

HONORAIRES 10/09/2024 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

EXPERTISE DESCRIPTIVE - ETAT DES LIEUX LOCATIF		Tarif TVAC
Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur) - Base 2 clients		
Etat des Lieux Locatif Entrée Digital Formulaire (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, formulaire manuscrit ou digital , envoi PDF sous 8 jours ouvrés	120,00 €
	Par pièce ou zone complémentaire (chambre, bureau, terrasse) ou par relevé de compteur	10,00 €
Etat des lieux Locatif ENTREE EXPERT PRO (Tous types d'immeubles)	Etat des Lieux d'entrée PRO EXPERT Traditionnel : Gestion rendez-vous, un déplacement, Conseils & recommandations sur les lieux, Constatations, Relevés Clés & attestations présentées, compteurs accessibles, Rapport de Procès-verbal légal au format PDF (ou Papier sur demande lors de la visite)	
Etat des lieux de SORTIE & valorisations EXPERT PRO Base ELS	Etat des Lieux de Sortie : Gestion rendez-vous, déplacement, Visite et examen détaillé immeuble , Récolement, Détermination et valorisations des dégâts locatifs , Relevés compteurs identifiés et accessibles (pas transferts) / Clés & Attestations présentées, Procès-verbal d'indemnité de dégâts ou manquements locatifs , envoi.	
Code interne	Tarifs Etats des lieux Entrée ou Sortie Locative EXPERT PRO (prix pour chaque partie)	PRO EXPERT (Tvac)
ELES A0	Etat des lieux locatif - STUDIO ou FLAT	140,00 €
ELES A1	Etat des lieux locatif - APPARTEMENT 1 chambre	145,00 €
ELES A2	Etat des lieux locatif - Appartement 2 chambres	160,00 €
ELES A3	Etat des lieux locatif - Appartement 3 chambres	175,00 €
ELES A4	Etat des lieux locatif - Appartement 4 chambres	190,00 €
ELES M1	Etat des lieux locatif - MAISON à partir de :	180,00 €
ELES M2	Etat des lieux locatif - maison 2 chambres	180,00 €
ELES M3	Etat des lieux locatif - maison 3 chambres	195,00 €
ELES M4	Etat des lieux locatif - maison 4 chambres	210,00 €
ELES M4	Etat des lieux locatif - maison 5 chambres	215,00 €
ELES Bur	Etat des lieux locatif BUREAU - Devis sur simple demande	à partir de 150€ htva 21%
ELES COM	Etat des lieux locatif COMMERCE - Devis sur simple demande	à partir de 150€ htva 21%
	Compléments pour pièces supplémentaires	
ELES Compl. Gratuit	Photos, Cave ou Grenier, Terrasse ou jardinet assimilé (max 100 m²)	Offert / Inclus
ELES pièce+	Pièce complémentaire (chambre, bureau, sanitaire, véranda, garage), Jardin ou Piscine	15,00 €
ELES meublé50+	Descriptif / Photos meubles courants à inclure au rapport (non garni)	+50%
ELES Garni75+	Descriptif / Photos meubles courants + inventaire garnitures	+75%
ELES 100	Mission avec contre-expert ou pour un seul client	+100%
ELE Visite2	Réouverture / Complément observation / Avenant ou Base par nouveau déplacement	150,00 €
ELES admin+	Suivi mail / gestion avenant / coordination rdv agence - clé : par poste distinct ou mail	30,00 €
ELES Finitions+	Descriptifs décors recherchés, aménagements multiples , finitions prestige	min. +10% à 10% loyer
BXL zone	Spécificités circulation parking codes postaux 1000 à 1299	15,00 €
ELE REPRISE	Etat des lieux de sortie sur base d'un rapport d'entrée non réalisé par notre bureau	+15%
ELES Réduction	Réduction pour missions consécutives (Entrée + Sortie) - sous réserve accord expert	- 10 %

Tarification 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 standart type Chambre*	60,00 €
Etudiant S0	Logement standart type studio *	100,00 €
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 & RAPPORT		
Info Visite Loc	Visite locative par expert avec constat reprénant 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	60,00 €
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)	245,00 €
VLA Villa	Visite locative annuel pour Villa (extérieurs > 2 ares) - loyer mensuel maximum 2500 €	275,00 €
VLA Autres	Visite locative annuel autres catégories - sur devis - Minimum	300,00 €

