



BUREAU DE GEOMETRES &  
**EXPERTS IMMOBILIERS**  
Agréé et assermenté

Siège d'exploitation & Réception clients :  
Bureau d'Expertises NICOLAÏ & ASSOCIÉS s.p.r.l.  
Avenue Reine Astrid n°16 à B-1300 Wavre (Belgique)

Informations & Contacts : Tél. : **+32 (0)10 45 10 05** \* FAX +32 (0) 10 45 20 05  
[www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be) \* MAIL : [info@expertsnicolai.be](mailto:info@expertsnicolai.be)

## ORDRE DE MISSION - EXPERT ETAT DES LIEUX D'ENTREE LOCATIVE

**Le(s) client(s) soussigné(s):**

.....  
Adresse : ..... NN/ TVA si assujetti : .....  
Tél. : ..... **Courriel Officiel :**

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

**Charge(nt)** le « Bureau d'Expertises Nicolai & Associés sprl » dont les bureaux sont établis à Wavre, Avenue Reine Astrid 16, représenté par son Gérant, Michaël Nicolai, 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 Basic PRO**

*Studio ou Appartement neufs, récents et homogènes*

*Rapport digital ou manuscrit PDF sous 8 jours ouvrés /hors relevés compteurs et décompte clé (+10€)*

**Prix de Base** (séjour / cuisine, sanitaire, hall) : **90 € TVAC/ Client**

**Pièce supplémentaire** (Chambre, cave,...) : **+10€ TVAC/ Client**

**(....) Etat des lieux d'ENTREE LOCATIVE PRO+ Traditionnel**

*(Forfait tout inclus – voir détails au verso)*

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Recommandations entretiens locatifs et Conseils Experts</b></li><li>● Un déplacement avec constats sur les lieux</li><li>● <b>Inventaire des clés et des attestations d'entretien présentés</b></li><li>● <b>Relevé des compteurs par l'expert + calorimètres accessibles</b></li><li>● <b>Description détaillée</b> adaptée au finition et style de l'immeuble</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Photos suivant demandes ou nécessités</b></li><li>● <b>Rapport Dactylographié</b></li><li>● Rapport signé par expert sous format PDF</li><li>● Tarifs réduits en cas de missions successives</li></ul> |
|--|---|

**Pour la date la plus proche du :** ..... / ..... / ..... **à** ..... h .....

**Immeuble situé à** : .....

**Coût de la mission :** **Forfait pour chaque client** (2 clients) : ..... **€ / voir tarifs au verso**

Ce coût est majoré de 50% 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). Après 8 jours, tout solde demeurant dû portera un intérêt au taux de 0,7% par mois entamé, de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en plus d'une pénalité forfaitaire irréductible de 15% du montant de la dette au principale avec un minimum de 75,00 €. 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 le résultat de 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 Sprl 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) reconnaît avoir pris connaissance de la fiche d'information de l'entreprise ainsi qu'avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée. Le mode de communication est le courriel tandis que les documents sont délivrés au format PDF. Pour tout litige, quelle qu'en soit leur nature, les tribunaux de l'arrondissement de Nivelles seront seuls 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 calendrier à dater du lendemain du jour de la livraison du bien ou de la conclusion du contrat de service.**

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 an cours de la mission, le client accepte d'acquitter un défraiement forfaitaire de 70% du montant fixé. Le formulaire de rétractation est disponible sur le site internet du bureau ou du SPF Economie.

Fait à ....., le ..... chaque partie ayant son exemplaire.

Signature(s) pour confirmation :

*Le(s) client(s),*

SIÈGE SOCIAL & ADMINISTRATIF  
(sur Rendez-vous uniquement)  
Av. Seigneurie de Walhain n°12  
B-1300 Wavre (Belgium)

Entreprise n°0469.808.612  
TVA : BE.0469.808.612  
Banque ING (BIC : BBRUBEBB)  
IBAN : BE71 3401 8125 7369

AGRÉATIONS LÉGALES  
Médiateur Fédéral  
I.P.G. sous le n° 040055  
Région Wallonne 23/537p



