

**PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX
ENTREE LOCATIVE**

L'an deux mille dix-huit, le 25 septembre,

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à Wavre, avenue Reine Astrid 16, ici représentée par Michaël Nicolai, Géomètre-Expert Immobilier légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, ou tout autre représentant valablement désigné par celui-ci pour le constat des lieux,

Agissant suivant le contrat de location entre :

D'une part : Le propriétaire-bailleur, ici représenté par son régisseur (AIGLON) dont les bureaux sont situés à 1348 Louvain-la-Neuve, dénommé le "bailleur",

D'autre part : Le locataire, occupant des lieux examinés durant l'année académique, dénommé le "preneur",

A l'effet de procéder au constat d'état des lieux du point de vue locatif d'un bien non assujetti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
RUE DU BATTY 15/106-109
COMMUNAUTAIRE**

que notre requérant de première part donne en location à notre requérant de deuxième part aux termes d'un contrat de location,

afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

Après avoir parcouru ledit immeuble et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos investigations.

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés



Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél. : + 32 (0)10 45.75.71

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral
N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : BE71 3401 8125 7369

Mail : info@expertsnicolai.be
Internet : www.expertsnicolai.be

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif.

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant :

- l'état et le fonctionnement du réseau d'égout, le réseau électrique,
- les canalisations sanitaires et de chauffage,
- les divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (four,...).

Ces équipements seront considérés comme étant en bon état ou en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après 7 jours d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Le locataire ou le propriétaire peut demander, dans un délai de 7 jours suivant la réception de l'état des lieux, un avenant au constat établi s'il souhaite voir préciser les points de dysfonctionnement d'équipement. Cet avenant doit être envoyé par fax, courrier recommandé, email ou déposé au bureau de l'expert, la date de la poste ou avis de réception faisant foi.

Les éléments non décrits ou zones non complétées sont présumés dans un état locatif normal ou que leur présence (ou existence) va de soi et ne constitue pas un manquement apparent. Les textes soulignés ou entourés dans le constat ci-dessous précisent le descriptif en cas de dépréciation notamment.

Suivant ou sauf éventuels accords entre parties, les interventions techniques telles que débouchages, éclairage, faites en cours d'occupation et dues à un défaut de jouissance en bon père de famille pourront être mises à charge du locataire/occupant (sauf celles dues à la vétusté). Les bons de travail remis par le service logement et dûment remplis feront preuve de l'accomplissement de ces travaux, et ce dans les règles de l'art.

Les difficultés anormales d'accès de locaux inaccessibles ou non désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif. En cas d'absence du locataire au rendez-vous fixé suivant courrier de l'expert ou en cas de visites complémentaires ou de réponses écrites demandées par le locataire, celui-ci supportera le complément d'honoraires de l'expert (coût minimum 100 € htva).

Sauf remarque contraire, les équipements sont en bon état. L'amortissement repris ci-dessous correspond au degré d'usage apparent (BE = Bon état ; HS = hors-service). Les traces de dépréciation s'apparentent à tous dégâts anormaux dépréciant le support et résultant de l'occupation antérieure tels que papier collant, traces de fixations ordinaires, buddies, traces de frottement superficielles. Si existantes, les dépréciations sont, soit notées de façon manuscrite, soit soulignées ou entourées dans les constats.

Sauf remarque contraire, toutes les vitres et portes sont intactes et les lieux sont considérés comme ayant été parfaitement nettoyés avant l'entrée du locataire par le bailleur. Dans le cas contraire, le 1er nettoyage complet sera à demander au bailleur. Contractuellement, il est convenu entre les parties que les lieux seront remis parfaitement propres par le locataire pour le jour de remise de clés (état des lieux de sortie).

Les relevés des compteurs et des clés sont gérés directement par le régisseur qui en conservera les attestations éventuelles.

Le présent rapport ne s'apparente en aucun cas à une enquête de conformité aux exigences de salubrité, sécurité et habitabilité en la matière. Ce type d'enquête doit se faire séparément sur demande spécifique. Les éventuelles informations de sécurité, d'usage des équipements sont à fournir par le bailleur ou consultables auprès du Syndic de la copropriété.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée. Le mode de communication est le courriel tandis que les documents sont délivrés au format PDF. Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, les parties autorisent la Sprl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de leurs données personnelles ainsi que des photos prises pour illustrer les activités du bureau notamment sur brochure, sur internet ou de procurer des informations à sa clientèle.

