EXPERTS NICOLAI

GEOMETRES-EXPERTS & EXPERTS IMMOBILIERS
Assermentés Agréés

16 avenue Reine Astrid
B-1300 Wavre

010 / 45 10 05

info@expertsnicolai.be

www.expertsnicolai.be

ORDRE DE MISSION
ETAT DES LIEUX ENTREE LOCATIVE

Le(s) soussigné(s): Nom : ……..…… Prénom : ……...

Adresse :……

Tél. : ……..…….. **Courriel Officiel** : ……

(N° National ou TVA: ……)

Bailleur(s) / Locataire(s) / ou leur représentant porteur d'une procuration,

Charge(nt) le « Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés srl » dont les bureaux sont établis à Wavre, Avenue Reine Astrid 16, représenté par son administrateur, Michaël Nicolaï, Géomètre-Expert Immobilier, légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Nivelles, (ou tout collaborateur de celui-ci habilité à la représenté), de la mission suivante :

Etat des lieux d'ENTREE LOCATIVE PRO EXPERT *(Forfait tout inclus – a.p.d. **120€** - détails au verso)*

- **Ouverture dossier** & **déplacement** expert sur les lieux
- **Recommandations entretiens locatifs et Conseils Experts**
- **Inventaire des clés & des attestations d'entretien présentés**
- **Relevé des compteurs / calorimètres identifiés accessibles**
- **Vérification état de propreté de l'immeuble**
- **Description détaillée de chaque pièce renseignée**
- **Photos suivant demandes ou nécessités**
- **Rapport Dactylographié**
- **Rapport signé par expert sous format PDF**

Date Visite souhaitée : **….. / …… / ……** **à** **…….. h ……**
(ou proche du)

Immeuble à : ……

Coût de la mission : **Forfait par client : …… € / sur base tarifs au verso**
Le forfait tient compte que la mission est confiée conjointement par 2 clients : le client locataire et le client bailleur.

Le mode de calcul des honoraires et frais sont considérés comme parfaitement compris et acceptés ainsi que les conditions d'exécution de la mission. Les honoraires et frais sont payables avant le démarrage des constats et leur exigibilité n'est pas conditionnée par l'approbation du rapport final de l'expert (indépendance). En cas de non-paiement total ou partiel à l'échéance, nous vous enverrons un premier rappel gratuit. Si vous ne payez pas dans le délai de paiement stipulé dans le premier rappel, vous serez redevable d'intérêts de retard, conformément à la loi du 2 août 2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, et d'une indemnité forfaitaire calculée comme suit : 20 EUR si le solde dû est inférieur ou égal à 150 EUR ; 30 EUR majorés de 10 % du montant dû sur la tranche comprise entre 150,01 EUR et 500 EUR, si le solde dû se situe entre 150,01 EUR et 500 EUR ; 65 EUR majorés de 5 % du montant dû sur la tranche supérieure à 500 EUR, avec un maximum de 2 000 EUR, si le solde dû est supérieur à 500 EUR. Si le coût de la mission confiée est supporté par plusieurs clients et /ou en cas de non-paiement partiel de la mission, ce, quel que soit la partie défaillante, l'expert se réserve le droit de retenir les pièces confiées et ses travaux. Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont il reconnait avoir pris connaissance, le(s) client(s) autorise(nt) la Srl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de ses données personnels ainsi que des photos prises pour illustrer les activités du bureau notamment sur brochure, sur internet ou de procurer des informations à sa clientèle. Le(s) client(s) reconnait avoir pris connaissance de la fiche d'information de l'entreprise ainsi qu'avoir reçu toutes les informations relatives avant la signature du présent ordre de mission. Le mode de communication est le courriel et documents au format PDF. Pour tout litige, quelle qu'en soit leur nature, les tribunaux de l'arrondissement du Brabant Wallon seront compétents.

Clause légale : Droit de rétractation (Ordre de mission approuvé en dehors de nos bureaux au sens art. 1.8,15° du Code de droit économique)

Le consommateur a le droit de notifier à l'entreprise qu'il renonce à l'achat, sans pénalités et sans indication de motif, dans les 14 jours calendrier à dater du lendemain du jour de la livraison du bien ou de la conclusion du contrat de service conformément à l'article VI.47, §2,1° du Code de droit économique.

□ Par dérogation et invoquant l'urgence, le client demande formellement à l'expert d'entamer de sa mission au plus vite. Il reconnait avoir été averti qu'il perd son droit de rétractation lorsque la mission de l'expert est achevée. En cas de rétractation au cours de la mission, le client accepte d'acquitter un défraiement forfaitaire de 60% du montant fixé. Le formulaire de rétractation est disponible sur le site internet du bureau ou du SPF Economie.

