

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

L'an deux mille huit, le 19 septembre,

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à 1300 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 (AIGLON) dont les bureaux sont situés à 1348 Louvain-la-Neuve, dénommé le "bailleur",

d'autre part : Les locataires, occupants des lieux examinés durant l'année académique, solidairement responsables, représentés par l'un ou les d'entre-eux, dénommés le "Locataire",

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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
RUE DE L'HOCAILLE 35/202  
APPARTEMENT 2 CHAMBRES**

que notre requérant de première part donne en location à notre requérant de deuxième part aux termes d'un contrat de location liant les requérants et les parties communes concernées ; et/ou gère les parties communes privatives que le requérant de seconde part occupe,

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 été 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**

Siège social et bureau Administratif : Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél. : + 32 (0)10 45.10.05  
Fax : + 32 (0)10 45.20.05

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral  
N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : 340-1812573-69

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

### NOTES GENERALES :

De manière générale, précisons que les décors intérieurs sont à caractère défraîchi voire amorti.

Les plafonds sont constitués de hourdis béton sous peinture blanche à caractère défraîchi mais généralement propres.

Les murs sont constitués de parpaings constructifs type bloc béton ou similaire, sous peinture blanche à caractère défraîchi, avec néanmoins un amortissement clairement plus prononcé côté cuisine et sur le pignon côté droit de ce dernier.

De manière générale, les châssis sont d'époque, simplement constitués d'encadrements en bois verni d'époque et éraillés, avec des simples vitrages fonctionnels.

De manière générale, les éclairages présents sont d'époque comprenant, généralement, des spots économiques orientables et jaunis .

De manière générales, les portes intérieures sont de type isoplane courant BRUYNZEEL, ou similaire, d'époque, avec feuilles quelque peu jaunies par le temps et encadrements en aluminium d'époque.

De manière générale, la partie principale de l'appartement, à savoir le séjour/cuisine et espace bureau connexe, sont constitués d'une moquette à caractère amorti, marquée de multiples petites traces de brûlures, effilochement ou aspect moiré généralisé et posée à même un sol pouvant être quelque peu irrégulier à la planéité. Côté cuisine, revêtement imitation aluminium, en linoléum ou similaire, marqué par l'usage mais néanmoins mieux conservé avec petits départs d'accrocs visibles.

De manière générale, les radiateurs sont anciens avec rotule de fixation DEF. Peinture à l'huile appliquée en surépaisseur de manière artisanale avec tendance à l'écaillage complet. Peinture sans valeur locative.

De manière générale, les mobiliers cuisine sont à caractère amorti. Notons également que le caisson supérieur s'est effondré avant l'état des lieux.

### DESCRIPTION :

#### **CHAMBRE SITUÉE EN PARTIE AVANT À DROITE DU HALL DE NUIT :**

Plafond : sous peinture blanche conforme, avec cinq à six chevilles résiduelles près de l'ampoule sur soquet non fonctionnelle.

Un passe câble visible, un crochet résiduel mais pour le surplus conforme.

Pente de toiture similaire et conforme.

Un encadrement d'ancienne génération, avec un **châssis de toiture**, type VELUX, d'époque mais fonctionnel. Vitre quelque peu opaque sur les zones intérieures. Peinture rouge appliquée sur les ébrasements avec à l'estime une demi-douzaine de points d'éclats ou de fixations résiduelles.

Mur besquaire sous peinture coquille d'œuf propre avec un **radiateur** fortement oxydé autour des rotules DEF et disposant d'une vanne HEIMEIER.

Mur à droite : sous peinture dans deux teintes, rouge sang-de-bœuf ou blanc, à application quelque peu artisanale. Il subsiste une demi-douzaine de traces de chevilles ou de fixations.

Mur à droite côté niche : masqué par le mobilier.

Retour mural : un interrupteur chancelant. Une prise électrique et une goulotte.

**Porte d'accès à la chambre** d'époque avec de multiples traces de réparation près de l'encadrement avec des traces de peinture et de silicone. La fermeture s'opère avec difficulté et n'est pas ajustée. La quincaillerie a été remplacée à de multiples reprises avec des traces de percements et d'anciennes plaques de propreté résiduelles. Le panneau est abîmé par un éclat ou l'autre et une petite trace de peinture résiduelle.

Mur à droite : avec des traces de buddies et de fixations rebouchées en de multiples endroits. Peinture toujours conforme. Un crochet résiduel et une plinthe simplement collée avec tendance au descellement.

Sols : constitués d'une moquette plus récente que pour les autres locaux. Il s'agit principalement de motifs linéaires multicolores à poils ras, sans dégradation importante si ce ne sont des traces de piétements mobiliers et début d'effilochage. Plinthe en plastique qui se décolle.

#### CHAMBRE CONNEXE À GAUCHE :

Plafond : de mêmes caractéristiques comprenant une applique en bon état avec trois spots dichroïques, dont un fonctionnel, et un passe-câbles.

