

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX ENTREE LOCATIVE

L'an deux mille dix-huit, le 20 septembre,

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 (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 assujéti à la résidence principale dans immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
RUE DE LA NEUVILLE 31/000
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 45.75.71

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

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 :

Sauf remarque contraire, les plafonds sont constitués d'hourdis sous peinture blanche. Les peintures sont à caractère assez défraîchie, avec quelques filaments de poussière dans les angles.

Sauf remarque contraire, les murs sont en blocs béton pouvant laisser transparaître l'une ou l'autre fendille constructive qui n'est pas reprise. Les peintures sont classées comme ternes voire défraîchies. Les petites traces de fixations rebouchées ne sont pas reprises.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré, avec des plaquettes d'époque et fendillées mais qui restent opérationnelles.

Sauf remarque contraire, les sols sont constitués de moquette dont les détails seront repris par après mais généralement constituée d'un poil ras brun d'aspect défraîchi et simplement d'usage.

Sauf remarque contraire, les portes sont de type isoplane sous peinture dans des gammes beiges, avec des traces d'éraillages sur les arêtes vives tant des ouvrants que des encadrements fixes. Les peintures sont à caractère nettement usagé, avec des voiles ternes grisonnantes. Les plaquettes et les poignées sont en métal éloxé de teinte champagne d'époque, généralement rayées par l'usage.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en PVC bicolore blanc lisse côté intérieur et équipés de doubles vitrages intacts, avec ouverture fonctionnelle. Les PVC sont assez ternis sur l'ensemble.

Sauf remarque contraire, les tablettes sont dans des gammes imitation stratifié beige.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux sous une peinture appliquée en surépaisseur à caractère terne voire défraîchi, avec des vannes thermostatiques jaunies et d'époque. Les ailettes sont empoussiérées.

Sauf remarque contraire, le mobilier est décrit pièce par pièce, généralement de type mélaminé imitation hêtre.

DESCRIPTION :

CHAMBRE AVANT :

Plafond : conforme aux généralités. Pas de particularité.

Murs : conformes aux généralités.

Mur du fond en entrant : une fixation centrale. Sur la droite, un spot avec ampoule et interrupteur à cordelette. Petites traces de frottements grisâtres sur 2 à 3 cm² sur la droite. Une prise désaxée.

Mur à droite : pas de remarque. Un poinçonnement de clou.

Mur à droite : une **porte** tout à fait défraîchie voire même amortie au niveau de ses peintures, avec des griffes sur son revêtement. Frottement avec le sol et fermeture difficile.

Sur la continuité, mur conforme avec résidus collants. Un interrupteur accouplé à une prise électrique conforme et un porte-patère.

Mur à droite côté coin sanitaire :

- Une applique circulaire avec coiffe et ampoule.
- Un miroir dont le tain est usé.
- Une crédence en carrelage gris clair, avec des petites irrégularités au niveau des joints.
- Une tablette en porcelaine sanitaire blanche, intacte.
- Un lavabo en porcelaine sanitaire blanche, avec une robinetterie d'eau froide séparée chromée en bon état avec bouchon et chaînette perlée solidaire. Une trace d'éclat en étoile dans le lavabo. Les vannes d'arrêt sont au nombre de deux et fonctionnelles.

Sur la continuité, un châssis de fenêtre de type oscillo-battant, avec un loquet anti-effraction qui est fonctionnel. Chambre de décompression empoussiérée. Film adhésif en deux éléments collés sur la vitre. Coulées sèches en partie supérieure et un porte-patère. Un rail ancien avec une tenture ancienne multicolore décolorée. Curseurs insuffisants.

Sous-jacent, un radiateur deux panneaux avec sa vanne.

Sol : revêtement conforme aux généralités, qui reste en bon état apparent.

