

**HONORAIRES 10/03/2025 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés**

EXPERTISE DESCRIPTIVE - ETAT DES LIEUX LOCATIF		Tarif TVAC
Tarif pour CHAQUE client (Locataire ou Bailleur) - Base 2 clients		
<b>Etat des lieux d'ENTREE ENTREE EXPERT</b>	<b>Etat des Lieux d'entrée</b> (tous niveaux de services): Déplacement, Constatations, inventaire Clés & attestations présentées, relevés compteurs accessibles identifiés, dactylographie & <b>Rapport de Procès-verbal légal</b> au format PDF	
<b>Etat des lieux de SORTIE &amp; valorisations</b>	<b>Etat des Lieux de Sortie</b> (tous niveaux de service): Déplacement, Visite et <b>Examen détaillé immeuble</b> , Récolement, <b>Déterminations et valorisations des dégâts locatifs</b> , Relevés compteurs identifiés et accessibles / Clés & Attestations présentées, <b>Procès-verbal d'indemnité de dégâts ou manquements locatifs</b> , envoi au format PDF.	
<b>Service Classics PRO (Entrée ou Sortie) le + économique</b>	Un service avec une <b>gestion professionnelle 100% numérique</b> de votre dossier avec l' <b>organisation et confirmation du rendez-vous</b> par courriel, l'envoi de <b>1ers conseils utiles et recommandations d'entretien</b> , un <b>expert délégué sur place</b> pour répondre à vos questions et vous encadrer pour un état des lieux clair et complet. Préparation avant visite.	
<b>Service PREMIUM PRO (Entrée ou Sortie) le + demandé</b>	Service Classics Pro avec avantages et services personnalisés du secrétariat : <b>RDV garanti 7 jours</b> , possibilité d' <b>annulation ou de modification sans frais</b> 48h avant le RDV; <b>pas d'acompte avant le RDV</b> , <b>coordination avec votre agence</b> ou un tiers, <b>réduction de 10%</b> en cas d'états des lieux successifs de sortie et d'entrée, <b>pré-remplissage des relevés compteurs</b> identifiés, réceptions des <b>avenants jusqu'à 1 mois</b> après visite.	<b>Tarifs Classics Pro +10%</b>
<b>Service PRO GOLD (Entrée ou Sortie) le service sur mesure</b>	(Accessible sous conditions) Tous les services Premium PRO avec les avantages du suivi personnel et complet de votre dossier par <b>Expert dédié ou Senior</b> , possibilité de <b>prise et reprise des clés</b> chez votre gestionnaire, remise d'une <b>fiche technique récapitulative</b> sur l'état de l'immeuble, <b>réductions exclusives sur les missions groupées ou multiples</b> .	<b>(accès sous conditions)</b>
<b>Code interne</b>	<b>Tarifs Etats des lieux Entrée ou Sortie Locative CLASSICS PRO (prix pour chaque partie)</b>	<b>Tarif Classics pro</b>
<b>ELES Base Bur</b>	Etat des lieux locatif <b>BUREAU</b> - Devis sur simple demande (surface < 100 m²)	<b>à partir de 150€ htva 21%</b>
<b>ELES Base COM</b>	Etat des lieux locatif <b>COMMERCE</b> - Devis sur simple demande (surface <100 m²)	<b>à partir de 150€ htva 21%</b>
<b>ELES Base APPT</b>	Etat des lieux locatif - <b>APPARTEMENT OU Studio</b> - <b>Descriptif de Base</b>	<b>120,00 €</b>
<b>ELES Base MAIS</b>	Etat des lieux locatif - <b>MAISON</b> - <b>Derscriptif de Base</b>	<b>150,00 €</b>
	<i>(base = cuisine et équipements, tous les hall, les wc, buanderie, salon, séjour, chaufferie, placards, photos utiles)</i>	
Chambre	Par chambre ou bureau / Descriptif	<b>10,00 €</b>
Pièce	Par pièce spécifique (Véranda, local Dressing, espace polyvalent,...) / Descriptif	<b>15,00 €</b>
Sanitaire	Par local salle de bain ou salle de douche / descriptif	<b>20,00 €</b>
Garage / Annexe	Par garage ou local annexe assimilé (par unité de 30 m²) / Niveau complet de caves	<b>15,00 €</b>
Extérieur	Jardin ou terrasse > 100 m² / Descriptif / Complément photos	<b>20,00 €</b>
ELES Piscine	Piscine et ses équipements / descriptif état apparent	<b>20,00 €</b>
BXL zone	Spécificités circulation parking codes postaux 1000 à 1299	<b>15,00 €</b>
	<b>Compléments / extension de services ou de descriptifs</b>	
<b>ELES Compl. Gratuit</b>	<b>Cave ou Grenier séparé, Terrasse ou jardinet assimilé (max 100 m²)</b>	<b>Offert Premium</b>
<b>ELE REPRISE</b>	Sortie litigieuse ou sur base d'un rapport d'entrée non réalisé par notre bureau	<b>+15%</b>
<b>Priority pass</b>	Rédaction et clôture rapport prioritaires (gain de temps ± 50%)	<b>NEW +20%</b>
<b>ELES meublé25+</b>	Immeuble meublé: Inventaire de base + reportage photographique étendu	<b>+25%</b>
<b>ELES meublé50+</b>	Immeuble meublé: Inventaire + descriptif + reportage photographique étendu	<b>+50%</b>
<b>ELES Garni75+</b>	Immeuble meublé & Garni (vaisselle,...): Descriptif mobilier+ inventaire garni+ photos	<b>+75%</b>
<b>ELES 100</b>	Mission avec contre-expert ou intervention pour un seul client	<b>+100%</b>
<b>Exp Mail</b>	Suivi - échanges administratifs post rendez-vous (au-delà de 4 courriels /par courriel)	<b>30,00 €</b>
<b>ELE Visite2</b>	Réouverture / Nouveau déplacement avec complément de constats : par déplacement	<b>150,00 €</b>
<b>ELES Finitions+</b>	Descriptifs décors recherchés, aménagements multiples, finitions prestige	<b>min. +10% à 15% loyer</b>
<b>ELES admin+ / cave</b>	Coordination agence / Gestion prise ou dépôt clés / Cave ou Grenier séparé	<b>10,00 € (Inclus premium)</b>
<b>ELES Réduction</b>	<b>Réduction</b> pour missions consécutives (Entrée + Sortie) - sous réserve accord expert	<b>-10% (inclus Premium)</b>

