

**PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX****ENTREE LOCATIVE (STUDIO - APT)**

L'an deux mille dix-huit, le ... 19/09 .....

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à Wavre, avenue Reine Astrid 16, ici représentée par Michaël Nicolaï, 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 (Nicolaï) 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 assujéti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

**LOUVAIN-LA-NEUVE**

..... Bk chx 15/309 .....

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 Nicolaï & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés**



**Bureaux:** Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél. : + 32 (0)10 45.10.05

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral

Mail : [info@expertsnicolai.be](mailto:info@expertsnicolai.be)

N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : BE71 3401 8125 7369

Internet : [www.expertsnicolai.be](http://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

### PIECE PRINCIPALE – SEJOUR – CUISINE

**PLAFOND :** Hourdis ou Enduit sous Peinture : Teinte Blanche / .....

Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé / Amorti / Peu couvrant - artisanal.  
(Trace brune liée à l'usage des spots d'éclairage acceptée).

Traces de dépréciation : faible.

**MURS :** Briques apparentes / Plafonnage / Autres : .....

Teinte : Brute / Blanc / .....

Etat: Neuf – récent / Peu couvrant / Bon état / défraîchi / usagé / amorti.

Traces de dépréciation : Néant / 1 à 5 / 5 à 10 / Généralisées

Nature : Traces clous / Buddies / Chevilles / ..... Traces noires.  
(Efflorescences blanchâtres non reprises)

+ traces jaunes au niveau lésé de l'air.

**SOLS :** Séjour : Moquette - Vinyle / Linoléum - Marmoleum / Carrelage / Parquet / Strat.

Teinte : Beige Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé / ancien / Amorti.

Traces de dépréciation : (Légères – Récurrentes – Généralisées) : écarts  
Déchirures : ..... Brûlures : nombre...V... nombreuse entre  
Griffes : .....V... Traces d'usage superficielles : ...V... les lattes.

Cuisine : Idem / Moquette / Marmoléum- Linoléum / Carrelage / Autre : .....

Teinte : Beige Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé / Amorti.

Traces de dépréciation particulières :

### EQUIPEMENTS :

**Porte ENTRÉE**  
(Principale)

Type : Neuve – Récente / d'origine / ancienne / RF

Face Extérieure : Peinture / Revêtement – Teinte : ...Beige...

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi / Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

Face Intérieure : Peinture / Revêtement – Teinte : .....

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi / Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

Encadrement de porte : .....

BE / Ancien / Erosion d'usage / Traces effraction / Traces réparation – renfort

Serrure / Béquille / charnière : BE / Chancelant / .....

Porte SANITAIRE: Ne se fixe pas correctement LOQUET : OUI / NON

Face Extérieure : Peinture / Revêtement – Teinte : .....

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / défraîchi / Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

Face Intérieur : Peinture / Revêtement – Teinte : .....

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi / Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

Encadrement de porte : .....

BE / Ancien / Erosion d'usage / Traces effraction / Trace réparation – renfort

Autre Porte :

**Radiateur :** Teinte : Brun/Blanc/.....  
(Ou convecteur) **Vanne** (thermostatique) fonctionnelle: oui / non / cassée / chancelante

**Etat:** Neuf - Récent / Bon état / ancien-défraîchi / usagé / amorti  
**Eclats sur arêtes:** oui-non **Griffes panneau:** oui-non  
Remarque :

**Châssis :** **Nature :** Bois / PVC / Métal **Vitrage :** Simple / Double  
**Etat :** Neuf / BE / Usagé / HS (ex : Vitre griffée/cassée-fendue : non / .....

