

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

L'an deux mille dix-huit, la 20 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
AVENUE DES MUSICIENS 08/005
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.

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 :

Au jour du constat, les lieux ont été trouvés en bon état de propreté.

Il subsiste de légers défauts de nettoyage difficiles à récupérer notamment au niveau du fond de la cuvette des WC.

Nous relevons que les peintures sont propres dans les tons blancs appliquées au niveau plafond comme murs. Ceux-ci sont en bon état en ce qui concerne les enduits au pire touchés par deux ou trois petites traces de frottement ou de retouche discrète et sans trace de fixation apparente.

De manière générale, les prises électriques et interrupteurs sont en PVC de ton blanc en bon état général, au pire touchés par de légers ternissements d'usage.

De manière générale, les châssis de fenêtre sont en aluminium de ton blanc avec double vitrage intact, grille de ventilation éventuelle et en bon état.

De manière générale, les sols sont constitués d'un carrelage grès-cérame de ton gris avec joint légèrement jauni mais assez homogène et plinthe périphérique assortie.

De manière générale, les radiateurs sont en tôle emboutie blanche d'usine avec jaquette de protection, grille supérieure, vanne thermostatique. A noter que les ailettes sont empoussiérées.

Au jour du constat, nous relevons que le locataire signale les informations suivantes qui seront simplement transcrites par l'expert :

- Le chauffe-eau et chauffage sont à contrôler.
- Trois robinets douche, toilette et cuisine ont un défaut de fonctionnement.
- Côté douche, le rideau de douche est quelque peu défectueux.
- Les lumières frigo et salle de douche sont non fonctionnelles.

DESCRIPTION :

SALLE DE DOUCHE :

Plafond : conforme. Luminaire intact au niveau esthétique et fonctionnel au niveau de son ampoule. Deux ou trois petites traces de cloque au niveau de la peinture mais propres.

Murs : composés d'un carrelage de grande dimension rectangulaire de ton blanc mat à joint légèrement jauni.

Le mur d'accès comprend une **porte** en bon état général avec une clef à disposition, équipement en mélaminé de ton gris avec encadrement sous peinture à l'huile beige. Aucune remarque.

Un interrupteur à disposition.

Mur à droite : avec une prise, un interrupteur, un miroir en bon état général posé sur un portillon ouvrant à la verticale avec deux charnières à piston fonctionnelle et donnant accès à un volume de rangement défraîchi mais fonctionnel avec une plaque de verre trempée.

Au-dessus de l'équipement, un double luminaire avec clochette en bon état, une seule ampoule en service.

Sous-jacent, un **lavabo** en porcelaine blanche bien conservé, robinet mitigeur chromé en bon état mais dont le mousseur est à faible débit. Tablette sanitaire en pierre naturelle touchée à lumière rasante par de légers dépôts nettoyables et par un léger blanchiment autour de la robinetterie.

Sous-jacent, deux portillons en mélaminé blanc en bon état qui donnent accès à un volume de rangement avec un rayonnage bien conservé et à deux vannes d'arrêt, celles-ci étant toutes les deux difficiles d'accès mais restant fonctionnelles.

A droite, deux prises électriques.

Mur à droite : avec un robinet étanche, une décharge bouchonnée et un radiateur entièrement conforme qui rappelons-le est empoussiéré.

La jaquette côté douche commence à s'oxyder.

Mur à droite : avec une niche pour douche. Celle-ci présente sur un robinet mitigeur chromé en bon état, flexible raccordé à une douchette multijet de simple facture qui reste propre et support réglable en hauteur avec deux porte-savons d'allure tout à fait chancelante.

Le tub de douche est en bon état et propre, les joints sont restés propres y compris au niveau du carrelage au pire marqués par un aspect légèrement mat.

A droite, de la douche, trois patères en inox et une extraction d'air qui reste empoussiérée, carrelage en bon état.

Au sol, carrelage en bon état général au pire touché par une petite trace blanchâtre sous le radiateur.

HALL D'ENTRÉE :

Plafond : conforme avec un rail de ton blanc et trois spots LED fonctionnels. Peinture propre.

Mur d'accès : avec une **porte** en bon état de ton gris avec béquille inox, double rosace, judas optique, trois charnières en bon état et un balai de porte lors du constat. L'encadrement est en bon état.

