

HONORAIRES 01/05/2026 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

	EXPERTISE DESCRIPTIVE - ETAT DES LIEUX LOCATIF / USUFRUIT / ACQUISTIF Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur / Usufruiteur-Nu-propriétaire - Base 2 clients)	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) <i>le + économique</i>	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. Prépaiement avant visite.	
Service PREMIUM PRO (Entrée ou Sortie) <i>le + demandé</i>	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 150€ htva 21% + 1€/ m²
ELES Base Entrepot	Etat des lieux locatif ENTREPOT - Devis indicatif à valider	apd 120€ htva 21% + 0,5€/ m²
ELES Base APPT	Etat des lieux locatif - APPARTEMENT OU Studio - Descriptif de Base	120,00 €
ELES Base MAISON	Etat des lieux locatif - MAISON - Derscriptif de Base	150,00 €
	<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	15 (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 meublé25+	Immeuble meublé: Inventaire de base + reportage photographique étendu	+25%
ELES meublé50+	Immeuble meublé: Inventaire + descriptif + reportage photographique étendu	+50%
ELES 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 / Nouveau déplacement avec complément de constats : par déplacement	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)

Tarifcation Spécifique LOGEMENT ETUDIANT - Tarif pour chaque client (Minimum 2 clients) - TVAC		
Etudiant Base	Etat des Lieux (entrée ou sortie) - Logement Etudiant sous gestion centralisée - Tarif réduit hors relevé compteurs de base*	
Etudiant KOT	Logement standard type Chambre*	65,00 €
Etudiant KOT	Logement standard type Chambre + (avec douche)	85,00 €
Etudiant S0	Logement standard type studio *	140,00 €
Etudiant Commu	Partie communautaire */ privative sur base du nombre de chambre 15€/ chambre	min. 140,00 €
Etudiant Depl.	Déplacement et immobilisation expert sans prestation	100,00 €
	* Réduction possible si missions couplées successives ou groupées / hors relevé compteurs	

VISITE LOCATIVE ANNUELLE PAR EXPERT & RAPPORT		
Info Visite Loc	Visite locative par expert avec constat reprenant les éventuels désordres techniques visuels récents / Points de vigilance ou défaillance locative grave (client état des lieux)	
VLA Chambre	Visite locative annuel pour chambre étudiant	65,00 €
VLA ST	Visite locative annuel pour studio	150,00 €
VLA appt	Visite locative annuel pour appartement	195,00 €
VLA Maison	Visite locative annuel pour Maison (extérieurs < 2 ares)	265,00 €
VLA Villa	Visite locative annuel pour Villa (extérieurs > 2 ares) - loyer mensuel maximum 2500 €	300,00 €
VLA Autres	Visite locative annuel autres catégories - sur devis - Minimum	350,00 €