Fixation / Clou sur menuiserie : non / .....  
Quincailleries : BE - Fonctionnelles / Grippées / Fermeture imparfaite

**Tablette(s) :** Néant - Brique / Bois / Pierre ==> Intact / Griffé / Cassé / Auréole

**Tenture :** (2) **Voile :** ( ) **Store :** ( ... )  
**Etat :** Neuf / Bon état - utilisable / Traces d'usage / endommagé  
**Fixations :** Rails / Tringle : BE / Ancien / Traces de réparation

Remarque ou Nature des Dépréciations particulières :  
(ex : garde-corps)

**ZONE CUISINE**

**ALLURE / MODELE :** NEUF / RÉCENT / D'origine (âge bâtiment) / ASSEZ VETUSTE  
Mélaminé Blanc / Imitation bois / .....

**MOBILIER HAUT CUISINE :**

- Nombre **Portillons supérieurs** : 3 **Planches de rayonnage** : 1  
Etat / Charnières : BE / usagé - fonctionnel / détérioré / Eclats / Gauchi / ..... Griffes
- **Hotte** : Smac → Propre oui / non → Filtre neuf oui / non / Gras  
→ Eclairage fonctionnel : oui / non  
→ Aspiration fonctionnelle : oui / non

- **Dossier mural** (Panneau / carrelage) : Neuf-Récent / BE / brûlure / gonflé / ... Beige  
2 fissures + 1 crevasse

**MOBILIER BAS CUISINE :**

- **Plan de travail :** Neuf-récent / BE / Rayures légères / coupures / usagé / brûlures / amorti  
→ Remarque particulière : .....
- **Taques de cuisson et panneaux de commande** (nombre taques : 4)  
Neuf-Récent / BE / Ancien / Dépôts incrustés / piqûres rouille / Rayures / Inscriptions effacées
- **Evier :** PVC / Inox (1-2 bacs) **Etat :** BE / usagé / Griffé / Percussion / Jauni / Bouché
- **Robinetterie :** Mitigeuse / Mélangeuse **Etat :** BE - Fonctionnelle / Usagée / Calcaire / Fuite  
**Bouchon fonctionnel :** oui / non
- Nombre de **Tiroirs inférieurs :** 1 / 1/2 (**Bac couverts :** oui/non)  
**Etat :** Neuf-Récent / BE / Usagé - fonctionnel / Détérioré : .....
- Nombre de **Portillons inférieurs :** 3 → 2 **Planches de rayonnage.**  
**Etat :** BE / usagé - fonctionnel / détérioré - Gonflé ou trace ancienne humidité / Gauchi  
→ Remarque particulière (ex : charnière / siphon) : .....
- **Poubelle** de porte articulée avec bac amovible et couvercle : Oui / Non

1 poubelle métal : usage

**AUTRES ELECTROMENAGERS**

• **FOUR** et panneaux de commande : nombre d'accessoires : *Micro ondes Everglades*  
 Neuf - récent / Fonctionnel / BE / Usagé / dépôts incrustés/.....

• **FRIGO** marque : *ACEC* → Etat général: BE usagé-fonctionnel / *Toutes générales - coup de ch.*

Clayettes	: <i>3</i>	Eclairage	<u>Oui</u> /non
Accessoires porte	: <i>4</i>	Plaque de verre	<u>Oui</u> / non
Bac de légumes	: <i>1</i>	Portillon réfrigérant	: intact/ cassé
<u>Observations</u>		<i>↳ Difficulté ouverture</i>	

• **AUTRE** : ..... Etat : Neuf / BE / Ancien / .....

Divers / Remarque Cuisine :

**SALLE DE DOUCHE**

**PLAFOND** Nature : Hourdis Brut - Peinture blanche / Autre : .....  
 Etat: Neuf - récent / BE / Défraîchi / amorti / Condensat.....

Remarque : .....  
 Extracteur d'air : Oui / Non / Bouché - Occulté

**MURS** Nature : Briques / Peinture blanche .....  
 Carrelage mural : ..... *face miroir manquant*

Etat général : Neuf / récent / BE / Ancien / Défraîchi / amorti / Condensat.  
 Traces de dépréciation : Néant / fixations / punaises- petit clou / cheville  
 Remarque : (éventuelles efflorescences blanchâtres non reprises)

**SOL** Nature : Carrelage - Marmo/Linoléum-Vinyle (Teinte *GN*)  
 Etat d'amortissement : Neuf-récent/ BE / ancien - Défraîchi / Usagé / Amorti.  
 Traces de dépréciation importantes :

