

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

L'an deux mille dix-huit, le 19 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 assujéti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
ROUTE DU LONGCHAMP 18
STUDIO**

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 GÉNÉRALES :

Au jour du constat, les lieux sont déjà occupés par le preneur.

De manière globale, il est considéré que les lieux étaient remis propres pour l'entrée du locataire.

De manière générale, les plafonds sont constitués d'un enduit façon crépi avec peinture usagée marquée principalement par des petites traces de frottements ternes voire résidus de tentatives de lessivage principalement sur zone centrale et séjour.

De manière générale, les murs sont sous peinture assortie au plafond à caractère usagé avec des traces de frottements assez généralisées sur les zones inférieures voire petites souillures côté cuisine et espace literie.

Il subsiste des traces de fixation sous peinture bien qu'elles ne soient pas récurrentes.

De manière générale, les châssis de fenêtres et portes d'accès sont en bois verni d'époque considérées comme tout à fait usagées et simplement fonctionnelles. Les vitres sont intactes et généralement nettoyées. Les systèmes d'ouverture fonctionnent bien qu'ils soient anciens. Les menuiseries sont généralement touchées par des traces de percement suite à la pose de petites tringles complémentaires. Les tentures à disposition sont considérées comme juste fonctionnelles et usagées, certaines marquées par des départs de déchirures et non nettoyées ce qui peut provoquer quelques auréoles sur les voiles.

De manière générale, les équipements électriques sont encastrés d'époque mais fonctionnels.

De manière générale, les sols sont constitués de revêtements vinyliques ou de tapis plein. Ce dernier est tout à fait amorti avec effilochage visible et de multiples traces d'usure notamment une brûlure décimétrique. À noter néanmoins qu'il reste propre.

DESCRIPTION :

SALLE DE DOUCHE :

Plafond : conforme, peinture usagée et légères jaspures sur les angles. Présence d'un rail avec curseurs en nombre insuffisant.

Murs : sous peinture conforme.

Mur du fond en entrant : comprend un bloc WC en porcelaine blanche usagé et les deux abattants sont plus récents et intacts. La cuvette présente des traces de calcaire ainsi qu'un goutte-à-goutte à la chasse. Réservoir en PVC fonctionnel avec une ancienne vanne de mise en marche et une vanne d'arrêt fonctionnelle. Les canalisations inférieures sont empoussiérées avec des traces de coulées murales et de réfection de l'enduit à la vanne d'arrêt.

Au retour mural, une cloison avec papier fibre de verre sous peinture usagée avec des fortes traces de jaunissement inférieures.

Espace douche avec un carrelage mural de ton Grès Cérame beige plus récent avec des joints assez récents au niveau des arêtes. Néanmoins défaut structurel avec des fissures naissantes à l'angle inférieur droit. Le joint de liaison avec le tub de douche commence à marquer par des piqûres de condensation. La robinetterie est ancienne mais fonctionnelle type double mélangeur chromé avec un flexible fonctionnel

raccordé à une douchette simple jet fonctionnelle. Le tout sur un support réglable en hauteur en bon état avec porte-savon. Extraction d'air tout à fait empoussiérée. Le **tub de douche** reste en assez bon état et plutôt récent légèrement terni par le temps.

Nous observons un carrelage de finition inférieure posé en surépaisseur avec une fêlure au sol.

Mur à droite : comprend une tringle usagée avec rideau de douche plus récent et fonctionnel. Carrelage mural en bon état avec des joints assez homogènes.

Mur à droite : espace sanitaire :

- Un éclairage fonctionnel sur ancienne embase usagée.
- Un miroir mural dont le tain s'altère.
- Une tablette sanitaire en verre trempé éclatée à l'angle gauche.
- Un **lavabo** en porcelaine blanche usagé mais qui reste en bon état au pire, deux ou trois impacts millimétriques. Robinet col-de-cygne d'époque avec double mélangeur chromé dont les sélecteurs sont différents. Embase entartrée. Un bouchon à disposition.
- Plaque murale façon porcelaine qui reste en bon état général.
- À proximité, deux ou trois patères collées et une patère fixée à deux têtes chromées.

Sous-jacent, double vanne d'arrêt bloquée pour l'une et fonctionnelle pour l'autre. Espace mural usagé avec des traces de réparation de l'enduit assez prononcées ayant boursoufflé l'ensemble.

