

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

L'an deux mille dix-neuf, le 16 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 : Les locataires, occupants des lieux examinés durant l'année académique, solidairement responsables, représentés par l'un ou les d'entre-eux, dénommés le "Locataire",

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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
RUE DE L'HOCAILLE 13/003
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 logement ayant déjà été occupé précédemment.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont constitués de hourdis sous peinture blanche présentant des petits évidements ponctuels liés à la structure mais généralement en bon état. Au droit des châssis de fenêtre, présence d'une cantonnière en bois sous peinture blanche défraîchie masquant généralement des rails pour tentures.

Sauf remarque contraire, les portes sont de type isoplane sous peinture blanc crème. Les peintures ne sont pas neuves mais propres et en bon état général. Les encadrements sont en bois de finition brute.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré, en plastique blanc ou de type NIKO PR20.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en PVC bicolore blanc lisse côté intérieur et de finition bois foncé côté extérieur, avec doubles vitrages intacts et ouvrants fonctionnels.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux sous peinture beige, avec des traces d'éclats sur les arêtes. Les radiateurs sont équipés d'une simple vanne de fermeture. Les ailettes sont empoussiérées.

Sauf remarque contraire, les sols sont constitués d'un parquet stratifié décrit ci-après, qui présente par endroits des disjoints entre éléments constitutifs. Les plinthes périphériques sont assorties.

Sauf remarque contraire, les mobiliers de cuisine sont en contreplaqué imitation hêtre, avec des portillons présentant des défauts d'alignement entre eux. Le tout est de facture plus récente que le bâtiment et sera décrit ci-après.

DESCRIPTION :

HALL DE NUIT :

Plafond : avec une trace d'éclat liée à un ancien adhésif de détecteur. Un point électrique avec douille et une ampoule sur fil libre, avec des traces ternes connexes.

Murs : ensemble des murs toujours sous peinture blanche. Peinture propre.

Mur côté séjour : avec un encadrement brut sans équipement.

Mur arrière : avec un interrupteur et une goulotte. Un crampon.

Sur la droite, un placard encastré en mélaminé blanc avec une planche de rayonnage en bon état général.

Mur à droite : avec un cache aveugle.

Sur la droite, une porte vers chambre prédécrite. Pas de remarque.

Mur avant avec une porte coulissante vers chambre prédécrite. Pas de remarque. Deux à trois petites traces de papiers collants résiduels.

Sol : parquet stratifié de belle présentation, avec une plinthe toujours en bois, gonflé en partie centrale. Un éclat centimétrique.

SÉJOUR / CUISINE :

Plafond : sous peinture blanche. Deux appliques à trois spots fonctionnels. Une cantonnière avec deux tentures florales, qui ne se ferment plus, manque de curseurs. Un détecteur avec piles hors-service.

Un châssis de fenêtre conforme aux généralités. Traces de colle dans les encadrements du châssis. Une grille de ventilation. Fermeture impossible. Tache d'humidité côté gauche du châssis.

Sous-jacent, un radiateur deux panneaux, avec une vanne ordinaire d'époque. Coffrage inférieur d'aspect brut, écailllements et griffes.

Mur à droite : un interrupteur accouplé à une prise électrique. Une goulotte dans la partie inférieure et un boîtier de marque ZIYXEL.

Sur la continuité, un panneau masquant le coffrage de la porte coulissante avec des défraichissements et des traces de buddies multiples. La porte coulissante est en bon état si ce n'est deux petites traces d'éclat sur la partie supérieure.

Sur la droite, un parlophone blanc mural en bon état, un cache aveugle et un interrupteur. Traces de buddies.

Sur la continuité, une porte vers salle de douche conforme aux généralités. Pas de remarque supplémentaire. Un petit accroc sur la partie supérieure. Les peintures ne sont pas neuves. Sur la droite, deux fixations avec un support à journaux. Eclats multiples sur porte. A droite, humidité.

Mur côté entrée : pas de remarque supplémentaire. Des accrocs sur la partie supérieure. Les peintures ne sont pas neuves. Sur la droite, deux fixations.

