



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 CONSTAT DESCRIPTIF (USUFRUIT)

### Le(s) Client(s) soussigné(s):

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

Tél. : ..... Courriel Officiel :

### (NU) PROPRIETAIRE(S) / USUFRUITIER

**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 le représenter), de la mission suivante :

**Constat descriptif:** comprenant un rapport avec description de l'état apparent de l'immeuble et de ses composantes fonctionnelles inhérentes (équipements à caractère immeuble).

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

**Nature / Usage actuel de l'immeuble :** .....

**Immeuble situé à :** .....

**Coût de la mission :** Forfait pour **chaque client** intervenant (min. 2) de : .....TVAC 21% (ou voir verso)

Option : Reportage photo et descriptif simplifié mobilier (hors garnitures)

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 personnels 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. I.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'acquitter 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

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	200,00 €
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 €
Priority Pass	RDV en urgence sous 48 h - Demande de rédaction prioritaire (gain 50%)	New +20%

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 €
En cas d'inflation de plus de 5 % - majoration suivant indice consommation possible (référence. 01/01/2025)				

Valable au 01.01.2025 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation – hors missions judiciaires et préalable

### Conditions générales liées aux modalités de déroulement de la mission de l'expert :

Le contrat ne se forme 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. Le contrat prend fin 15 jours après l'envoi du rapport. Les frais et honoraires sont forfaitisés tenant compte que la mission est confiée par 2 clients. En cas d'un seul client demandeur ou intervention avec contre-expert, ce forfait est doublé. 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. Le client autorise l'expert à adapter, retarder ou stopper sa mission suivant les consignes sanitaires imposées ou conseillées par l'expert. En cas de réclamation justifiée, une indemnité de 10 € est fixée pour tout retard d'envoi des documents dans le délai par l'expert. La Société sera redevable au Client d'une indemnité maximale de 10% de la mission envers le Client en raison de tout préjudice résultant du non-respect de ses obligations pour autant que seul Bex SRL soit responsable. Toute annulation totale de la mission par le Client pendant la durée du contrat ou le jour même de l'état des lieux n'est valable qu'avec l'accord écrit de la Société. En cas d'annulation de la mission le jour de l'état de lieux, la Société se réserve le droit de facturer, outre le paiement des honoraires déjà exigibles ou perçus et sus des frais déjà engagés par lui, 60 % des honoraires décrits dans le contrat à titre d'indemnité de dédit.

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. Le client dispense l'expert de reprendre les informations légales nécessaires dont il n'aura pas eu connaissance ou accès le jour de ses constats. 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. En cas de réclamation, une indemnité de 10 € est fixée pour tout retard d'envoi des documents dans le délai par l'expert.

Toute observation adressée à l'expert liée à ses constats, la vérification des coordonnées de chacun, adresses d'expédition ainsi que les données de facturation se font lors de la visite sur place. 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)