Tarification Spécifique LOGEMENT ETUDIANT - Tarif pour chaque client (Minimum 2 clients) - TVAC		
<b>Etudiant Base</b>	<b>Etat des Lieux (entrée ou sortie) - Logement Etudiant sous gestion centralisée - Tarif réduit hors relevé compteurs de base*</b>	
Etudiant KOT	Logement standart type Chambre*	<b>60,00 €</b>
Etudiant SO	Logement standart type studio *	<b>100,00 €</b>
Etudiant Commu	Partie communautaire */ privative sur base du nombre de chambre 15€/ chambre	<b>min. 140,00 €</b>
Etudiant Depl.	Déplacement et immobilisation expert sans prestation	<b>100,00 €</b>
	<b>* Réduction possible si missions couplées successives ou groupées / hors relevé compteurs</b>	

VISITE LOCATIVE ANNUELLE PAR EXPERT & RAPPORT		
<b>Info Visite Loc</b>	<b>Visite locative par expert avec constat reprénant les éventuels désordres techniques visuels récents / Points de vigilance ou défaillance locative grave (client état des lieux)</b>	
VLA Chambre	Visite locative annuel pour chambre étudiant	<b>60,00 €</b>
VLA ST	Visite locative annuel pour studio	<b>150,00 €</b>
VLA appt	Visite locative annuel pour appartement	<b>195,00 €</b>
VLA Maison	Visite locative annuel pour Maison (extérieurs < 2 ares)	<b>265,00 €</b>
VLA Villa	Visite locative annuel pour Villa (extérieurs > 2 ares) - loyer mensuel maximum 2500 €	<b>300,00 €</b>
VLA Autres	Visite locative annuel autres catégories - sur devis - Minimum	<b>350,00 €</b>

