

**ORDRE DE MISSION**

Le(s) soussigné(s)

Propriétaire(s)

Locataire(s) entrant(s)/sortant(s)

**DESIGNE(NT) EN QUALITE D'EXPERT**

Le « Bureau d'Expertise Immobilière Nicolas Pierre » dont les bureaux sont établis à Braine-l'Alleud, Rue du Moulin 30, représenté par son Gérant, Nicolas Pierre, Expert Immobilier agréé CIBEX n°190, (ou tout collaborateur mandaté par le Bureau pour le représenter, notamment M. ....), de la mission suivante :

☐ **État des lieux d'ENTREE LOCATIVE**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouverture dossier &amp; déplacement expert</li> <li>• Recommandations entretiens locatifs et Conseils Experts</li> <li>• Inventaire des clés &amp; attestations d'entretien présentés</li> <li>• Relevé des compteurs / calorimètres identifiés accessibles</li> <li>• Vérification entretien des extérieurs privatifs (si loué)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérification état de propreté de l'immeuble</li> <li>• Description détaillée de chaque pièce renseignée</li> <li>• Reportage photographique complet</li> <li>• Rapport Dactylographié (Envoyé par courrier électronique)</li> <li>• Rapport signé par expert sous format PDF</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

☐ **État des lieux de SORTIE LOCATIVE**

Mission comprenant : Le déplacement et vue des lieux avec recollement sur base de l'état des lieux d'entrée initial et obligations contractuelles (bail et tout autre élément de droit à présenter à l'expert avant ou la visite). Relevé des indices compteurs ou jauge accessibles et identifiées, inventaire des documents d'entretien présentés au rendez-vous, inventaire des clés identifiées sur place sans manipulation. Détermination et fixation définitive des éventuels dégâts locatifs, y compris la contre-valeur des taxes et estimation de la durée de l'indisponibilité des lieux, ce, tenant compte des dispositions des lois, décrets, ordonnances, et des usages relatifs, notamment, l'usure normale, vétusté et entretien normal locatif attendu. Rédaction et signature par l'expert du Procès-verbal d'indemnité compensatoire.

Date : ..... Type de bien : .....

Immeuble situé : .....

Coût de la mission : Forfait pour chaque client (2 clients) : .....

**Les parties reconnaissent être tenues solidairement et indivisiblement au paiement des honoraires, conformément aux Conditions Générales annexées au présent ordre de mission.**

Le(s) client(s) reconnaît(issent) avoir reçu, lu et accepté les Conditions Générales d'Exécution des Missions (édition 2026), annexées au présent ordre de mission, lesquelles font partie intégrante du contrat. Les parties déclarent en avoir reçu un exemplaire avant la signature.

Les parties reconnaissent que les présentes Conditions Générales prévalent sur toute condition générale ou particulière contraire, sauf convention écrite signée par le Bureau.

Fait à : ..... Le ..... Chaque partie reconnaît avoir reçu son exemplaire.

En signant ce document, les parties confirment avoir pris connaissance de l'intégralité des termes et conditions et les acceptent sans réserve. La signature seule vaut engagement et dispense de la mention « lu et approuvé »

**EXPERT(S)**

**PROPRIETAIRE(S)**

**LOCATAIRE(S)**



**NICOLAS PIERRE**  
BUREAU D'EXPERTISE IMMOBILIERE

*Etat des lieux – Evaluation –  
Réception Provisoire – Constat Technique –  
Conseil Immobilier*

**HONORAIRES ETATS DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE ou DE SORTIE\***  
IMMEUBLE RÉSIDENTIEL – TARIFS TVAC 21% - POUR CHAQUE PARTIE

