

FAQ ESTIMATIONS

1. Comment introduire une demande d'estimation ?

Via le formulaire de demande disponible sur notre site internet :

<https://fiscalite.brussels/fr/form/demande-d-estimation-par-le-comite-d-acquisition>

2. Quels types d'estimation sont proposés ?

- **Flash** : rapport d'estimation succinct avec 5 points de comparaison
- **Standard** : rapport d'estimation détaillé avec 10 points de comparaison
- **Premium** : rapport d'estimation nécessitant une analyse complexe en raison de la nature du bien à estimer ou de (s) (l') hypothèse(s) d'estimation demandée(s)
Ex : Demandes portant sur un grand nombre de parcelles, des biens de nature différentes, un droit réel d'usage (superficie, emphytéose, etc.) ou un projet clé sur porte

3. Quel est le délai pour réaliser une estimation ?

En principe, le **délai standard** de délivrance d'un rapport d'estimation est **de 2 mois**, à l'exception des estimations Premium où il faut compter 3 mois.

Pour les demandes dont l'**urgence** est **motivée**, un **délai plus court** peut être convenu et le type de rapport délivré sera au besoin adapté.

Pour les demandes effectuées dans le cadre de l'exercice d'un **droit de préemption** ou de l'acquisition d'un bien dont la **vente** est **imminente**, le délai peut être réduit à **15 jours**. Le cas échéant, le rapport flash urgent sera réalisé sans visite préalable et se limitera à estimer si le prix demandé est acceptable.

Pour chaque demande, le délai proposé vous sera confirmé par mail. Le délai ne commencera à courir qu'à partir du moment où toutes les informations nécessaires à l'estimation auront été fournies.

4. Quelles informations communiquer à l'appui de ma demande ?

Tous les documents et informations concernant le bien à estimer, notamment :

- les plans (PV de mesurage, schémas du projet, plans de la demande du permis d'urbanisme et/ou plans d'exécution, plans de coupes)
- les estimations antérieures d'experts
- des photos (intérieur et extérieur) du bien à estimer
- les permis d'urbanisme délivrés
- les informations relatives à l'occupation du bien (baux, conventions d'occupation, etc.)

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la liste figurant dans le formulaire de demande.

Si votre demande porte sur un droit réel d'usage (superficie, emphytéose, etc.), précisez la durée du droit envisagé, les obligations particulières du contrat (destination, obligation d'effectuer des travaux, indemnité éventuelle prévue à l'expiration du terme) ainsi que les modalités de paiement de la redevance (versement unique ou redevance annuelle).

Sauf pour les demandes urgentes, il est recommandé de prévoir la possibilité de visiter le bien et de communiquer les coordonnées de la personne de contact pour la visite.

5. Est-ce que je peux, en tant que particulier, faire appel au Comité d'acquisition du Service Public Régional de Bruxelles Fiscalité pour estimer un bien immeuble ?

Non, nos services sont exclusivement destinés aux institutions publiques.

6. Est-ce que le Comité d'acquisition estime des biens immobiliers situés en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Non, le Comité d'acquisition est uniquement compétent pour estimer des biens immeubles situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

7. Est-ce que le Comité d'acquisition estime la valeur locative des biens immeubles ?

Non, le Comité d'acquisition ne dispose pas (à ce jour) de base de données permettant d'estimer la valeur locative des biens immeubles. Nous estimons la valeur vénale des biens immeubles en pleine propriété ou faisant l'objet d'un droit réel d'usage (superficie, emphytéose, etc.).

8. Est-ce que le rapport d'estimation peut être transmis à des tiers ?

S'il s'agit d'une autre autorité publique pouvant faire appel aux services du Comité d'acquisition d'Immeuble, le rapport peut lui être transmis, à condition que :

- Le Comité d'acquisition ait donné son consentement écrit et préalable
- L'autorité à laquelle le rapport est communiqué s'engage à respecter les clauses de confidentialité et de non-transmission aux tiers qu'il contient.

Si le tiers n'est pas une autorité publique, le rapport ne peut pas lui être communiqué. En revanche, la lettre de notification de valeur vénale peut lui être transmise.