CONSTATATIONS

NOTES GENERALES :

Il s'agit d'un espace communautaire ayant déjà été occupé précédemment.

Il nous est signalé que le sol a été nouvellement carrelé pour l'entrée du locataire.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont sous peinture dans des teintes précisées ci-après, généralement dans des gammes blanches, grises ou rouges. Ces peintures ont un caractère défraîchi sur l'ensemble voire peu couvrantes.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en PVC blanc sur la face intérieure, équipés de doubles vitrages. Ces châssis sont plus récents.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux sous peinture blanche d'époque avec des traces d'éclats, de griffes généralisées sur les radiateurs et disposant de vannes thermostatiques DANFOSS. Les adductions sont de même état que les peintures des radiateurs.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est tout à fait ancien, d'époque, avec des portillons affaîssés, gauchis avec des traces d'éclats généralisés sur les arêtes. Les plans de travail sont tout à fait amortis et d'époque.

Sauf remarque contraire, les portes intérieures sont de type BRUYNZEEL sous peinture beige. Ces peintures sont également usagées, voire amorties. Certaines portes ont fait l'objet d'un renfort tel que précisé ci-après. Les encadrements sont en bois, sous peinture partielle, sommaire, artisanale, sans valeur esthétique.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré, partiellement recouverte par la peinture murale et simplement fonctionnelle. Les points électriques sont également constitués d'appliques d'époque.

DESCRIPTION :

COULOIR PRINCIPAL :

Plafond : au droit de la zone d'entrée, un globe opalin avec ampoule sur embase noire. Egalement une applique lumineuse en verre strié centrale, avec ampoule non fonctionnelle et un ancien socle de détecteur sur la partie plus en arrière.

Murs : conformes aux généralités. La zone de hall est sous peinture rouge partielle, sommaire, peu couvrante, ainsi que le mur coté salle-de-bain.

Mur côté entrée : avec une **porte** à caractère brut, non peinte, sans valeur esthétique, avec une imposte intacte. La porte est néanmoins de facture plus récente que le bâtiment, avec un encadrement en bois. Pas de traces d'effraction mais des souillures multiples.

Sur la gauche en entrant, un **tableau divisionnaire** avec portillon fonctionnel. Macules de peinture rouge sur le coffret. Un timbre de sonnerie en partie supérieure.

Mur face à l'entrée : un porte-manteau à l'état de vestige et un écusson incendie maculé de peinture et un **extincteur** de marque SICLI sans date de la contrôle récente.

Sur la continuité, tête de mur avec finition en bois recouverte par des débordements de peinture.

Sur la continuité, des **portes** vers chambres 106 et suivantes. Les portes sont reprises avec les chambres. Les peintures sont beiges et le trumeau de mur est toujours peu couvrant.

Mur à droite côté salle-de-bain : avec un interrupteur à tirette maculé de peinture. Cordelette artisanale.

Porte vers salle-de-bain avec des peintures beiges usagées. Panneau en aggloméré verni.

Mur à droite : avec **deux portes** vers chambres avant. Un interrupteur maculé de peinture au centre.

Une **porte** vers logette WC qui frotte, la poignée est tout à fait chancelante. La porte a fait l'objet de plusieurs réparations assez sommaires. Le panneau est déchiré.

Sol : constitué de dalles carrelage à caractère neuf, en grès Cérame avec absence de plinthes si ce n'est une ancienne moulure maculée de peinture d'époque.

LOGETTE WC :

Plafond et murs : sous peinture blanche. Peinture à caractère usagé. Une applique lumineuse au plafond avec ampoule fonctionnelle.

Face à l'entrée : un miroir mural.

Un **lavabo** en porcelaine sanitaire blanche avec vanne d'arrêt grippée. Robinetterie d'eau froide fonctionnelle.

