GEOMETRES-EXPERTS & EXPERTS IMMOBILIERS
Assermentés Agréés

16 avenue Reine Astrid
B-1300 Wavre

010 / 45 10 05

info@expertsnicolai.be

www.expertsnicolai.be

ORDRE DE MISSION - EVALUATION D'IMMEUBLE

Le(s) Client(s) soussigné(s): ……..…..……..……..……..

……..……..

Tél. : ……..…….. **Courriel Officiel** : _____

(Numéro National ou TVA si assujetti : ……)

Charge(nt) le « Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés srl » dont les bureaux sont établis à Wavre, Avenue Reine Astrid 16, représenté par son Administrateur, Michaël Nicolaï, Géomètre-Expert Immobilier, légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Nivelles, (ou tout collaborateur habilité à la représenté), de la mission suivante :

Destination & Responsabilité **: Le rapport est demandé dans le cadre de :**……
La responsabilité de l'expert est engagée uniquement vis-à-vis du demandeur dans le cadre de l'évaluation renseignée.

Nature immeuble : ( ) **Résidentiel** (Appartement ou Maison) ( ) **Professionnel ou Mixte** (Surface ± ……. m²)
( ) **Immeuble de rapport** (de ….. unités) ( ) **Terrain(s) ou Terre(s) agricole(s)**

Forme du rapport souhaité :

( ) **Lettre-RAPPORT Simplifié** (Estimation de patrimoine)
Données principales de base, informations cadastrales communiqués, surfaces approximatives, photographie **+ valeur en vente gré-à-gré**.

( ) **RAPPORT Complet Détaillé** (formule la plus sollicitée pour justifier la valeur pour donation, succession, indivision,….)
Rapport reprenant : Adresse et informations cadastrales renseignées, situation, plan de secteur, cartographies aléa inondations / pollution, situation, caractéristiques générales, appréciation globale d'entretien, immeubles relevés sur le marché, lecture macro-économique – Points positifs / négatifs et/ou commentaire expert, résultats des méthodes d'analyses, avec **valeur en vente de gré à gré (+ possibilité autres valeurs).**

Options possibles
( ) **Valeur locative** ( ) Valeur après Travaux ( ) Autre valeur :……
( ) **Sortie d'indivision simple** avec plusieurs parties ( ) Copie Notaire / Conseil(s)
(….) Rapport Préliminaire + Définitif (Procédure sortie d'indivision) ( ) Expertise préalable légale
( ) Urgent / Priority pass

Date de visite la plus proche souhaitée : le ……. /…../ ……à ……..h……..

Immeuble situé à : ……

Coût de la mission **: …… TVAC 21%** (voir détail des honoraires repris au verso)

Le mode de calcul des honoraires et frais sont considérés comme parfaitement compris et acceptés ainsi que les conditions générales 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 : 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 reconnait 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. Le(s) client(s) reconnait 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 reconnait avoir été averti qu'il perd son droit de rétractation lorsque la mission de l'expert est achevée. En cas de rétractation en 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)

	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+	**si décomposition / potentiel de valorisation en plusieurs lots / parcelles : par lot ou parcelle suppl.*	*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 €**
	***immeuble résidentiel maximum 500 m² toutes surfaces confondues construites / Max 1.500,000€*		
EXP Extra RES	***Par tranche entamée de 100 m² au dessus de 500 m² (immeuble résidentiel seulement)*	50,00 €	*60,50 €*
EXP ING Res	**Expertise BANCAIRE ING - tarif conventionné 1 - par immeuble résidentiel** < 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 - 1000m²/2 unités)	500,00 €	605,00 €
EXP Extra Pro Banque	***Au déla de 3 unités / Par unité ou lot à valoriser / par tranche de 150 m² supérieur*	50,00 €	*60,50 €*
Actu Valeur	Expertise - Actualisation valeur / réouverture dossier (sans visite - résidentiel unifamilial)	200,00 €	242,00 €
Actu Valeur Prof	Expertise - Actualisation valeur / réouverture dossier existant (sans visite - Profess./ Mixte)	350,00 €	423,50 €
EXP Suplp.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	Expertise valeur locative brute ou nette pour calcul usufruit / Fiscal / Révision loyer	400,00 €	484,00 €
	Immeuble Mixte - de rapport - Commercial - Entrepôt - Industriel		
EXP Mixte	Expertise immeuble Commercial / Mixte / de rapport (max 2 unités < 1.000.000 - max 500m²)*	375,00 €	453,75 €
EXP Professionnel	Expertise immeuble bureau / industriel (>1.000,000€ ou sup 500 m²) - min. 500 € htva	2/1000 de la valeur htva	
Exp Extra PRO	*Par unité supplémentaire / Par tranche surface entamée de 150 m² au dessus de 500 m²*	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	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%

