



## REOR sprl

17, rue des Minières, 5650 Fraire

Tél : 071 / 68 61 21 - GSM : 0478 / 68 88 35

Courriel : [info@reor.be](mailto:info@reor.be) - Web : [www.reor.be](http://www.reor.be)

TVA : BE 0848.103.167 - BELFIUS IBAN : BE44 0689 0173 3245 – BIC : GKCCBEBB

## LETTRÉ DE MISSION D'ÉVALUATION D'IMMEUBLE

### Entre le(s) soussigné(s) :

Monsieur et/ou Madame : .....

Demeurant : .....

Code postal : ..... Localité : .....

Tél : ..... Courriel : .....@.....

T.V.A. (si assujetti) : BE ....., d'une part,

et REOR sprl représentée par Fabian DELACOURT, expert-gérant, dont le siège social se situe à 5650 Fraire, rue des Minières 43, d'autre part.

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Les soussignés de première part charge(nt) irrévocablement le soussigné de seconde part qui accepte, de procéder à l'évaluation d'un bien immobilier sis : rue .....

à .....

L'évaluation est demandée dans le cadre de<sup>1</sup> : .....

Et sera présentée sous la forme<sup>2</sup> : - d'un rapport d'expertise résumé reprenant : l'adresse et données principales (catégorie immeuble, informations cadastrales communiquée, surfaces générales de l'immeuble, photographie de la façade principale) ainsi que, et exclusivement, la valeur vénale actuelle de l'immeuble.

- d'un rapport d'expertise détaillé reprenant l'adresse et informations cadastrales communiquées par le demandeur. Situation, description globale de l'immeuble et matériaux, l'appréciation globale d'entretien, les éléments du marché relevés (offres actuelles/ventes récentes via notre banque de données qui reste absolument anonyme), éléments positifs/négatifs et/ou commentaires, la motivation avec valeur(s) demandée(s) dans le cadre de la mission.

Valeurs attendues dans le rapport d'expertise détaillé<sup>3</sup> :

Valeur vénale actuelle de l'immeuble

Valeur en vente publique volontaire

Valeur vénale après travaux

Valeur locative

Valeur en vente forcée

Valeur à neuf de la construction

.....

- d'un rapport d'expertise bancaire avec rapport selon le cahier des charges de la banque.....sise .....

Fait en double exemplaire, le ..... à .....

Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire de la présente convention et le client reconnaît avoir pris connaissance et approuvé entièrement le contenu des conditions générales reprises au verso de la présente.

L'expert-délégué,

Le client,

<sup>1</sup> Mise en vente – visite préalable à une remise d'offre – demande de prêt hypothécaire (préciser la banque) – mise en vente d'un bien – déterminer la valeur d'expropriation, ...

<sup>2</sup> Biffer la mention inutile

<sup>3</sup> Cocher la/les cases souhaitée(s)

## CONDITIONS GENERALES

### 1. Dispositions générales

Les présentes conditions générales définissent, sans préjudice de l'application de conditions particulières, les obligations respectives des parties contractantes à l'occasion de prestations de services effectuées par REOR sprl.

En signant la convention ou le bon de commande ou en acceptant la confirmation de commande, notre cocontractant reconnaît expressément avoir pris connaissance des présentes conditions générales et les avoir acceptées.

Les dispositions auxquelles il n'est pas dérogé expressément restent d'application. Seules les dérogations faisant l'objet d'un accord écrit de notre part peuvent modifier l'application des présentes conditions générales.

En cas de contrariété entre les conditions générales de nos cocontractants et les nôtres, il est convenu que ces dernières prévaudront.

### 2. Validité des offres

Sauf stipulations contraires et écrites, le délai de validité de nos offres est de trois mois à dater de leur émission.

### 3. Commandes

Toute commande qui nous est confiée ne nous engage qu'après confirmation écrite de notre part.

Les modifications apportées par le client à son bon de commande ou à notre offre ne seront valables qu'à la condition que nous les ayons acceptées et confirmées par écrit. En cas d'annulation unilatérale d'une commande par le cocontractant, nous nous réservons le droit d'exiger une indemnité égale à 30% du montant total de la commande.

Professionnels, si vous passez commande pour le compte de l'un de vos clients, vous êtes réputés agir sur mandat du propriétaire du bien et engager ce dernier de façon régulière. Vous vous engagez à justifier du dit mandat en cas de besoin.

### 4. Délais

Les délais fixés pour nos prestations ou livraisons ne sont donnés, sauf stipulation contraire, qu'à titre indicatif, notamment en raison de l'influence de la température nécessaire pour certaines prestations de thermographie.

