

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

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

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolai & 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 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 : 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
IMPASSE DE PICARDIE 03/609-616
COMMUNAUTAIRE**

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 Nicolai & 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 :

Il s'agit d'un communautaire ayant déjà été occupé précédemment.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont constitués d'hourdis sous peinture blanche qui est en bon état.

Sauf remarque contraire, les murs sont sous peinture dans des gammes blanc crème ternie.

Sauf remarque contraire, les châssis sont d'époque en bon état en double vitrage.

Sauf remarque contraire, les sols sont constitués d'une moquette à poil ras dont le poil est assez écrasé de manière générale. Elle reste opérationnelle. Les zones carrelées sont constituées d'un carrelage en Grès Cérame gris avec joints homogènes.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux sous peinture beige crème, avec simples vanes de fermeture.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est en bon état, en mélaminé imitation bois, avec coffrages intérieurs en contreplaqué blanc à poignées tirantes inox. Les plans de travail sont en stratifié dans des gammes gris anthracite.

DESCRIPTION :

COULOIR PRINCIPAL

Plafond : avec deux TL avec réflecteurs fonctionnels. Au centre, une applique avec ampoule et sans coiffe. Un détecteur d'incendie dont les plastiques sont jaunis.

Mur en extrémité arrière : un châssis de fenêtre avec deux éléments vitrés souillés, avec une brisure sur la partie inférieure gauche et un cadenas avec clef ouvert sur la partie droite. Un ancien loquet. Traces de condensation ou d'humidité avec boursouffures de l'enduit au-dessus du châssis de fenêtre.

Mur à droite côté avant : sur la partie gauche, un boîtier à clef avec clef de secours de même qu'un motif de sortie de secours. Trace de défraîchissement au niveau de la zone peinte avec enduit lisse.

Sur la partie centrale, un interrupteur et une tache décimétrique.

Sur la droite, une série de portes dont une vers douche. Celle-ci est sous peinture verdâtre avec un aspect défraîchi et une grille de ventilation. Encadrement métallique aluminium avec des traces de débordement de peinture ponctuelles.

Sur la droite, un interrupteur et une plaquette en bois défraîchie. Sur la continuité, un boîtier de marque ASTARO en bon état modèle AP30. Goulotte de liaison en partie supérieure. Sous-jacent, un interrupteur à poussoir.

Sur la droite, une porte vers logette WC dont la peinture est artisanale, avec un écusson d'aspect tout à fait défraîchi.

Nicolai & Associés

Sur la partie droite, une planche et une série de câbles rejoignant un boîtier téléphonique et un filtre DSL. Un deuxième boîtier de type timbre de sonnerie.

Mur à droite : avec une applique lumineuse de secours et un parlophone de marque URMET non nettoyé et jauni.

Sur la partie basse, deux prises électriques en applique. Un boîtier BELGACOM en partie supérieure. Les peintures murales sont tout à fait usagées, avec des traces de frottement et des coulées.

Mur à droite côté chambre 609 : peinture conforme aux généralités, avec un trou au niveau du trumeau.

Sur le retour à droite, une **porte vers logette WC** touchée par de nombreuses traces d'éclats. La peinture est d'aspect amorti. La porte reste fonctionnelle mais la poignée est tout à fait chancelante, avec des traces de prise en main à proximité. Panneau blanc en partie supérieure.

Dans la continuité latérale, peinture propre mais à caractère défraîchi, avec des petites nuances jaunâtres discrètes. Une prise électrique souillée. A proximité, une patte de fixation, un câble téléphonique déchaussé et une prise type RJ45 en applique.

Sur la continuité, un interrupteur et une **porte vers douche**. La peinture est peu couvrante et nettement défraîchie voire usagée. Une grille de ventilation et une poignée en bon état.

Sur la continuité, **deux portes vers les chambres 612 et 613**. La dalle est plus défraîchie.

Sol : avec une moquette conforme aux généralités. Présence d'un compteur d'eau.

LOGETTE DOUCHE À GAUCHE DE LA PORTE 612

Plafond : avec une applique fendue jaunie. Peinture blanche homogène. Peinture murale dans des gammes jaune curie qui est propre.

Face à l'entrée, une petite assise défraîchie. Un radiateur sous peinture rosée avec une ancienne vanne. Un porte-serviettes chancelant mal fixé.

Cabine de douche avec faïence matée par le calcaire et grisonnante. Joint à refaire et appliqué en surépaisseur. **Tub de douche** fortement terni avec deux traces d'éclat importantes. Un panneau gonflé en partie frontale. Robinetterie mélangeuse matée par le calcaire, avec un flexible et un pommeau de douche simple et un support fixe. Une tringle et un rideau de douche jaune en bon état. Brisure du carrelage au niveau de l'ancrage de la tringle.