Etats des lieux d'ENTREE LOCATIVE- Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur) - Minimum 2 clients			
<b>Etat des Lieux Entrée Basic PRO</b> (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, rapport manuscrit ou digital, envoi PDF sous 8 jours ouvrés		90,00 €
Basic extra	Par pièce ou zone supplémentaire (chambre, bureau, terrasse) ou relevé compteurs		10,00 €
<b>Etat des lieux d'Entrée PRO+ Traditionnel</b> (Tout inclus - Tous types d'immeubles)	<b>Etat des Lieux d'entrée PRO+ Traditionnel</b> : Gestion rendez-vous, un déplacement, Conseils & recommandations sur les lieux, Constatations, Relevés Clés & attestations présentées, compteurs accessibles, Rapport de Procès-verbal légal sous quinzaine ouvrés version Papier ou PDF : <b>à partir de 120 € Tvac / partie - Tout inclus</b>		
	<i>Etat des lieux Traditionnel par expert avec rapport dactylographié et photos + compteurs / Clés</i>	<b>PRO+ (Htva)</b>	<b>PRO+ (TTC)</b>
ELLE Studio	<b>Etat des lieux locatif d'entrée Détaillé - Studio ou flat à partir de :</b>	99,17 €	120,00 €
ELLE Appt 1ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'un appartement 1 chambre	111,57 €	135,00 €
ELLE Appt 2ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'un appartement 2 chambres	123,97 €	150,00 €
ELLE Appt 3ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'un appartement 3 chambres	136,36 €	165,00 €
ELLE Appt 4ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'un appartement 4 chambres	148,76 €	180,00 €
ELLE Appt 5ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'un appartement 5 chambres	161,16 €	195,00 €
ELLE Mais 1 ch	<b>Etat des lieux locatif d'entrée d'une maison à partir de :</b>	132,23 €	160,00 €
ELLE Mais 2ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'une maison 2 chambres	144,63 €	175,00 €
ELLE Mais 3ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'une maison 3 chambres	157,02 €	190,00 €
ELLE Mais 4ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'une maison 4 chambres	169,42 €	205,00 €
ELLE Mais 5ch	Etat des lieux locatif d'entrée d'une maison 5 chambres	181,82 €	220,00 €
ELLE Bureau	Etat des lieux locatif d'entrée d'un bureau - à partir de 129€ htva - sur devis	devis	
ELLE Commerce	Etat des lieux locatif d'entrée d'un commerce - à partir de 129€ htva - sur devis	devis	
<b>Code</b>	<b>Suppléments spécifiques</b>	<b>PRO+ (Htva)</b>	<b>PRO+ (TTC)</b>
Elle Sup. Elle Jar.	Supplément jardin / parties extérieures ( <b>inférieur à 2 ares - Terrasse seule : offerts</b> )	12,40 €	15,00 €
Elle Sup. Sanitaire	Supplément sanitaire supplémentaire (ex.: Salle de douches/bains)	12,40 €	15,00 €
Elle Sup. Garage	Supplément garage / autre annexe brut (cave seule offert - sur demande)	12,40 €	15,00 €
Elle Sup. Chambre	Supplément Chambre, Bureau, Véranda aménagée ou autre pièce polyvalent	12,40 €	15,00 €
Elle Sup. Divers	Supplément divers - par volume secondaire aménagé ou chauffé / piscine - à partir de	75,00 €	90,75 €
Elle Contre expert	Mission avec contre-expert		+50%
Elle Complément	2ème visite / complément constat - base par déplacement	125 € (151,25 € tvac)	
Elle Gestion mail	Gestion / suivi mail avec demande de réponse post rendez-vous - par mail	30 € (36,30 € tvac)	
Elle Réduction	Réduction pour missions couplées successives (sous réserve accord expert)		-10%

**Appartement type:** séjour/salle à manger, hall d'entrée/vestiaire/logette WC, chambre(s), hall de nuit, salle de bains ou salle de douche, débarras chaufferie, cuisine équipée, 1 cave.

**Maison / villa type:** hall d'entrée, logette WC / vestiaire, salle à manger, séjour, cuisine équipée, salle de bains, hall de nuit chambres, logette WC étage, buanderie ou chaufferie, un niveau de caves  
(bureaux / locaux divers assimilés aux chambres, salle de douche = salle de bains)

**Ne comprend pas** Renvoi des clés au bailleur / Locataire - 2ème Visite de vérification d'observations  
Transfert compteurs / établissement de plans / frais recommandé. / suivis techniques

Valable au 1.08.2018 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation– hors missions judiciaires et préalable

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

Les frais et honoraires sont forfaitisés tenant compte que la mission est confiée par le client locataire et par le client bailleur. 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.

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 défauts 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 par le(s) client(s) avant le démarrage de sa mission. L'expert ne peut être responsable de manquements d'appréciation liés à des informations non communiquées préalablement au démarrage de sa mission même s'il a accepté de démarrer sans ces informations. Après le passage de l'expert, si le(s) client(s) souhaite(nt) voir préciser, rectifier ou compléter certains points ou omissions involontaires suite, notamment, à des travaux complémentaires qui seraient faits après les constats, elles disposeront encore d'un délai de 15 jours après la date de clôture du rapport pour établir et rédiger un avenant entre elles au rapport (modèle téléchargeable sur [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)). Pour la bonne tenue de son dossier, une copie sera adressée à l'expert qui n'engage pas son approbation sur les documents ultérieurs ainsi réceptionnés. Passé ce délai, le rapport de l'expert et le(s) avenant(s) établis soit de commun accord par les parties, soit dressés par l'expert, lieront irrévocablement les parties.

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 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. En cas de réclamation justifiée, une indemnité de 10 € est fixée pour tout retard d'envoi des documents dans le délai par l'expert.

Les formalités d'enregistrements du bail et de l'état des lieux d'entrée ne font pas partie de la mission de l'expert.