

# PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX

## ENTREE LOCATIVE (CHAMBRE)

L'an deux mille dix-neuf, le 16/09/19

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 (A. G. L. O. N.) 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, ou son représentant, dénommé le "preneur",

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

**LOUVAIN-LA-NEUVE**

Batty 15/403.....

Que notre requérante de deuxième part donne en location à notre requérante de première part aux termes d'une convention de bail,

Afin de déterminer, conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, aux décrets régionaux ou ordonnance en matière de location de biens immeubles, 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 les notes nécessaires à l'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 B-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 45.75.71

Mail : [info@expertsnicolai.be](mailto:info@expertsnicolai.be)  
Internet : [www.expertsnicolai.be](http://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 la 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 la sécurité des logements (extension de mission possible si demande spécifique), l'état et le fonctionnement du réseau d'égout, du réseau électrique, des canalisations sanitaires et de chauffage, des divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective (four,...).

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 l'état et le descriptif notamment.

Ces équipements seront considérés comme étant en bon état ou en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après 5 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 5 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, par courrier recommandé, email ou déposé au bureau de l'expert, la date de la poste ou avis de réception faisant foi.

Suivant ou sauf éventuels accords entre parties, les interventions techniques telles que débouchage, 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 l'une des parties, celle-ci supportera le complément d'honoraires de l'expert.

Sauf remarque contraire les équipements sont en bon état. L'amortissement repris ci-dessous correspond au degré d'usage apparent. Un équipement amorti est considéré comme sans valeur esthétique. Il garde une valeur d'usage d'au minimum 25%. Le déclassement complet est appelé hors-service. Les interventions dues à la vétusté sont à charge du bailleur.

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 fixation ordinaires, buddies, traces de frottement superficielles. Le terme allure neuve/ récent signifie occupation précédente légère sans dépréciation anormale. Si existantes, les dépréciations sont, soit notées de façon manuscrite, soit soulignées ou entourées dans les constats

Sauf remarque contraire, toutes les vitres, portes sont intactes. Les lieux sont considérés comme ayant été parfaitement nettoyés à l'entrée du locataire par le bailleur. Dans le cas contraire, si le nettoyage est imparfait, le propriétaire nous a informé procéder à un complément de nettoyage. Il nous est signalé qu'il est convenu contractuellement par les parties que le locataire remettra son logement parfaitement propre.

Les zones communautaires sont reprises dans un rapport séparé dont le locataire prend connaissance et pour lesquelles toutes observations peuvent être transmises sous dizaine.

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 - CHAMBRE n°.....**

**PLAFOND :** Hourdis/ Peinture /..... **Teinte** Blanc/.....

**Etat:** Neuf – récent / Peu couvrant / Bon état / défraîchi / usagé / amorti.  
Traces de dépréciation : néant / .....  
 (Trace brune liée à l'usage des spots d'éclairage acceptée).

**MURS :** **Matériaux sous peinture / Briques apparentes / Papiers peints**  
**Ton :** Brut / blanc / ... rose / .....

**Etat:** Neuf – récent / Peu couvrant / Bon état / défraîchi / usagé / amorti.  
Traces de dépréciation : Néant / 1 à 5 / 5 à 10 / Généralisées

Nature Traces Punaises / Clous / Buddies / Chevilles / Porte-manteaux

(Efflorescences blanchâtres non reprises)

**SOLS :** **Moquette / Vinyle / Linoléum – Marmoleum / Carrelage / Parquet Stratifié**

**Ton :** Bois/ Brun / Gris-bleu / ... Beige / .....

**Etat:** Neuf – récent / Bon état / défraîchi / rayures / usagé - griffé / amorti/gondole.

Traces de dépréciation : (Légères – Récurrentes – Généralisées) :

Déchirures : ..... Brûlures : .....

Traces d'usage superficielles : ... V ... Griffes : ... V ...