Une **porte** avec une clef à gorge fonctionnelle. Ancienne trace d'adhésif sous peinture.

Sol : avec un revêtement vinylique d'aspect assez jauni.

LOGETTE WC À DROITE DE LA PORTE 610

Plafond : sous peinture blanche avec un globe opalin et ampoule fonctionnelle.

Murs : sous peinture jaune. Peinture à caractère défraîchi avec des voiles grisonnantes sur toute la partie centrale.

Sur la gauche, un interrupteur et une goulotte avec trace de prise en main.

Sur la droite, un dérouleur de papier WC hors service.

Un WC en porcelaine sanitaire blanche, avec d'importants dépôts de tartre. Couvercle et lunette en thermodur jauni et réservoir dorsal à double bouton de commande d'époque.

Une porte avec points d'enfoncements multiples et réparation sommaire. Pas de valeur esthétique pour celle-ci.

Sol : avec mosaïque brune de l'âge du bâtiment.

LOGETTE WC CÔTÉ COMMUNAUTAIRE

Plafond : sous peinture blanche avec une peinture peu couvrante. Une applique avec coiffe et ampoule fonctionnelle.

Murs : sous peinture blanche plus récente avec un aspect quelque peu moiré.

Sur la gauche de l'entrée, un interrupteur. Une porte avec une peinture tout à fait usagée, avec des traces de coulées et une clef à gorge. Elle reste fonctionnelle. Encadrement sous peinture blanche.

Sur la gauche en entrant, un WC en porcelaine sanitaire blanche avec trace ocre dans la cuvette. Réservoir dorsal en porcelaine avec double bouton de commande et vanne d'arrêt fonctionnelle. La chasse coule.

Sol : avec un carrelage en grès cérame identique au hall avec une plinthe assortie. Petites jaspures sur la plinthe ponctuelles et discrètes.

HALL D'ENTRÉE

Plafond : sous peinture blanche assez irrégulière avec une applique avec coiffe et ampoule. Goulotte de liaison périmétrique.

Murs : ensemble des murs sous peinture blanche et peinture qualifiée comme nettement usagée.

Mur côté entrée : une porte de finition brute, avec un cylindre de fermeture automatique. Multiples traces de prise en main. Finition extérieure gris anthracite homogène avec des traces d'éclats sur l'arête. Encadrement avec boiserie fêlée suite à une dégradation locative.

Un timbre de sonnerie et un motif de sortie de secours.

Mur à droite : avec une fibre de verre et une peinture nettement défraîchie. Multiples irrégularités de l'arête.

Face à l'entrée, un panneau en liège sur clou, une petite affichette d'extincteur et un extincteur à poudre 6 litres.

Un cloisonnage avec une coulée ocre provenant du plafond et un interrupteur avec des traces d'humidité sur son pourtour.

Sur la droite, une porte avec un système de fermeture fonctionnel. La peinture est défraîchie mais néanmoins en bon état mais touchée par des traces de coulée. Sur la droite, un interrupteur à poussoir. Pas de retour de la gâche.

Sol : avec un carrelage conforme aux généralités avec une plinthe périphérique partielle face à l'entrée.

COMMUNAUTAIRE

Plafond : sous peinture blanche avec des traces de retouche de peinture. La peinture est défraîchie avec même des traces d'éclat. Un TL avec réflecteur central et une goulotte de liaison. Au droit du châssis de fenêtre avant, un rail avec deux tentures ajustées 10 cm au-dessus du sol dans des gammes beiges. Les tentures sont nettoyées.

Mur extérieur : un châssis de fenêtre en bon état en bois verni avec deux éléments ouvrants avec cylindre à clef sur les poignées et une clef présente. Une traverse inférieure en pin fixée de part et d'autre. Les vitrages sont tous doubles et intact, en bon état. Un système anti-pigeon sur les finitions extérieures.

Mur à droite : fibre de verre et une peinture dans des gammes lilas. Peinture propre avec en pied gauche une prise électrique et au centre une fixation, un radiateur simple panneau avec une peinture plus défraîchie en son centre. Deux trois petites traces d'éclat au-dessus du radiateur.

Sur la droite, un interrupteur et une goulotte de liaison.

Mur à droite : une porte vers zone hall d'entrée. La porte ferme avec un petit frottement. Multiples traces d'éclat sur le listel de porte. Peinture à caractère défraîchi. Sur la droite, goulotte de liaison avec peinture nettement défraîchie avec des traces de coulée sèche et trois quatre éclats. Le pêne est bloqué.

Mur à droite côté cuisine : mobilier décrit par après.

