les experts décident de la répartition des honoraires qu'il convient d'opérer, en fonction de l'apport de chacun d'eux à la tâche commune.

2.8.1.4. Visite de contrôle au cours des travaux

Chacune des parties honore son expert pour les prestations qu'elle lui demande d'accomplir, sur la base du taux horaire.

Ces prestations sont honorées sur la base d'un taux horaire.

2.8.1.5. Récolement d'état des lieux

2.8.1.5. 1. Si l'édificateur prend seul en charge les honoraires

2.8.1.5.1. 1. En cas d'intervention de deux experts:

1. Les honoraires et frais sont fixés comme suit:

- par page récolée :	7.00 EUR	(P)
- par page dactylographiée	26.00 EUR	(P)
- minimum par récolement	360.00 EUR	(P)

2. Le montant ainsi calculé est réparti de la façon suivante entre les deux experts :

-expert rapporteur:	3.50 EUR (P) la page récolée + 60% du reste du montant
- expert contradicteur:	3.50 EUR (P) la page récolée + 40 % du reste du montant

2.8.1.5.1.2. En cas d'intervention d'un seul expert

- par page récolée :	4.00 EUR	(P)
- par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
- minimum par récolement	250.00 EUR	(P)

2.8.1.5.2. Si chaque partie prend à sa charge les honoraires de son propre expert

- par page récolée :	4.00 EUR	(P)
- par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
- minimum par récolement	180.00 EUR	(P)

Les frais sont supportés en parts égales par les deux experts.

2.8.1.5.3. Mission simplifiée

Honoraires fixés au taux horaire.

2.8.1.5.4. Notes

- a) Les présentes directives s'appliquent au nombre de pages réellement recolées.
- b) Au cas où aucun constat d'état des lieux n'a été dressé avant travaux, le constat des dommages après travaux justifie les honoraires des articles 2.8.1.1. ou 2.8.1.2.

2.8.1.5.5. Evaluation des dommages

L'évaluation qui suit normalement le récolement, implique des honoraires supplémentaires selon l'article 2.9.

2.8.2- Constats d'état des lieux à l'entrée locative

Constatations sur place.

Rédaction concise d'un procès-verbal en double expédition et copie pour le ou les experts.

2.8.2.1. Intervention de deux experts agissant contradictoirement

Les frais et honoraires globaux pour les deux experts agissant contradictoirement, tous frais de dactylographie inclus, se calculent comme suit:

- ouverture du dossier :	105.00 EUR	(P)
- en outre, par page dactylographiée	26.00 EUR	(P)
Minimum par expert :	180.00 EUR	(P)

Les frais sont supportés en parts égales par les deux experts.

2.8.2.2. Intervention d'un expert unique agissant à la commune requête des parties

Les frais et honoraires minima, tous frais de dactylographie inclus, se calculent comme suit:

- ouverture du dossier	64.00 EUR	(P)
- en outre, par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
Minimum par état des lieux	250.00 EUR	(P)

2.8.3. Récolement d'état des lieux à la sortie locative**2.8.3.1. Intervention de deux experts agissant contradictoirement**

- par page récolée	4.00 EUR	(P)
- par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
- minimum par récolement	180.00 EUR (P)	

Les frais sont supportés en parts égales par les deux experts.

2.8.3.2. Intervention d'un expert unique agissant à la commune requête des parties

- par page récolée :	4.00 EUR	(P)
- par page dactylographiée	19.00 EUR	(P)
- minimum par récolement	250.00 EUR (P)	

2.8.3.3. Notes

- a) Le présent barème s'applique au nombre de pages réellement récolées.
- b) Il est d'usage, lors de procédures amiables, de limiter les opérations au récolement de l'état des lieux de l'entrée locative, suivi d'un travail d'estimation poste par poste et d'un rapport succinct, fixant le montant global de l'indemnité compensatoire.

Dans ce cas, les honoraires de chaque expert sont fixés comme suit

4.00 EUR par page récolée (P)

2.8.4. Evaluation de l'indemnité compensatoire

L'évaluation qui suit le constat des dommages, implique des honoraires supplémentaires fixés selon l'article 2.9 ci-après.