**HONORAIRES 10/03/2025 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés**

	<b>EXPERTISE - EVALUATION Immobilière - Tarif par immeuble</b>	<b>HTVA</b>	<b>TVAC</b>
<b>EXP Base</b>	<b>EVALUATION IMMEUBLE par expert :</b> Ouverture et préparation de votre dossier, déplacement, <b>Visite et constats expert</b> , Recherches, lecture état du marché immobilier, <b>Analyse des éléments de plus-value et/ou moins-value, étude finale avec bilan calculs et rédaction lettre-rapport ou rapport détaillé</b> suivant formule choisie, Envoi mail (PDF) du rapport		
	<b>Immeuble résidentiel unifamilial :</b>		
Exp Visite	<b>Encadrement de visite en vue d'un achat</b> , et 1er avis visuel informel <b>sans rapport**</b>	245,00 €	296,45 €
EXP Terrain	<b>Expertise valeur vénale Terrain</b> avec rapport (sans étude de division)*	<b>275,00 €</b>	<b>332,75 €</b>
EXP lot+	*si décomposition valorisation du terrain en plusieurs lots / parcelles : par lot ou parcelle suppl.	75,00 €	90,75 €
EXP Lettre	<b>Expertise avec valeur vénale gré-à-gré avec Lettre - Rapport résumé**</b>	<b>275,00 €</b>	<b>332,75 €</b>
EXP Détaillée	<b>Expertise avec Valeur vénale en vente gré-à-gré</b> avec conclusions et <b>RAPPORT Détaillé**</b>	<b>325,00 €</b>	<b>393,25 €</b>
	**immeuble résidentiel maximum 500 m <sup>2</sup> toutes surfaces confondues construites / Max 1.500,000€		
EXP Sup Surface	**Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> au dessus de 500 m <sup>2</sup> (immeuble résidentiel seulement)	50,00 €	60,50 €
EXP ING / CBC	<b>Expertise BANCAIRE</b> - tarif conventionné 1 - par <b>immeuble résidentiel</b> < 500 m <sup>2</sup>	<b>206,61 €</b>	<b>250,00 €</b>
EXP ING / CBC SUP	Expertise BANCAIRE -Immeuble / commercial / bureau (<750 k - max 500 m <sup>2</sup> /3 unités)	289,26 €	350,00 €
EXP Bpost Kref Standing	Expertise BANCAIRE -Immeuble standing / de rapport /industriel (> 750k - max 1500m <sup>2</sup> /3 unités)	500,00 €	605,00 €
EXP rapport extra	**Au déla de 3 unités / Par unité ou lot à valoriser / par tranche de 100 m <sup>2</sup> supérieur à 1500 m <sup>2</sup>	50,00 €	60,50 €
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	<b>Expertise Valeur locative commerciale (ou d'occupation)</b> 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 €
	<b>Immeuble Mixte - de rapport - Commercial - Industriel</b>		
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 <sup>2</sup> )	2/1000 de la valeur htva	
Exp Unité suppl.	Par unité supplémentaire / Par tranche surface entamée de 150 m <sup>2</sup> au dessus de 500 m <sup>2</sup>	75,00 €	90,75 €
	<b>Suppléments - Procédures spécifiques - Valeurs complémentaires au rapport de base</b>		
EXP Valeur Suppl.	Supplément pour analyse <b>valeur locative ou valeur après travaux</b> , ou autre valeur définie	<b>82,64 €</b>	<b>100,00 €</b>
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	
Priority pass	Rédaction et cloture prioritaires (3 à 5 jours ouvrés après réception des informations)	<b>New</b>	20%

	<b>Enquête PERMIS DE LOCATION Wallonie - Tarif Global</b>	<b>HTVA</b>	<b>TVAC</b>
<b>PL Base (Wallonie)</b>	<b>Enquête ou Pré-enquête de PERMIS DE LOCATION :</b> 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	<b>160,00 €</b>	<b>193,60 €</b>
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	Complète vérification travaux / Demande de Dérogation / suivi mail admin.	75,00 €	90,75 €
	* Réduction possible pour missions multiples		

	<b>CONSTAT TECHNIQUE / Encadrement expert - Tarif Global</b>	<b>HTVA</b>	<b>TVAC</b>
<b>CT Base</b>	<b>Intervention / Encadrement technique Expert:</b> 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 - <b>1er avis</b> et orientation sans rapport	200,00 €	242,00 €
CT courrier	<b>Constat technique avec avis technique + courrier circonstancié</b>	<b>290,00 €</b>	<b>350,90 €</b>
CT Humidité	<b>Constat technique humidité avec détection non destructive et courrie circonstancié</b>	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%)	<b>New</b>	+20%

	<b>RECEPTION PROVISOIRE - Tarif Global</b>	<b>HTVA</b>	<b>TVAC</b>
<b>RP Base</b>	<b>Encadrement Expert pour votre Pré-réception ou Réception Provisoire:</b> 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	<b>Réception provisoire : Appartement :</b> encadrement & assistance expert	<b>195,00 €</b>	<b>235,95 €</b>
RP MAISON	<b>Réception provisoire : Maison unifamiliale (&lt;300m<sup>2</sup>):</b> encadrement & assistance expert	255,00 €	308,55 €
RP Copro Base	<b>Réception provisoire : Copropriété :</b> ouverture dossier	125,00 €	151,25 €
RP Copro Unité	<b>Réception provisoire : Copropriété (min. 8 lots) :</b> 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 tehnique email		50 € (60,50 € tvac)

