

**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 : 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
RUE DU BATTY 15/401-404
COMMUNAUTAIRE**

que notre requérant de première part donne en location à notre requérant de deuxième part aux termes d'un contrat de location,

afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

Après avoir parcouru ledit immeuble et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos investigations.

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



Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél. : + 32 (0)10 45.75.71

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

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

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif.

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant :

- l'état et le fonctionnement du réseau d'égout, le réseau électrique,
- les canalisations sanitaires et de chauffage,
- les divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (four,...).

Ces équipements seront considérés comme étant en bon état ou en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après 7 jours d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Le locataire ou le propriétaire peut demander, dans un délai de 7 jours suivant la réception de l'état des lieux, un avenant au constat établi s'il souhaite voir préciser les points de dysfonctionnement d'équipement. Cet avenant doit être envoyé par fax, courrier recommandé, email ou déposé au bureau de l'expert, la date de la poste ou avis de réception faisant foi.

Les éléments non décrits ou zones non complétées sont présumés dans un état locatif normal ou que leur présence (ou existence) va de soi et ne constitue pas un manquement apparent. Les textes soulignés ou entourés dans le constat ci-dessous précisent le descriptif en cas de dépréciation notamment.

Suivant ou sauf éventuels accords entre parties, les interventions techniques telles que débouchages, éclairage, faites en cours d'occupation et dues à un défaut de jouissance en bon père de famille pourront être mises à charge du locataire/occupant (sauf celles dues à la vétusté). Les bons de travail remis par le service logement et dûment remplis feront preuve de l'accomplissement de ces travaux, et ce dans les règles de l'art.

Les difficultés anormales d'accès de locaux inaccessibles ou non désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif. En cas d'absence du locataire au rendez-vous fixé suivant courrier de l'expert ou en cas de visites complémentaires ou de réponses écrites demandées par le locataire, celui-ci supportera le complément d'honoraires de l'expert (coût minimum 100 € htva).

Sauf remarque contraire, les équipements sont en bon état. L'amortissement repris ci-dessous correspond au degré d'usage apparent (BE = Bon état ; HS = hors-service). Les traces de dépréciation s'apparentent à tous dégâts anormaux dépréciant le support et résultant de l'occupation antérieure tels que papier collant, traces de fixations ordinaires, buddies, traces de frottement superficielles. Si existantes, les dépréciations sont, soit notées de façon manuscrite, soit soulignées ou entourées dans les constats.

Sauf remarque contraire, toutes les vitres et portes sont intactes et les lieux sont considérés comme ayant été parfaitement nettoyés avant l'entrée du locataire par le bailleur. Dans le cas contraire, le 1er nettoyage complet sera à demander au bailleur. Contractuellement, il est convenu entre les parties que les lieux seront remis parfaitement propres par le locataire pour le jour de remise de clés (état des lieux de sortie).

Les relevés des compteurs et des clés sont gérés directement par le régisseur qui en conservera les attestations éventuelles.

Le présent rapport ne s'apparente en aucun cas à une enquête de conformité aux exigences de salubrité, sécurité et habitabilité en la matière. Ce type d'enquête doit se faire séparément sur demande spécifique. Les éventuelles informations de sécurité, d'usage des équipements sont à fournir par le bailleur ou consultables auprès du Syndic de la copropriété.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée. Le mode de communication est le courriel tandis que les documents sont délivrés au format PDF. Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, les parties autorisent la Sprl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de leurs données personnelles ainsi que des photos prises pour illustrer les activités du bureau notamment sur brochure, sur internet ou de procurer des informations à sa clientèle.

CONSTATATIONS

NOTES GENERALES :

Au jour du constat les lieux sont considérés comme propres avec d'éventuelles imperfections liées aux occupations depuis la prise de possession des lieux.

De manière générale, les peintures appliquées sur les plafonds, pente des toiture et murs sont considérées comme assez amorties.

Les plafonds sont constitués d'un enduit façon crépi sous peinture blanche marqués par des frottements assez généralisés, la peinture restant néanmoins toujours assez propre au niveau du dégagement hall d'entrée.

Les murs sont composés d'un enduit type crépi sous une peinture jaune marquée par l'usage avec des frottements généralisés et autre trace de collant, buddies ou petite trace de fixation.