La **porte d'accès** à proximité est amortie avec une béquille chancelante et un simple loquet d'ouverture / fermeture fonctionnel. Nous relevons cinq à six traces de percement résiduelles. Charnière supérieure déboîtée et remplacée au fil du temps. Imposte marquée par des débordements de peinture. Encadrement fêlé à proximité de la mortaise sur une trentaine de centimètres. L'équipement est simplement en service.

Mur à droite : similaire, peinture globalement propre sauf sur le premier mètre cinquante inférieur où elle est présente avec des traces de jaspures et de coulées notamment autour du porte-papier WC chromé usagé mais fonctionnel.

Sol : ancien revêtement vinylique amorti, décoloré de ton moutarde avec une déchirure côté accès et sous le lavabo également.

ESPACE STUDIO PROPREMENT DIT :

Plafond : de mêmes caractéristiques. Côté accès, un **détecteur incendie** récent ainsi qu'un appareil d'éclairage d'époque fonctionnel. Une ampoule sur soquet au centre avec anciennes traces moirées de fixation à proximité. Une simple embase de ton blanc avec spot côté cuisine d'allure déboîtée. Une embase inox avec trois spots et cerclages décoratifs de natures différentes mais fonctionnels.

Murs : conformes.

Mur d'accès : comprenant une porte d'entrée tout à fait usagée avec un voile occultant marqué d'auréoles multiples.

Vitrage fonctionnel. Boîte aux lettres à disposition. Panneau inférieur marqué de traces de coulées. Ouverture et fermeture sans particularité. Rappelons les fixations et ébréchures de la menuiserie.

À sa droite, mur en briques touché de fixations résiduelles.

Châssis de fenêtre avec un élément dormant de mêmes caractéristiques. Les joints de vitrages sont récents. Présence d'un voile, de deux tentures et d'un petit voile complémentaire sur l'ouvrant, seul ce dernier est en meilleur état. Tablette inférieure usagée marquée par deux ou trois percussions discrètes.

En allège, un **radiateur** avec calorimètre à trois panneaux usagé et marqué de griffes et d'impacts avec simplement une vanne plus récente de type thermostatique.

En prolongement, murs en briques similaires.

Un **châssis complémentaire** conforme, une tringle sans équipement. Un rail avec curseurs auxquels sont suspendus un voile usagé et auréolé et une tenture usagée et fonctionnelle.

En allège, un **radiateur** trois panneaux avec une ancienne vanne thermostatique usagée avec des éclats et érosions d'arêtes et de panneaux.

Mur à droite : similaire aux généralités. Fixations résiduelles d'une dizaine d'environ. Deux prises électriques.

Mur souillé jusqu'à 1,60 m de hauteur avec des traces de projections et de frottements assez généralisées, une cheville plus récente.

Un panneau de protection côté cuisine de ton blanc avec une patère collée. L'équipement est assez bien conservé.

Mur à droite : une crédence murale qui reste similaire plutôt bien conservée avec quelques tendances aux gonflements et un éclatement à proximité de la robinetterie, deux patères et une couverture anti-feu y sont fixés. Au retour mural, deux interrupteurs dont l'un est totalement éclaté et un second fendu à l'hypoténuse.

Environnement mural assez amorti avec peinture tout à fait moirée.

Une **porte vers la salle de douche** considérée comme amortie avec des départs d'écaillage et d'impacts et griffes multiples ainsi que gonflement principalement sur la zone inférieure. À proximité, un interrupteur. Défaut constructif avec des traces de réparation sous peinture sur l'hypoténuse.

Mur à droite : similaire, peinture qui reste globalement propre avec défaut constructif et fixation sous peinture. Zone inférieure marquée par des traces moirées et de coulées sèches.

Mur à droite : un **châssis** conforme et d'époque. Une ancienne tringle tout à fait déboîtée. Ouverture / fermeture qui reste fonctionnelle. Boiserie marquée par l'usure et fort patinée sur la zone inférieure. Tenture à disposition qui reste en assez bon état et doublée. Sous-jacent, trace de coulées sèches.

À proximité, une double prise électrique. En prolongement, un **radiateur** amorti pour les raisons évoquées mais qui reste fonctionnel avec une ancienne vanne.

En prolongement, multiples traces de buddies et de frottements autour de la zone literie ainsi que traces de rebouches.