Sur la gauche, un **WC** en porcelaine sanitaire blanche dont l'embase est fendue avec des griffes dans le fond de cuve et un résidu de calcaire. Réservoir de chasse dorsal GEBERIT à simple bouton de commande avec vanne d'arrêt fonctionnelle. Fissure constructive murale au-dessus de celui-ci. Un panneau avec une buse de ventilation d'allure souillée. Anciennes traces d'humidification jaunâtre au plafond.

Porte avec des traces de coups rebouchées avec de l'enduit.

Sol : avec un revêtement type balatum d'époque avec une plinthe tout à fait ancienne.

SALLE DE BAINS :

Plafond : avec une peinture blanche appliquée en surépaisseur avec des restes de peinture jaune multiples visibles. Peinture sans valeur. Une applique lumineuse avec une coiffe et est limite zone sécurité. L'emplacement de celle-ci est à vérifier.

Zone baignoire : murs carrelé avec des joints gris. **Baignoire** en tôle émaillée, d'aspect relativement terne, grisonnant dans le fond de cuve. Traces d'éclats sur la margelle avant. Robinetterie mélangeuse chromée avec un flexible déchiré et un pommeau de douche chromé d'allure fonctionnelle. Un ancien support sans effet en partie supérieure et un porte-savon maté par le calcaire. Bouchon avec chaînette perlée présent. Panneau frontal avec papier structuré et peinture. Tendance au décollement inférieur. Un trapillon de regard présent. Également une barre à pression avec un rideau de douche à motifs points noirs, simplement fonctionnel.

Côté entrée : une porte toujours sans valeur esthétique avec une tendance au gonflement, un loquet de fermeture et deux porte-patères. Imposte avec macules de peinture.

Mur gauche : avec une peinture toujours peu couvrante très sommaire. Anciennes traces de fixations présentes, sous peinture.

Mur du fond en entrant :

- Un coin lavabo avec un globe opalin présent.
- Miroir maculé de débordements de peinture et écorné
- Une tablette en porcelaine fendillée et un lavabo en porcelaine sanitaire blanche avec petite trace d'éclat et aspect non nettoyé. Un bouchon et chaînette perlée présents.
- Un porte-accessoire chromé maculé de peinture et d'anciennes traces de fixations murales.
- Sur la partie basse, deux vanne d'arrêt SCHELL fonctionnelles.

Sol : avec un revêtement type balatum brun d'époque, avec d'importants dépôts de calcaire au pied de la baignoire. Entreporte en pierre bleue d'époque. Notons encore un petit point d'éclat sous la margelle de baignoire sous la robinetterie.

ESPACE SEJOUR/ CUISINE :

Plafond : avec un TL partiellement décroché dans la zone cuisine mais fonctionnel et un spot tout à fait d'époque dans la zone salle à manger. Des traces de débordements de peinture beige sont présentes sur le plafond.

Mur avant : peinture beige peu couvrante, à caractère nettement défraîchi et un châssis de fenêtre de type simple ouvrant oscillo-battant fonctionnel avec une trace rouge sur le montant et un élément fixe connexe. Panneau inférieur en PVC récent.

Radiateur deux panneaux conforme aux généralités, avec des peintures amorties. Il est précisé que la poignée ne s'enclenche pas jusqu'à fin de butée au niveau du châssis de fenêtre. Notons également des traces de débordements de peinture sur l'encadrement en bois droit.

Mur à droite : anciennes traces d'étagères ou autres au niveau du mur non peintes ainsi que deux prises électriques sans broche de terre, une prise téléphonique et une prise télédistribution. Les peintures murales sont toujours assez usagées.

Mur arrière : avec une ouverture vers zone précédente.

Sur la tête de mur à droite, peinture tricolore sommaire de faible valeur esthétique. Un double interrupteur et une prise électrique accouplée.

Sur le retour côté cuisine, une couverture anti-feu dans son encoche et un ancien écusson maculé de peinture ainsi qu'une buse de ventilation obstruée. Peinture toujours usagée.

Mur côté cuisine :

- un meuble suspendu avec trois portillons relativement anciens, avec au total trois planches de rayonnage.
- Plan de travail conforme aux généralités, sans valeur esthétique.
- un évier inox simple bac avec une chaînette. Robinetterie mélangeuse chromée type céramique, d'allure plus récente, fonctionnelle. Il est précisé que l'écoulement de l'évier ne se fait pas correctement.