HONORAIRES 01/05/2026 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

	EXPERTISE - EVALUATION Immobilière - Tarif par immeuble	HTVA	TVAC
EXP Base	EVALUATION IMMEUBLE par expert : Ouverture et préparation de votre dossier, déplacement inclus (max. 50kms) .Recherches, lecture état du marché immobilier, Analyse des éléments de plus-value et/ou moins-value, étude finale avec bilan calculs et rédaction lettre-rapport ou rapport détaillé suivant formule choisie, Envoi mail (PDF) du rapport		
	Immeuble résidentiel unifamilial :		
Exp Visite	Encadrement de visite en vue d'un achat, et 1er avis visuel informel sans rapport**	245,00 €	296,45 €
EXP Terrain	Expertise valeur vénale Terrain avec rapport (résidentiel unifam./ sans étude de division)*	275,00 €	332,75 €
EXP lot+	<i>*si décomposition / potentiel de valorisation en plusieurs lots / parcelles : par lot ou parcelle suppl.</i>	75,00 €	90,75 €
EXP Lettre	Expertise avec valeur vénale gré-à-gré avec Lettre - Rapport condensé (1 seule valeur)**	275,00 €	332,75 €
EXP Détaillée	Expertise avec Valeur vénale en vente gré-à-gré avec conclusions et RAPPORT Détaillé**	325,00 €	393,25 €
	<i>**immeuble résidentiel maximum 500 m² toutes surfaces confondues construites / Max 1.500,000€</i>		
EXP Extra RES	<i>**Par tranche entamée de 100 m² au dessus de 500 m² (immeuble résidentiel seulement)</i>	50,00 €	60,50 €
	Immeuble Mixte - de rapport - Commercial - Entrepôt - Industriel		
EXP Mixte	Expertise immeuble Commercial / Mixte / de rapport (max 2 unités < 1.000.000 - max 500m ²)*	375,00 €	453,75 €
EXP Professionnel	Expertise immeuble bureau / industriel (>1.000,000€ ou sup 500 m ²) - min. 500 € htva	2/1000 de la valeur htva	
Exp Extra PRO	<i>Par unité supplémentaire / Par tranche surface entamée de 150 m² au dessus de 500 m²</i>	75,00 €	90,75 €
EXP ING Res	Expertise BANCAIRE ING - Immeuble résidentiel unifamilial < 500 m²	206,61 €	250,00 €
EXP ING PRO	Expertise BANCAIRE ING - Imm. Mixte/ Commercial / Bureau (<1 million / max 3 unités)	289,26 €	350,00 €
EXP CBC / BNP Res	Expertise BANCAIRE KBC/ CBC - par immeuble résidentiel < 500 m² < 1.000.000	250,00 €	302,50 €
EXP ING/CBC Pro2	Expertise BANCAIRE -Imm. standing / de rapport /industriel (max 2 millions - 1000m ² /2 unités)	500,00 €	605,00 €
Extra unité Banque	<i>**Au déla de 3 unités / Par unité ou lot à valoriser / par tranche de 150 m² supérieur</i>	50,00 €	60,50 €
Actu Valeur	Actualisation valeur / réouverture dossier (sans visite - résidentiel unifamilial)	200,00 €	242,00 €
Actu Valeur Prof	Actualisation valeur / réouverture dossier existant (sans visite - Profess./ Mixte)	350,00 €	423,50 €
EXP Suppl.Febelfin	Supplément Encodage Febelfin / BNP / INGData (sociétés / professionnels)	125,00 €	151,25 €
EXP Loc	Expertise Valeur locative (ou d'occupation) avec rapport circonstancié	300,00 €	363,00 €
EXP USUF	Détermination valeur locative brute ou nette pour calcul usufruit / Fiscal / Révision loyer	400,00 €	484,00 €
	Procédures / Demandes valeurs spécifiques (complémentaires au rapport de base)		
EXP Valeur Suppl.	Supplément pour analyse valeur locative ou valeur après travaux , ou autre valeur définie	100,00 €	121,00 €
EXP Indivision pp	Cadre sortie d'indivision conventionnée avec gestion de chaque partie: par partie	24,79 €	30,00 €
Exp Prelim pp	Complément gestion préliminaires avec observation -sortie d'indivision / par partie	75,00 €	90,75 €
EXP Indivision cc	Coordination / Convenance avec Conseil / copie rapport: par Conseil / Notaire	20,66 €	25,00 €
Exp Mail	Suivi - échanges administratifs de courriels (au-delà de 4 échanges - hors préliminaires)	24,79 €	30,00 €
EXP Supp. Préalable	Supplément pour Expertise Préalable avec convocation avec formes légales (par immeuble)	150,00 €	181,50 €
EXP Supp. Prestige	Supplément immeuble de prestige / supérieur de valeur > 1.500.000€ - sur devis	suppl. 250€/500,000€ entamé	
EXP Supp. Recherche	Recherches administratives, investigations spécifiques, réunion explicative,...	100€ htva (121 € tvac)/h	
Priority pass	Rédaction et cloture prioritaires (3 à 5 jours ouvrés après réception des informations)	New	20%
	Enquête PERMIS DE LOCATION Wallonie - Tarif Global	HTVA	TVAC
PL Base (Wallonie)	Enquête ou Pré-enquête de PERMIS DE LOCATION : Ouverture et préparation de votre dossier, Gestion rendez-vous, 1 Déplacement, Visite expert, Examen complet des points de contrôle imposés par la Région Wallonne, remise de l'attestation de conformité destinée à l'administration		
PL studio	Enquête permis de location - forfait par Studio	160,00 €	193,60 €
PL Commu	Enquête permis de location - Forfait de base par communautaire	160,00 €	193,60 €
PL Chambre	Enquête permis de location - forfait par Chambre / espace privatif	30,00 €	36,30 €
PL Vérif	Complément vérification travaux / Demande de Dérogation / suivi mail admin.	75,00 €	90,75 €
	* Réduction possible pour missions multiples		
	CONSTAT TECHNIQUE / Encadrement expert - Tarif Global	HTVA	TVAC
CT Base	Intervention / Encadrement technique Expert: Ouverture et préparation de votre dossier, Gestion rendez-vous, 1 Déplacement, Visite expert, Examen et prise de mesures non-destructives		
CT avis simple	Encadrement technique - 1er avis et orientation sans rapport	200,00 €	242,00 €
CT courrier	Constat technique avec avis technique + courrier circonstancié	290,00 €	350,90 €
CT Humidité	Constat technique humidité avec détection non destructive et courrie circonstancié	350,00 €	423,50 €
CT Thermographie	Thermographie / Examen thermographique / investigation multiples: supplément	125,00 €	151,25 €
CT Complément	Extension d'investigation / 2ème visite - sur devis - tarif horaire base dépl. Bureau	175,00 €	211,75 €
Priority Pass	RDV en urgence sous 48 h - Demande de rédaction prioritaire (gain 50%)	New	+20%
	RECEPTION PROVISOIRE - Tarif Global	HTVA	TVAC
RP Base	Encadrement Expert pour votre Pré-réception ou Réception Provisoire: Ouverture et préparation de votre dossier, Gestion rendez-vous, 1 Déplacement, Visite expert, encadrement expert pour vérification travaux, discussions techniques sur place - max 2h sur place.		
RP APPT	Réception provisoire : Appartement : encadrement & assistance expert	225,00 €	272,25 €
RP MAISON	Réception provisoire : Maison unifamiliale (<300m²): encadrement & assistance expert	300,00 €	363,00 €
RP Copro Base	Réception provisoire : Copropriété : ouverture dossier	125,00 €	151,25 €
RP Copro Unité	Réception provisoire : Copropriété (min. 8 lots) : par lot	40,00 €	48,40 €
RP Rapport	Supplément pour la rédaction d'un rapport de visite ou réunion bureau	250,00 €	302,50 €
RP Contrôle	Visite de contrôle d'achèvement / Compte-rendu (appartement)	200,00 €	242,00 €