Fait à ……, le ……, avec un exemplaire remis pour chaque partie.

Signature(s) pour confirmation :

Le(s) client(s),

HONORAIRES 01/02/2024 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

	EXPERTISE DESCRIPTIVE - ETAT DES LIEUX LOCATIF Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur) - Base 2 clients	Tarif TVAC
Etat des Lieux Locatif Entrée Digital Formulaire (studio ou appt récent 2 ch. Max)	**Tarif de Base pour 3 pièces ou zones (Hall-séjour-cuisine, Salle de bains ou douches):** Forfait incluant déplacement, constats, **formulaire manuscrit ou digital**, envoi PDF sous 8 jours ouvrés	120,00 €
	Par pièce ou zone complémentaire (chambre, bureau, terrasse) ou par relevé de compteur	10,00 €
Etat des lieux Locatif ENTREE EXPERT PRO (Tous types d'immeubles)	**Etat des Lieux d'entrée PRO EXPERT Traditionnel :** Gestion rendez-vous, un déplacement, Conseils & recommandations sur les lieux, Constatations, Relevés Clés & attestations présentées, compteurs accessibles, **Rapport de Procès-verbal légal au format PDF** (ou Papier sur demande lors de la visite)	
Etat des lieux de SORTIE & valorisations EXPERT PRO Base ELS	**Etat des Lieux de Sortie:** Gestion rendez-vous, déplacement, Visite et examen détaillé immeuble, Récolement, Détermination et valorisations des dégats locatifs, Relevés compteurs identifiés et accessibles (pas transferts) / Clés & Attestations présentées, Procès-verbal d'indemnité de dégâts ou manquements locatifs, envoi.	
Code interne	***Tarifs Etats des lieux Entrée ou Sortie Locative EXPERT PRO*** *(prix pour chaque partie)*	PRO EXPERT (Tvac)
ELES A0	Etat des lieux locatif - STUDIO ou FLAT	135,00 €
ELES A1	Etat des lieux locatif - APPARTEMENT 1 chambre	145,00 €
ELES A2	Etat des lieux locatif - Appartement 2 chambres	160,00 €
ELES A3	Etat des lieux locatif - Appartement 3 chambres	175,00 €
ELES A4	Etat des lieux locatif - Appartement 4 chambres	190,00 €
ELES M1	Etat des lieux locatif - MAISON à partir de :	180,00 €
ELES M2	Etat des lieux locatif - maison 2 chambres	180,00 €
ELES M3	Etat des lieux locatif - maison 3 chambres	195,00 €
ELES M4	Etat des lieux locatif - maison 4 chambres	210,00 €
ELES M4	Etat des lieux locatif - maison 5 chambres	215,00 €
ELES Bur	Etat des lieux locatif BUREAU - Devis sur simple demande	à partir de 150€ htva 21%
ELES COM	Etat des lieux locatif COMMERCE -Devis sur simple demande	à partir de 150€ htva 21%
	Compléments pour pièces supplémentaires	
ELES Compl. Gratuit	Photos, Cave, Grenier, Terrasse ou jardinet assimilé (max 100 m²)	Offert / Inclus
ELES pièce+	Pièce complémentaire (chambre, bureau, sanitaire,véranda, garage), jardin ou piscine	15,00 €
ELES meublé50+	Descriptif / Photos meubles courants à inclure au rapport (non garni)	+50%
ELES Garni75+	Descriptif / Photos meubles courants + inventaire garnitures	+75%
ELES 100	Mission avec contre-expert ou pour un seul client	+100%
ELE Visite2	2ème visite / complément constat / Avenant - Base par déplacement	150,00 €
ELES admin+	Suivi mail / gestion avenant / coordination rdv agence - clé : par poste distinct ou mail	30,00 €
ELES Finitions+	Descriptifs décors recherchés, aménagements multiples , finitions prestige	Sur devis min. + 10 %
ELE REPRISE	Etat des lieux de sortie sur base d'un rapport réalisé par un autre bureau	+15%
ELES Réduction	Réduction pour missions consécutives (Entrée + Sortie) - sous réserve accord expert	- 10 %

L'appartement ou maison de base comprend : Tous les halls et dégagements, logettes WC, vestiaire, salle à manger, séjour, cuisine équipée, 1 salle de bains ou douche, buanderie, chaufferie, un niveau de caves maximum. Tous les halls et dégagements, logettes WC, vestiaire, salle à manger, séjour, cuisine équipée, 1 salle de bains ou douche, buanderie, chaufferie, un niveau de caves maximum