De manière générale, les versants de toiture sont usagés sous peinture blanche marquée par une tendance à l'écaillage ou aux fixations résiduelles.

De manière générale, le sol est constitué d'un carrelage grès-cérame moucheté gris en bon état simplement marqué d'un léger voile terne avec plinthes assorties.

De manière générale, les portes sont de type BRUYNZEEL sous peinture grise usagée marquée par un aspect moiré et touchée par des érosions multiples au niveau des ébrasements, chambranles et listels avec béquille généralement chancelante et globalement simplement fonctionnelle.

De manière générale, les points lumineux sont en bon état avec des coiffes de marque LEGRAND ou similaire simplement quelque peu jaunies, les ampoules sont réputées fonctionnelles.

De manière générale, la cuisine est en bon état. Elle est installée en début d'année 2018 pour une valeur d'environ 3500 euros et est considérée comme en très bon état général.

De manière générale, le mobilier à disposition est globalement amorti et sera repris ci-après.

DESCRIPTION :

HALL D'ENTRÉE :

Plafond : conforme. Présence d'un point lumineux jauni par le temps marqué de jaspures diverses. Il est fonctionnel. Un détecteur d'incendie.

Murs : conformes.

Côté accès, une porte isoplane brute touchée d'un éclat au-dessus de la béquille, ouverture/fermeture fonctionnelle mais le pêne de jour reste bloqué. Multiples inscriptions et traces de prise en main. A l'extérieur, une peinture bleue nuit mieux conservée mais peu couvrante. Encadrement touché de

multiples accrocs et érosions, néanmoins cette remarque n'est valable que pour l'extérieur. L'imposte est sans remarque avec un pictogramme et câblage téléphonique.

Mur opposé : avec un extincteur à mousse. Celui-ci est correctement ancré. Un pictogramme à proximité.

Sous-jacent, un interrupteur.

A proximité, deux fixations. Peinture jaune plus défraîchie au premier mètre.

Mur à droite : avec un vestige de sonnette, un **tableau divisionnaire** avec portillon fonctionnel donnant accès à un ensemble de disjoncteurs ou fusibles, lesquels semblent avoir été mis en œuvre de manière artisanale, l'expert conseille de faire vérifier la conformité de l'installation.

En zone inférieure, trace de coulée sèche plus généralisée.

Sol : conforme sur les zones visibles bien conservé.

ZONE COMMUNAUTAIRE PROPREMENT DITE :

Plafond : conforme, frottement et traces moirées plus généralisées avec trace d'empoussièrement constatée. Points lumineux conformes aux généralités, ils sont deux et fonctionnels.

Versant de toiture touché principalement par des multiples écaillages, traces de buddies et petites marques de fixation à droite du châssis de fenêtre. Peinture globalement amortie.

Châssis de fenêtre de gamme VELUX en sapin verni, en bon état, poignée tirante touchée par des marques d'usure normales. Vitre extérieure non nettoyée. Encadrement tout à fait brut laissant entrevoir des traverses en sapin hydrofugé avec des marques de gonflement au niveau des ébrasements résiduels.

En allège, un **radiateur** amorti avec une vanne plus récente et bien conservée. Multiples éclats et griffes sur les finitions.

Mur à droite : similaire avec une buse d'extraction d'air tout à fait souillée et empoussiérée. Trace de frottement murale.

Crédence murale composée d'un panneau de mélaminé de ton gris en excellent état général, très léger défaut d'alignement millimétrique entre les deux équipements. Le joint est propre.

Mur à droite : avec une couverture antifeu d'époque, un pictogramme, une patère, peinture blanche globalement propre si ce ne sont des traces de coulée au premier mètre vingt. Cornière usagée.

Au retour mural, un interrupteur double et une prise, une peinture jaune tout à fait amortie avec multiples traces de collant, de frottement et de fixation.

En prolongement, le dégagement hall de nuit est toujours de mêmes caractéristiques.

En prolongement, un interrupteur, peinture jaune toujours usagée avec frottements inférieurs multiples.

Mur à droite : avec un interrupteur à tirettes. Celui-ci est usagé, forte trace de prise en main sous-jacente.

Porte vers salle de bains usagée présentant un éclat centimétrique plus profond, peinture amortie, érosions multiples, béquille avec loquet chancelante mais fonctionnelle.

