

TARIFS ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ÉVALUATION ÉTENDUE DE LA VALEUR DE MARCHÉ (AVEC VISITE DES LIEUX)

1 Tarifs

1.1 Tarifs pour dossiers sans travaux de construction et/ou de rénovation, ou avec un budget de travaux ≤ €25.000 TVAC.

BÂTIMENTS	Immobilier résidentiel		Immobilier commercial ou mixte	
	Type 1		Type 2	
ST = La 'superficie totale' (ST) de tous les bâtiments dans l'état actuel mesurée par un expert Finc.	1 habitation unifamiliale ou 1 appartement (1)		Immeubles non résidentiels, immeubles à appartements, habitation avec espace professionnel,...	
	<i>TVA excl.</i>	TVA incl.	<i>TVA excl.</i>	TVA incl.
ST ≤ 150m ²	€235,54	€285	€235,54	€285
150m ² < ST ≤ 350m ²	€235,54	€285	€289,26	€350
350m ² < ST ≤ 500m ²	€289,26	€350	€371,90	€450
500m ² < ST ≤ 1000m ²	€371,90	€450	€557,85	€675
1000m ² < ST ≤ 2000m ²	€557,85	€675	€743,80	€900
2000m ² < ST ≤ 4000m ²	<i>par offre</i>	par offre	€1.033,06	€1.250
ST > 4000m ² ou bâtiments spéciaux (2)	<i>par offre</i>	par offre	<i>par offre</i>	par offre

(1) Espace à usage professionnel limité à 30 m² max. inclus.

(2) Exemples de bâtiments spéciaux: une église, un hôpital, un château,... ou un bien chargé d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, d'un leasing immobilier etc.

TERRAINS	Type 1	
ST = La 'superficie totale' (ST) du terrain mesurée par un expert Finc (3)	Un terrain destiné à la construction d'une maison unifamiliale, un terrain en zone agricole ou forestière OU un terrain composite (4)	
	<i>TVA excl.</i>	TVA incl.
ST ≤ 50are	€157,02	€190
50are < ST ≤ 5ha	€235,54	€285
ST > 5ha ou terrains spéciaux (5)	<i>par offre</i>	par offre

(3) Un terrain se compose d'une ou de plusieurs parcelles adjacentes. Des parcelles qui ne forment pas d'ensemble sont considérées comme deux ou plusieurs terrains.

(4) Un terrain composite est un terrain composé de diverses affectations urbanistiques, p. ex. un terrain situé en partie dans une zone résidentielle, en partie dans une zone agricole ou forestière.

(5) Terrains destinés à la construction des immeubles à appartements, commerces, PME, bureaux, des fonctions publiques ou des bâtiments spéciaux, terrains chargés d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, d'un leasing immobilier etc. ou terrains destinés à un projet de développement.

1.2 Tarifs pour dossiers avec un budget de travaux > €25.000 TVAC.

BÂTIMENTS	Immobilier résidentiel		Immobilier commercial ou mixte	
	Type 1		Type 2	
ST = La 'superficie totale' (ST) de tous les bâtiments dans l'état futur après travaux mesurée par un expert Finc.	1 habitation unifamiliale ou 1 appartement (1)		Immeubles non résidentiels, immeubles à appartements, habitation avec espace professionnel,...	
	<i>TVA excl.</i>	TVA incl.	<i>TVA excl.</i>	TVA incl.
ST ≤ 150m ²	€289,26	€350	€289,26	€350
150m ² < ST ≤ 350m ²	€289,26	€350	€371,90	€450
350m ² < ST ≤ 500m ²	€371,90	€450	€557,85	€675
500m ² < ST ≤ 1000m ²	€557,85	€675	€743,80	€900
1000m ² < ST ≤ 2000m ²	€743,80	€900	€1.033,06	€1.250
2000m ² < ST ≤ 4000m ²	<i>par offre</i>	par offre	€1.239,67	€1.500
ST > 4000m ² ou bâtiments spéciaux (2)	<i>par offre</i>	par offre	<i>par offre</i>	par offre

(1) Espace à usage professionnel limité à 30 m² max. inclus.

(2) Exemples de bâtiments spéciaux: une église, un hôpital, un château,... ou un bien chargé d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, d'un leasing immobilier etc.

