



L'Expertise : Détenir la valorisation exacte de sa propriété

Il est primordial de ne pas confondre « estimation » et « expertise ». L'expertise immobilière, c'est une analyse précise et objective de la valeur de votre bien.

L'expertise immobilière est avant tout un travail qui demande beaucoup de **précision** et qui se base sur **des éléments probants**. C'est pourquoi, cette analyse ne peut être réalisée que par **des personnes spécialisées**, à savoir : les agents immobiliers qualifiés, les géomètres, les architectes, ou les experts immobiliers diplômés, bien que cette fonction ne soit pas encore reconnue en Belgique.

Une expertise consiste à **établir un bilan** objectif d'un bien immobilier et déterminer la valeur **vénale** et la valeur **en vente forcée**. Pour se faire, outre le fait de déterminer la valeur du bien, il y a lieu de prendre en considération d'autres facteurs. Raison pour laquelle nos experts ont besoin d'informations plus précises et pointues sur votre bien.

Notre équipe vous questionnera sur différents éléments techniques, tel que le type d'isolant placé, l'épaisseur choisie, la conformité électrique, les éventuels puits perdus existants, les derniers travaux effectués, ... afin d'établir la **situation** la plus **conforme** à la réalité de votre bien.

Réaliser une expertise, ce n'est pas seulement se concentrer sur le bien mais aussi sur son **environnement** et son **emplacement**. A cette fin, notre équipe vérifiera la conformité urbanistique, l'état de pollution du sol, tout comme les aléas d'inondation.

Différence entre expertise et estimation.

Une **estimation** consiste à donner une **fourchette de prix** dans laquelle un bien immobilier peut être vendu, par rapport au marché immobilier dans une localité définie.

Elle est souvent réalisée dans les cadres suivants :

- Dans le but de vendre ou de louer un bien.
- Dans un but personnel (estimation de ses avoirs)
- Déterminer une valeur locative ou pour assurer un bien.

A ne pas confondre avec l'**expertise** immobilière qui consiste à donner **plusieurs valeurs** à un bien, notamment la valeur **vénale**, la valeur en **vente forcée**, la valeur en vente de **gré à gré** et éventuellement la valeur de **reconstruction à neuf**.

Elle est souvent réalisée dans les cadres suivants :

- Séparation ou divorce
- Déclaration de succession
- Déclaration fiscale
- Expertise bancaire ou judiciaire.

Notre domaine d'expertise.

Il existe plusieurs domaines d'expertises, cependant **notre bureau se concentre essentiellement sur les deux expertises suivantes :**

- L'expertise dans le **cadre bancaire** :

C'est l'expertise la plus courante dans le milieu du courtage immobilier. Cette expertise est la plupart du temps commandée par les banques afin de pouvoir se positionner sur l'octroi d'un crédit hypothécaire. Les banques analysent la valeur vénale, la valeur de gré à gré et surtout, la valeur en vente forcée (vente publique). Elles analysent ces valeurs et les mettent en corrélation avec le montant de votre crédit hypothécaire. Elles détermineront alors le risque et, en fonction de votre situation, vous octroieront ou pas un crédit hypothécaire.

Cette expertise intervient presque systématiquement dans la demande d'emprunt hypothécaire.

- L'expertise dans le **cadre judiciaire** :

- L'expertise peut être « **amiable** », lorsque les parties s'accordent pour confier l'examen des aspects techniques à un expert, hors procédure judiciaire.
- Elle sera « **judiciaire** » lorsqu'une partie soumet cette demande à un juge en vue de contraindre l'autre à assister, à être présent à cette expertise.

Dans les deux cas, ces expertises sont réalisées par un expert dans le but de **décortiquer** et d'**expliquer les aspects techniques** d'un dossier afin de le rendre compréhensible et clair **pour le juge et les parties**. Il est d'ailleurs courant que la partie demanderesse soit la même que celle qui a introduit l'action judiciaire.

Nos experts sont formés à la rédaction de rapports détaillés dans le cadre de dossiers liés à une **mauvaise valorisation d'un bien immobilier sur le marché, dans le cadre de recours successoraux liés à la valorisation de biens immobiliers ou dans le cas de fraudes fiscales** (sous-évaluation dans le but de réduire le coût des droits d'enregistrement).

NOS SERVICES

L'Expertise : Détenir la valorisation exacte de sa propriété

Une proposition adaptée à vos besoins !

Expertise	Bancaire Prix HTVA	Judiciaire Prix HTVA
<u>Biens résidentiels</u>		
Moins de 100 m ²	200€ (242€ TVAC)	400€ (448€ TVAC)
Entre 100 m ² et 200 m ²	300€ (363€ TVAC)	500€ (605€ TVAC)
Plus de 200 m ²	Sur devis	Sur devis
<u>Biens commerciaux</u>		
Moins de 100 m ²	300€ (363€ TVAC)	500€ (605€ TVAC)
Entre 100 m ² et 400 m ²	400€ (484€ TVAC)	600€ (726€ TVAC)
Plus de 400 m ²	Sur devis	Sur devis
<u>Entrepôts, garage, etc</u>		
<100 m ²	200€ (242€ TVAC)	400€ (448€ TVAC)
Entre 100 m ² et 500 m ²	250€ (302,5€ TVAC)	450€ (605€ TVAC)
Plus de 500m ²	Sur devis	Sur devis
<u>Immeuble de rapport, bureaux, autres..</u>	Sur devis	Sur devis

- Les rapports d'expertise ne sont délivrés qu'après réception du paiement.
- Tarification pour l'année 2023 – 2024.