Mur à droite : avec portes vers chambre qui ne sont pas décrites au travers de ce rapport. Le trumeau est fortement souillé au niveau peinture sur les zones inférieures avec une trace de réparation décimétrique à hauteur d'homme côté chambre 401.

En prolongement, une étagère murale. Celle-ci est usagée avec un total de quatre planches quelque peu affaissées touchées par des traces de dépôt et aspect moiré mais fonctionnelles.

Mur à droite : avec cornière murale touchée par des multiples éclats, un interrupteur, une prise électrique dont le cerclage est fêlé, multiples projections, traces de collant et autre aspect moiré, peinture tout à fait amortie.

Prise de télédistribution, prise électrique double et prise de téléphone fonctionnelle mais tout à fait empoussiérée.

La prise de téléphone est déboîtée.

Au sol, carrelage grès-cérame conforme. Il présente des légers impacts qui restent faibles pour l'ensemble de la surface.

Sur les zones visibles nous en relevons à l'estime une demi-douzaine discrets.

Aucun mobilier n'a été déplacé.

Mobilier de cuisine :

- Ensemble en bon état.
- En partie supérieure, premier portillon en mélaminé blanc avec tirant inox ouvrant sur deux rayonnages.
- A droite, deux autres portillons ouvrant sur deux rayonnages similaires intacts.
- Au-dessus de la hotte, un portillon ouvrant sur deux rangements épices intacts. **Hotte** en bon état, propre de marque SIEMENS avec un filtre métallique lavable, le tout fonctionnel avec deux points d'éclairage en service.
- En allège, **plan de travail**, en bon état mélaminé imitation pierre naturelle.
- Bac évier en inox avec égouttoir et robinet mitigeur chromé en bon état.
- Une **table de cuisson** SIEMENS en bon état, au pire touchée par de simples légers dépôts d'usage.
- En allège, deux tiroirs qui coulissent correctement avec moulage à couverts adapté.
- Sous-jacent, deux portillons qui ouvrent sur un rayonnage intact.
- Sous l'évier deux portillons qui ouvrent sur un espace de rangement intact avec film aluminium en parfait état, accès aux vannes d'arrêt plus anciennes et bloquées.
- **Four** traditionnel de marque SIEMENS avec trois molettes de réglage intactes, un portillon basculant correctement à double vitrage, une lèchefrite et une grille métallique de cuisson, équipement sans remarque. Léger dépôt lié à l'occupation en cours.
- A disposition un **frigo** congélateur de marque BEKO. Modèle ancien et considéré comme tout à fait usagé. Multiples petits impacts et traces de frottement extérieures. Congélateur dégivré avec une grille tréfilée qui reste en assez bon état. Espace réfrigérant comprenant une large zone de rangement portière avec une coiffe rabattable, quatre demi bacs de rangement et un bac à bouteille. Trois clayettes tréfilées, une plaque de verre et un bac à légumes. Ces équipements sont touchés au pire par quelques fissurations légères mais ne sont pas éclatés ou non fonctionnels. Le tout reste propre.

LOCAL WC :

Plafond et murs : conformes, peinture assez usagée mais non souillée.

Point lumineux conforme et fonctionnel.

Mur du fond : avec un miroir intact mais usagé.

Sous-jacent, un lave-mains en porcelaine blanche bien conservé, deux ou trois impacts millimétriques tout au plus, bouchon à chaînette à disposition, ancien robinet mélangeur GROHE entartré mais fonctionnel. Vanne d'arrêt bloquée. Porte-papier WC usagé.

A proximité, deux anciens éclats de fixation.

Mur à droite : avec une chasse de marque OLI en PVC en bon état à double poussoir modèle rehaussé avec vanne bloquée.

Sous-jacent, bloc WC usagé avec une coulée de tartre et un résidu noirâtre dans la cuvette vraisemblablement non récupérable. Les deux abattants sont en bon état.

Porte amortie vu l'impact extérieur mais qui reste assez propre côté intérieur avec un loquet fonctionnel, béquille tout à fait chancelante.

A droite, mur avec un interrupteur, une patère, des résidus d'inscription et des coulées sèches nettement plus prononcées au premier mètre inférieur.