* * *

2.9 - EVALUATION DES DOMMAGES

2.9. 1. - Dommages après construction ou à la sortie locative

Remarque : Les honoraires fixés ci-dessous s'ajoutent généralement à ceux prévus aux articles 2.8.3. 1. et 2.8.3.2. Dans ce cas il n'y a pas d'application du minimum du présent paragraphe.

Lorsque l'évaluation des dommages est seule effectuée, il est fait application du minimum.

Honoraires basés sur la valeur des dommages au moment de l'expertise, **avec application du paramètre P sur les tranches** pour chaque expert ou pour l'expert unique.

20 % jusqu'à :	1 250 EUR		
15% de	1 250 EUR	à	2 500 EUR
8% de	2 500 EUR	à	12 500 EUR
3,5 % de	12 500 EUR	à	125 000 EUR
1,5 % de	125 000 EUR	à	500 000 EUR
1 % au delà de	500 000 EUR		

Minimum (applicable uniquement lorsque l'évaluation des dommages ne s'effectue pas en complément du récolement) : 200.00 EUR (P)

2.9-2. - Notes

- 2.9.2.1. Lorsque la tâche du Géomètre-Expert Immobilier est facilitée par le recours, pour certaines évaluations, à des devis d'entrepreneurs ou à trait à de grandes quantités, les directives ci-dessus s'appliqueront avec modération.
- 2.9.2.2. En cas de désaccord entre les experts, les prestations supplémentaires peuvent être hors de proportion avec le montant des indemnités finalement fixées. Il en est ainsi notamment en cas de couverture insuffisante. Dans ces cas, il n'est pas possible d'établir des directives.

C'est donc à titre de simple suggestion que la Commission des Honoraires propose d'utiliser les taux ci-avant pour les cas ne présentant pas de difficultés particulières.

2.10. - EXPERTISE APRES SINISTRE

Honoraires prévus pour l'expert du sinistré.

Ces expertises sont toujours contradictoires.

Elles impliquent :

- a) l'établissement d'un état des pertes subies par le sinistré,
- b) la discussion de cet état,
- c) la vérification et la discussion du montant des capitaux assurés.

En cas de désaccord entre les experts, les prestations supplémentaires peuvent être hors de proportion avec le montant des indemnités finalement fixées. Il en est ainsi notamment en cas de couverture insuffisante. Dans ces cas, il n'est pas possible d'établir des directives.

C'est donc à titre de simple suggestion que la Commission des Honoraires propose d'utiliser les taux ci-après pour les cas ne présentant pas de difficultés particulières.

INDEMNITES

De 0	à	2 500 EUR	9% jusqu'à 2 500 EUR et 7 % sur le surplus
Supérieur	à	7 500 EUR	8% jusqu'à 7 500 EUR et 6% sur le surplus
"	à	12 500 EUR	7% jusqu'à 12 500 EUR et 5 % sur le surplus
"	à	25 000 EUR	6% jusqu'à 25 000 EUR et 3,5 % sur le surplus
"	à	125 000 EUR	4% jusqu'à 125 000 EUR et 2% sur le surplus
"	à	250 000 EUR	3 % jusqu'à 250 000 EUR et 1 % sur le surplus
"	à	500 000 EUR	2%

Ces taux s'appliquent au montant de l'indemnité fixée contradictoirement, **avant calcul de la règle proportionnelle,** lorsque celle-ci est imposée par une insuffisance de couverture et **avec application du paramètre P sur le montant des tranches.**

Des facilités dans l'exécution de la mission, résultant par exemple, de l'existence de devis de réparation, justifient éventuellement des honoraires plus modérés.

Minimum 400 EUR **(P)**

2.11. - EXPERTISES DE BIENS IMMEUBLES**2.11.1. - Valeurs des biens immeubles**

L'expertise de la valeur actuelle de biens immobiliers (pour achats, ventes, prêts hypothécaires, déclarations de successions, apports en sociétés, partages, etc..) comprend notamment la visite détaillée avec prise de notes - recherche et analyse des points de comparaison - travail d'estimation proprement dit - élaboration d'un rapport.