Mur côté entrée : une porte avec une peinture défraîchie, avec des résidus de colle et des écaillages. Trois ou quatre traces de punaises. Un loquet en applique. Un interrupteur encastré dans l'encadrement, avec évidemment connexe et bourrage au journal. Sur la face extérieure, peinture de propreté fort nuancée, avec de nombreuses irrégularités du support et des frottements. Des érailllements sur les arêtes vives, avec une découpe circulaire dans le montant gauche en entrant.

Sur la continuité, une petite vingtaine de traces de buddies ou de chevilles. Une trace de surchauffe d'un dm².

Mur à droite côté hall de nuit : avec un encadrement brut sans remarque supplémentaire.

Au niveau de la zone cuisine, une trace de fixation. Mobilier de cuisine décrit par après.

Sol : parquet conforme aux généralités mais touché par des disjoints plus importants sur toute la partie centrale de la pièce et au droit du châssis de fenêtre. La plinthe est conforme. Au droit de la salle de bains, un disjoint. Deux ou trois éclats centimétriques en surface.

Description du mobilier de cuisine :

- En partie supérieure, depuis la gauche, deux portillons masquant une même planche de rayonnage (non alignés). Portes à régler.
- A droite, un portillon masquant une évacuation de hotte et un raccordement avec des découpes dans les panneaux. Poignée usée et cassée.
- Sous-jacent, une hotte de marque TECHNOLUX avec un foyer d'éclairage fonctionnel et une aspiration fonctionnelle. Visière articulée. Un filtre gras non remplacé.
- Sur la droite, un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Au niveau du dossier mural, une barre type IKEA avec un plateau inox légèrement rayé. Deux prises en applique. Un deuxième panneau inox au droit de l'évier, avec des piqûres d'oxydation, griffé.
- Un plan de travail en stratifié imitation hêtre.
- Un évier inox simple bac avec égouttoir, avec une déformation centrale. Une robinetterie mélangeuse non adaptée, de type lavabo, avec un bouchon sans chaînette. Présence d'un goutte à goutte.
- Sur la droite, quatre taques de cuisson dont l'inox est rayé. Ensemble en bon état. Dépôts incrustés sur les cerclages.
- Sur la partie inférieure, depuis la gauche, deux portillons masquant les évacuations d'eau, avec un pied complètement gonflé de même que la structure inférieure. Décollement des emboîtements.
- Sur la droite, un four de marque IGNIS, avec un éclairage fonctionnel. Traces de surchauffe sur le panneau inférieur. Quatre boutons de mise en route avec témoin. Une grille et un plateau avec dépôts incrustés.
- Sur la droite un tiroir coulissant et un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Sur l'extrémité droite, une colonne avec un portillon supérieur masquant un volume de rangement d'époque. Sous-jacent, une porte masquant un frigo avec trois accessoires dans son moulage de porte. Deux grilles tréfilées, une plaque en verre, deux bacs à légumes et un éclairage fonctionnel. Le tout est en bon état, avec quelques griffes et écrasements sur la traverse inférieure. Aspect décoloré jaune. Sous-jacent, un portillon masquant une planche de rayonnage. Porte à régler.
- Traces de brûlure sous le caisson supérieur.

Description du mobilier :

- Une table circulaire avec des rayures et des accrocs sur l'arête.
- Quatre chaises en PVC vertes quelque peu décolorées mais d'allure fonctionnelle. Zones blanchies par les pieds dans l'assise.
- Un canapé ancien avec des coussins et des assises rouges décolorés avec des empreintes grisâtres. Une couverture brunâtre déposée sur celui-ci. Un trou a été recousu sur les coussins du divan.

SALLE DE DOUCHE :

Plafond et partie supérieure des murs : sous peinture blanche. Peinture plus défraîchie au droit de la zone de douche, avec quelques piqûres de condensation.

Sur la gauche en entrant, une buse de ventilation circulaire jaunie. Deux crampons. Deux étagères. Un petit crochet isolé.

Une faïence murale inférieure jaune de l'âge du bâtiment mais de bonne tenue. Une barre porte-serviettes tubulaire chromée fixée sur celle-ci.