Description du mobilier :

- Un plateau de bureau touché par l'une ou l'autre rayure de surface et dont une ou l'autre petite griffe plus marquée sur la partie gauche et un éclat sur la partie droite. Un caisson avec tiroir et portillon. Pas de particularité. Léger frottement néanmoins relevé. Pied désaxé.
- Une structure de lit avec un sommier à lattes et un matelas avec housse récente en bon état.
- Une penderie à deux portes avec une tringle et quatre planches de rayonnage. La charnière inférieure droite n'est pas correctement fixée. Poignée chancelante.
- Une armoire identique intacte.
- Une chaise de bureau métallique avec assise en skaï beige avec des gerçures ou coupures.

CHAMBRE LATÉRALE :

Plafond : sous peinture blanche. Peinture en bon état avec d'anciennes traces de fixation au droit du châssis de fenêtre. Une applique avec trois foyers fonctionnels.

Murs : sous peinture conforme aux généralités. Peinture à caractère défraîchi.

Mur côté entrée : un interrupteur.

Une porte dont les peintures sont tout à fait amorties, avec deux poinçonnements de clous en supplément. Clou fixant la poignée.

Mur gauche en entrant : peinture nettement défraîchie.

Mur à droite : une fissure constructive et peinture avec voile grisonnant.

Mur côté extérieur : un châssis de fenêtre avec un loquet de fermeture dont la patte est manquante. Vitrages doubles et intacts. Châssis fonctionnel. Tablette intacte. Un store avec lamelles complètement déformées.

Sol : avec une moquette à poils ras qui est toujours ancienne mais qui reste présentable. Notons l'absence de plinthe pour mémoire sur l'ensemble.

Notons encore une prise chancelante et une prise de téléphone qui est sectionnée pour l'emboîtement.

Description du mobilier :

- Une structure de lit avec un sommier à lattes toujours sur pieds et un matelas avec housse récente et en bon état.
- Une garde-robe identique à la précédente.

SALLE DE BAINS :

Plafond : sous peinture blanche, en bon état. Une applique avec coiffe et ampoule fonctionnelle.

Murs : recouverts d'une faïence émaillée blanche, avec des éléments jaunes intermédiaires.

Mur du fond : sous faïence murale avec un joint blanc propre. Petites piqures de moisissure.

Une robinetterie mélangeuse avec un flexible et un pommeau de douche chromé qui est plus récent sur une potence chromée réglable en hauteur avec porte-savon. Une cheville et une trace de fixation au centre du mur. Bouchon à chaînette perlée.

Une baignoire récente et intacte. Trapillon de regard carrelé de même que le coffrage de baignoire. Trapillon démis. Quatre chevilles à proximité de la potence.

Mur à droite : avec la même série de crochets au niveau des joints et trois traces de rapiècement dans le carrelage.

Un radiateur avec une vanne thermostatique. Pas de remarque. Conduites toujours apparentes.

Mur côté entrée : une porte avec d'importantes griffes dans la peinture et un aspect tout à fait amorti de celle-ci. Un simple loquet de fermeture. Encadrement conforme et sous peinture blanche. Frottement avec le sol et latte d'entrée décollée sur la droite.

Sur la droite, un WC en porcelaine sanitaire blanche récent avec couvercle et lunette chancelants en PVC. Réservoir dorsal de type GEBERIT avec une trace de vernis, avec une vanne d'arrêt qui est fonctionnelle.

Une étagère en bois avec deux plateaux et une structure en attente. Celle-ci est fixée au mur.

Mur gauche en entrant : une grille de ventilation. Un dérouleur de papier WC déformé d'époque avec une ancienne cheville.

- Un miroir dont le tain est altéré avec trois pattes de fixation.
- Une tablette en porcelaine sanitaire blanche en bon état.
- Un lavabo en porcelaine sanitaire blanche, terni mais en bon état, avec deux robinetteries dépareillées d'eau chaude et d'eau froide. Un bouchon à chaînette perlée. Vannes d'arrêt au nombre de deux et fonctionnelles. Petites décolorations à proximité de la crépine. Deux anciennes fixations rebouchées.