| TYPE                              | APPARTEMENT           | MAISON-VILLA                                                                  | SUPPL.CAVE<br>OU TERRASSE |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chambre Étudiant /Kot             | 100,00€ (82,64€htva)  | *                                                                             | -                         |
| Flat / Studio                     | 130,00€ (107,43€htva) | *                                                                             | -                         |
| 1 chambre                         | 140,00€ (115,70€htva) | 170,00€ (140,49€htva)                                                         | Offert                    |
| 2 chambres                        | 160,00€ (132,23€htva) | 190,00€ (157,02€htva)                                                         | Offert                    |
| 3 chambres                        | 180,00€ (148,76€htva) | 210,00€ (173,55€htva)                                                         | Offert                    |
| 4 chambres                        | 200,00€ (165,30€htva) | 230,00€ (190,08€htva)                                                         | Offert                    |
| 5 chambres                        | 220,00€ (181,81€htva) | 250,00€ (206,61€htva)                                                         | Offert                    |
| Suppl. Sanitaire                  | 25,00€ (20,66€htva)   | 25,00€ (20,66€htva)                                                           | -                         |
| Suppl. Garage/ Pièce              | 20,00€ (16,52€htva)   | 20,00€ (16,52€htva)                                                           | -                         |
| Suppl. Jardin                     | 30,00€ (24,79€htva)   | 30,00€ (24,79€htva)                                                           | -                         |
| Meublé                            | 50,00€ (41,32€htva)   | 75,00€ (61,98€htva)                                                           | -                         |
| État des lieux Bureaux / Commerce |                       | Open Space : 150€ + 1,21€/m <sup>2</sup><br>(Cloisonnée / occupé : sur devis) |                           |

État des lieux Immeuble de Prestige / Autres

Sur devis.

**Mission avec contre-expert : voir tableau +100%**

**Base appartement** : Un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC, un hall d'entrée/de nuit, une salle de bains/douche, une chambre.

**Base maison** : Un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC, un hall d'entrée, un hall de nuit, une salle de bains/douche, une chambre et cave.

Les présents tarifs sont établis pour des missions exécutées dans des conditions normales. Les éventuelles adaptations ou majorations d'honoraires prévues aux Conditions Générales d'Exécution des Missions demeurent pleinement applicables.



**NICOLAS PIERRE**  
BUREAU D'EXPERTISE  
IMMOBILIERE

**IMMO NP SRL** – Adresse : Rue du Moulin, 30 – Braine-l'Alleud –  
Téléphone : +32 484 46 95 22 – Site Web : [immonp.be](http://immonp.be) – Mail : [info@immonp.be](mailto:info@immonp.be) –  
TVA : BE 0600 879 069 – IBAN : BE50 0689 4070 5118

**CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DES MISSIONS 2026**

**Définitions**

Dans les présentes conditions générales :

- Le « **Bureau** » désigne la société **IMMO NP SRL – Bureau d'Expertise Nicolas Pierre**, ainsi que tout expert immobilier, collaborateur, salarié ou indépendant, mandaté par celle-ci pour l'exécution de la mission.
- L'« **Expert** » désigne la personne physique mandatée par le Bureau pour réaliser matériellement la mission d'expertise.
- Le « **Cliant** » désigne toute personne physique ou morale qui confie une mission au Bureau.
- Les « **Parties** » désignent l'ensemble des personnes concernées par la mission (notamment bailleur, locataire, vendeur, acquéreur, maître d'ouvrage ou toute autre personne concernée).
- La « **Mission** » désigne toute prestation confiée au Bureau, notamment un état des lieux, une expertise immobilière, une évaluation, une réception provisoire, un constat technique, un état des lieux avant travaux, un récolement, un conseil immobilier ou toute mission assimilée.

**Article 1 – Champ d'application et désignation de l'expert**

Les présentes conditions générales s'appliquent à l'ensemble des missions confiées au **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**, notamment les états des lieux d'entrée, de sortie et acquisitifs, les états des lieux avant ou après travaux, les réceptions provisoires, les constats techniques, les expertises immobilières, les évaluations de biens, les expertises de valeurs, les conseils immobiliers ainsi que toute mission assimilée. Le Bureau intervient en toute indépendance, impartialité et objectivité. Il peut confier l'exécution de tout ou partie de la mission à un collaborateur qualifié agissant sous sa responsabilité.

La signature de l'ordre de mission emporte acceptation sans réserve des présentes conditions générales.

**Article 2 – Objet et limites de la mission**

La mission de l'expert consiste exclusivement à effectuer des constatations visuelles, apparentes et contradictoires conformément aux règles de l'art et aux usages de la profession. La mission ne comprend notamment pas les investigations destructives, le démontage d'éléments, la recherche de vices cachés, les études de stabilité, les contrôles réglementaires, les diagnostics techniques spécialisés, les analyses de conformité ou tout examen nécessitant l'intervention d'un spécialiste.

Les équipements mentionnés comme étant fonctionnels n'ont fait l'objet que d'un simple essai de mise en fonctionnement lors de la visite.