Remarque :

**EQUIPEMENTS IMMEUBLES**

**CHÂSSIS :** **Nature :** BOIS / PVC / ALU **Vitrage** Double / Simple  
**Quincaillerie :** fonctionnelle : Oui / Non **Etat :** Neuf / BE / Usagé / HS  
 Remarque : (ex : vitrage griffé / cassé / fendu, etc.)

**Débordements de peinture sur boiseries :** Oui / Non  
**Tablette/ encadrement :** Néant / Bois vernis / Marbre -.....  
**Tenture :** (A) Rouge Voile : ( ... ) **Store :** ( ... )  
**Etat :** Neuf / Bon état - utilisable / Traces d'usage / endommagé

**RADIATEUR :** Usine / Blanc / Brun / autre : .....

(Ou convecteur) **Vanne** (thermostatique) fonctionnelle : oui / non / cassée / chancelante  
**Etat:** Neuf – récent / Bon état / ancien-défraîchi / usagé / amorti.  
Eclats sur arêtes : oui-non **Griffes panneau:** oui-non

**PORTE ENTRÉE** **NEUVE – RÉCENTE / D'ORIGINE / ANCIENNE / RF**

**Face Extérieure :** Peinture / Revêtement – Teinte : ... rose / ....  
**Etat:** Neuf – récent / Bon Etat / Usagé / Amorti / Sommaire  
Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

**Face Intérieure :** Peinture / Revêtement – Teinte : ... rose miroir / ....  
**Etat:** Neuf – récent / Bon Etat / Usagé / Amorti / Sommaire  
Dépréciation : Fixation / Papier-collant / éclat(s) / griffe(s) / Coup : .....cm<sup>2</sup>

**Encadrement de porte :** .....  
 BE / Ancien / Erosion d'usage / Traces effraction / Traces réparation – renfort

**Serrure / Béquille / charnière :** BE / Chancelant / ... + + + / .....

**EQUIPEMENTS SANITAIRES :**

- .... **Points d'Eclairage +... Prise rasoir** (Nbr ampoule hs: ....)
- .... **Miroir** (usure du tain non reprise) : Etat : BE / Griffé / éclat / débord. peinture
- .... **Tablette** : PVC / Porcelaine / Verre Etat : BE / Griffé / éclat /
- .... **Caisson / Plan de travail lavabo** : Etat : BE / Gonflé/ trou/.....
- .... **Lavabo** Etat : BE / ..... éclats / Fêlé / Calcaire
- .... **Robinetterie** : Mélangeur – Mitigeur / Séparée Bouchon : Oui / Non  
Etat : BE / Calcaire / .....  
Vannes d'arrêts : récentes – fonctionnelles / bloquées / inexistantes – non accessibles.
- .... **Porte-serviettes** (1 - 2 serviettes) Etat : BE / Chancelant / Déformé / affaissé  
Métal / PVC /.....
- ... **Autres** : .....

**EQUIPEMENTS ELECTRIQUES**

**DÉTECTEUR** incendie présent : OUI / NON Nombre: ...  
(...) => cochez ici si signal intermittent pour cause de pile(s) défectueuse(s)

**Interrupteurs** intacts : OUI / NON Remarque : déboîté (nbre 2) /.....

**Prises** intactes : OUI / NON Remarque : déboîté (nbre.....) /.....

**ECLAIRAGES** : Applique / spots fonctionnels :  
⇒ Si défaut, **Nombre d'ampoule ou équipement défectueux**:  
..... Ordinaire (avec globe / coiffe) ..... Economique  
..... SPOT Halogène

**Parlophone** : (oui/non) rem : BE/.....

**Sonnette** : (oui/non) rem : BE/.....

**Prise TV** : (oui/non) rem : BE/.....

**Prise Téléphone** (oui/non) rem : BE/.....

**Boitier/Prise Internet** (oui/non) rem : BE/.....

**MOBILIER PRESENT** : ( « ... » = quantité à préciser) **RENOVE** : OUI / NON

- STRUCTURE LIT & SOMMIER (1 - 2 personnes)**
1. **Encadrement métal+ sommier Lattes** /.....  
Etat : Neuf/ BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS
- Ou
2. **Coffrage Mélaminé avec support Dorsal simili cuir noir / Lattes/.....**  
Etat: Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS
- Ou
3. **Pieds/ Autre + Sommier type** :.....  
Etat: Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

