



GEOMETRES-EXPERTS
Assermentés

&

EXPERTS IMMOBILIERS
Agrés



16 avenue Reine Astrid
B-1300 Wavre



010 / 45 10 05



info@expertsnicolai.be



www.expertsnicolai.be

ORDRE DE MISSION ETAT DES LIEUX DE SORTIE 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(int) le « Bureau d'Expertises Nicolai & Associés srl » dont les bureaux sont établis à Wavre, Avenue Reine Astrid 16, représenté par son Administrateur, Monsieur Michaël Nicolai, Géomètre-Expert Immobilier, légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Nivelles, (ou tout collaborateur désigné pour le représenter, M.), de réaliser la mission suivante :

Type de la mission : **Etat des lieux de SORTIE LOCATIVE (PRO Traditionnel)**

- Ouverture du dossier, confirmation du rendez-vous verbal ou par courriel.
- Déplacement, vue des lieux et récolement sur base de l'état des lieux d'entrée initial et obligations contractuelles (bail et tout autre élément de droit communiqué à l'expert avant ses constats).
- Relevé des indices compteurs ou jauge accessibles et identifiés, inventaire des documents d'entretien présentés au rendez-vous, inventaire des clés présentées et identifiées par le bailleur. (Transferts compteurs non inclus)
- Détermination et fixation des éventuels dégâts locatifs, y compris la contre-valeur des taxes et estimation de la durée de l'indisponibilité des lieux, tenant compte des dispositions légales et, notamment de l'entretien locatif normal attendu et/ou contractuel, de l'usure normale, et la vétusté appréciés sur base de la nature et qualité des matériaux mis en œuvre, de l'état à l'entrée ainsi que de la durée d'occupation.
- Rédaction et signature par l'expert du Procès-verbal d'indemnité compensatoire.

Date Visite souhaitée : / / à h

Immeuble à :

Coût de la mission : **Forfait par client :** € / sur base tarifs au verso

Ce coût est majoré de 100% si l'expert n'intervient que pour le locataire ou que pour 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 reconnaît avoir pris connaissance, le(s) client(s) autorise(nt) la Srl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de ses données personnelles 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) reconnaît 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. I.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 calendriers 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 reconnaît 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 client



NOS SPECIALISATIONS

Estimations immobilières - Réceptions Provisoires
Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
Constats Techniques - Permis de Location
Expertises Judiciaires & Fiscales



SIÈGE SOCIAL (sur RDV uniquement)

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés srl
Siège Social : Av. Seigneurie de Walhain n°12 - B1300 Wavre
TVA : BE.0469.808.612 - IBAN : BE71 3401 8125 7369

HONORAIRES 10/09/2024 - 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 apt 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 dégâts 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	140,00 €
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 ou Grenier, Terrasse ou jardinnet assimilé (max 100 m ²)	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	Réouverture / Complément observation / Avenant ou Base par nouveau 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	min. +10% à 10% loyer
BXL zone	Spécificités circulation parking codes postaux 1000 à 1299	15,00 €
ELE REPRISE	Etat des lieux de sortie sur base d'un rapport d'entrée non réalisé par notre 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 8 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 fixé par l'expert. Pour tout préjudice résultant du non-respect de ses obligations, pour autant que seul Bex SRL soit responsable, la Société sera redevable au Client d'une indemnité maximale de 10% de la mission envers le Client. 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. La responsabilité de l'expert ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux non signalé à celui-ci par écrit. La vérification de concordance des compteurs avec l'immeuble examiné est à vérifier par le client dans les 7 jours de même que la cohérence des consommations. Sauf dispositions conventionnelles prévues entre parties, l'expert apprécie la vétusté et l'usage normale sur base des états des lieux d'entrée, de sortie, durée d'occupation, nature et qualité des matériaux mis en œuvre et non pas sur une grille de vétusté régionales figées. A défaut de finalisation de la valorisation sur place des dégâts / manquements locatifs, le(s) client(s) autorise(nt) et charge(nt) l'expert de finaliser l'estimation de ceux-ci, à son bureau, sans la présence des parties concernées. Sauf stipulation contraire ou à défaut de clôture de décompte locatif global réalisé entre les parties, toute observation complémentaire adressée à l'expert après son passage, notamment liée à des dysfonctionnements, des défauts occultés, dissimulés ou volontairement cachés, sera envoyée par mail ou recommandé avec accusé de réception à l'expert ainsi qu'à toutes les parties à la cause, dans les 72h ouvrables après la vue des lieux. La partie opposée disposera d'un délai de 72h pour apporter toute contestation aux griefs qui lui sont adressés. Les parties acceptent que l'expert se réserve une faculté de vue des lieux complémentaire sans la présence des parties pour appréciation des griefs ou certains points portant à discussion et fasse un correctif à son rapport si justifié. Toute 2ème vue des lieux et frais de réouverture sera à provisionner par les parties. Il est expressément convenu, par les parties chargeant l'expert, que les constatations revêtent l'aspect contradictoire prévu par la loi dès la visite des lieux par l'expert, et ce, malgré l'absence éventuelle de signature des constats ou présence durant les lieux. Le rapport est considéré comme lu et approuvé dans les sept jours qui suivent la réception présumée du rapport. En application de l'article 8.20 du Code civil, il est loisible à chaque partie de solliciter un exemplaire des documents signés par l'expert par demande adressée au secrétariat de l'Expert : info@expertsnicolai.be

Par défaut ou par dérogation à d'autres accords antérieurs, si la mission est confiée par le locataire et le bailleur, les clients conviennent du caractère irrévocable et contraignant des conclusions de l'expert. L'expert ne pourra être responsable des accords ou modalités juridiques fixées entre les parties non communiqué par écrit.

Valable au 10.09.2024 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation – hors missions judiciaires et préalables