Si un délai est impératif, il doit clairement être spécifié comme tel sur le bon de commande. Dans ce cas, l'acheteur peut, lorsque la livraison subit un retard, prétendre à une indemnisation sans que celle-ci puisse excéder 10% du prix global de la commande.

Même dans ce cas, les circonstances suivantes nous libèrent de nos délais :

- Les cas de force majeure (en ce compris, notamment, les grèves, incidents d'ordre technique, retard du fournisseur et pénurie de main-d'œuvre) ;

- Si les conditions de paiement ne sont pas respectées ;

- Si des changements sont décidés par le client en cours de travail ;

- Si le client ne nous fournit pas les informations nécessaires et suffisantes à l'accomplissement de notre mission.

- Si les conditions météorologiques ne sont pas adaptées pour l'accomplissement de nos prestations de services. La prestation devra être reportée à une date où les conditions le permettront, celle-ci sera déterminée de commun accord avec le client.

### 5. Droits d'Auteur

Aucune image thermique (infrarouge) ne peut être utilisée ou vendue en dehors du cadre initial pour lequel elle a été prise, sans l'accord écrit de REOR qui s'en réserve tous les droits.

### 6. Obligations du Client

Le client ou son mandataire s'engage à :

- Donner le droit d'accès à ses locaux.

Fournir toutes facilités pour l'exercice de la mission, sans perte de temps ou incidence financière et dans des

conditions de sécurité satisfaisantes (moyens d'accès en hauteur sécurisés au-delà de trois mètres, plans, documents techniques...)

- Informer toutes personnes intéressées des dispositions qui les concernent dans les présentes conditions générales et dans la convention.

- Fournir à REOR, sans frais pour elle et en tenant compte des délais nécessaires à ses opérations, tous renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de la mission dont elle a été chargée, ainsi que toutes pièces modificatives (notamment le nombre de pièces, la désignation des annexes telles que caves, garages ou greniers, le règlement de copropriété à jour, le numéro de cadastre ou le numéro de lot, les preuves acceptables en sa possession pour la PEB, audit énergétique, titre de propriété, actes notariés et autres...).

### 7. Prix

Les prix fixés sont libellés en euros, TVA comprise.

Sauf stipulation contraire, ils ne comprennent pas les frais de déplacements dans un rayon de 20 kilomètres autour de notre siège social. Au-delà de ce rayon, un prix kilométrique est remis préalablement au client, soit verbalement, soit sur devis.

Nos prix ne sont en principe pas révisables, mais nous pourrions toutefois répercuter sur ceux-ci les modifications du taux de la T.V.A. qui interviendraient avant la date de prestation de nos services.

### 8. Paiement

Les factures sont payables à notre siège social, au plus tard dans les dix jours de leur envoi. Passé ce délai, toute facture impayée produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt conventionnel de 12% l'an, avec un taux minimum conforme à celui prévu par l'article 5 de la loi du 2 août 2002 relative au retard de paiement dans les transactions commerciales.

Toute facture impayée à l'échéance sera, en outre, majorée, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% du montant resté impayé avec un minimum de 50,00 euros par facture.

REOR se réserve également le droit de suspendre la poursuite de la prestation de services et de refuser la remise des rapports relatifs aux services prestés si le client ne respecte pas les conditions de paiement convenues.

Toute contestation relative à une facture devra nous parvenir par envoi recommandé, dans les quinze jours de son envoi.

Le consommateur tel que défini par la loi du 14/07/1991 peut exiger le bénéfice de l'application des indemnités et intérêts dans la mesure et les conditions fixées par la présente clause, en cas d'inexécution de nos obligations.

### 9. Garantie

Les rapports émis seront censés être agréés par le client dix jours calendrier au plus tard après leur envoi, sauf réclamation précise et détaillée qu'il nous notifierait avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée.

### 10. Résiliation-résolution aux torts d'un cocontractant

Les stipulations qui précèdent ne contiennent aucune renonciation à notre droit de réclamer, à notre convenance, en cas de non-paiement ou de non-respect par notre cocontractant de ses obligations contractuelles, la résolution ou la résiliation de la convention avec dommages et intérêts.

En cas de résiliation-résolution du contrat aux torts d'un cocontractant, il sera dû à l'autre une indemnité forfaitaire de 30% du prix total.

### 11. Litiges

En cas de contestation entre parties ou de poursuites en paiement, sont seuls

compétents les tribunaux dont dépend notre siège social.

### 12. Changements de la convention

Tout changement des conventions spécifiques ou des conditions générales présentes devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé par toutes les parties.

### 13. Clause salvatrice

La non validité ou l'illégalité d'une des clauses prévues dans les contrats (conditions spécifiques et générales) convenues entre parties, n'entraîne aucunement une invalidité ou un nul.

