



'Bureau GEOLEC' srl

Siège : 2/A, Derrière les Prés à B-4550 NANDRIN
Personne de contact : Olivier LECLER, Administrateur – Géomètre-Expert-Immobilier
Légalement admis et assermenté auprès du Tribunal de Première Instance de HUY
N° GEO : 10.1150
N° OBGE : 2749
N° Entreprise : BE-0635.561.123

Gsm : (+32) 0475/35.55.73
Web : www.geolec.be
Email : olivier.lecler@geolec.be



Membre de l'Association Royale
des Géomètres-Experts
Immobiliers de Liège
(A.R.G.E.Lg.) asbl

Annexe 7 – Tarifications spécifiques pour une étude d'urbanisation

Note liminaire

L'étude d'urbanisation d'un bien (anciennement appelée lotissement) est définie à l'article D.IV.2. § 1^{er} du Code du Développement Territorial (Co.D.T.) et est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois (3) lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ...

Par expérience, ce type de mission s'avère peu rentable lorsque l'urbanisation d'un bien ou d'un ensemble de biens tel que défini dans le Co.D.T. ne compte pas un minimum de quatre (4) lots.

En effet, lors de la vente des lots, le Client (Maître d'ouvrage) doit penser à répercuter tous les frais et charges qu'il aura dû supporter pour viabiliser les lots (honoraires du Géomètre-Expert, frais d'étude réclamés par l'une ou l'autre société d'équipement pour viabiliser les terrains à bâtir, les éventuels frais liés à une étude d'incidence ou de tests de percolation, les éventuels frais liés à l'ouverture ou la modification d'une voirie, ...).

Pour ce type de mission et préalablement à celle-ci, le Client doit mettre à notre disposition tous les documents et renseignements nécessaires au bon démarrage de cette mission, à savoir, notamment :

- un plan de situation,
- un extrait cadastral permettant de cerner le bien objet de la mission,
- la liste des tenants et aboutissants, et tout autre document ou plan(s) en sa possession permettant d'établir le dossier de permis d'urbanisation.

Mandater notre Bureau pour une étude d'urbanisation c'est lui confier

- la gestion de toutes les réunions préliminaires au démarrage du dossier, prendre contact avec les diverses administrations (urbanisme) et les sociétés d'équipement (impétrants) ;
- le mesurage de la situation existante : limites du terrain, relief, relevé des équipements existants (surplomb d'une ligne tension, pavés repères d'eau, gaz, bouche incendie, chambres de visite du réseau d'égouttage, ...)
- l'élaboration du plan de la situation existante, du plan de la situation projetée, du plan masse ainsi que de la vue 3D en concordance avec le Co.D.T. ;
- l'étude et la rédaction des options d'aménagement, des options architecturales d'ensemble et des prescriptions en collaboration avec la Commune et la direction de l'Urbanisme (anciennement connu sous le nom de cahier des charges urbanistiques) ;
- la complétude de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ;
- la confection du dossier de permis d'urbanisation avec remise de 7 exemplaires de chaque feuille de plan ;
- le dépôt du dossier au service communal de l'Urbanisme où se situe le bien ;
- les formalités d'enregistrement et de pré-cadastration auprès du S.P.F. après la délivrance du permis d'urbanisation.

Tarifications et liquidation de nos honoraires :

Les tarifications ci-après sont mentionnées hors TVA de 21 % ; la TVA étant à charge du Client.
(cf. Annexe 3, §9 | Conditions générales).

1.- Base forfaitaire :

Notre forfait de base pour tout dossier d'urbanisation est de 4.400 € et correspond à un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en trois (3) lots non bâtis destinés à l'habitation avec la fourniture de sept (7) exemplaires du dossier de permis d'urbanisation.

Tout exemplaire supplémentaire demandé (le nombre d'exemplaire est lié au nombre d'avis de services liés au dossier et imposé par les autorités compétentes pour le traitement du dossier) est facturé comme suit :

- frais de photocopie en noir et blanc [par page, format DIN A4:] : 0,25 €
- frais de photocopie en couleurs [par page, format DIN A4:] : 0,40 €
- frais de copie d'un plan en noir et blanc [par plan, format maximal A0] : 12 €
- frais de copie d'un plan en couleurs [par plan, format maximal A0] : 18 €

Le coût d'une étude d'urbanisation est déterminé selon le nombre de lots à créer destinés à l'habitation (lots prévus au plan masse) avec une base de 1.000 € par lot majorée d'un forfait d'administratif de 1.400 €.

Pour toute urbanisation supérieure à 10 lots, le prix par lot est réduit à 900 €.

La création d'un lot non destiné à l'habitat (exemple : un lot agricole) est comprise dans le forfait de base.