Les remarques éventuelles relatives à la sécurité, à la salubrité, à l'habitabilité ou à des désordres constructifs sont formulées à titre purement informatif et ne remplacent jamais l'avis d'un professionnel spécialisé.

**Article 2.1 – Dispositions particulières applicables à certaines missions**

**Expertises immobilières et évaluations**

Dans le cadre d'une expertise immobilière ou d'une évaluation de valeur, l'avis du Bureau est établi sur la base des constatations apparentes réalisées lors de la visite, des documents communiqués par le client, des renseignements disponibles à la date de la mission ainsi que des méthodes d'évaluation généralement admises dans la profession.

Sauf mission spécifique expressément confiée au Bureau, l'expertise ne comprend notamment pas la vérification exhaustive des renseignements urbanistiques, l'analyse de stabilité, les diagnostics techniques spécialisés, les investigations destructives, les études environnementales, les recherches de vices cachés ou toute autre investigation dépassant le cadre d'un examen visuel.

La valeur déterminée constitue l'opinion professionnelle du Bureau, établie selon les méthodes d'évaluation généralement admises à la date de la mission, et ne constitue ni une garantie de vente, ni un engagement quant au prix qui pourra effectivement être obtenu lors d'une transaction. Les évolutions du marché immobilier, les négociations entre parties ou tout événement postérieur à la mission ne peuvent engager la responsabilité du Bureau.

Sauf convention écrite contraire, le rapport d'expertise est exclusivement destiné au client ayant confié la mission et ne peut être opposé ou utilisé par un tiers sans l'accord écrit préalable du Bureau.

**États des lieux avant travaux – Récolements – États des lieux après travaux**

Lorsque la mission consiste à établir un état des lieux avant travaux, un récolement ou un état des lieux après travaux, les constatations ont exclusivement pour objet de décrire l'état apparent des biens au moment de la visite afin de permettre, le cas échéant, une comparaison ultérieure.

Le Bureau ne se prononce pas sur les causes des désordres constatés, leur évolution, leur imputabilité ou leur conformité aux règles de l'art, sauf mission spécifique expressément confiée.

**Réceptions provisoires et réceptions définitives**

Dans le cadre d'une réception provisoire ou définitive, la mission consiste à relever les défauts apparents, malfaçons, inachèvements ou réserves visibles au moment de la visite.

Le Bureau ne se substitue ni au maître d'ouvrage, ni à l'architecte, ni aux entrepreneurs, ni aux bureaux d'études, ni aux organismes de contrôle.

La mission ne constitue ni une certification de conformité, ni une garantie de bonne exécution de l'ouvrage, ni une renonciation aux garanties légales prévues par le droit belge.

**Constats techniques**

Le constat technique a pour objet de décrire objectivement une situation de fait observée au moment de la visite.

Sauf mission spécifique confiée au Bureau, celui-ci ne procède à aucune recherche visant à déterminer avec certitude l'origine des désordres, l'identification des responsables, l'évaluation des responsabilités civiles ou contractuelles, ni les solutions techniques à mettre en œuvre.

Les constatations sont réalisées exclusivement sur les éléments visibles et accessibles au moment de la mission.

**Article 3 – Déroulement de la mission**

Le client s'engage à permettre un accès libre, complet et sécurisé aux lieux ainsi qu'à communiquer avant la mission l'ensemble des documents, informations et observations utiles.

Le Bureau peut utiliser tous moyens utiles à l'exécution de sa mission, notamment la photographie, la vidéo, le dictaphone, les appareils de mesure, les relevés numériques ainsi que des outils informatiques ou d'assistance à la rédaction, y compris fondés sur l'intelligence artificielle. Les parties autorisent le Bureau à réaliser les photographies, vidéos et enregistrements nécessaires à l'exécution de la mission. Les constatations, analyses, appréciations techniques et conclusions demeurent exclusivement établies, contrôlées et validées par l'expert.

Les relevés de compteurs, installations et équipements ne sont réalisés que sur les éléments accessibles, identifiés et présentés par les parties.

L'expert pourra suspendre ou interrompre immédiatement sa mission lorsque les conditions d'exécution ne permettent plus de garantir sa sécurité, son indépendance ou le bon déroulement de celle-ci, notamment en cas de menaces, violences, insultes, refus d'accès, présence d'animaux dangereux, insalubrité grave ou toute autre situation présentant un risque. Les prestations déjà réalisées ainsi que les frais engagés resteront dus.

