



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 DE SORTIE LOCATIVE

### Le(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, 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**

#### Mission de l'expert comprenant :

- Ouverture du dossier, confirmation du rendez-vous sur demande.
- 1 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 à présenter à l'expert le jour de la visite).
- 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.
- Détermination et fixation irrévocables des éventuels dégâts locatifs, y compris la contre-valeur des taxes et estimation de la durée de l'indisponibilité des lieux, ce, tenant compte des dispositions du code civil et des usages relatifs, notamment, à l'usure normale, vétusté et entretien normal locatif attendu.
- Rédaction et signature par l'expert du Procès-verbal d'indemnité compensatoire.

**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 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 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, I.5° 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 au cours de la mission, le client accepte d'acquiescer 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 client*

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

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

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



Etat des lieux de SORTIE LOCATIVE - Tarif pour Chaque client (Locataire ou Bailleur) - Minimum 2 clients			
Etat des Lieux Sortie Basic PRO (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, valorisation dégâts sur place sans procès-verbal, envoi PDF		90,00 €
Basic extra	Par pièce ou zone supplémentaire (chambre, bureau, terrasse) ou relevé compteurs		10,00 €
Etat des lieux de Sortie PRO+ Traditionnel (Tout inclus - Tous types d'immeubles)	Etat des Lieux de Sortie - Tout inclus: Préparation de votre dossier, Gestion rendez-vous, 1 déplacement, Visite et examen détaillé de l'immeuble, Récolement, Détermination et valorisations des dégâts, Relevés compteurs identifiés et accessibles (pas transferts) / Clés & Attestations présentées, Rédaction procès-verbal d'indemnité de dégâts ou manquements locatifs, Envoi mail (PDF) du procès verbal		
ELLS Studio	Etat des lieux locatif de sortie Studio ou Flat à partir de :	99,17 €	120,00 €
ELLS Appt 1ch	Etat des lieux locatif de sortie d'un appartement 1 chambre	111,57 €	135,00 €
ELLS Appt 2ch	Etat des lieux locatif de sortie d'un appartement 2 chambres	123,97 €	150,00 €
ELLS Appt 3ch	Etat des lieux locatif de sortie d'un appartement 3 chambres	136,36 €	165,00 €
ELLS Appt 4ch	Etat des lieux locatif de sortie d'un appartement 4 chambres	148,76 €	180,00 €
ELLS Appt 5ch	Etat des lieux locatif de sortie d'un appartement 5 chambres	161,16 €	195,00 €
ELLS Mais 1 ch	Etat des lieux locatif de sortie d'une maison à partir de :	132,23 €	160,00 €
ELLS Mais 2ch	Etat des lieux locatif de sortie d'une maison 2 chambres	144,63 €	175,00 €
ELLS Mais 3ch	Etat des lieux locatif de sortie d'une maison 3 chambres	157,02 €	189,99 €
ELLS Mais 4ch	Etat des lieux locatif de sortie d'une maison 4 chambres	169,42 €	205,00 €
ELLS Mais 5ch	Etat des lieux locatif de sortie d'une maison 5 chambres	181,82 €	220,00 €
ELLS Bureau	Etat des lieux locatif de Sortie d'un bureau - à partir de 129€ htva - sur devis	devis	
ELLS Commerce	Etat des lieux locatif de Sortie d'un commerce - à partir de 129€ htva - sur devis	devis	
Code	Suppléments spécifiques	Tarif HTVA	Tarif TVAC
Ells Sup. Jardin	Supplément jardin / parties extérieures (Inclus) - terrasse / cave offerts	12,40 €	15,00 €
Ells Sup. Sanitaire	Supplément sanitaire supplémentaire (ex.: Salle de douches/bains)	12,40 €	15,00 €
Ells Sup. Garage	Supplément garage indépendant / 2ème niveau cave	12,40 €	15,00 €
Ells Sup. Chambre	Supplément Chambre, bureau ou autre pièce polyvalent	12,40 €	15,00 €
Elle Sup. Divers	Supplément divers - par volume secondaire aménagé chauffé / piscine - à partir de	75,00 €	90,75 €
Ells Contre expert	Mission avec contre-expert ou meublé		+50%
Ells Complément	2ème visite / complément constat - base par déplacement	125 € (151,25 € tvac)	
Ells Gestion mail	Gestion / suivi mail avec demande de réponse post rendez-vous - par mail	30 € (36,30 € tvac)	

**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, 1 zone de caves (bureau / local divers assimilé à 1 chambre, 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 01.08.2018 - 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.

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.

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. Les constats se font sous réserve de vérifications complémentaires à faire faire par les parties, par des techniciens spécifiques agréés (chauffagistes,...) dans un délai de 10 jours. 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

Sauf stipulation contraire ou clôture des valorisations sur place ou encore défauts volontairement cachés, toute observation complémentaire adressée à l'expert après son passage, notamment liée à des dysfonctionnements, 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. Cette 2<sup>ème</sup> vue des lieux sera à charge du responsable. 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 client accepte que valorisations des constats soient rédigées et finalisées par l'expert à son bureau

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.