Sol : carrelage mosaïqué tout à fait ancien, avec d'anciennes conduites de chauffage sectionnées et des dépôts clairs ou assombris au niveau des joints.

Une étagère métallique ancienne, simplement fonctionnelle avec traces d'usage.

PETIT DÉGAGEMENT DEVANT SANITAIRE :

Plafond et murs : ensemble conforme aux généralités.

Une niche comprenant au total quatre planches de rayonnage de gamme différente. Des crochets et des fixations au niveau des murs. Peinture ancienne.

Une **porte vers salle de bains** tout à fait amortie, avec de multiples traces de prises en main. Un interrupteur latéral sans remarque.

ESPACE SÉJOUR:

Plafond, murs et équipements : conformes aux généralités. Aspect terne grisonnant des peintures de plafond. Une applique à trois foyers avec ampoules de gamme différente fonctionnelles. Une applique à quatre foyers avec ampoules fonctionnelles. Au niveau du plafond de la salle à manger, notons encore un aspect terne grisonnant et un rail avec quatre spots avec ampoules dépareillées. Un détecteur incendie non testé.

Mur avant : aspect grisonnant des peintures avec des traces de rebouches multiples.

Un châssis de **fenêtre** en PVC avec deux éléments ouvrants et deux loquets anti-effraction. Un élément fixe central. Film adhésif collé sur le vitrage. Vitrage effet oscillant dans la partie basse. Un porte-patère sur le châssis. En partie supérieure, un rail avec deux tentures ajustées plus ou moins à 60 cm au-dessus du sol, multicolores et usagées. Elles sont également quelque peu décolorées et non nettoyées. Curseurs insuffisants.

Un **radiateur** trois panneaux avec vanne thermostatique. Peinture avec des traces d'éclat sur les arêtes.

Mur à droite : un crochet et une fissure constructive. Deux ou trois petites traces de buddies au niveau du mur. Une prise électrique et un cache aveugle.

Sur la continuité, des traces de rebouche légèrement visibles au niveau du mur. En partie basse, une prise téléphonique et une prise électrique accouplée. Notons encore une patte métallique avec un **extincteur** déposé non vérifié.

Mur arrière : sur la gauche, une **baie vers cuisine** avec un interrupteur dans l'ébrasement.

Sur la partie centrale, un crochet et d'anciennes traces de rebouche. Peinture défraîchie avec empreinte linéaire.

Mur à droite côté deuxième chambre : une **porte** avec toujours des traces d'éclats multiples sur sa peinture. Une fixation murale.

Sur la continuité, une **porte d'entrée** avec une peinture toujours défraîchie, avec multiples traces d'éclats. Elle est même classée comme amortie comme pour les autres peintures de porte.

Sur la droite, deux interrupteurs dont un double. Sur le retour, pas de remarque.

Sur la continuité côté séjour, quelques traces de trous rebouchés proprement. Une poutrelle de séparation sous peinture blanche.

Sol : moquette conforme aux généralités, avec des traces de piètement de meubles et taches.

Description du mobilier :

- Quatre chauffeuses dans des gammes aubergine et rouges, en tissu. Deux sont récentes, intactes (plus vives) et deux plus anciennes avec trous et taches.
- Une structure de bureau avec tiroir et portillon. Petites traces d'usure sur les arêtes de contrechants. L'ensemble n'est pas neuf.
- Une table de salle à manger avec un panneau imitation hêtre ou bouleau avec pieds tubulaires. Quelques traces de frottement sur les pieds.
- Quatre chaises en similicuir noir qui sont touchées par de nombreux accrocs. Elles sont anciennes.
- Une chaise en similicuir beige avec structure métallique gercée au niveau de son assise et ancienne.

HALL D'ENTRÉE :

Plafond : un globe opalin avec ampoule fonctionnelle.

Murs : sous même peinture avec de nombreuses traces de rebouche mais proprement réalisées.