Face à l'entrée :

- Un point électrique avec ampoule économique et sans globe.
- Sous-jacent, un miroir avec des traces de débordement de peinture.
- Une tablette en porcelaine sanitaire blanche, avec deux petits éclats millimétriques.
- Un lavabo en porcelaine sanitaire blanche en bon état, avec une robinetterie mélangeuse GROHE en bon état. Bouchon avec chaînette perlée désolidarisée. Vannes d'arrêt grippées. Léger goutte à goutte.
- Une prise électrique.

Sur le retour, une trace de cheville pour mémoire. Un dérouleur de papier WC chromé ancien.

Sur la droite en entrant, un boiler ATLANTIC avec quelques déformations dans son cylindre.

Un WC en porcelaine sanitaire, de marque VILLEROY & BOCH, avec un réservoir dorsal en PVC avec quelques décolorations sur le couvercle. Couvercle et lunette en thermodur lourd. Réservoir dorsal fonctionnel. Vanne d'arrêt grippée. Trace de coulée visible.

Sur la droite, un tub de douche émaillé blanc, avec système antidérapant. Une faïence dont les joints sont blanchis par endroits. Une robinetterie mélangeuse chromée couverte de calcaire, avec un flexible annelé et un pommeau de douche plus récent HANSGROHE réglable en hauteur. Deux traces de chevilles derrière celui-ci. Une tringle coudée en 'L' avec une chaînette de liaison et un rideau de douche appartenant au locataire.

Côté entrée : une porte avec une clef. Pas de remarque supplémentaire.

Porte présentant des décolorations et éclats ainsi que taches.

Sol : carrelage en terre cuite qui est assez ancien, avec une crépine centrale. Les joints sont grisonnants. Voile blanchâtre connexe au tub de douche.

Conseil expert pour la sortie :

- Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (dont éclairage) et propreté des lieux (vitres, sols, mobiliers, prises, etc..) pour le jour du constat de sortie (voir obligations contractuelles et entretien en bon père de famille).

- **Conserver trace écrite** des accords / courriers établis en cours d'année entre locataire et bailleur. Munissez-vous de ces documents lors de l'état des lieux de sortie.

Clefs : Voir décompte / justificatif Service Logement.

Mode de remise de l'exemplaire de l'Etat des lieux dressé ce jour avec le Locataire :

- Remise au locataire ou son représentant
- Remise postposée : Retrait via gestionnaire / dépôt (logement ou via site web gestionnaire)

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

Ma mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant désignation dans bail :

Date de clôture 13/09/2019

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.

BUREAU D'EXPERTISES NICOLAI & Associés

Société à caractère civil sous forme de s.p.r.l.

Michaël NICOLAÏ
Géomètre-Expert & Expert Immobilier
inscrit au Conseil Fédéral sous le n°040055
Expert assermenté près les Tribunaux

Mesdames, Mesdemoiselles,
Messieurs les Occupants

Experts Immobiliers & Collaborateurs
E. MIKOLAJCZAK – J. ANDRE – BERTULOT (G.E.I.)
E. DEGRÈVE, V. Minne, Br. MICHELS (Experts)

B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / PRESENCE LOCATAIRE

Concerne : ETAT DES LIEUX (COMMUNAUTAIRE ou LOGEMENT)

ADRESSE : Hocaille 13/003

LE...../...../2019 19/9

Gestionnaire : Aiglon

Mr / Mlle / Mme DELEBais Louis locataire ou son représentant se
porte-fort pour celui-ci, 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.

Remise de l'exemplaire Locataire :

- Remise ce jour au locataire ou son représentant
 Remise postposée : Retrait via gestionnaire

(L'Expert ne peut être rendu responsable du choix et bonne réception du document. Les documents sont transmis et présumés
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)

Le locataire

(signature)

Le bureau d'Expertise

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés



Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral
N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : BE71 3401 8125 7369

Tél. : + 32 (0)10 45.10.05

Mail : info@expertsnicolai.be
Internet : www.expertsnicolai.be