Sol : revêtement vinylique usagé marqué d'éraflures et de griffettes avec traces de coulée blanchâtres sous le lave-mains et à l'arrière du bloc WC de manière plus généralisée.

Latte d'entresol usagée.

SALLE DE BAINS :

Plafond : marqué par des traces de condensation et un voile moiré généralisé. Point lumineux conforme et fonctionnel. Etat amorti.

Mur : touché par l'usure avec peinture touchée par des petites traces de condensation ou d'empoussièrément.

Mur du fond en entrant : comprend un bloc d'éclairage conforme.

Sous-jacent, un miroir usagé mais fonctionnel.

Une tablette en porcelaine blanche intacte. Un lavabo en porcelaine blanche usagé avec un point d'éclat centimétrique ayant quelque peu fissuré la cuvette. Entartrement résiduel.

Robinet à double mélangeur chromé fonctionnel mais entartré avec col-de-cygne fatigué.

Une patère à double tête chromé.

Sous-jacent, l'espace mural est marqué par quelques gonflements structurels et la peinture est totalement souillée et amortie. Les canalisations sont fortement empoussiérées signe qu'elles n'ont pas été nettoyées depuis un certain temps.

Mur à droite : avec un radiateur amorti chancelant, vanne bloquée et érosions multiples des arêtes vives.

En prolongement, peinture souillée et amortie.

Mur d'accès : avec une porte amortie fortement touchée par des gonflements et écaillages généralisés, résidu de porte-patère visible. Elle fonctionnel bien qu'elle frotte au sol.

A sa droite, une buse d'extraction d'air touchée par des empoussièrtements et des traces d'oxydation ocre.

Sous-jacent, carrelage mural dont les joints sont piqués de condensation. Il reste intact.

Mur à droite : avec carrelage similaire quelque peu piqué par la condensation. Robinet à double mélangeur chromé avec inverseur légèrement entartré, les rosaces ont été siliconées artisanalement.

Le flexible est totalement plié à l'embase. La douchette multijet est usée, déboitée et entartrée.

Le support réglable en hauteur est entartré.

La baignoire en tôle émaillée blanche reste en assez bon état touchée néanmoins par une petite coulée de calcaire entre le robinet et l'évacuation, le joint est jauni, appliqué en surépaisseur mais reste non dégradé.

Sur la margelle, nous observons quelques résidus en surépaisseur et l'un ou l'autre point d'éclat millimétrique sans conséquence. Un bouchon sans chaînette est à disposition.

A sa droite, la baignoire comprend un carrelage mural marqué de condensation et de finition toujours assez usagée. Le tablier de baignoire est amorti gonflé avec papier se décollant et un trapillon d'accès tout à fait en flexion.

Sol : amorti similaire au local WC avec entartrement et aspects grisonnants généralisés sur les zones périmétriques vraisemblablement non récupérables.

Mobilier du communautaire :

- Une table pour quatre totalement amortie avec brûlures, gonflements et impacts profonds.
- Quatre chaises en skaï de ton beige avec structure métallique toutes amorties avec déchirures et traces d'usure multiples.
- Petite table de salon usagée avec un fort éclat de 4 cm² sur l'arête vive.
- Deux chauffeuses en tissu fonctionnelles mais fortement tachées et marquées par des coulées multiples.
- Deux assises en skaï bordeaux plus récentes. La première présente deux accrocs plus marqués sur l'accoudoir et des petits départs d'usure inférieurs.
- La seconde présente un accroc prononcé sur l'accoudoir, une petite déchirure à la couture d'assise.
- Pour le surplus elle est marquée par des départs d'usure inférieurs.
- Une étagère de rangement avec quatre niches, usagée mais fonctionnelle.

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 16./9/2019

Signature(s) locataire et/ou pour l'expert en charge :

↓ *A. Inguet*



© 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. MICHIELS (Experts)

B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / PRESENCE LOCATAIRE

Concerne : ETAT DES LIEUX (COMMUNAUTAIRE ou LOGEMENT)
ADRESSE : *Batty 15/40-404* LE *16* / *9* / 2019
Gestionnaire : *siglon*

Mr / Mlle / Mme *Reinguet Elise* 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

Reinguet

(signature)

Le bureau d'Expertise

[Signature]

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