**EQUIPEMENTS SANITAIRES :**

- *1* Points d'Eclairage + .... **Prise rasoir** (Nbr ampoule hs:.....)
- *1* **Miroir** (usage du tain non reprise) : *Neuf fixé* Etat : BE / Griffé / éclat(s)
- *1* **Tablette** : PVC / Porcelaine / Verre *usagé* Etat : BE / Griffé / éclat(s) *chancelante*
- ..... **Plan de travail lavabo** : Etat : BE / .....
- *1* **Lavabo** en porcelaine / tôle émaillée blanc Etat : BE / ..... éclats / Fêlé / Calcaire
- *1* **Robinetterie** : Mélangeur - Mitigeur / Séparée Bouchon: Oui / Non  
 Etat : BE / Calcaire / .....
- **Vannes d'arrêts** : récentes - fonctionnelles / bloquées / inexistante - non accessibles.
- *1* **Porte-serviettes** (1 - 2 serviettes) Etat: BE / Chancelant / Déformé / .....
- *1* **Autres** : *petit miroir / 1 porte / 3 miroirs : usagé, simplement fonctionnel*

W-C

- Cuvette : Propre / Calcaire / fuite / ..... *mal fixé usage*
- Lunette - couvercle : intacts / cassés
- Réservoir : Fonctionnel / ..... (Vanne d'arrêt non examinée)
- Dérouleur papier : Fonctionnel / cassé - déformé

DOUCHE :  
(ou baignoire)

→ Tub : Emaillé blanc / pvc  
Etat: BE / Aspect terne / calcaire / éclats : .....

Robinetterie : mélangeur / mitigeur / séparée:  
Etat : BE / Ancienne / Calcaire / fuite.....

Flexible : oui - fonctionnel / non- déchiré

Pommeau douche : Be/ Fonctionnel / ancien / Calcaire / HS

Rideau douche : Neuf - Bon état / ancien / HS / inexistant

REMARQUES / AUTRES ACCESSOIRES SANITAIRES :

*2 armoires avec 3 portes  
usage simplement  
fonctionnel*

**EQUIPEMENTS de SECURITE SPECIFIQUES**

- DÉTECTEUR incendie présent : OUI / NON Nombre: ...  
(...) => cochez ici si signal intermittent pour cause de pile(s) défectueuse(s)
- Couverture ANTI-FEU présente : OUI / NON
- Remarque EXTINCTEUR éventuel : (Type : .....Kg/L)

⇒ Locataire: Prévenez votre gestionnaire pour toute défectuosité constatée.

**ELECTRICITÉ DU LOGEMENT**

Tableau divisionnaire complet et intact : AVEC - SANS portillon intact. *ceinté-b.*  
Remarque : .....

INTERRUPTEURS intacts : OUI / NON Remarque : déboîté (nbre.....) / .....

PRISES intactes : OUI / NON Remarque : déboîté (nbre.....) / .....

ECLAIRAGES : Applique / spots fonctionnels : *oui toutes*

- ⇒ Si défaut, ampoule HS ou autre manquement relevés : (préciser nombre)
- ..... Ordinaire (avec globe / coiffe) ..... Economique
- ..... TL (avec - sans coiffe) ..... TL Cuisine
- ..... SPOT Halogène

Autres - Equipement d'éclairage défectueux ou déprécié :  
(Jaunissement lié à l'usage pas à noter)

- Parlophone : (oui / non) rem : BE/.....
- Sonnette : (oui / non) rem : BE/.....
- Prise TV : (oui / non) rem : BE/.....
- Prise Téléphone : (oui / non) rem : BE/.....
- Prise / boîtier Internet (oui / non) rem : BE/.....