Lorsqu'il s'agit d'un simple avis manuscrit présenté sous forme de lettre ou d'un formulaire type et non d'un rapport, les honoraires ci-après peuvent faire l'objet d'une réduction d'un maximum de 30 %.

Pour les travaux nécessitant des analyses approfondies, la production de plans ou croquis, la discussion des éléments de valeur, etc..., les honoraires sont majorés en fonction des développements pris par l'expertise.

Pour les expertises intéressant des périodes révolues, les honoraires sont établis sur base des valeurs actuelles.

Ils sont majorés, le cas échéant, pour tenir compte des difficultés qui peuvent être rencontrées.

Pour des expertises de réactualisation, de réévaluation de valeurs bilantaires ou sur base de documents communiqués par le requérant ne nécessitant pas les prestations habituelles pour l'élaboration d'un rapport d'expertise, il y a lieu d'établir les honoraires en tenant compte des facilités offertes par les documents fournis ou en possession de l'expert.

2.11.2. Valeurs Vénales**Pourcentage de la valeur estimée sans P.****2 - 11.2. 1. Biens bâtis**

De 0 à 75 000 EUR	montant fixe	300 EUR	(P)
3 ‰ de	75 000 à	125 000 EUR	
2 ‰ de	125 000 à	1 250 000 EUR	
1 ‰ de	1 250 000 à	6 000 000 EUR	
0.5 ‰ au-delà de		6 000 000 EUR	

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum	300 EUR	(P)
----------------	----------------	------------

2 - 11.2. 1. Biens non bâtis (terrains, terres, prés, etc ;...)

De 0 à 50 000 EUR	montant fixe	300 EUR	(P)
3 ‰	de 50 000 à	250 000 EUR	
2 ‰	de 250 000 à	1 250 000 EUR	
1 ‰	de 1 250 000 à	6 000 000 EUR	
0.5 ‰	au-delà de	6 000 000 EUR	

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum	300 EUR	(P)
----------------	---------	------------

2.11.3. Expertise préalable - Expertise de contrôle

L'expert est désigné de commun accord par les parties : héritiers et Receveur de l'Enregistrement.

- Opérations d'expertise selon les formalités légales.
- Dépôt officiel du rapport.
- Honoraires pour un expert unique, sur base du montant de l'évaluation :
- 3 ‰ jusqu'à 250 000 EUR
- 2 ‰ au-delà

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum : par immeuble expertise	500 EUR	(P)
---	---------	------------

honoraires pour un collège de trois experts:

- les honoraires pour un collège d'experts sont basés en principe sur le double des honoraires d'un expert unique;
- lorsque chaque expert n'effectue pas les mêmes prestations, il est conseillé de suivre la subdivision suivante:
 - soit en fonction du travail réel effectué par chacun d'eux;
 - soit les honoraires normaux pour l'expert rapporteur, comme si un seul expert avait été désigné et pour chacun des deux autres confrères 50% des honoraires du rapporteur.

Remarques

- Ces taux sont d'application pour un travail courant d'expertise.
Pour des biens groupés, similaires et proches, il sera tenu compte de l'indispensable modération dont question au chapitre 1.

2.11.4. - Valeurs locatives non commerciales

Pourcentage de la valeur estimée (avec application de P sur les tranches)

de 0 à 3 750 EUR du loyer annuel : montant fixe de TARIF MINIMUM (P)

3% du loyer annuel de 3 750 EUR à 12 500 EUR

1 % des tranches supplémentaires au delà de 12 500 EUR

Les différentes tranches doivent être additionnées

Minimum : 250.00 EUR **(P)**

2.11.5. - Valeurs locatives commerciales

L'estimation des loyers commerciaux exige une étude plus complexe et plus délicate.

Les honoraires ci-avant seront majorés en conséquence suivant l'importance du dossier.

* * *

2.12- EXPROPRIATIONS

Les honoraires sont calculés sur base du montant total des diverses indemnités sans application du paramètre (P) sauf pour le minimum.

