

1. Quels services sont proposés, à l'heure actuelle, par le Comité d'acquisition d'immeubles (direction de la Documentation patrimoniale)?

a) Estimations de droits et biens immobiliers

Livraison d'un rapport d'estimation mettant en œuvre la méthode comparative, conformément aux éléments reçus à l'appui de la demande, à savoir au minimum ceux-ci :

- Adresse du bien.
- Adresse cadastrale du bien sous format CAPAKEY.
- Superficie à évaluer : parcellaire, hors sol ou utile.
- Plan(s) du bien : cadastral et/ou d'étage.
- Documents urbanistiques (Permis, PPAS, ...).
- Hypothèse d'estimation : valeur vénale, canon emphytéotique, projet de construction, ...
- Délai spécifique souhaité lorsqu'il existe et sa motivation.
- Personne de contact.

Les délais de délivrance dépendent du type de rapport – 3 produits sont à votre disposition, à savoir :

- **Rapport « flash »**: rapport concis avec 5 points de comparaison délivrable à partir de 5 jours ouvrables à dater de la demande complète.
- **Rapport « standard »**: rapport détaillé avec 10 points de comparaison délivrable à partir de 20 jours ouvrables à dater de la demande complète.
- **Rapport « premium »**: rapport complexe avec 10 points de comparaison, comportant l'étude de plusieurs parcelles de natures différentes et/ou avec une hypothèse portant sur des droits réels, délivrable dans les 60 jours ouvrables à dater de la demande complète.

Une lettre de communication rapportant la valeur vénale accompagne le rapport, en vue de la soumettre à des tiers au besoin. Certains rapports peuvent être requalifiés en raison de leur complexité et/ou du nombre de lots à estimer par le commissaire. Les délais ne commenceront à courir dès que les éléments nécessaires à l'estimation seront transmis (cf. liste des informations minimales reprises ci-dessus).

b) Avis juridiques

Relecture des aspects civils d'un projet d'acte rédigé par le Notariat soumis au CAI, soit en application aux règles prévues aux articles 100 et suivants de l'OBBCC, soit sur base volontaire (en cas d'acquisition). Le CAI insiste que le dossier du Notaire lui soit remis pour procéder à sa relecture, faute de quoi, il remettra l'avis, sous réserve de l'obtention de pièces essentielles à la supervision du dossier.

Le délai de délivrance pour les avis juridiques de type « OOBCC » est de 30 jours. Pour les autres, le délai sera à convenir avec le demandeur tenant compte du délai souhaité (et motivé) ainsi que des plannings du CAI.

Nos services ne comprennent pas l'étude d'opération ou d'évaluation des risques. Les commissaires et collaborateurs agissent en toute indépendance, tout en veillant aux intérêts des donneurs d'ordre (Région ou autres). Par conséquent, des discussions ouvrant la porte à certaines réflexions, se référant parfois à des estimations peuvent être entretenues, à titre informel. En aucun cas, le CAI n'est tenu à délivrer des avis juridiques portant à une interprétation ou en la fourniture d'examen de doctrine et/ou de jurisprudence.

2. Quid des autres compétences dévolues au Comité d'acquisition d'immeubles ?

a) Authentification des actes

N'est actuellement pas proposé. L'équipe du Comité d'acquisition d'immeubles est occupée à la mise en place du service. Nous ne manquerons pas de vous informer, dès l'offre disponible.

b) Négociations

Ne sont actuellement pas proposées. En effet, une communication sera proposée pour informer nos demandeurs de l'ouverture du service (étape ultérieure à la reprise de la compétence des actes authentiques). Des conditions de saisine seront également précisées.

c) Expropriations

Ne sont actuellement pas proposées. En effet, une communication sera proposée pour informer nos demandeurs de l'ouverture du service (étape ultérieure à la reprise de la compétence des actes authentiques). Des conditions de saisine seront également précisées.

3. En tant que privé, puis-je solliciter les services du Service public régional de Bruxelles Fiscalité ?

Non, nos services sont uniquement destinés aux institutions publiques.

4. Estimez-vous des biens situés en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Non, nous ne sommes compétents que pour des biens situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Estimez-vous la valeur locative de biens immobiliers ?

Non, à ce jour, nous ne disposons pas de bases de données nous permettant d'estimer la valeur locative de biens immobiliers. Nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers (pleine propriété ou droit réel d'usage).

6. Quelles informations dois-je fournir à l'appui de ma demande ?

Toute information et document disponibles concernant le bien. Par exemple : matrice cadastrale, plan, rapport antérieur rendus par d'autres experts, photos, plans et coupes du projet à venir,

permis d'urbanisme, etc. [Le formulaire de demande en ligne](#) vous accompagne dans l'établissement de votre demande et prévoit des champs obligatoires et d'autres facultatifs.

7. Quelle est la validité d'une estimation ?

Nos estimations ont une validité de 1 an. Passé ce délai, une actualisation est nécessaire. Toutefois, même avant l'expiration de ce délai, il vous est possible d'introduire une demande d'actualisation auprès du Comité d'acquisition d'immeubles.

8. Puis-je transmettre le rapport à un tiers ?

S'il s'agit d'une institution publique disposant de la capacité juridique de nous saisir, le rapport peut lui être transmis moyennant le respect de deux conditions cumulatives :

- Obtention de l'accord préalable écrit du CAI.
- Engagement de l'institution publique à respecter les clauses de confidentialité reprises en fin de rapport.

S'il ne s'agit pas d'une institution publique, le rapport ne peut être transmis au tiers. Toutefois, le courrier d'accompagnement reprenant la valeur peut, quant à lui, être transmis.

9. Comment obtenir un titre de propriété passé par un Comité d'acquisition d'immeubles datant d'avant le 1^{er} janvier 2015 ?

Si vous souhaitez obtenir des copies d'actes authentiques passés avant le 1er janvier 2015 par les Comités d'acquisition d'immeubles, y compris les procès-verbaux de mesurage et plans annexés à ces actes, nous vous invitons à prendre contact avec le Bureau de Sécurité Juridique compétent (Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Service Public Fédéral Finances).

Si vous souhaitez déterminer le bureau compétent, [cliquez ici](#).