**Article 4 – Conditions particulières d'exécution**

Les honoraires sont établis sur la base des renseignements communiqués lors de la prise de rendez-vous et correspondent à une mission réalisée dans des conditions normales.

Lorsque la mission présente un caractère exceptionnel, notamment en raison d'un encombrement important, d'un logement insalubre, d'une accumulation importante de mobilier ou de déchets, d'un nombre exceptionnel de dégradations, de difficultés d'accès, d'une durée anormalement longue ou de toute autre circonstance augmentant significativement le temps consacré à la mission, tant sur place qu'au bureau, l'expert pourra adapter ses honoraires.

Cette adaptation pourra consister :

- en un supplément forfaitaire de **50 %** des honoraires convenus ;
- dans les situations exceptionnellement complexes, en un supplément pouvant atteindre **100 %** des honoraires convenus ;
- ou en une facturation complémentaire de **90,00 € HTVA par heure entamée**, majorée, le cas échéant, d'un **forfait déplacement de 60,00 € HTVA** lorsqu'un déplacement supplémentaire est nécessaire.

Le forfait couvre notamment le déplacement, les constatations sur place, le reportage photographique, les relevés, le traitement des photographies, l'exploitation des enregistrements vocaux, l'analyse des constatations, la comparaison avec les documents remis, la valorisation des éventuels dégâts, la rédaction, la mise en forme et le contrôle qualité du rapport.

# *Etat des lieux – Evaluation – Réception Provisoire – Constat Technique – Conseil Immobilier*

## **Article 5 – Valeur des constatations et responsabilité**

Les constatations correspondent exclusivement à l'état apparent des lieux au jour de la visite.

Les parties reconnaissent avoir librement choisi le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** en raison de son indépendance, de son impartialité et de ses compétences professionnelles.

Les constatations, appréciations techniques et valorisations réalisées par l'expert font foi entre les parties jusqu'à preuve contraire et constituent la référence technique de leurs relations, sauf erreur matérielle manifeste, fraude ou décision contraire d'une juridiction compétente. L'absence d'une partie, son refus de participer à la visite ou son refus de signer le rapport ne remettent pas en cause le caractère contradictoire de la mission.

Une divergence d'appréciation avec un autre expert ou un autre professionnel ne constitue pas, à elle seule, une faute susceptible d'engager la responsabilité de l'expert.

L'expert ne pourra être tenu responsable des vices cachés, des éléments inaccessibles, des informations inexacts communiquées par les parties, des modifications intervenues après son passage ou des décisions prises ultérieurement par les parties sur la base de son rapport.

Toute observation complémentaire devra être adressée par écrit à l'expert dans un délai de **72 heures ouvrables** à compter de la visite. L'expert pourra, s'il l'estime nécessaire, procéder à une visite complémentaire, dont les frais seront supportés par la partie responsable. À défaut de contestation formulée dans ce délai, les constatations de l'expert sont présumées acceptées, sans préjudice des dispositions impératives du droit belge.

La responsabilité du Bureau ne pourra être engagée en raison d'une simple divergence d'appréciation technique avec un autre professionnel ou expert.

## **Article 6 – Honoraires – Paiement – Annulation**

Le mode de calcul des honoraires et des frais est réputé parfaitement compris et accepté par le(s) client(s), de même que les modalités d'exécution de la mission confiée au **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**.

Sauf convention écrite contraire, les honoraires et frais sont exigibles avant le début de la mission. Leur paiement n'est en aucun cas subordonné à l'approbation, à la signature ou à l'utilisation du rapport final, celui-ci étant établi en toute indépendance par l'expert.

Lorsque la mission est confiée par plusieurs clients, ceux-ci sont tenus **solidairement et indivisiblement** au paiement de l'intégralité des honoraires, frais, indemnités et accessoires éventuellement dus. En cas de paiement partiel ou de défaillance de l'une des parties, le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** est autorisé à réclamer le paiement de l'intégralité des sommes dues à l'une quelconque des parties, sans préjudice des recours pouvant exister entre celles-ci.

Toute annulation intervenant **moins d'un (1) jour ouvrable avant le rendez-vous fixé** donnera lieu au paiement, par la partie responsable de l'annulation, d'une indemnité forfaitaire correspondant à **50 % des honoraires totaux de la mission**.