Une double prise électrique et une prise de type PROXIMUS.

À proximité, un caisson de délimitation en bois sous peinture à l'huile beige marqué de multiples éclats et érosions et aspect moiré. Nous y relevons des anciennes traces de clous multiples de même qu'une ancienne embase de détecteur incendie.

En prolongement, un **tableau électrique** plus récent avec portillon en bon état général et dont l'ouverture est néanmoins difficile à effectuer.

À proximité, un interrupteur, une ancienne plaque pour extincteur, un écaillage de peinture décimétrique, un carillon d'époque et un extincteur sur socle.

Murs : usagés au niveau peinture.

Sol : moquette conforme, amortie. Principal dégât lié à proximité du lit à une brûlure décimétrique d'environ 20 cm de diamètre. Le surplus est aspiré mais marqué par le temps.

Côté cuisine, revêtement vinylique qui reste globalement bien conservé simples fines traces d'usure. La plinthe sous le mobilier de cuisine est totalement gonflée et effritée.

Mobilier de cuisine :

- En partie supérieure, une petite plaque de dépôt micro-ondes usagée et éclatée à l'angle arrière. Au-dessus de cette dernière, une buse tout à fait empoussiérée.
- En partie supérieure, trois portillons ouvrant sur un espace de rangement avec rayonnages. L'ensemble est d'époque, juste fonctionnel et touché par des érosions et éclats, gonflements et autres défauts de charnières.
- Le **plan de travail** est en matière synthétique façon granite projeté. Équipement ancien mais qui reste globalement bien conservé avec un **bac évier** inox marqué de griffes et d'impacts. Robinet à double mélangeur avec col-de-cygne qui reste en bon état général avec bouchon.
- Un **réchauffe plats** électrique tout à fait amorti et oxydé sans grande valeur locative.
- Sous-jacent, deux faux tiroirs et d'un tiroir fonctionnel amorti pour les raisons évoquées.
- Trois portillons ouvrant notamment sous l'évier avec des fortes traces de gonflement et contre-chant abîmé. Le surplus étant considéré comme amorti pour les raisons évoquées.
- Un **frigo** modèle de table de marque BEKO. À l'extérieur, le portillon présente des légers impacts millimétriques et une fêlure du contre-chant latéral. À l'intérieur, il reste assez bien conservé avec trois espaces de rangement portière avec une coiffe rabattable intacte, trois clayettes en verre, un bac à légumes intact et un espace congélation fonctionnel mais non dégivré lors du constat. Un éclairage et un thermostat en service.

Mobilier à disposition :

- Une table d'environ 6 personnes en mélaminé. Le pied est totalement branlant sur un des angles. Le reste est présenté avec des fissures et coupures discrètes.
- Quatre chaises en PVC amorties et simplement fonctionnelles.
- Deux chauffeuses modèle bordeaux à caractère tout à fait usagé, décolorées. Les housses sont assez distendues, une d'entre elles présente deux à trois traces de brûlure de cigarettes, une autre deux accrocs et une trace de brûlure. Équipement assez amorti.
- Un bureau usagé simplement fonctionnel qui reste néanmoins assez bien conservé hormis quelques éraflures ou griffettes et aspect moiré des contre-chants. Il est quelque peu gonflé sur le support inférieur gauche et dispose d'un tiroir.
- Une chaise en PVC marquée d'une brûlure mais sinon fonctionnelle.
- Un encadrement métallique pour lit usagé et moiré. Lequel comprend un ensemble de lattes en bon état et un matelas assez récent avec une housse de ton gris en bon état général.

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 remplis 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 02/10/2018

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 : Long Champs 13 LU
Gestionnaire / Bailleur : Arglow

Le Locataire (ou son représentant) : MR Duthoit

(Tél.: / Mail: G.DUTHOIT 21@GMAIL.COM)

Dont les coordonnées 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.

- Avoir reçu de l'expert : Clé(s) entrée logement Badge accès Clé(s).....
(ou voir remise des clés entre parties)

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)

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. Le locataire s'engage à n'occuper le logement qu'après avoir signé son contrat de bail et exécuter toutes ses obligations liées à ses relations contractuelles (Constitution Garantie, paiement 1^{er} loyer, ...)

Réserves ou Observations particulières :

Fait, le 19/3 / / 2018

Le locataire

(signature)

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