Pente de toiture : avec une finition similaire à la chambre précédemment décrite, avec un **châssis de toiture** d'époque et de manière générale assez opaque, avec des projections empoussiérées sur l'entre-vitrage. Il subsiste des traces collantes et un store sans grande valeur de type déroulant. L'ébrasement est également sous peinture dans les tons ici vert pomme pastel comprenant des multiples éclats et anciens résidus d'aimant.

Sous-jacent, mur besquaire avec un pelage de peinture derrière le **radiateur** toujours oxydé de manière généralisée autour des rotules DEF et sans valeur.

Mur à droite : avec peinture blanche à caractère terne. Trois fixations visibles. Une prise électrique supérieure avec alimentation éclairage.

**Porte** comprenant de multiples dégradations sur le panneau supérieur, probablement dues à la pose d'anciens posters ayant totalement abîmé la feuille. La quincaillerie fonctionne, une clef présente. Petites coulées visibles.

Mur à droite : sous peinture vert pomme pastel, avec un ancien porte-accessoires mural fonctionnel de même qu'un éclairage, type tube néon fonctionnel. Multiples coulées de peinture visibles.

Sous-jacent, un **miroir** mural d'époque et fonctionnel, une tablette en porcelaine blanche.

Un **lavabo** marqué de points d'éclats et de fissurations en étoile dans la cuvette et comprenant une robinetterie à double mélangeur chromé, avec mousseur entartré, ainsi qu'un ancien porte-serviettes amorti.

Mur à droite : toujours similaire avec une peinture blanche présentant des petites efflorescences noirâtres près de l'équipement sanitaire, deux ou trois autres traces de rebouches visibles et une prise électrique déboîtée.

Sols : constitués d'une moquette brune type feutrine d'aspect blanchâtre mais non shampooinée, à motifs linéaires. La latte d'entresol est plus récente.

Divers : une étagère sans valeur.

### SALLE DE BAINS :

Équipement considéré comme assez amorti sur son ensemble.

Le plafond est constitué de dalles constructives jaunies et est marqué de multiples petites tendances à l'empoussièrement et à l'usure prononcée. Une grille d'aération présente ainsi qu'une tringle avec rideau de douche en bon état.

Murs : fortement jaunis et totalement écaillés côté baignoire de par la condensation.

Mur du fond :

- Un éclairage de type TL chromé, avec prise fonctionnelle.
- Sous-jacent, un miroir d'époque, légèrement écorné et maculé de peinture.
- Une tablette en porcelaine intacte.
- Un lavabo sous-jacent en porcelaine sanitaire, avec un point d'impact ou l'autre plus prononcé dans la cuvette. Une robinetterie double mélangeur chromé avec mousseur pris par le tartre.

Bloc WC en porcelaine sanitaire blanche, d'allure plus récente, avec un double abattant en PVC blanc. Chasse dorsale à double poussoir fonctionnelle et une ancienne vanne. Il subsiste des traces de fixation ou des traces non peintes visibles derrière ces équipements.

Mur à droite : sans remarque excepté un accessoire mural fixé type porte-savon.

La baignoire est en tôle émaillée blanche, totalement passée par le temps, griffée et décolorée sur toute l'assise inférieure. Un éclat assez important près de la crépine est également à relever de même que deux à trois autres petites griffes millimétriques. Le tablier de baignoire est totalement gonflé et déformé par le temps, amorti. La robinetterie est de type double mélangeur chromé avec un flexible et une douchette simple jet, fonctionnelle, toujours légèrement prise par le tartre avec un porte-accessoires chromé résiduel. Les rosaces sont totalement descellées avec peinture totalement écaillée au niveau du raccord.

Côté entrée, même type de mur nettement mieux conservé néanmoins.

Une porte légèrement gonflée par l'humidité en zone inférieure sur les 2 à 3 premiers centimètres. Clef présente, petites éraflures et points d'impacts millimétriques mais, au pire, ils sont au nombre de deux ou trois.

Dernier mur : un radiateur marqué de peinture pelée et d'une vanne plus récente.

Sol : revêtement de type linoléum, totalement jauni devant l'évier, marqué de multiples petites entailles et considéré comme amorti.

### SEJOUR / CUISINE :

Plafond : toujours de mêmes caractéristiques sur l'ensemble avec une ancienne zone résiduelle de fixations au-dessus de la cuisine. La peinture est de type couche de propreté peu couvrante. Un détecteur incendie est présent. Les éclairages sont essentiellement au nombre de deux comprenant, au total, deux ampoules fonctionnelles de type économique. Vers le hall de nuit, un résidu de soquet avec traces de fixation mais non fonctionnel.

**Porte vers première chambre décrite** avec deux résidus de fixation en zone supérieure ainsi qu'un troisième en zone inférieure. Des traces de réfections au niveau du pied de porte et trace de renfort après probable effraction ancienne.