Extrait des Conditions générales liées aux modalités d'exécution de la mission de l'expert :

Le contrat ne se forme pas si, préalablement ou sans retard injustifié après la réception de l'acceptation, une partie indique expressément, et non au moyen de conditions générales, qu'elle ne veut pas être liée par un tel contrat. Le contrat prend fin 15 jours après l'envoi du rapport. Les frais et honoraires sont forfaitisés tenant compte que la mission est confiée par le client locataire et par le client bailleur. En cas d'un seul client demandeur ou intervention avec contre-expert, ce forfait est doublé. En cas de non-conformité de l'immeuble avec le descriptif renseigné, le descriptif de l'expert et les suppléments demandés prévalent pour le calcul du coût de la mission. Le client autorise l'expert à adapter, retarder ou stopper sa mission suivant les consignes sanitaires imposées ou conseillées par l'expert. En cas de réclamation justifiée, une indemnité de 10 € est fixée pour tout retard d'envoi des documents dans le délai par l'expert. La Société sera redevable au Client d'une indemnité maximale de 10% de la mission envers le Client en raison de tout préjudice résultant du non-respect de ses obligations pour autant que seul Bex SRL soit responsable . Toute annulation totale de la mission par le Client pendant la durée du contrat ou le jour même de l'état des lieux n'est valable qu'avec l'accord écrit de la Société. En cas d'annulation de la mission le jour de l'état de lieux, la Société se réserve le droit de facturer, outre le paiement des honoraires déjà exigibles ou perçus et sus des frais déjà engagés par lui, 60 % des honoraires décrits dans le contrat à titre d'indemnité de dédit.

L'ensemble de la mission de l'expert porte sur des constats apparents sans investigation spécifique ou démontage. Les éventuelles mentions de l'expert stipulant les équipements comme fonctionnels sont à considérer comme de simples tests à l'enclenchement. Les difficultés anormales d'utilisation, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou mal désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif. La responsabilité de l'expert ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux non signalé à celui-ci par écrit. Suivant la mission confiée à l'expert, il ne sera pas obligatoirement tenu compte des défectuosités d'ordre constructif si ce n'est à simple titre informatif et sans reconnaissance préjudiciable à l'une ou l'autre des parties. Les vérifications de la sécurité, de l'habitabilité et de salubrité n'entrent pas dans la mission de base dont question dans la présente mission. Les éventuelles remarques de l'expert relatives à ces points sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par des spécialistes spécifiques ou encore par demande écrite d'extension de mission spécifique. L'expert ne pourra être responsable des accords ou modalités juridiques fixées entre les parties. Tout document, coordonnées ou observations liées à la mission doivent être transmis à l'expert avant le démarrage de sa mission. L'expert ne peut être responsable de manquements d'appréciation liés à des informations non communiquées avant le démarrage de sa mission même s'il a accepté de démarrer sans ces informations. Après le passage de l'expert, le locataire et le bailleur peuvent, dans un délai de 10 jours suivant la prise de possession des lieux, établir, entre eux, un avenant au présent constat s'ils souhaitent voir préciser certains points voire omissions involontaires sur lesquels les parties sont en accord. Une copie sera adressée à l'expert. Passé ce délai ou à défaut d'accord, les constatations de l'expert et les éventuels avenant(s) signé(s) établis soit de commun accord par les parties, soit dressés par l'expert, sont considérés comme lus et approuvés et lieront irrévocablement les parties. La vérification de concordance des compteurs avec l'immeuble examiné est à vérifier par le client dans le même délai de même que la cohérence des consommations. Les formalités d'enregistrement du bail, de l'état des lieux d'entrée et transferts compteurs ne font pas partie de la mission de l'expert.

Il est expressément convenu par le(s)client(s) chargeant l'expert que les constatations revêtent l'aspect contradictoire prévu par la loi après la visite des lieux par l'expert, et ce, malgré l'absence des parties ou l'absence de signature, par les parties, du rapport qui sera rédigé. Sauf réception plus rapide ou défaut de réception signalé des parties, le rapport de l'expert est présumé avoir été réceptionné par chacun dans les 6 semaines qui suivent la vue des lieux. Le client dispense l'expert de reprendre les informations légales nécessaires dont il n'aura pas eu connaissance ou accès le jour de ses constats.

Valable au 01.02.2024 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation– hors missions judiciaires et préalables