Remarques

La « superficie totale » d'un bien bâti est définie comme la superficie totale de tous les étages (souterrains et hors sol) de tous les bâtiments existants et toutes les dépendances existantes, telle que déterminée par l'expert Finc. Cette surface totale est déterminée extra muros (= épaisseurs de murs comprises) et comprend les combles, les caves, les débarras, les garages, etc. Ne sont pas compris dans la surface totale : les vides sanitaires (hauteur généralement < 150 cm), les constructions légères comme les abris de jardin et les vérandas, les constructions ouvertes comme les abris de voiture ou les terrasses couvertes, les espaces extérieurs comme les balcons, les terrasses, la piscine en plein air. . En cas d'estimation avec travaux, la superficie totale de l'état après travaux s'applique. En cas d'estimation d'une partie privative d'une copropriété, seule la superficie des parties privatives à estimer s'applique.

- L'expertise d'un projet sur plan (terrain + construction) par l'intermédiaire d'un promoteur est classé sous les tarifs pour les bâtiments sans travaux.
- En cas de changement de destination de la propriété après travaux, la nouvelle destination sera déterminante pour l'application des tarifs (p. ex. une habitation unifamiliale (type 1) devient un bâtiment avec 3 appartements (type 2) : les tarifs d'un bâtiment du type 2 seront applicables.)
- Gudrun Xpert SA se réserve le droit de diviser une demande en plusieurs missions si celle-ci concerne plusieurs biens. Un bien est considéré comme un ensemble vendable séparément.
- Si les informations indispensables concernant les travaux de construction ou de rénovation s'avéraient incomplètes ou non disponibles au plus tard au moment de la visite, l'expertise sera limitée à l'estimation de la valeur actuelle du bien. Si les informations manquantes sont envoyées dans les 6 mois suivant l'envoi du rapport, l'estimation de la valeur après travaux pourra être déterminée, moyennant le paiement anticipé des frais de révision s'élevant à 50 % du tarif applicable à la nouvelle mission.

2 Conditions générales

Champs d'application – Les présentes conditions générales s'appliquent à toutes les commandes passées chez Gudrun Xpert SA, ayant son siège social Cantersteen 47 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise RPR Bruxelles 0477.315.422 ("Gudrun Xpert"), pour des rapports du type 'Évaluation étendue de la valeur de marché (avec visite des lieux)'. Les tarifs font partie des présentes conditions générales, et sont complétées par les conditions spécifiques figurant sur la confirmation de commande. En plaçant une commande, le donneur d'ordre reconnaît avoir pris connaissance de ces conditions, et de les avoir acceptées. L'application d'autres conditions générales, quelles qu'elles soient, est expressément exclus.

Objectif et contexte de l'estimation – Le contexte de l'estimation est mentionné dans le rapport. Dans ce contexte, le présent rapport vise à déterminer la valeur de marché moyenne normale et, le cas échéant, la valeur locative de marché de l'objet à estimer. Toute autre utilisation de ce rapport est interdite. Ce rapport a été établi dans le cadre spécifique de la mission actuelle, et ne peut donc être utilisé uniquement dans ce contexte. Les méthodes de calcul employées pour déterminer la valeur incluse dans ce rapport sont adaptées à cet objectif spécifique. Un autre objectif peut impliquer une méthode d'évaluation différente.

Estimation à la valeur de marché – Sauf convention contraire, l'évaluation proposée est toujours une évaluation de la valeur de marché du bien. Par 'valeur de marché', on entend pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, après une procédure de vente appropriée par laquelle chacune des parties agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Les coûts de transaction (tels que les frais de notaire) ou les impôts (tels que les droits d'enregistrement ou la TVA) ne sont pas compris dans la valeur de marché. Notre évaluation se limite à évaluer la valeur de marché du bien et ne tient pas compte d'un éventuel pas de porte, fonds de commerce ou autres liaisons à l'exploitation. Lorsque Gudrun Xpert évalue une valeur locative, il s'agit également d'une valeur locative de marché. Par 'valeur locative de marché' on entend l'estimation du loyer auquel le bien pourrait être loué entre un teneur de bail et un locataire consentants, aux conditions contractuelles d'un bail réel ou théorique, où le bien est loué dans des conditions de concurrence normale où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Les rendements de cogénération (PCCE), panneaux solaires, antennes GSM, etc. ne sont pas pris en compte. Le bien est évalué en pleine propriété, sauf indication contraire.

Principes – Toutes les informations relatives à l'urbanisme, la pollution des sols, la location, aux travaux prévus, sont collectées en toute bonne foi et reposent sur des éléments visibles au moment de la visite des lieux et/ou sur les documents mis à disposition et/ou l'information orale, et, s'il en est fait mention, les informations obtenues auprès de l'autorité compétente. Ces éléments sont mentionnés à titre purement indicatif. D'éventuelles erreurs ou lacunes dans l'information obtenue, et leurs éventuelles implications ne relèvent pas de la responsabilité de Gudrun Xpert.