En partie inférieure :

- Un tiroir fortement gonflé et trois portillons donnant accès à des volumes inférieurs qui sont fortement marqués par l'humidité et sans valeur esthétique. Fuite sous le siphon relevée par le locataire, importante avec dépôts noirâtres importants à l'intérieur.
- Présence d'une cuisinière BELAY avec quatre foyers électriques et un couvercle émaillé blanc. Notons deux témoins enfoncés et quatre boutons de mise en rouge. Également une porte masquant un four. Traces de coulées dans l'intervitrage. Grille tréfilée. L'éclairage du four est fonctionnel. Un plateau lèchefrite présente. Traces de dépôt incrustés à l'intérieur.
- Présence d'un frigo MIELE, qui est renseigné comme appartenant au locataire.
- Présence d'un congélateur SIEMENS avec trois compartiments de rangement présents. Le tout n'est pas neuf et usagé.
- Un frigo de marque BAUKNECHT avec traces d'impact dans la portière comprenant un compartiment réfrigérant 4 étoiles, deux claies, deux bacs à légumes en plastique fumé et cinq accessoires dans le moulage de porte. L'éclairage est fonctionnel.

Description du mobilier mis à disposition :

- une table d'environ 1,40 m sur 70 cm avec des traces d'éclats et d'usure sur son panneau mélaminé avec des pieds métalliques d'époque.
- quatre chaises coquilles PVC vertes également fort usagées, anciennes, de faible valeur résiduelle.
- quatre chauffeuses dans des teintes bordeaux marquées par des auréoles multiples avec des coutures effilochées, déchirées sur toutes les parties inférieures.
- une étagère en contreplaqué hêtre avec au total quatre plateaux ; le tout usagé avec des traces d'altération sur les arêtes vives. Peu de valeur résiduelle.
- Deux étagères de même volume, avec différentes planches de rayonnage dont les contrechants sont altérés. Faible valeur résiduelle pour l'ensemble.

DIVERS :

Remise en état urgente conseillée :

- réemboîtement de l'interrupteur prise au niveau du séjour.
- vérification des normes sécurité applique salle-de-bain.
- détecteur présente. Le point détecteur sur le montant de porte vers chambre 107.

Conseils expert pour la sortie :

- Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (dont éclairage) et propreté des lieux (vitres, sols, mobiliers, prises, etc..) **pour le jour du constat de sortie** (voir obligations contractuelles et entretien en bon père de famille).

- **Conservez trace écrite** des accords / courriers établis en cours d'année entre locataire et bailleur. Munissez-vous de ces documents lors de l'état des lieux de sortie. Etablissez un avenant entre locataire et bailleur si des travaux sont exécutés après votre passage.

Observations complémentaires post état des lieux :

Nous établissons nos constats à un moment précis avec le ou les occupants ou représentant(s). Lorsque les lieux sont déjà occupés et rempli d'effets personnels, les constats de l'expert sont limités à ce qui est visibles et aux zones accessibles (plus particulièrement pour les communautaires). L'état de certains logements évoluent également et des interventions sont également en cours ou programmées par les bailleurs après notre passage comme des remplacements d'ampoules, la finalisation du nettoyage ou encore l'évacuation des encombrants dans les communautaires. Ces travaux sont généralement étalés sur plusieurs semaines après l'entrée. L'expert insiste et invite le locataire à faire part de tout point complémentaire par rapport à l'état des lieux sous 7 jours après la réception de l'état des lieux. Ces observations peuvent être transmises par mail et seront alors annexées au dossier de l'expert pour être examinées lors de la sortie locative.

Clefs : Voir décompte / justificatif Service Logement.

Mode de remise de l'exemplaire de l'Etat des lieux dressé ce jour avec le Locataire :

Remise au locataire ou son représentant

Remise postposée : Retrait via gestionnaire / dépôt (logement ou via site web gestionnaire)

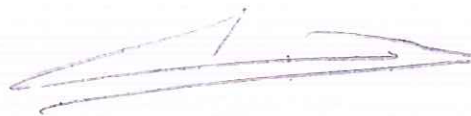
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant désignation dans bail

Date de clôture 05/10/2018

Signature(s) locataire et/ou pour l'expert en charge :



© Le présent constat, en tout ou partie, ne pourra pas être copié, publié dans aucune circulaire, déclaration d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à sa forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître (sauf pour Ministères). Rappel : enregistrement bail / Etat des lieux obligatoire et non à charge de l'expert.