**MATELAS** qualité standard / Supérieure **Housse** : Oui/ non + J  
Etat : Neuf- Récent / BE / Traces d'usure / Auréole légère / Taché-souillé / Déchiré – Brulé / HS

**STRUCTURE DE CHEVET** :  
Mobilier assorti à la structure / Table de chevet indépendante  
Etat: Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

**ETAGÈRE** : Murale / Mobile 4. Rayonnage ou Espace rangement.  
Etat : Neuf –récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

**CORBILLE PRESENTE**: Oui / Non

2... GARDE-ROBE mélaminé/bois      Nombre de porte : 1 213 / 4  
Equipements : ... Fringle      Nombre de Planche : ... 9 ...  
Etat: Neuf -- récent / BE / trace d'usage / ancien simplement fonctionnel / déboité

2... BUREAU EN STRATIFIÉ / .....  
Modules de support / avec portillon / avec tiroirs / ..... Tablettes  
(Les éventuels érailllements légers sans profondeur sur les anciens bureaux, dus aux frottements de chaises, ne sont plus pris en compte (usage normal).

Etat: NEUF- Récent / BE / trace d'usage - éclat arrêtes / ancien simplement fonctionnel / HS  
Autre remarque : ..... gouges ..... +.....

2... CHAISE DE BUREAU : Métal & Skaï / PVC Roulettes Noire.  
Etat: Neuf - Récent (BE) trace d'usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS Traces sur  
armure.

.... TABLE BASSE : Métal & Stratifié / bois / .....  
Etat: Neuf -- récent / BE / trace d'usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS

.... CHAUFFEUSE (1 PLACE) tissu ou skaï / .....  
Etat: Neuf-Récent/ BE / trace d'usage / déchiré /brulure/ simplement fonctionnel / HS

**AUTRES ÉQUIPEMENTS OU REMARQUES MOBILIER :**

Nature : .....  
Etat: Neuf -- récent/ BE / trace d'usage / ancien fonctionnel / déboité

**OBJETS ABANDONNÉS /Appartenance Indéterminée (bref descriptif)**  
Néant /

**Propreté générale à l'entrée** Correct / Imparfait / Insuffisant  
 (Une imperfection ne dispense pas des obligations contractuelles et remise propre du logement. Si l'état à l'entrée n'est pas accepté du locataire, nous vous invitons à le signaler à votre bailleur pour complément d'intervention)

**Remarques complémentaires relevées par le Locataire et / ou l'Expert :**

- [ ] Supplément de 100€ à charge du locataire suite à une demande de modification du rendez-vous initialement fixé. (supplément accepté à inclure dans décompte final du gestionnaire)
- [ ] Supplément de 100€ à charge du locataire suite à un second passage d'expert et à l'absence du locataire au rendez-vous initialement fixé. (supplément accepté à inclure dans décompte final du gestionnaire)

**Clefs :** Voir décompte avec le Service Logement concerné.  
(Attention clé sécurisée = remplacement coûteux)

**Compteurs :** Charges de consommation : voir Service Logement / Syndic  
Relevé Hors mission de l'expert.

**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.
- **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 :**

- x **Remise postposée :** Retrait via gestionnaire / dépôt (logement ou via site web gestionnaire)

**RAPPEL :** Toute demande de mise en ordre ou d'intervention technique se fait **directement chez le régisseur et non chez l'expert.**

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 16/09/2019

**Signature(s) :**

(Locataire / porte-fort/ représentant)

Oyrim Alexandra  
A. Oyrim

© 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 non à charge de l'expert.