Sauf stipulation contraire expresse nous partons pour chaque évaluation des hypothèses de travail suivantes:

- (1) Absence d'amiante, de contamination du sol ou d'autres substances potentiellement dangereuses
- (2) Absence de vices cachés
- (3) Absence de défauts graves ou de dommages avec un impact particulier, tels que des problèmes de stabilité structurels, des dommages causés par la vermine ou des champignons, des dommages causés par un incendie grave, des dégâts d'eau, des dégâts dus à la tempête, etc.
- (4) Absence de servitudes actives ou passives ou de droits réels tels que l'emphytéose, le droit de superficie ou l'usufruit
- (5) La conformité du bien avec la législation en vigueur et d'autres réglementations

- (6) Fonctionnement normal des installations techniques (électricité, chauffage, autres), sanitaires et égouts
- (7) Le bien dispose de toutes les autorisations et approbations administratives requises et son usage actuel est conforme à ces autorisations et approbations. Il n'existe pas de plans urbanistiques qui soient de nature à influencer l'évaluation. Le vendeur dispose d'un titre de propriété.
- (8) Le bien n'est pas chargé d'une mesure de protection et n'est pas l'objet d'une expropriation.
- (9) Aucun différend ou litige qui compromettrait la valeur ou la qualité marchande du bien ne s'applique.

Il n'incombe pas à Gudrun Xpert de vérifier ces hypothèses d'évaluation. Le cas échéant, le donneur d'ordre doit se faire assister par des spécialistes en la matière. Le rapport d'évaluation n'est pas non plus une garantie de conformité du bien. Si le bien est loué, le rapport d'évaluation ne se prononce pas sur d'éventuels revenus locatifs espérés ni sur la solvabilité des locataires.

Compétence professionnelle - Gudrun Xpert est un expert d'immobilier chevronné et qualifié. Lors de ses évaluations, Gudrun Xpert se laisse guider par les pratiques usuelles du marché et par les 'bonnes pratiques' internationales.

Indépendance – Gudrun Xpert est un expert impartial, objectif et indépendant. Gudrun Xpert est suffisamment indépendant du processus de souscription du crédit auprès des institutions financières pour fournir une estimation impartiale et objective pour les évaluations qui lui sont commandées dans le cadre (d'un contrôle de garantie) d'une demande de crédit.

Prix – Le prix demandé pour l'évaluation est un prix fixe, qui est calculé au cas par cas sur base des paramètres qui nous ont été communiqués préalablement par le donneur d'ordre. Seulement au cas où Gudrun Xpert constate par la suite que les paramètres enregistrés s'avèrent erronés, ou au cas où le donneur d'ordre modifie sa commande en cours de mission, il se peut qu'un montant complémentaire soit facturé au donneur d'ordre. Le cas échéant, le rapport d'évaluation ne sera remis que lorsque ce montant complémentaire aura été payé. Le prix indiqué, conformément à la liste de tarifs, est indiqué en EUR et s'entend TVA comprise.

Conditions de paiement - Le paiement est immédiatement exigible lors du placement de la commande, et se fait par virement bancaire ou en ligne par carte bancaire. Les moyens de paiement acceptés sont mentionnés sur le site web. Le paiement sécurisé par carte est exécuté par notre fournisseur spécialisé. En communiquant ses données bancaires le donneur d'ordre donne l'autorisation à Gudrun Xpert de débiter sa carte bancaire du montant du prix indiqué. Lors d'un message d'erreur ou lorsque la carte ne peut pas être débitée, la commande ne peut pas être exécutée. Le donneur d'ordre recevra une confirmation lorsque le paiement a pu être exécuté. La facture est remise par e-mail en même temps que le rapport. En payant la commande, le client donne à Gudrun Xpert l'instruction expresse de commencer l'exécution de la mission.

Droit de révocation – À la date de sa commande, le donneur d'ordre dispose d'un délai de 14 jours pendant lequel il peut renoncer à sa commande sans frais ni indication de motif. Il peut notifier sa décision par mail à xpert@gudrun.be ou par téléphone au 0800/99135 (en français) ou au 0800/99134 (en néerlandais). Le cas échéant, le paiement anticipé sera intégralement remboursé. Cependant, le donneur d'ordre ne pourra plus exercer ce droit de révocation si Gudrun Xpert a déjà commencé l'exécution de la mission à la demande du donneur d'ordre ou avec son accord préalable exprès. Gudrun Xpert commence l'exécution de la mission dès que le donneur d'ordre prend l'initiative de planifier une visite des lieux. Une fois la visite des lieux effectuée, le prix total convenu sera facturé. La replanification d'une deuxième visite manquée sera facturée à 50 EUR TVA incluse. La planification d'une visite des lieux ne sera entreprise qu'après enregistrement du paiement anticipé et après réception d'éventuels documents requis demandés au donneur d'ordre.