### 14. Devis

Nos devis sont gratuits et sont réalisés, par tous moyens (téléphone, email, courrier postal), sur simple description du bien. Pour les prestations concernant des ensembles immobiliers ou incluant des prestations plus complexes, une visite sur site est préalablement effectuée avant l'établissement du devis. Ce devis peut prendre la forme d'un bon de commande, d'un contrat cadre ou le cas échéant, d'un ordre de mission. REOR établit un devis reprenant les termes de l'accord intervenu, puis l'adresse au client. Le client renvoie le devis dûment signé en ayant pris le soin d'apposer son cachet ou sa signature.

### 15. Sous-traitance

REOR s'octroie la possibilité de sous-traiter, d'effectuer de la sous-traitance ou de co-traiter à tout moment, tout ou partie de ses missions.

### 16. Rendez-vous

En cas d'absence du propriétaire ou de son représentant (dans une plage horaire de trente minutes) ne permettant pas de ce fait la réalisation de expertises prévues, des pénalités facturées forfaitairement 75 €

TVAC seront appliquées de plein droit.

### 17. Conditions pour la réalisation d'un test d'infiltrométrie

En général, les conditions suivantes devront être rencontrées :

- Un vent inférieur à 3 Beaufort.

- Une différence de température entre l'intérieur et l'extérieur de 10°C minimum en cas de thermographie destinée à localiser les fuites.

- Dans le volume chauffé, les cheminées, poêle, insert doivent être arrêtés et débarrassés d'éventuelles cendres afin d'éviter leur dispersion dans le bâtiment lors d'ustes.

- Toute chaudière à combustion (gaz par exemple) doit être arrêtée,

- Tous travaux doivent être arrêtés pendant l'opération : seules les personnes dûment autorisées à assister au test pourront être présentes, après avoir reçu les consignes d'usage de l'opérateur.

- Présence d'au moins une ouverture donnant sur l'extérieur, non cintrée, dont la largeur est comprise entre 0,75 m et 1,35 m et dont la hauteur est comprise entre 1,06 m et 2,40 m.

- Il ne doit pas y avoir de plafond tendu en place, sinon le test est impossible,

- Les évacuations doivent être bouchées ou bien les siphons remplis d'eau.

- Une alimentation électrique en 220/230 V sur secteur sera mise à notre disposition pour le branchement de nos appareils (pas de groupe électrogène). En cas d'impossibilité, il convient de nous en aviser afin que nous puissions prévoir une alimentation adaptée (un supplément par avenant au bon de commande sera alors demandé).

- Pour le test intermédiaire : le gros œuvre fermé doit être réalisé (hors d'air, hors d'eau, portes, fenêtres, baies et isolation posées).

- Hormis pour les systèmes de ventilation et prises d'air de système de chauffage qui seront conditionnés lors de l'intervention, les attentes et/ou réservations doivent être obturées (nous pouvons nous en occuper moyennant supplément). La membrane d'étanchéité à l'air doit être fixée (contre-lattage à

minima réalisé) et les colles des membranes devront avoir eu le temps de sécher.

- Préalablement à tout test, le chantier sera nettoyé et lorsque le bâtiment est occupé, les objets fragiles seront rangés.
- Des escabelles, échelles et/ou échafaudages seront mis à disposition pour la recherche des fuites si cela s'avère nécessaire.

- Nous devons avoir à disposition, 15 jours avant la visite des lieux, les plans complets du bâtiment avec la délimitation précise du volume étanche à l'air, les données concernant son volume intérieur, sa superficie de déperdition telle qu'introduite pour la PEB (AT), sa superficie de plancher chauffé (ACH).

- Pour le test intermédiaire :

- Pas de règle imposée. Il est possible d'obtenir artificiellement tout ce que l'on veut (attente, trappe manquante...).

- Pour le test final :

La règle est stricte, le test final ne peut avoir lieu si le bâtiment n'est pas complètement fini (trappe non livrée ou carrelage non posé par exemple, car la performance sera diminuée). Il est par ailleurs conseillé de faire celui-ci lorsque les décors ont été placés, ceux-ci contribuant également à améliorer l'étanchéité finale du bâtiment.

Orifices involontaires : laissés tels quels. Orifices volontaires : fermés s'il existe un système de fermeture, mais pas obturés artificiellement.

Seuls les siphons sont remplis d'eau ou obturés.

### 18. Conditions pour les missions d'expertises en valeurs

Le libre accès est donné à l'ensemble des pièces de l'immeuble et les moyens d'accès sont mis à disposition par le propriétaire ou son commettant, de même que l'éclairage des lieux.