A l'extérieur, la porte est similaire et toujours considérée comme en bon état avec néanmoins quelques érosions et petits impacts discrets au niveau du listel mais qui reste limités à la peinture.

A droite de la porte, un interrupteur.

Mur à droite : comprenant un espace de rangement avec deux portillons posés sur des guides qui sont fonctionnels. Ils sont en contreplaqué blanc de facture standard. Deux ou trois petits points d'accroc millimétriques sans conséquence.

Présence d'une prise électrique, d'un boîtier d'amplification de télédistribution et d'un **tableau divisionnaire** à trois rangées de différentiels et disjoncteurs avec portillon intact. Deux tringles complètent l'ensemble.

Les murs sont plus défraîchis avec notamment une tendance à l'écaillage de la peinture sur l'arête vive jusqu'à la zone WC.

La porte vers WC est similaire à la salle de bains et en bon état général.

Le mur opposé comprend une **porte vers salle de douche** en bon état hormis un éclat sur l'arête vive à proximité de la rosace supérieure.

Peinture murale toujours propre avec en zone inférieure deux ou trois petites traces de frottement rectilignes d'allure lessivables qui sont assez discrètes.

Présence d'une prise électrique et d'un portillon complémentaire en aggloméré blanc dont les charnières sont à régler et la peinture quelque peu défraîchie.

Le tout donne accès à un volume technique brut mais propre, la peinture est usagée néanmoins, les canalisations sanitaires sont brutes avec deux papillons de réglage et une chaudière de marque WOLF fonctionnant au gaz avec une pression d'environ 1 bar lors du constat et fonctionnel au premier constat.

Au sol, pas de remarque, carrelage grès-cérame en bon état général avec un arrêt de porte présent, plinthes avec léger disjoint aux angles.

LOCAL WC :

Plafond : conforme. Présence d'un point lumineux complet avec coiffe intacte, embase inox et ampoule fonctionnelle.

Les murs sont conformes similaires à la salle de bains et en bon état.

Les joints sont homogènes.

Mur du fond : comprend un **bloc WC** suspendu en porcelaine blanche. Il est en bon état général, les deux abattants sont intacts mais sont légèrement chancelants.

Double commande de chasse de marque GEBERIT en bon état qui présente un léger goutte-à-goutte lors du constat probablement lié à l'usure. Un miroir intact et un lave-mains en porcelaine blanche intact avec un robinet mitigeur chromé en bon état visuel mais dont le débit est très lent. Une vanne à disposition fonctionnelle et un porte-essuies.

La porte est sans remarque avec une clef à disposition sur laquelle de trouve un miroir collé décoratif.

Au sol, carrelage conforme et propre à joint propre.

SÉJOUR CUISINE :

Plafond : conforme et sans remarque particulière. Un point lumineux de marque PHILIPS en bon état avec ampoule fonctionnelle et coiffe légèrement empoussiérée, un second point lumineux à quatre spots orientables avec clochettes décoratives, toutes intactes et fonctionnelles.

Les murs sont sous peinture blanche propre.

Le mur côté porte d'accès comprend sur sa gauche une niche sous peinture blanche marquée par des légers frottements inférieurs au premier mètre mais discrets.

En prolongement, peinture simplement défraîchie.

Deux interrupteurs complètent l'ensemble de même qu'un thermostat de chauffage parfaitement en service et intact.

A proximité, un **vidéophone** en bon état et complet.

A proximité, mobilier du locataire qui suppose que les finitions inférieures masquées par ce dernier sont identiques.

Mur à droite : comprend une prise de type électrique, une prise téléphone et une prise télédistribution.

Mur touché par quelques légères traces de frottement relessivées jusqu'à hauteur du radiateur mais qui restent discrètes.

Le radiateur est toujours conforme et en bon état simplement empoussiéré.

Mur à droite : comprenant une porte-fenêtre en aluminium conforme. Équipement qui reste en bon état trouvé nettoyé. Elle dispose d'une cale de sécurité complémentaire. A disposition une tringle en inox.

A sa droite, espace cuisine avec deux patères résiduelles au niveau de la crédence murale composée d'un carrelage de ton gris dont les joints sont plus grisonnants. Une prise électrique présente, un **châssis de fenêtre** conforme avec un store enrouleur à disposition qui présente quelques légères projections liées à l'évier. La tablette en marbre reste en assez bon état simplement marquée de ternissement discret.