HONORAIRES 01/05/2026 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

RP Réduc	Réduction sur 2ème visite (même immeuble) : pré-réception ou Réception définitive	-10%
RP Suivi	Gestion / question ou suivi technique post rendez-vous - par réponse technique / Courriel	75 € (90,75 € tvac)

	ETAT DES LIEUX TRAVAUX - Tarif Global	HTVA	TVAC
ELAT Base	ETAT DES LIEUX AVANT-TRAVAUX : Ouverture et préparation de votre dossier, visite des pièces accessibles & éléments extérieurs demandés sur base du listing riverains et périmètre d'influence déterminé par le client, Constat visuel des éventuels désordres et pathologies apparentes. Dactylographie, photos, Envoi mail (PDF) du procès verbal		
Récolement Base	ETAT DES LIEUX APRES-TRAVAUX / Récolement : Ouverture et préparation de votre dossier, récolement / réception observations de griefs dans le périmètre d'influence déterminé par le client, analyse des liens de causalités si prévu, envoi observations au requérant au format PDF / mail.		
Elat Maison	Etat des lieux avant-travaux d'une maison unifamiliale (Intérieur / extérieur)	290,00 €	350,90 €
Elat Appt.	Etat des lieux avant-travaux d'un appartement unifamilial (Intérieur - hors commun)	245,00 €	296,45 €
Elat Voirie	Etat des lieux avant-travaux - Partie de Voirie - Base 25 à 50 m	150,00 €	181,50 €
Elat Partiel Dossier	Etat des lieux partiel : ouverture de dossier	50,00 €	60,50 €
Elat Façade	Etat des lieux partiel : Façades à rue uniquement	100,00 €	121,00 €
Elat avant	Etat des lieux Partiel : Parties extérieurs et façades (à rue ou visible)	150,00 €	181,50 €
Elat Faç + pièce	Etat des lieux Partiel: Pièces coté chantier + façades	225,00 €	272,25 €
récolement Maison	Récolement pour une maison unifamilial avec déplacement & analyse expert	200,00 €	242,00 €
récolement Appt.	Récolement pour un appartement unifamilial avec déplacement & analyse expert	175,00 €	211,75 €
Récolement admin.	Récolement administratif simple par envoi courrier recommandé	75,00 €	90,75 €
Code	Suppléments		
Elat Sup. Courrier	Frais Envoi rapport ou convocation par recommandé (coût postal inclus)	25,00 €	30,25 €
Elat entité+	Supplément par entité / appartement distinct	100,00 €	121,00 €
Elat Façade+	Supplément façade voisin	75,00 €	90,75 €
Priority Pass	RDV en urgence sous 48 h - Demande de rédaction prioritaire (gain 50%)	New	+20%

	EXPERTISE JUDICIAIRE (base tarification - soumis au tribunal - voir jugement)	htva	Tvac
JUD Base	Rapport Judiciaire - Décompte suivant état d'honoraire préalablement communiqué	voir barème judiciaire	
JUD Démarrage	Démarrage mission - Prise de Convenances	100,00 €	121,00 €
JUD Vue lieux	Vue des Lieux - max 1 h	150,00 €	181,50 €
JUD Heure Bureau	Coût horaire prestations bureau / Conciliation	100,00 €	121,00 €
JUD Heure Technique	Coût horaire Technique déplacement - départ & retour bureaux (calcul par tranche de 15')	125,00 €	151,25 €
JUD Convocation	Courrier de convocation par recommandé	25,00 €	30,25 €
JUD Courriel	Frais gestion Courriel	8,26 €	10,00 €
JUD Cloture	Cloture - Annulation mission	100,00 €	121,00 €

	Divers - applicable toutes missions si non inclus dans le forfait de base	htva	tvac
Déplacement	Forfait déplacement (> 50 kms du bureau) : Par Km - minimum 50 € htva	0,35 €	0,42 €
BXL zone	Complément déplacement / parking codes postaux 1000 à 1299	30,00 €	36,30 €
Frais Envoi	Frais postaux / Envoi spécifique / recommandé : par envoi	25,00 €	30,25 €
Annulation RDV	Forfait annulation RDV - expert immobilisé - max 1 H	125,00 €	151,25 €
Forfait Conseil	Forfait Premier Conseil / Encadrement 30 min - au bureau de l'expert'	75,00 €	90,75 €
Tarif horaire	Tarif horaire assistance expert - Par heure entamée / départ bureau	123,97 €	150,00 €
En cas d'inflation de plus de 5 % - majoration suivant indice consommation possible (référence. 15/09/2025)			