Une crédence de mur en carrelage beige avec deux prises électriques sur la gauche.

Sur la droite, fibre de verre et peinture touchée par multiples traces de frottement grises. Une prise électrique présente. Une trace de fixation.

Sol : avec carrelage conforme aux généralités qui est homogène avec absence de plinthe.

Description du mobilier cuisine :

- En partie supérieure gauche, un premier portillon masquant une planche de rayonnage.
- A droite, deux portillons masquant une même planche de rayonnage.
- A droite, un portillon masquant un volume de rangement. Sous-jacent, une hotte WHIRLPOOL avec une visière articulée et deux filtres métalliques. L'éclairage est fonctionnel. Une ampoule est présente. L'aspiration est fonctionnelle.
- Sur la droite, un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Un plan de travail en stratifié conforme aux généralités, avec un évier à deux bacs en inox avec égouttoir et une robinetterie dont l'embase sainte.
- Une taque de cuisson en bon état.
- En partie basse, un tiroir coulissant et un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Sous l'évier, deux portillons masquant un espace de rangement protégé par une planche d'aluminium. La structure est intacte.
- Sur la droite, un four WHIRLPOOL avec trois boutons de mise en route et un éclairage fonctionnel. Grille tréfilée présente.
- Sur la droite, un portillon masquant une planche de rayonnage.

- Sur l'extrémité droite, une colonne avec une porte supérieure masquant trois planches de rayonnage dont une double et sur la partie inférieure un espace en attente avec une prise électrique et une découpe du panneau arrière.
- Un frigo ZANUSSI avec un portillon congélateur et une grille tréfilée qui ne tient pas. Une porte inférieure avec une fêlure au niveau de la poignée, sans accessoire dans le moulage de porte qui est fendu. Trois claies vitrées dont une ne tenant pas, une vitre en verre et un bac à légumes présent, l'éclairage est fonctionnel.
- Un frigo plus en bon état, BEKO, avec un espace congélation et une grille tréfilée intacte. Porte inférieure avec trois accessoires dans le moulage de porte dont un avec couvercle. Trois claies vitrées, une vitre en verre, un bac à légumes et un éclairage. Le tout intact et en bon état.

Description du mobilier :

- Un canapé trois places dans des gammes IKEA avec une housse noire nettoyée.
- Deux tables rectangulaires d'environ 1,40 m sur 60 cm, dans des gammes contreplaqué hêtre et dont les joints sont touchés par de petites coupures répétitives.
- Huit chaises pliables en bois dans des gammes hêtre vernis et en bon état
- Une petite table de salon IKEA basse fortement altérée.

DOUCHE CÔTÉ COMMUNAUTAIRE

Plafond : sous peinture blanche d'aspect grumeux avec une coiffe fendue et jaunie.

Murs : sous une peinture curie peu couvrante de propreté mais qui reste propre.

Un simple porte-serviettes est présent. Un radiateur sous peinture rose plus ancienne.

Cabine de douche avec faïence blanche mate avec des joints relativement grossiers et matés par le calcaire. **Tub de douche** fortement touché par des adhérences multiples. Robinetterie mélangeuse matée par le calcaire avec deux TL différents et une robinetterie avec flexible et pommeau. Un support supérieur. Une barre de fixation et un rideau blanc en bon état.

Au niveau de la **porte**, elle est défraîchie, avec deux ou trois petites traces d'éclats et une grille de ventilation.

Sol : avec un revêtement vinylique relativement noirci.

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. avoir été reçus dans le mois à dater de la présente. A défaut, le locataire pourra en demander une nouvelle copie auprès de l'expert par mail : info@geoexpert.be)

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 20/09/2018

Signature(s) :

Lamellet
Thoma
LT

De Haever Poité

© 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 : : 1348 Louvain-la-Neuve..... *PICARDIE 03/609-616*
Gestionnaire / Bailleur : : *AIGLON*
Le Locataire (ou son représentant) : : *Marius DE HAEVER*

(Tél.: / Mail.....)
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.

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).
- 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. Etablissez une avenant entre locataire et bailleur si des travaux sont exécutés après votre passage.
- 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.

Travaux et 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 accessible, visible et constatables (plus particulièrement pour les communautaires). L'état de certains logements évoluent également et des interventions sont parfois en cours ou programmées par le bailleur après notre passage (remplacements d'ampoules, la finalisation nettoyage, évacuation d'encombrants,...). Ces travaux ne sont pas vérifiés par nos soins et sont généralement étalés sur plusieurs semaines après nos constats. 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.

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)

Pour accord avec observations ou réserves éventuelles:

Fait, le *26* / *09* / 2018

Le locataire 

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