



GEOMETRES-EXPERTS
Assermentés

&

EXPERTS IMMOBILIERS
Agréés



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(nt) 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 celui-ci), de réaliser la mission suivante :

Etat des lieux DE SORTIE LOCATIVE

(Forfait tout inclus – à.p.d. 120€ - détails au verso)

- Ouverture dossier, confirmation RDV & déplacement Expert
- Récolement sur base de l'état des lieux d'entrée initial / avenant ou élément justificatif
+ obligations contractuelles recevables (bail et tout autre **élément de droit communiqué à l'expert avant ses constats**)
- Inventaire clés & attestations d'entretiens présentés
- Relevés des compteurs / calorimètres identifiés accessibles

- 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 dont entretien locatif normal attendu, 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 du Procès-verbal d'indemnité compensatoire (PDF)

(.....) Service Classics Pro

(le Choix Budget avec prépaiement)

(.....) Service PREMIUM Pro

(RDV garanti 7J – Annulable / modifiable - Paiement sur place)

Date de

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, le premier rappel gratuit. A défaut de paiement dans le délai échu du 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 internet ou pour 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. 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 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 01/10/2026 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

	EXPERTISE DESCRIPTIVE - ETAT DES LIEUX LOCATIF / USUFRUIT / ACQUISITIF Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur / Usufruitier-Nu-propriétaire - Base 2	Tarif TVAC
Etat des lieux d'ENTREE Début occupation	Etat des Lieux d'entrée (tous niveaux de services): Déplacement, Constatations, inventaire Clés & attestations présentées, relevés compteurs accessibles identifiés, dactylographie & Rapport de Procès-verbal légal au format PDF	
Etat des lieux de SORTIE (Fin occupation) & valorisations	Etat des Lieux de Sortie (tous niveaux de service): Déplacement, Visite et Examen détaillé immeuble, Récolement, Déterminations et valorisations des dégâts locatifs, Relevés compteurs identifiés et accessibles / Clés & Attestations présentées, Procès-verbal d'indemnité de dégâts ou manquements locatifs, envoi au format PDF.	
Service Classics PRO (Entrée ou Sortie) le + économique	Un service avec une gestion professionnelle 100% numérique de votre dossier avec l'organisation et confirmation du rendez-vous par courriel, l'envoi de 1ers conseils utiles et recommandations d'entretien, un expert délégué sur place pour répondre à vos questions et vous encadrer pour un état des lieux clair et complet. Préparation avant visite.	
Service PREMIUM PRO (Entrée ou Sortie) le + demandé	Service Classics Pro avec avantages et services personnalisés: RDV garanti 7 jours, possibilité d'annulation ou de modification sans frais 48h avant le RDV; pas d'acompte avant le RDV, coordination avec votre agence ou un tiers, réduction de 10% en cas d'états des lieux successifs de sortie et d'entrée, pré-remplissage des relevés compteurs identifiés, gestion avenants jusqu'à 1 mois après visite.	Tarifs Classics Pro +10%
Code interne	Tarifs Etats des lieux Entrée ou Sortie Locative CLASSICS PRO (prix pour chaque partie)	Tarif Classics pro
ELES Base Bur / Commerce	Etat des lieux locatif BUREAU - COMMERCE - Devis indicatif à valider	apd 175€ htva 21% + 1€/ m²
ELES Base Entrepot	Etat des lieux locatif ENTREPOT - Devis indicatif à valider	apd 175€ htva 21% + 0,5€/ m²
ELES Base APPT	Etat des lieux locatif - APPARTEMENT OU Studio - Descriptif de Base	125,00 €
ELES Base MAISON	Etat des lieux locatif - MAISON - Descriptif de Base	160,00 €
	<i>(base = cuisine et équipements, tous les hall, les wc, buanderie, salon, séjour, chaufferie, placards, photos utiles)</i>	
Chambre	Par chambre ou bureau ou espace polyvalent (<30 m²) / Descriptif	10,00 €
Sanitaire	Par local salle de bain ou salle de douche / descriptif	20,00 €
Garage / Annexe	Par garage ou local équipé (Dressing, buanderie équipée,...)	15,00 €
Cave / Grenier	Cave ou Grenier séparé / terrasse seule	10 € (offert premium)
Extérieur	Jardin ou terrasse > 50 m² / Descriptif / Complément photos	20,00 €
ELES Piscine	Piscine et ses équipements / descriptif état apparent	20,00 €
	Compléments / extension de services ou de descriptifs	
BXL zone	Spécificités circulation parking codes postaux 1000 à 1299 - Min 24,20€	10% (Offert Premium)
ELE REPRISE	Sortie litigieuse ou sur base d'un rapport d'entrée non réalisé par notre bureau	+15%
Priority pass	Rédaction et cloture rapport prioritaires (gain de temps ± 50%)	NEW +20%
ELES mobilier 25+	Immeuble meublé: Inventaire de base + reportage photographique étendu	+25%
ELES mobilier 50+	Immeuble meublé: Inventaire + descriptif + reportage photographique étendu	+50%
ELES Mobilier Garni75+	Immeuble meublé & Garni (vaisselle,...): Descriptif mobilier+ inventaire garni+ photos	+75%
ELES 100	Mission avec contre-expert ou intervention pour un seul client	+100%
Exp Mail	Suivi - échanges administratifs post rendez-vous (au-delà de 4 courriels /par courriel)	30,00 €
ELE Visite2	Réouverture / Avenant / complément de constats : base	150,00 €
ELE Contest	Encadrement expert contestation état des lieux - Min. 250 € - tarif par heure	150,00 €
ELES Prestige	Descriptifs décors recherchés, aménagements multiples, finitions prestige	min. +10% à 15% loyer
ELES admin+ / cave	Coordination agence avec Gestion prise ou dépôt des clés (suivant agenda)	10,00 € (Inclus premium)
ELES Réduction	Réduction pour missions consécutives (Entrée + Sortie) - sous réserve accord expert	-10% (en Premium Exclusive)

Valable au 01.10.2026 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation- hors missions judiciaires et préalables

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.