5 % jusqu'à 25 000 EUR

4% de 25 000 EUR à 75 000 EUR

3% de 75 000 EUR à 250 000 EUR

2% au delà

Minimum 575.00 EUR (P)

Ces honoraires ne visent que des travaux complets.

Ils couvrent forfaitairement tous les devoirs généralement quelconques jusqu'à la solution définitive que celle-ci soit amiable ou judiciaire.

Ils sont toutefois à majorer en cas de prestations exceptionnelles et ce en fonction des difficultés rencontrées et de la durée des opérations.

Les prestations en procédure de révision ou d'appel sont honorées à la prestation.

* * *

2.13. RECEPTIONS DE TRAVAUX

Traditionnellement, l'édification d'un ouvrage met en présence trois entités distinctes ; le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte et l'Entrepreneur.

La réception est l'acte juridique par lequel le Maître de l'Ouvrage accepte l'ouvrage.

La réception de l'ouvrage fait partie intégrante de la mission conventionnelle de l'Architecte qui assiste et conseille le Maître de l'ouvrage dans l'établissement de l'acte de réception.

L'évolution des techniques et des moyens de financement, les nouvelles formes d'accession à la propriété immobilière (copropriétés, chantiers groupés, industrialisation de la construction) apportent des modifications fondamentales aux rapports liant les trois membres de la trilogie conventionnelle.

Le Géomètre-Expert Immobilier est de plus en plus fréquemment appelé à accomplir des missions de réception des travaux, qu'il s'agisse de maisons individuelles, d'appartements privatifs, de parties communes d'immeubles en copropriété, de complexes commerciaux, industriels ou de bureaux.

Sa formation et son expérience bivalentes en technique de construction et en droit immobilier le rendent apte à remplir ces missions d'assistance aux maîtres et acquéreurs d'ouvrages immobiliers.

Encore convient-il qu'il soit en mesure d'accomplir efficacement ce rôle, car il tombe sous le sens qu'un simple examen visuel d'un ouvrage parachevé ne lui permet pratiquement de réceptionner que les décors.

Il serait donc souhaitable que l'acquéreur fasse choix d'un expert dès avant la signature du contrat, afin de le mettre en mesure de suivre les diverses phases d'exécution de l'ouvrage.

De toutes façons, il convient que l'expert s'entoure d'un maximum de renseignements tels que procès-verbal de mesurage du terrain, servitudes, cession de mitoyenneté, règlement des sinistres pouvant avoir affecté les bâtiments voisins, plans et cahier des charges (si possible les documents d'exécution), statut immobilier, certificat de garantie des sous-traitants (asphalteurs, exécutants des équipements techniques, etc..), procès-verbaux de réception technique par des organismes agréés (chauffage, électricité, ascenseurs, équipements spéciaux, etc..).

Honoraires

L'infinie variété qui caractérise ce type de mission (réception provisoire des parties privatives, réception provisoire des parties communes, réception définitive des parties communes et finalement réception définitive des parties privatives), la très grande diversité des tâches à accomplir, le nombre et la durée essentiellement variables des prestations, les différences de valeurs des biens soumis à réception sont tels qu'il est impossible de proposer un mode de fixation des honoraires sur la base de critères unitaires.

Il est donc suggéré d'établir les honoraires à la prestation (voir chapitre 1.5.)

2.14. NEGOCIATIONS IMMOBILIERES (*)**Mission d'intermédiaire pour la vente, l'achat et la location d'un bien immobilier,****2.14. 1. Vente et achat.**

3% du prix, non compris les frais d'actes, pour les biens bâtis ou ruraux,

5% du prix, non compris les frais d'actes, pour les terrains à bâtir.

Les formalités et les prestations diverses consécutives à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier sont à considérer comme mission de conseil technique et à honorer comme telle.

Mission de recherches de biens

Honoraires fixés au taux horaire pour les prestations accomplies, majorés des débours.