2.- Frais supplémentaires à prendre en considération par le Client :

Notre forfait de base ne prend pas compte la création éventuelle d'une voirie.
Les lots sont supposés être conçus en bordure d'une voirie existante.

Lorsque le permis d'urbanisation nécessite des travaux de création ou de modification de voirie(s), d'égouttage, etc., le Client choisi librement le Bureau d'Etudes qu'il souhaite pour mener à bien l'étude de voirie.

Habituellement, à titre informatif, un Bureau d'Etudes facture cette prestation avec au taux de 4 % du montant de l'estimation des travaux projetés avec un minimum de 2.000 € HTVA. La surveillance est calculée sur un taux de 3% du montant de l'adjudication avec un minimum de 2.500 € HTVA.

Les éventuels frais d'étude réclamés par l'une ou l'autre société d'équipement (impétrants) seront à charge du Client.

A titre informatif, de nombreux concessionnaires remettent un bulletin de versement à régler préalablement à la remise de leur avis. Selon le concessionnaire, le coût de leur étude préalable est calculé selon le nombre de lots projetés ou de manière forfaitaire.

En cas de nécessité d'une étude d'incidence ou de tests de percolation (pour vérifier la possibilité d'installer des drains dispersants), les frais liés à cette étude seront à charge du Client.

En aucun cas, tous ces frais supplémentaires ne seront supportés par notre Bureau.
Le Client devra s'en acquitter pour le bon déroulement du dossier.

3.- Fractionnement de nos états d'honoraires :

Vu le coût important que nécessite ce type de dossier, nos états d'honoraires seront facturés et fractionnés comme suit :

- 30 % après le mesurage ;
- 45 % à la fin de l'élaboration du dossier de permis d'urbanisation, avant le dépôt du dossier à la Commune ;
- 25 % lors de de la décision finale du Collège communal.

4.- Modification de la mission :

Toute modification éventuelle du projet à la demande du Client ou des Autorités compétentes fera l'objet d'une réévaluation du coût de la mission (cf. Annexe 3, §18 | Conditions générales | Clause de nullité).

Le Bureau en informera le Client par écrit.

5.- Etablissement d'un plan particulier pour la mutation de chaque lot :

Afin de céder chaque lot (vente, donation, ...), le Notaire instrumentant la mutation vous réclamera :

- un plan particulier du lot à muter ;
- l'attribution du numéro de référence au plan particulier (formalité d'enregistrement) ;
- l'identifiant réservé au lot (pré-cadastration).

Chaque plan particulier est facturé 650 € HTVA de 21 % (en plus de l'étude d'urbanisation définie ci-avant).

Ce forfait comprend les formalités d'enregistrement et de pré-cadastration, les frais de bornage et la remise de trois exemplaires du plan (un pour la partie cédante, un pour la partie acquéreuse et un pour le Notaire) + un pour notre archivage.

Etant donné que le S.P.F.Finances n'autorise plus de demande pré-cadastration lot par lot (c'est-à-dire au fur et à mesure de la mutation des différents lots définis au plan d'urbanisation) et réclame une pré-cadastration unique (pour l'ensemble des lots), le Géomètre-Expert n'a plus aucun contrôle sur la mutation à venir des lots créés.

En effet, une fois les plans dressés et enregistrés dans la base de données des plans de délimitation et les identifiants attribués par le S.P.F.F, un Notaire peut instrumenter son acte de mutation sans faire appel à nos services (alors que nous sommes l'auteur de projet des plans dressés et devons être rémunérés pour cette prestation) puisqu'il dispose d'un accès à cette même base de données.

Ainsi, depuis la mise en place de cette directive interne au S.P.F.F (pré-cadastration unique), nous n'adressons plus nos états d'honoraires à la partie acquéreuse du/des lots concernés par la mutation ni au Notaire (même s'il lui est toujours loisible d'intégrer notre note d'honoraires dans son décompte).

Le Client (Maître d'ouvrage) devra donc supporter le coût forfaitaire de 650 € par lot créé pour disposer du dossier. La remise des plans et documents intervient après réception de l'intégralité de honoraires.

Pour ces raisons, nous recommandons au Maître d'ouvrage soit

- d'intégrer le coût lié aux frais d'établissement de chaque plan particulier dans le prix de vente de chaque lot (cas le plus simple) ;
- d'informer la partie acquéreuse et le Notaire instrumentant la mutation des frais ici avancés par vos soins.

6.- Surveillance des travaux prévus :

Pour mener à bien la réception provisoire des travaux de viabilisation (raccordements aux impétrants) et d'infrastructures éventuelles, le Maître d'ouvrage est habituellement convié aux réunions de chantier.

Nous pouvons assister le Client pour la surveillance des travaux prévus ; facturation au temps passé au taux horaire de 75 €.