Les pièces à mettre à disposition de l'Expert seront fournies au plus tard au jour de la visite du bien (plans s'ils existent, titre de propriété, liste des travaux effectués, dates et coûts de ceux-ci, énoncé des servitudes connues et toute information utile à la mission de l'Expert, ...). Les calculs sont réalisés, entre-autre à l'aide de points de comparaisons de biens similaires vendus aux alentours et les plus pertinents possibles afin de pouvoir donner une valorisation sérieuse au requérant. Pour cette raison, l'Expert se réserve le droit de pouvoir exploiter les informations techniques et financières du présent rapport à des fins de statistiques et d'analyse comparative du marché immobilier également. Sauf demande écrite du requérant (le client), ce dernier marque son accord pour que les informations qualifiées précédemment soient encodées dans la plateforme Immoversus, à l'exclusion de toute information nominative. Aux termes de la vente de son bien, le requérant (le client), s'engage à communiquer la date et le prix auquel le bien a été vendu. Sauf stipulation contraire, la mission se limite aux constats des éléments apparents, sans étude de stabilité, de pathologie ou encore de pollution. Les mesures ou croquis qui pourraient figurer dans un rapport sont purement indicatifs pour déterminer l'articulation des différents locaux ; en aucun cas ils ne doivent être considérés comme un relevé précis, pas plus que les mesures prises sur les lieux. Ces audits et relevés peuvent toutefois être demandés expressément à l'expert qui pourra alors proposer une extension de mission, le cas échéant.

## BAREME DES HONORAIRES ET FRAIS AU 1/01/2018 (TVA comprise) :

<b>Mission</b>	<b>Honoraires</b>
Rapport d'expertise résumé d'un terrain :	121,00 euros (forfait)
Rapport d'expertise résumé d'une habitation unifamiliale :	180,00 euros (forfait)
Rapport d'expertise détaillé d'une habitation unifamiliale (formule de base avec valeur vénale actuelle et valeur en vente publique volontaire de l'immeuble) :	250,00 euros (forfait)
Valeur supplémentaire dans le cadre du rapport d'expertise détaillé :	50 euros/valeur supplémentaire
Rapport d'expertise bancaire CBC :	voir conditions chez CBC
Déplacement par kilomètre parcouru pour tout bien à visiter se situant à plus de 30 kilomètres de notre siège :	0,363 euro/km
Supplément pour des habitations unifamiliales de plus de 250.000,00 euros (sur valeur vénale ou valeur après travaux).	Supplément de 0,605/1000 au-delà de 250.000 estimés
Immeuble commercial / immeuble de rapport	1/1000 avec un minimum de 350 euros.
Rapport d'expertise dans le cadre d'une expropriation	3/1000 avec un minimum de 500 euros, frais pour l'obtention de biens de comparaison en sus.

## DOCUMENTS A DELIVRER A L'EXPERT

Le client transmettra, au plus tard le jour de la visite, copie des documents et renseignements suivants :

- L'acte de propriété (document reçu du Notaire à l'acquisition du bien).
- Le procès-verbal de contrôle technique de l'installation électrique.
- Le procès-verbal de contrôle technique de l'installation de gaz, si le bien en est pourvu.
- Permis d'environnement ou déclaration environnementale pour les installations concernées (citerne à mazout de plus de 3000 litres, citerne à gaz, ...), si le bien en est pourvu.
- Le revenu cadastral de l'immeuble.

Lorsqu'ils existent, les documents et renseignements suivants :

- Le permis de bâtir ou permis d'urbanisme, y compris les plans, cahier des charges et documents d'entreprise pour le bien et/ou les transformations effectuées sur le bien.
- Si la date de construction de l'immeuble n'est pas connue, l'extrait de la matrice cadastrale.
- Le certificat PEB de l'habitation.
- Un permis de location.
- Le DIU (dossier d'intervention ultérieure).
- Les documents relatifs à la location de l'immeuble (baux, états des lieux).

En outre, le propriétaire fera connaître à l'expert :

- La liste des travaux de rénovation effectués par ses soins ou par entrepreneur et l'époque à laquelle ces travaux ont été réalisés.
- Tout litige en cours concernant le bien tel que : malfaçon, action de la garantie décennale, problème de limite, de servitude, non-respect de la propriété en matière de droit civil, ...

En ce qui concerne spécifiquement les biens en copropriété, les informations :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve.
- Le montant des arriérés éventuels dus par le propriétaire.
- La situation des appels de fonds pour le fonds de réserve.

- Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété.
- Les PV des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes des charges des deux dernières années.
- Le dernier bilan approuvé par l'AG des copropriétaires.