RAJOUTS ELECTRIQUES - Autres équipements électriques (câbles volants, etc.) :

<b>MOBILIER PRESENT</b>	<b>(RENOVE : OUI / NON)</b>
-------------------------	-----------------------------

**Structure Lit (1-2 personnes)**

1. **Encadrement métal+ sommier Lattes /.....**  
 Etat : Neuf/ BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS
- Ou
2. **Coffrage Mélaminé avec support Dorsal simili cuir noir / Lattes/.....**  
 Etat: Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS
- Ou
3. **Pieds/ Autre + Sommier type :.....**  
 Etat: Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

**Matelas une personne de bonne qualité Housse : Oui/ non**

Etat : Neuf- Récent /BE / traces usure / auréole légère / taché-souillé / Déchiré – brulé /hs

**Garde-robe mélaminé**

**Nombre de porte : 1 (2) / 3 / 4**

Equipements : Tringle ..... Planche de rayonnage  
 Etat: Neuf – récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / déboité

**.... Etagère : Murale / Mobile**

.... Rayonnage ou planche espace rangement.  
 Etat : Neuf –récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

**.... Bureau en stratifié/....**

Modules de support /avec portillon / avec tiroirs / 2 tablettes  
 (Les éventuels éraillages légers sans profondeur sur les anciens bureaux, dus aux frottements de chaises, ne sont plus pris en compte (usage normal).

Etat: NEUF- Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS  
 Autre remarque : .....

**Chaise de bureau : Métal & Skaï / PVC Bois.**

Etat: Neuf - Récent/ BE / traces usage / coupure / brulure / simplement fonctionnel / HS

**Table à manger : Métal & Stratifié / PVC Contemporain**

Etat: Neuf - Récent/ BE / traces usage / coupure / brulure / simplement fonctionnel / HS

**Chaise(s) de table (tabouret : Métal & Skaï / PVC.....**

Etat: Neuf – Récent /BE / traces d'usage / coupure / brulure / simplement fonctionnel / HS

*Chaise plastique en blanc*

**.... Table basse : Métal & Stratifié / bois / .....**

Etat: Neuf – récent / BE / traces usage / coupure / brulure / simplement fonctionnel / HS

**.... Divan (2/3 places) tissu ou skaï / .....**

Etat: Neuf / récent / BE / trace d'usage / déchiré /brulure/ simplement fonctionnel / HS

**.... Chauffeuse (1 place) tissu ou skaï / .....**

Etat: Neuf-Récent/ BE / traces usage / déchiré /brulure/ simplement fonctionnel / HS

**.... Autres équipements ou remarques mobilier :**

Nature : .....  
 Etat: Neuf – récent/ BE / traces usage / ancien fonctionnel / déboité

**Objets abandonnés /appartenance indéterminée (bref descriptif)**

Néant /  
 - 1 escalier : usage simplement fonctionnel

**Annexe : voir Pages descriptif de chambre si votre logement est de type appartement ou si rénové.**

*1 Table en haut : usagée*

- 1 armoire avec tiroirs : usagée simplement fonctionnel
- 1 étagère 3 planches : idem
- 1 Table basse : idem

**Propreté générale à l'entrée : Correct / Imparfait / Insuffisant**

(Une imperfection ne dispense pas des obligations contractuelles et remise propre du logement. Si l'état à l'entrée n'est pas accepté du locataire, nous vous invitons à le signaler à votre bailleur pour complément d'intervention)

**Remarques complémentaires relevées par le Locataire et / ou l'Expert :**

**Conseil 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.

[ ] Supplément de 100€ à charge du locataire suite à une demande de modification du rendez-vous initialement fixé. (supplément accepté à inclure dans décompte final du gestionnaire)

[ ] Supplément de 100€ à charge du locataire suite à un second passage d'expert et à l'absence du locataire au rendez-vous initialement fixé. (supplément accepté à inclure dans décompte final du gestionnaire)

**Clefs :** Voir décompte / justificatif Service Logement.

**Compteurs :** Charges de consommation : voir Service Logement / Syndic  
Relevé Hors mission de l'expert.

**Nature de l'exemplaire :**

Retrait via gestionnaire

**RAPPEL :** Toute demande de mise en ordre ou d'intervention technique se fait **directement chez le régisseur et non chez l'expert.**

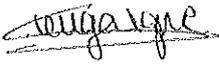
Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant désignation dans bail

Date de clôture 19/08/2018

**Signature(s) :**

(Locataire / porte-fort/ représentant)

Langaigne Cassandre 



© 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.