



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 DESCRIPTIF / ACQUISITIF

### Le(s) Client(s) soussigné(s):

Adresse : ..... TVA si assujetti : .....

Tél. : ..... Courriel Officiel :

### PROPRIETAIRE(S) - CEDANT / ACQUEREUR - PRENEUR

**Charge(nt)** le « Bureau d'Expertises Nicolai & Associés srl » dont les bureaux sont établis à Wavre, Avenue Reine Astrid 16, représenté par son Administrateur, 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 descriptif** : comprenant un rapport avec description de l'immeuble et inventaire des équipements présents à l'exception des meubles, tentures, voiles et effets mobiles de l'occupant ou propriétaire-cédant. Photographies suivant besoins.

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

**Immeuble situé à** : .....

**Coût de la mission** : Forfait pour chaque client intervenant de : .....TVAC 21% (ou voir verso)

ou

Forfait pour une seul client demandeur de : .....TVAC 21% (ou voir verso)

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. 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 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'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 ....., avec un exemplaire remis pour chaque partie.

Signature(s) pour confirmation :

Le(s) client(s),



#### 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 01/05/2026 - 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. Préparation 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€/ m <sup>2</sup>
ELES Base Entrepot	Etat des lieux locatif ENTREPOT - Devis indicatif à valider	apd 120€ htva 21% + 0,5€/ m <sup>2</sup>
ELES Base APPT	Etat des lieux locatif - APPARTEMENT OU Studio - Descriptif de Base	120,00 €
ELES Base MAISON	Etat des lieux locatif - MAISON - Descriptif 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 m <sup>2</sup> ) / 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 m <sup>2</sup> / Descriptif / Complément photos	20,00 €
ELES Piscine	Piscine et ses équipements / descriptif état apparent	20,00 €
	<b>Compléments / extension de services ou de descriptifs</b>	
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 (vaiselle,...): 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)

Valable au 01.05.2026 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation- hors missions judiciaires et préalable

**Extraits des conditions générales liées aux modalités de déroulement de la mission de l'expert :**

Les demandes d'intervention ne lient la SRL Bureau d'Expertises Nicolai & associés (ci-après dénommée la Société) qu'après acceptation écrite de celles-ci et paiement du montant exigé sur la facture. Une confirmation de rendez-vous ou convocation sur place afin de permettre à l'expert de prendre connaissance des lieux pour valider sa mission n'équivaut pas à l'acceptation de la mission par l'expert. En toute hypothèse, le contrat est définitivement formé dès que la Société lui donne un début d'exécution. Le contrat ne se formera 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. La Société garde le choix de l'expert intervenant dans le dossier pour la représenter. En cas de désaccord des parties sur le choix de l'expert intervenant, les parties devront en faire part au plus tard le jour de la vue des lieux ou début d'intervention de l'expert.

Le descriptif de la nature et usage de l'immeuble ou de ses locaux sont ceux apparents ou renseignés par les parties sans vérification urbanistique ou fiscale. L'expert rappelle que ses compétences sont en matière d'immeuble. Au cas où une description photographique des meubles avec appréciation de base est demandée à l'expert, l'expert recommande de compléter la description de tout meuble de haute qualité ou d'objet d'art par une estimation par un expert mobilier spécialisé. Les précisions conventionnelles fixées entre parties ou par la jurisprudence prévalent sur les recommandations d'usage et d'entretien recommandées par l'expert.

L'ensemble de la mission de l'expert porte sur des constats apparents sans investigation technique spécifique. 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 de l'expert 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 les parties, 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. Il est expressément convenu par les clients 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 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. Après le passage de l'expert, si les parties souhaitent 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 10 jours après la date de réception présumée du rapport pour établir et rédiger un addendum entre elles. 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, sont considérés comme lus et approuvés et lieront irrévocablement les parties. 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](mailto:info@expertsnicolai.be)