2.14.2. Location.**2.14.2. 1. Biens résidentiels**

Pour 10 mois minimum : 1 mois de loyer du bien loué

Minimum: 1.500 BEF

Pour moins de 10 mois : 10 % des loyers cumulés
Minimum : 1.500 BEF

Locations saisonnières
de 1 à 3 Mois 12 % des loyers cumulés
Minimum : 1.500 BEF

2.14.2.2. Bureaux, locaux commerciaux et industriels :

Avec bail de 3-6-9 ans 10 à 15 % du loyer de la première année, en fonction de l'ampleur et des difficultés de la mission.

Avec bail commercial 2 mois de loyer du bien loué.

Pour moins de 12 mois 10 à 15 % des loyers cumulés, à convenir selon prestations.

2.14.2.3. Bail emphytéotique de 27 ans ou plus :

3 à 5 % à convenir, calculés sur la valeur vénale du bien, fixée par l'expert agréé par les parties.

**(*) Ce chapitre reprend quasi intégralement celui des directives de 1978.
Il sera réadapté dans un proche avenir avec les autres professionnels concernés par ce secteur.**

2.15, ADMINISTRATION DE BIENS (*)

2.15.1. Gérances de biens

2.15.1. 1. Immeubles urbains autres que ceux repris ci-dessous sous b.

Devoirs du Gérant

Etablissement des loyers - Publicité - Visites - Pourparlers avec les amateurs. Etablissement des baux. Perception des loyers. Examen et discussion éventuelle des impôts et taxes. Examen des réparations nécessaires, demandes de prix, surveillance des travaux, contrôle des factures. Estimation des valeurs à assurer. Conclusion des assurances. Correspondance normale.

En cas de procédure : documentation du Conseil juridique.

Honoraires : **5 à 10 %** de la recette, suivant le genre de locations et l'importance de la recette.

Sont à compter, en plus, les frais de publicité, états des lieux d'entrée ou de sortie, intervention au titre d'architecte ou d'expert, frais de déplacements en province, etc...

2.15.1.2. Maisons meublées

Devoirs du Gérant

Mêmes devoirs que ci-dessus, avec en plus : inventaire détaillé du mobilier, estimation des dégâts et remplacement des objets mobiliers détériorés ou brisés.

Honoraires : **7 à 15 %** de la recette, suivant le genre des locations et l'importance de la recette.

2.15.1.3. Propriétés rurales (autres que bois et forêts)

Devoirs du Gérant

Mutatis mutandis, les devoirs du gérant de pareilles propriétés sont les mêmes que ceux du gérant de propriétés urbaines.

Honoraires : **5 à 10 %** de la recette.

**(*) Ce chapitre reprend quasi intégralement celui des directives de 1978.
Il sera réadapté dans un proche avenir avec les autres professionnels concernés par ce secteur.**

2.15.1.4. Bois - Forêts

Devoirs du Gérant

Marquage et estimation des coupes. Préparation des ventes. Marquage et estimation des chablis, des bois déperissants et, en général, de tous les produits accessoires. Etude, surveillance et direction des travaux de repeuplement et d'entretien. Commande éventuelle des plantes.

Honoraires : **5 à 10 %** sur tous les mouvements de fonds : recettes, produits des ventes et débours.

2.15.2. **Syndic d'immeubles à appartements**

Devoirs du Syndic

Les devoirs du syndic s'appliquent à tout ce qui a trait aux parties communes et au bon fonctionnement des services communs, ainsi qu'à la répartition des dépenses communes entre les copropriétaires.

Assemblées générales ordinaires, conseil de gérance, comptes des charges courantes et conservation de la copropriété (conciergerie, entretien, obligations sociales et autres).

Honoraires

N.B. Ne sont compris dans les honoraires : ni les frais administratifs (recommandés, locations salles, etc ...), ni les interventions à titre d'expert.

Base :

De 0.25 à 0.35 EUR (P) par mois et par mètre carré brut bâti, à convenir en fonction de l'ampleur et des difficultés des prestations, avec minimum de 16 EUR par entité (P).

Garage et parkings

1.25 EUR par mois et par emplacement (P)

Pour immeubles sans conciergerie

Honoraires précités, majorés d'un tiers.

Prestations exceptionnelles

Honoraires à convenir entre parties.

* * *