Valable au 30.11.2025 - Honoraires sous réserve de modifications ultérieures et de confirmation– hors missions judiciaires (Dépl > 50 kms = 0.42€/ kms)

Extrait Conditions générales liées aux modalités d'exécution 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 parties ou clients définissent aux travers de leur convention établie entre eux le caractère contraignant et/ ou contradictoire de la mission de l'expert qui ne pourra être responsable des accords ou modalités convenues. 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. La mission demandée à l'expert prévaut vis-à-vis de l'expert sur les autres accords fixés entre parties. Tenant compte des honoraires convenus, le rapport est basé sur les informations communiquées par le(s) demandeur(s) sans vérifications de celles-ci ou recherches urbanistiques. En cas de non-conformité de l'immeuble avec la nature renseigné, une adaptation des honoraires pourra être faites par l'expert, ce, conformément aux tarifs annoncés. Toute spécificités dans un acte notariale doit être communiquée à l'expert. En cas de démembrement de droit, l'expert communique la valeur vénale normal considérant la réunification des droits ou clause novatoire (ex : emphytéose).

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. Les constats liés à zones présentant des difficultés anormales d'accès à des locaux, situés dans des zones inaccessibles ou demandant des moyens d'accès spécifiques (échelle, sécurité,…), tout appréciation d'élément non ou mal désignées, sortent des limites d'une mission normale. La responsabilité de l'expert ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux non signalé à celui-ci par écrit avant le début de la mission.

Dans le cadre du tarif forfaitaire pratiqué, l'examen de l'immeuble s'inscrit dans le cadre d'une estimation en valeur ordinaire et se limitera à un constat apparent des éléments, sans déplacement de mobilier, sans étude pathologique ou structurelle approfondie en vue de confirmer ou infirmer des pathologies, suspectées ou non, notamment pour des problèmes de sous-sol ou de dégâts qui seraient non apparents ou dissimulés par manque de luminosité ou d'encombrement. Le rapport ne constituera pas un inventaire amiante même en cas de suspicion relevée. Les analyses complémentaires demandant des prélèvements in situ ne sont pas incluses dans la présente mission de base demandée à l'expert.

Les croquis ou schémas éventuels du rapport devront être considérés comme des croquis d'expertises et non comme des relevés précis. Les mesures s'inscrivent dans l'idée d'une configuration générale approximative. Sauf stipulation contraire, les valeurs ne tiendront pas compte des différences de superficie en plus ou en moins qui pourraient être constatées lors d'un mesurage de la propriété ni des vices cachés dont elle pourrait être grevée en matière juridique ou physique (stabilité, servitudes, vice de sol …).

L'estimation se fait sous réserve de conformité aux réglementations urbanistiques, aux lois relatives à la pollution des sols et des chantiers temporaires et mobiles. Les demandes de vérifications urbanistiques sont généralement du ressort des Notaires dans le cadre de transactions immobilières.

S'il le souhaite, le demandeur pourra, complémentairement, demander à l'expert de l'encadrer pour des investigations complémentaires spécifiques, notamment dans le cadre d'un diagnostic plus poussé. Sauf précision autre, la valeur communiquée dans le rapport est celle au moment de la clôture du rapport dans l'état où se trouvait l'immeuble le jour de la visite par l'expert.

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