Mur à droite : comprend une même crédence murale marquée par des joints tout à fait grisonnants, trois prises électriques présentes quelque peu grasses.

En prolongement, pas de remarque, peinture blanche conforme masquée par du mobilier.

Au sol, carrelage conforme qui sur les zones visibles est sans remarque. Joints légèrement nuancés. Plinthes en carrelage bien conservées au pire légèrement écornées aux angles, plinthes de cuisine plus marquées par l'usure avec un aspect de pose en disjoint entre les éléments constructifs et voire légèrement irrégulier.

Mobilier de cuisine :

Mobilier en mélaminé beige avec poignée tirante inox en bon état.

- En partie supérieure à gauche, un premier portillon qui ouvre sur trois rayonnages.
- A sa droite, un portillon qui ouvre sur un espace hotte avec un rayonnage intact.
- A droite, un portillon qui ouvre sur trois rayonnages.
- **Hotte** de marque WHIRLPOOL coulissant correctement avec un éclairage double fonctionnel, coiffe intacte et deux filtres métalliques qui ont été passés au lave-vaisselle. Sous-jacent, les deux joues sont très légèrement déformées.
- **Plan de travail** en pierre naturelle dans les tons bruns en bon état général touché néanmoins par un léger cerclage pris dans la matière au droit de l'évier et au pire deux ou trois projections d'utilisation mais sans grande conséquence.
- **Table de cuisson** électrique usagée avec quatre molettes de mise en marche fonctionnelles globalement bien nettoyées hormis les décolorations non récupérables.
- **Bac évier** en inox avec égouttoir en bon état, robinetterie mitigeuse chromée fonctionnelle avec néanmoins une fuite à l'embase.
- Sous-jacent, un portillon qui ouvre sur un rayonnage avec un film en aluminium usagé. Le portillon est légèrement gonflé et la charnière à régler.

- A sa droite, un lave-vaisselle intégré de marque WHIRLPOOL comprenant un bac à vaisselle supérieur, un bac à vaisselle inférieur et un bac à couverts. Fort dépôt blanchâtre probablement lié à des dépôts de sel récents.
- A droite, un tiroir qui coulisse avec moulage à couverts, un portillon qui ouvre sur un rayonnage.
- Un portillon qui ouvre sur un rayonnage.
- Une colonne avec deux portillons inférieurs et supérieurs tous en bon état.
- Côté supérieur, deux rayonnages à disposition.
- Au centre un **combiné four micro-ondes** de marque WHIRLPOOL en bon état, finition inox. Le tout propre avec un plateau rotatif et un éclairage fonctionnel et un portillon intact.
- Un **frigo intégré**, la lumière intérieure n'est pas fonctionnelle. Pour le surplus, les trois accessoires de porte sont bien conservés de même que les deux bacs à légumes, les deux clayettes tréfilées sont intactes et l'espace congélation et intact dégivré avec portillon en service. Margelle légèrement grisonnante.

TERRASSE :

Environnement propre avec un éclairage extérieur complet et fonctionnel.

Les murs de copropriété sont bien conservés.

Une prise électrique présente.

Dalle au sol type pavés klinkers en bon état de ton gris, équipement en parfait état d'entretien lors du constat sans aucune trace de mousse ou de pousse adventice. Au pire deux ou trois anciens dépôts légers et isolés à une seule dalle de manière tout à fait isolée dans les angles mais aucun dépôt récent ou en profondeur.

Les seuils en pierre bleue sont plus marqués par un aspect grisonnant mais restent en bon état.

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 : : MUSICIENS 81005 LU

Gestionnaire / Bailleur : AGLOW

Le Locataire (ou son représentant) : MR GLESENER LAURENT

(Tél.: / Mail: GLESENER.LAURENT@GMAIL.COM)

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.
- 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 :

Le locataire demande de laisser les clés dans sa boîte aux lettres après l'état des lieux

Fait, le 20 / 09 / 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

Avenue des musiciens 8/005 LLN

Laurent GLESENER

(27 Troostkneppchen - L-6486 Echternach, Lux.)

- Chauffe-eau, appareil climat et chauffage à contrôlés
- 3 robinets (douche, toilette, cuisine)
↳ problème avec l'eau (aussi toilette !)
- Toilette de douche → légèrement défectueux
- Lumière Frigo + Lumière SB.

005 / IUA Pavls.