Retour mural avec aspect quelque peu moiré. Derrière ce mur de refend, espace niche toujours avec un aspect légèrement moiré.

Côté entrée : porte amortie avec un entrebâilleur résiduel. Multiples érailllements d'angle vif et éclatement dans la peinture. Présence d'un judas optique et d'un aspect totalement amorti de la finition. Elle ne présente néanmoins pas de dégradation majeure.

A proximité, un carillon de sonnerie et deux interrupteurs à tirette d'époque et marqués d'une peinture assez artisanale.

Un axe de passage vers espace bureau qui sera décrit ultérieurement, avec un rail en zone supérieure, pour mémoire, en attente. Nous relevons une prise électrique avec une goulotte et sans remarque.

Mur vers terrasse : comprenant un ancien **châssis de fenêtre** simple vitrage, conforme, marqué de traces de fixation résiduelles, d'une trace de renfort sous la traverse de porte. Les vitres sont considérées comme marquées par des petites éraflures de nettoyage. Le panneau plein inférieur est marqué d'une peinture écaillée légèrement, avec une plinthe se décollant.

En prolongement, pente de toiture sous peinture blanche marquée par des anciennes traces de pelage masquées par une application en surépaisseur et un plafonnage artisanal.

Mur à droite : des briques terre cuite marquées de deux trois traces de percements et un mur toujours avec un aspect fortement moiré sur les zones supérieures, côté cuisine, à caractère plus amorti.

Deux à trois résidus de colle ou de porte-patère.

Mur côté cuisine : un ancien **tableau divisionnaire** sous peinture à caractère artisanal et moirée. Une extraction d'air et un interrupteur + 2 prises en applique avec câble adjacent. Un TL central avec coiffe.

#### Description du mobilier de cuisine :

Le mobilier de cuisine est bancal.

- Un **frigo** BEKO récent avec trois accessoires de porte dont un fêlé, deux vitres, un bac à légumes intact et un espace freezer intact.
- Un **bac évier** en inox d'époque mais fonctionnel, avec une robinetterie col-de-cygne intacte.
- Un **plan de travail** considéré comme assez amorti au vu des nombreuses griffes, éclatements et aspects gonflés.
- En partie inférieure, mobilier à caractère amorti, gauchi.
- Le plan de protection mural est de style bois.
- Il subsiste une **hotte** de marque INCO à caractère amorti au vu de son âge et de sa présentation.
- Une **cuisinière** BEKO avec quatre taques touchées par des dépôts périmétriques et un four intact et propre avec une grille et une plaque.

Retour mural : toujours de mêmes caractéristiques avec une peinture à caractère simplement défraîchi et qui est marquée de deux à trois traces de rebouches plus prononcées.

**Porte vers salle de bains** marquée toujours d'une demi-douzaine d'éclats, de petits érailllements et de gonflements en zone inférieure avec encadrement conforme.

En prolongement vers la deuxième chambre décrite, trumeau mural légèrement moiré avec un ancien interrupteur sans équipement.

Sol : une moquette amortie tel que décrit en notes générales.

#### **ESPACE BUREAU :**

Plafond : toujours de mêmes caractéristiques mais ici constitué de panneaux constitutifs décoratifs légèrement affaissés avec une tendance au descellement des raccords latéraux.

Pente de toiture sous peinture blanche à caractère propre mais de type simple couche de propreté. Nous relevons des traces de réfection d'enduit artisanales de même que de multiples traces de double face sous l'encadrement du châssis de toiture.

Cet encadrement de même que ces ébrasements sont moirés avec un départ de pelage de l'équipement sur 5 cm<sup>2</sup>. Double vitrage toujours intact mais fortement opaque sur les zones intérieures et empoussiéré. Un ancien store dérouleur sans valeur.

Mur à droite : maculé, de manière généralisée par la peinture, et en briques terre cuite brutes.

En prolongement, pas de remarque.

Mur à droite côté façade avant : avec de multiples traces de percements résiduelles et peinture toujours appliquée de type couche de propreté assez irrégulière.

En zone inférieure, un interrupteur et une prise électrique.

Mur à droite : toujours similaire à caractère quelque peu plus terni avec des traces jaunâtres de colle ou de double face résiduelles.

Un radiateur à quatre panneaux, totalement amorti.

Sol : toujours amorti sur l'ensemble.

#### **ESPACE EXTÉRIEUR TERRASSE :**

Ensemble des décors à caractère usagé avec vernis de propreté et margelle avant totalement effritée par le temps. Un filet plastique présent.

Dalles en silex lavé sur plots marquées de multiples emmoussements généralisés sans aucun nettoyage récent sur l'équipement.

**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.

**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.

Ma 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 19/09/2018

**Signature(s) :**

(la personne se portant fort ou occupants des lieux)



© 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.