**HONORAIRES 10/03/2025 - SERVICES Bureau Expertises NICOLAI & associés**

	<b>ETAT DES LIEUX TRAVAUX - Tarif Global</b>	<b>HTVA</b>	<b>TVAC</b>
<b>ELAT Base</b>	<b>ETAT DES LIEUX AVANT-TRAVAUX :</b> 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		
<b>Récolement Base</b>	<b>ETAT DES LIEUX APRES-TRAVAUX / Récolement :</b> 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	<b>Etat des lieux avant-travaux d'une maison unifamiliale (Intérieur / extérieur)</b>	<b>290,00 €</b>	<b>350,90 €</b>
Elat Appt.	Etat des lieux avant-travaux d'un appartement unifamilial (Intérieur - hors commun)	<b>245,00 €</b>	<b>296,45 €</b>
Elat Voirie	Etat des lieux avant-travaux - Partie de Voirie - Base 25 à 50 m	150,00 €	<b>181,50 €</b>
Elat Partiel Dossier	Etat des lieux partiel : ouverture de dossier	50,00 €	<b>60,50 €</b>
Elat Façade	Etat des lieux partiel : Façades à rue uniquement	100,00 €	<b>121,00 €</b>
Elat avant	Etat des lieux Partiel : Parties extérieurs et façades (à rue ou visible)	150,00 €	<b>181,50 €</b>
Etat Faç + pièce	Etat des lieux Partiel: Pièces coté chantier + façades	225,00 €	<b>272,25 €</b>
récolement Maison	Récolement pour une maison unifamilial avec déplacement & analyse expert	200,00 €	<b>242,00 €</b>
récolement Appt.	Récolement pour un appartement unifamilial avec déplacement & analyse expert	175,00 €	<b>211,75 €</b>
Récolement admin.	Récolement administratif simple par envoi courrier recommandé	75,00 €	<b>90,75 €</b>
<b>Code</b>	<b>Suppléments</b>		
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		90,75 €
Priority Pass	RDV en urgence sous 48 h - Demande de rédaction prioritaire (gain 50%)	New	+20%

<b>EXPERTISE DESCRIPTIVE - Etat des lieux lors Achat / Mutation / Démembrement</b>			
<b>Tarif pour CHAQUE Client (Acheteur / Vendeur - Nu prop. / Usufruitier) - Minimum 2 clients - Tarifs TVAC</b>			
<b>Aqui Base</b>	<b>Etat des Lieux descriptif immeuble lors acquisition / démembrement (Compromis, nu-propriété, indivision,...) :</b> Déplacement, <b>Conseils &amp; recommandations</b> d'entretiens et de nettoyage jusqu'à la remise de l'immeuble, <b>Constatations et inventaire des équipements immeubles</b> , des attestations présentées, dactylographie / <b>Rapport Procès-verbal</b> , Envoi PDF aux parties. Tarif identique applicable pour le recolement et valorisation des dégâts.		
Aqui Studio	<b>Etat des lieux Acquisitif - Studio - flat</b>		<b>145,00 €</b>
Aqui Appt 1ch	Etat des lieux Acquisitif - <b>Appartement 1/2 chambres</b>		<b>160,00 €</b>
Aqui Appt 3ch	Etat des lieux Acquisitif - Appartement 3/4 chambres		<b>180,00 €</b>
Aqui Appt 4ch	Etat des lieux Acquisitif - Appartement > 4 chambres		<b>200,00 €</b>
Aqui Mais 2ch	Etat des lieux Acquisitif - <b>Maison 1/2 chambres</b>		<b>200,00 €</b>
Aqui Mais 3ch	Etat des lieux Acquisitif - Maison 3/4 chambres		<b>220,00 €</b>
Aqui Mais 4ch	Etat des lieux Acquisitif - Maison 5 chambres		<b>260,00 €</b>
Aqui Bureau	Etat des lieux Acquisitif - <b>Bureau</b> - à partir de 150€ htva		devis
Aqui Commerce	Etat des lieux Acquisitif - <b>Commerce</b> - à partir de 150€ htva		devis
	<b>Constats complémentaires ou spécifiques:</b>		
Aqui Usufruit	<b>Supplément appréciation - état descriptif en matière usufruit</b>		<b>20%</b>
Aqui pièce+	par pièce supplémentaire (chambre, bureau, sanitaire, véranda, garage), jardin ou piscine		<b>15,00 €</b>
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 €
Priority Pass	RDV en urgence sous 48 h - Demande de rédaction prioritaire (gain 50%)	New	+20%

<b>EXPERTISE JUDICIAIRE (base tarification - soumis au tribunal - voir jugement )</b>			
		<b>htva</b>	<b>Tvac</b>
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	<b>150,00 €</b>	<b>181,50 €</b>
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 €

<b>Divers - applicable toutes missions si non inclus dans le forfait de base</b>			
		<b>htva</b>	<b>tvac</b>
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 €
En cas d'inflation de plus de 5 % - majoration suivant indice consommation possible (référence. 01/01/2025)			