Destination du rapport d'évaluation – Le rapport d'évaluation est toujours exclusivement destiné au donneur d'ordre. En aucun cas Gudrun Xpert ne peut être tenue responsable du contenu du rapport par une personne autre que le donneur d'ordre. Le donneur d'ordre reçoit sans délai une copie du rapport d'évaluation, à condition cependant que le prix ait été acquitté intégralement. Gudrun Xpert se réserve le droit de ne remettre le rapport d'évaluation qu'après la réception du paiement d'un éventuel solde restant dû. Si le donneur d'ordre nous a communiqué les coordonnées de son institution financière (et/ou courtier ou agent), nous enverrons également une copie du rapport d'évaluation à cette institution financière (et/ou courtier ou agent).

Utilisation du rapport d'évaluation - Le rapport d'évaluation et d'éventuelles pièces jointes comprennent des informations provenant des bases de données de Gudrun Xpert qui sont protégées par les droits d'auteur et par les droits de propriété intellectuelle sur les bases de données. Gudrun Xpert octroie au donneur d'ordre un droit d'utilisation limité et non exclusif de l'impression du rapport d'évaluation et d'utiliser celui-ci à des fins personnelles et non commerciales. Toute autre utilisation est expressément exclue, sous réserve d'un accord écrit préalable et explicite de Gudrun Xpert.

Responsabilité - Gudrun Xpert ne doit répondre qu'au seul donneur d'ordre. Gudrun Xpert ne peut pas être tenu responsable pour des dommages indirects tels qu'une perte de revenus ou d'économies escomptées, ni pour tout dommage qui résulterait d'un usage du rapport d'évaluation en dehors du stricte contexte convenu. Si la responsabilité de Gudrun Xpert est retenue pour une mission qui fait l'objet du présent accord, l'éventuelle indemnisation due au donneur d'ordre sera en tout cas limitée à un montant maximum ne pouvant excéder le montant que le donneur d'ordre a payé pour le rapport d'évaluation. Gudrun Xpert n'est pas responsable pour des cas de force majeure, par exemple si son site web n'est pas accessible en raison d'un dysfonctionnement du réseau de télécommunication ou Internet.

Protection des données personnelles - Le responsable pour le traitement de vos données personnelles est Gudrun Xpert SA, ayant son siège social à Cantersteen 47, 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise RPM Bruxelles BE 0477.315.422. Vous pouvez nous joindre par e-mail à xpert@gudrun.be. Les données personnelles que nous vous demandons de fournir avec la commande sont nécessaires à la réalisation de la mission d'évaluation. Nous traitons vos données personnelles aux fins suivantes : répondre à vos demandes de renseignements ou d'offre de prix, exécuter vos commandes, assurer le service après-vente, améliorer nos services pour de nouvelles missions d'évaluation. La base légale pour le traitement de vos données personnelles est l'exécution de votre commande, et notre intérêt légitime d'acquérir de nouvelles connaissances que nous pourrions mettre à profit pour de nouvelles évaluations du même bien ou d'autres biens ou d'évaluations de patrimoine plus générales. Nous partageons ces informations avec nos collaborateurs internes et externes ou fournisseurs, éventuellement avec votre institution financière (ou courtier ou agent) si elle reçoit une copie de notre rapport. Nous partageons certaines informations concernant le bien avec d'autres clients dans la mesure où nous pouvons mentionner votre bien comme point de comparaison dans un autre rapport d'évaluation. Nous conservons vos données personnelles tant que cela sera nécessaire pour réaliser les finalités précitées. Vous avez le droit de demander accès à vos données personnelles. Si celles-ci sont inexactes ou incomplètes, vous pouvez demander la rectification.

Droit applicable et tribunaux compétents – Le présent contrat est soumis au droit belge. Si le donneur d'ordre est un consommateur, le tribunal du domicile du donneur d'ordre est exclusivement compétent pour connaître de tout litige. Si le donneur d'ordre n'est pas un consommateur, les tribunaux néerlandophones de Bruxelles sont exclusivement compétents. Pour information : un consommateur a la possibilité de choisir un mode alternatif de règlement des litiges via une plateforme en ligne. Voici notre adresse mail : xpert@gudrun.be et le lien : <https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/?event=main.home.show&reload=false>.

Disposition finale - Gudrun Xpert se réserve le droit de modifier les condition mentionnées ci-dessus à tout moment. Le cas échéant, les nouvelles conditions s'appliquent à toutes les commandes passées à partir de la publication de ces nouvelles conditions.

Version 04/04/2024