Toute annulation **le jour du rendez-vous**, toute absence injustifiée d'une partie, tout refus d'accès au bien, tout défaut de remise des clés, toute impossibilité de réaliser la mission imputable à une partie ou toute autre circonstance empêchant son exécution normale donnera lieu au paiement, par la partie responsable, d'une indemnité forfaitaire correspondant à **100 % des honoraires totaux de la mission**.

À défaut de pouvoir identifier la partie responsable de l'annulation ou de l'empêchement, les parties demeurent **solidairement et indivisiblement** tenues au paiement des indemnités prévues ci-dessus.

Les indemnités d'annulation prévues au présent article sont destinées à couvrir notamment le temps réservé dans l'agenda de l'expert, la préparation administrative de la mission, les frais de gestion, les frais de déplacement ainsi que l'impossibilité de réattribuer le créneau concerné à un autre client.

En cas de retard de paiement, les intérêts et indemnités de retard seront appliqués conformément aux dispositions impératives du **Livre XIX du Code de droit économique**, lorsqu'elles sont applicables. Lorsque ces dispositions ne sont pas applicables, les sommes impayées porteront, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de **0,7 % par mois entamé**, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de **15 % du montant restant dû**, avec un minimum de **100,00 €**, sans préjudice du droit du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** de réclamer l'indemnisation intégrale du préjudice réellement subi si celui-ci est supérieur.

En cas de non-paiement total ou partiel, le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** se réserve le droit de suspendre toute prestation en cours, de retenir le rapport d'expertise, les photographies, annexes, procès-verbaux, relevés ainsi que tout document ou résultat de ses travaux jusqu'au paiement intégral des sommes dues.

Le rapport d'expertise, les photographies, les annexes, les relevés, les croquis, les estimations et l'ensemble des documents établis par le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** constituent une œuvre protégée par le **Code de droit économique** relatif au droit d'auteur. Toute reproduction, modification, diffusion partielle ou utilisation de nature à en altérer le contenu ou la portée est interdite sans l'autorisation écrite préalable du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**, sauf disposition légale ou décision judiciaire contraire.

Le(s) client(s) reconnaît(issent) avoir reçu toutes les informations précontractuelles relatives à la mission confiée ainsi que les présentes conditions générales, qu'il(s) déclare(nt) avoir lues, parfaitement comprises et acceptées sans réserve.

Les données à caractère personnel sont traitées conformément au **Règlement (UE) 2016/679 (RGPD)** et à la législation belge applicable. Les modalités de traitement des données sont détaillées dans la politique de confidentialité du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**.

Sauf demande expresse contraire, les communications entre les parties s'effectuent par courrier électronique et les rapports sont transmis exclusivement au format PDF.

Pour tout litige relatif à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité du présent contrat, les juridictions de l'arrondissement judiciaire du **Brabant wallon – Division Nivelles** sont seules compétentes, sous réserve des dispositions impératives du droit belge.

## **Article 7 – Force majeure**

Le Bureau ne pourra être tenu responsable d'un retard, d'un report ou de l'impossibilité d'exécuter une mission résultant d'un cas de force majeure ou de toute circonstance indépendante de sa volonté, notamment en cas de maladie, accident, intempéries, catastrophe naturelle, incendie, panne informatique majeure, interruption des réseaux de communication, grève, décision des autorités ou toute autre circonstance similaire.

## **Article 8 – Protection des données – Rétractation – Droit applicable**

Les données à caractère personnel sont traitées conformément au **Règlement (UE) 2016/679 (RGPD)** et à la législation belge applicable.

Le consommateur bénéficie, lorsque les conditions légales sont réunies, du droit de rétractation prévu par le Code de droit économique. Les modalités d'exercice de ce droit figurent dans l'ordre de mission.

Le rapport d'expertise, les photographies, annexes, relevés et tous documents établis par le Bureau constituent une œuvre protégée par le droit d'auteur. Toute reproduction, modification, diffusion partielle ou utilisation de nature à en altérer le sens est interdite sans l'autorisation écrite préalable du Bureau, sauf disposition légale contraire.

Les présentes conditions générales sont régies par le droit belge. Tout litige relatif à leur interprétation ou à leur exécution relève de la compétence des juridictions du **Brabant wallon – division Nivelles**, sous réserve des dispositions impératives du droit belge.