HONORAIRES 10/09/2024 - 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, Visite et constats expert , 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 (sans étude de division)*	275,00 €	332,75 €
EXP lot+	*si valorisation d'un projet de plusieurs lots / de parcelles multiples : par lot ou parcelle	50,00 €	60,50 €
EXP Lettre	Expertise avec valeur vénale gré-à-gré avec Lettre - Rapport résumé**	275,00 €	332,75 €
EXP Détaillée	Expertise avec Valeur vénale en vente gré-à-gré avec conclusions et RAPPORT Détaillé**	325,00 €	393,25 €
	**immeuble résidentiel maximum 500 m ² toutes surfaces confondues construites / Max 1.500.000€		
EXP Sup Surface	**Par tranche entamée de 100 m ² au dessus de 500 m ² (immeuble résidentiel seulement)	50,00 €	60,50 €
EXP ING / CBC	Expertise BANCAIRE - tarif conventionné 1 - par immeuble résidentiel < 500 m ²	206,61 €	250,00 €
EXP ING / CBC SUP	Expertise BANCAIRE - tarif - autre immeuble / commercial / bureau (<750 k - max 500 m ²)	289,26 €	350,00 €
EXP Bpost Kref Standing	Expertise BANCAIRE - immeuble standing / de rapport /industriel (> 750k - max 1500m ²)	500,00 €	605,00 €
Actu Banque	Expertise BANCAIRE - réouverture dossier / actualisation (sans visite - résidentiel)	150,00 €	181,50 €
EXP Bancaire Supp. Proff.	Supplément Encodage BANCAIRE / BNP / INGData (sociétés / professionnels)	103,31 €	125,00 €
EXP Loc	Expertise Valeur locative commerciale (ou d'occupation) avec rapport circonstancié	300,00 €	363,00 €
EXP USUF	Expertise valeur locative brute ou nette pour calcul usufruit / Fiscal / Révision loyer	400,00 €	484,00 €
	Immeuble Mixte - de rapport - Commercial - Industriel		
EXP Mixte	Expertise immeuble Commercial / Mixte / de rapport (max 2 unités<1.000.000) / Industriel *	375,00 €	453,75 €
EXP Professionnel	Expertise immeuble bureau / industriel (>1.000.000€ ou sup 500 m ²)	2/1000 de la valeur htva	
Exp Unité suppl.	Par unité supplémentaire / Par tranche surface entamée de 150 m ² au dessus de 500 m ²	75,00 €	90,75 €
	Suppléments - Procédures spécifiques - Valeurs complémentaires au rapport de base		
EXP Valeur Suppl.	Supplément pour analyse valeur locative ou valeur après travaux , ou autre valeur définie	82,64 €	100,00 €
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	61,98 €	75,00 €
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	

	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	150,00 €	181,50 €
PL Commu	Enquête permis de location - Forfait de base par communautaire	150,00 €	181,50 €
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 €

	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	195,00 €	235,95 €
RP MAISON	Réception provisoire : Maison unifamiliale (<300m²): encadrement & assistance expert	255,00 €	308,55 €
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	150,00 €	181,50 €
RP Contrôle	Visite de contrôle d'achèvement / Compte-rendu (appartement)	200,00 €	242,00 €
RP Réduc	Réduction sur 2ème visite (même immeuble) : pré-réception ou Réception définitive		-20%
RP Suivi	Gestion / question ou suivi technique post rendez-vous - par réponse tehniqe email		50 € (60,50 € tvac)

HONORAIRES 10/09/2024 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés

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 €

EXPERTISE DESCRIPTIVE - Etat des lieux lors Achat / Mutation / Démembrement			
Tarif pour CHAQUE Client (Acheteur / Vendeur - Nu prop. / Usufruitier) - Minimum 2 clients - Tarifs TVAC			
Aqui Base	Etat des Lieux descriptif immeuble lors acquisition / démembrement (Compromis, nu-propriété, indivision,...) : Déplacement, Conseils & recommandations d'entretiens et de nettoyage jusqu'à la remise de l'immeuble, Constatations et inventaire des équipements immeubles , des attestations présentées, dactylographie / Rapport Procès-verbal , Envoi PDF aux parties		
Aqui Studio	Etat des lieux Acquisitif - Studio - flat		145,00 €
Aqui Appt 1ch	Etat des lieux Acquisitif - Appartement 1/2 chambres		160,00 €
Aqui Appt 3ch	Etat des lieux Acquisitif - Appartement 3/4 chambres		180,00 €
Aqui Appt 4ch	Etat des lieux Acquisitif - Appartement > 4 chambres		200,00 €
Aqui Mais 2ch	Etat des lieux Acquisitif - Maison 1/2 chambres		180,00 €
Aqui Mais 3ch	Etat des lieux Acquisitif - Maison 3/4 chambres		220,00 €
Aqui Mais 4ch	Etat des lieux Acquisitif - Maison 5 chambres		260,00 €
Aqui Bureau	Etat des lieux Acquisitif - Bureau - à partir de 150€ htva		devis
Aqui Commerce	Etat des lieux Acquisitif - Commerce - à partir de 150€ htva		devis
	Constats complémentaires ou spécifiques:		
Aqui Usufruit	Supplément appréciation - état descriptif en matière usufruit		20%
Aqui pièce+	par pièce supplémentaire (chambre, bureau, sanitaire, véranda, garage), jardin ou piscine		15,00 €
Aqui Mobilier	Supplément reportage photographique descriptif du mobilier (simplifié)		75,00 €
Aqui 100	Mission avec contre-expert ou pour un seul client		+100%
Aqui Visite2	2ème visite / complément constat - base par déplacement		150,00 €
Aqui suivi admin	Gestion / suivi mail avec question technique post rendez-vous - par mail		30,00 €

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	95,00 €	114,95 €
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)	100,00 €	121,00 €
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 - Par heure entamée / départ bureau	100,00 €	121,00 €