Une porte vers séjour avec une peinture blanche mais amortie, avec de nombreuses traces d'éclats.

Une porte d'accès en PVC non nettoyée, avec des dépôts sur celle-ci. Vitrage néanmoins double et intact. Pas de trace d'effraction mais des petites coupures sur l'arête en PVC. Frottement de la porte ayant créé des traces en quart de cercle.

Sol : avec une moquette à poils ras de gamme différente, tout à fait ancienne et non shampooinée.

CUISINE :

Plafond : avec une peinture en bon état. Une applique avec coiffe et ampoule fonctionnelle. Un détecteur d'incendie supplémentaire.

Murs : toujours de même état.

Mur du fond : trois à quatre crochets et des traces de fixations murales. Carrelage mural sur trois rangées avec des joints assez jaunis. Une prise électrique.

- Un bloc évier en inox avec plan de travail assorti, marqué par un aspect terne dû à un nettoyage abrasif, avec une robinetterie mitigeuse. Précisons que les vannes d'arrêt de l'évier ne sont pas testées et semblent bloquées ou anciennes. Fuite au niveau du siphon.
- En partie inférieure, deux portillons masquant une planche de rayonnage, avec des traces d'éclats et cintrée. Traces d'éclats sur la planche inférieure. Mobilier d'époque gauchi ;
- Sur la droite, un faux-tiroir avec quatre fixations et un portillon masquant le même volume de rangement. Les portes sont gauchies et ne ferment plus correctement.

Mur à droite : avec un porte-patère métallique blanc.

- Une armoire murale avec deux portillons masquant trois planches de rayonnage. Trace d'usure sur les arêtes. Fermeture imparfaite.
- Sur la partie droite, une niche murale avec deux planches intermédiaires en contreplaqué blanc avec des traces d'éclat sur les arêtes, ensemble simplement fonctionnel.

Mur avant : avec une **ouverture vers zone prédécrite**. Pas de remarque supplémentaire. Un interrupteur sur montant.

Mur gauche en entrant : avec une niche comprenant un **tableau divisionnaire** avec deux rangées de disjoncteurs différentiels. Un timbre de sonnerie avec un raccordement et fil apparent.

Sur la continuité, mur en briques sous peinture blanche avec une grille de ventilation, ancienne et grasse.

- Sur la droite, une **hotte** suspendue de marque CANDY avec une visière articulée et un filtre métallique qui n'est pas neuf. Double foyer fonctionnel, à double foyer. Buse de ventilation avec scotch et aspect gras de celui-ci.
- Sur la droite, une étagère murale et une crédence toujours de même état.
- Un plan de travail en mélaminé bleuté d'époque avec trace d'éclat du contrechant.
- Un panneau inférieur avec une planche de rayonnage. Traces d'éclats multiples sur les arêtes et contrechants.

Sol : carrelage mosaïqué gris d'époque dont les joints sont assez noircis. Multiples éclats.

Description des équipements complémentaires :

- Une **cuisinière** BEKO avec un couvercle émaillé et brulé avec traces jaunâtres et quatre foyers de cuisson avec dépôts de cuisson incrustés. Une porte de four avec grille tréfilé et plateau lèchefrite. L'éclairage n'est pas fonctionnel. Un panneau inférieur masquant un volume de rangement non nettoyé.
- Un **frigo** de marque CANDY. Portillon intact ouvrant sur trois accessoires de porte, trois clayettes, un bac à légumes ; le tout intact. Portillon réfrigérateur sans remarque, ouvrant sur un espace dégivré. Frigo récent.
- Une étagère métallique usagée et simplement fonctionnelle, quelque peu bancal (voir salle-de-bain).

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)

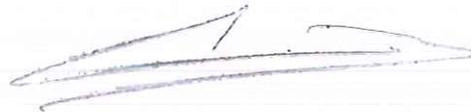
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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 02/10/2018

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.