BUREAU DE GEOMETRES &
EXPERTS IMMOBILIERS
Agréé et assermenté

Siège d'exploitation & Réception clients :
Bureau d'Expertises NICOLAÏ & ASSOCIÉS s.p.r.l.
Avenue Reine Astrid n°16 à B-1300 Wavre (Belgique)

Informations & Contacts : Tél. : +32 (0)10 45 10 05 * FAX +32 (0) 10 45 20 05
www.expertsnicolai.be * MAIL : info@expertsnicolai.be

ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / ACCORD LOCATAIRE

ADRESSE du bien concerné : Boetty 15/106-109 1348 Llu.
Gestionnaire / Bailleur : Angla
Le Locataire (ou son représentant) : M. Le Hardy de Beaulieu Celestin
(Tél.: / Mail: celestin.h8@holbair.be)
Dont les Cordonnées ont été transmises par le bailleur suivant contrat de location,

Déclare :

- Avoir été présent lors de l'état des lieux du logement effectué par l'Expert en charge. Les éventuelles remarques du locataire ou de son représentant ont été relevées par l'expert.
- Accepter le mode de transmission des documents par PDF via le régisseur /bailleur (Le locataire pourra faire ses éventuelles observations liées à l'usage des équipements dans les 7 jours qui suivent la réception du rapport. Par défaut, les documents sont censés avoir été transmis et présumés reçus au plus tard dans le mois à dater de la présente. Si besoin, le locataire pourra en demander une nouvelle copie auprès de l'expert par mail)
- Avoir reçu toutes les informations utiles relatives à la mission de l'expert et donne son accord sur le formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles, dont il reconnaît avoir pris connaissance, et pour l'usage des photos prises par l'expert par celui-ci.

Conseils expert pour la sortie :

- Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (dont éclairage) et propreté des lieux (vitres, sols, mobiliers, prises, etc..) **pour le jour du constat de sortie** (voir obligations contractuelles et entretien en bon père de famille).
- Conserver trace écrite des accords / courriers établis en cours d'année entre locataire et bailleur. Munissez-vous de ces documents lors de l'état des lieux de sortie. Etablissez un avenant entre locataire et bailleur si des travaux sont exécutés après votre passage.
- Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

Travaux et observations complémentaires post état des lieux:

Nous établissons nos constats à un moment précis avec le ou les occupants ou représentant(s). Lorsque les lieux sont déjà occupés et remplis d'effets personnels, les constats de l'expert sont limités à ce qui est visible et aux zones accessibles (plus particulièrement pour les communautes). L'état de certains logements évolue également et des interventions sont parfois en cours ou programmées par le bailleur après notre passage (remplacements d'ampoules, la finalisation nettoyage, évacuation d'encombrants,...). Ces travaux ne sont pas vérifiés par nos soins et sont généralement étalés sur plusieurs semaines après nos constats. L'expert insiste et invite le locataire à faire part de tout point complémentaire par rapport à l'état des lieux sous 7 jours après la réception de l'état des lieux. Ces observations peuvent être transmises par mail et seront alors annexées au dossier de l'expert pour être examinées lors de la sortie locative.

Mode de remise de l'exemplaire de l'Etat des lieux dressé ce jour avec le Locataire :

- Remise ce jour au locataire ou son représentant
- Remise postposée : Retrait via gestionnaire / dépôt (logement ou via site web gestionnaire)

Pour accord avec observations ou réserves éventuelles:

Fait, le 20/9 / 2018


Le locataire

SIÈGE SOCIAL
(sur Rendez-vous uniquement)
Av. Seigneurie de Walhain n°12
B-1300 Wavre (Belgium)

TVA : BE.0469.808.612
Banque ING (BIC : BBRUBEBB)
IBAN : BE71 3401 8125 7369

AGRÉATIONS LÉGALES
Médiateur Fédéral
I.P.G. sous le n° 040055
Région Wallonne 23/537p