

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

L'an deux mille dix-neuf, le 19 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 : 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 DES BLANCS CHEVAUX 1/101  
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, 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 Nicolaï & 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 45.75.71

**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 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'équipements. 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 en bon état de propreté.

De manière générale, les plafonds sont composés d'hourdis, lesquels peuvent présenter des petites aspérités ou évidements naturels ; le tout sous une peinture blanche considérée comme propre. Les petits contrastes ou anciennes légères marques de frottement ou collant ne sont pas reprises car mineures.

De manière générale, les murs sont hétéroclites avec soit des briques de parement brutes, lesquelles sont amorties, avec des anciennes traces de collant, fixations, chevilles ou autres buddies. Certains autres murs comprennent ces mêmes briques de parement sous peinture, à caractère tout à fait usagé. Enfin certaines cloisons sont plus récentes. Les peintures appliquées sont dans des gammes blanches, avec des petits contrastes visibles, légères traces de frottement inférieures mais restent globalement bien conservées, tout au plus défraîchies.

De manière générale, les portes intérieures sont de type ISOPLANE courant, sous peinture grise. Ces peintures sont assez propres et récentes. Les portes sont quant à elles plus anciennes avec béquilles et caches de propreté fonctionnels, éventuelles clés à gorge et encadrements d'époque également sous peinture à l'huile grise pouvant présenter des petites tendances aux érosions naissantes. Néanmoins toutes les portes sont réputées fonctionnelles et sans dégradation en profondeur.

De manière générale, les sols sont constitués majoritairement d'une ancienne moquette, classée comme amortie, avec un aspect effiloché, des taches et autres traces incrustées centimétriques assez généralisées, aspects moirés, départs de déchirures ou zones de brûlure. Elles sont considérées comme juste fonctionnelles. Les plinthes – lorsqu'elles sont présentes, sont sous peinture blanche globalement bien conservée.

De manière générale, les châssis de fenêtre sont en bois, d'époque, sous une peinture de rafraîchissement beige ou gris clair, à caractère usagé mais restant globalement propre. Petites traces de prises en main ou fixations sur la menuiseries récurrentes. Vitrage double et intact. Ouverture/fermeture de type simple ouvrant, fonctionnelle. Les tablettes sont en briques brutes.

De manière générale, les radiateurs sont plus récents, avec des panneaux de ton blanc laqué, grilles de protection, jaquettes latérales et vannes thermostatiques récentes. Hormis un léger empoussièrement des ailettes, ils sont considérés comme bien conservés.

De manière générale, les équipements électriques sont d'époque, avec interrupteurs ou prises en PVC, considérés comme simplement fonctionnels. Les éléments côté cuisine sont plus récents.

De manière générale, la cuisine est récente, avec mobilier en mélaminé imitation bois ou de ton gris, plan de travail assorti et électroménager de marque ZANUSSI considéré comme nettement plus récent que l'origine du bâtiment, pouvant néanmoins présenter des traces d'usure normale.

De manière générale, le mobilier à disposition est globalement usagé et sera repris comme tel. Toutes les éraflures, petites traces d'usure ou autres marques d'utilisation plus intensives sont considérées comme présentes sur la plupart de ces équipements, sauf remarque contraire.

De manière générale, au niveau des châssis de fenêtre, nous relevons des tentures. Celles-ci sont de gamme rouge, correctement ajustées, fonctionnelles et plutôt propres. Elles sont bien conservées et disposent d'un lestage.

## DESCRIPTION :

### ESPACE SEJOUR :

Plafond : conforme aux généralités sur l'ensemble. Peinture légèrement plus foncée que côté cuisine. **Détecteur incendie** récent et considéré comme fonctionnel. Deux points lumineux avec ampoules en service mais dépareillées. Ces équipements sont anciens.

Côté accès : une **porte** usagée, dont l'encadrement a fait l'objet de multiples renforts et présente encore de petites fendilles. L'ouverture/fermeture reste fonctionnelle.

Multiplés éclats au niveau des briques à proximité. Peinture conforme, avec également des éventuelles petites marques de renfort sous cette dernière. La peinture de porte est considérée comme usagée, avec des effritements et autres traces de collants résiduels de part et d'autre de la béquille. Egalement des éventuelles petites rebouches sous peinture. L'équipement reste fonctionnel.

La peinture murale est tout à fait usagée ici avec un aspect jaunâtre et des frottements multiples. Multiplés chevilles également présentes.

Une **porte** donne accès au local de rangement. Celle-ci est en meilleur état, tout au plus marquée d'érosions ou éraflures mineures. A l'intérieur, finition en briques brutes conformes, avec cinq rayonnages, simplement fonctionnels.

A droite, une **porte** qui mène sur l'espace sanitaires. Mêmes remarques avec un éclat plus prononcée à l'arête vive côté béquille, petites érosions et traces de prises en main. L'équipement est sinon considéré comme globalement bien conservé, avec sa clé.

Mur à droite : comprenant un mur de refend en briques de parement. A proximité du frigo, peinture usagée avec des traces de prises en main et autres chevilles.

A proximité, un meuble colonne comprenant en partie supérieure, un portillon avec charnières à régler ouvrant sur un volume de rangement bien conservé et une trace d'autocollant. Sous-jacent, un espace pour four micro-ondes restant bien conservé, avec prise. En allège, un frigo qui sera décrit ultérieurement. La joue latérale est bien conservée ;

En prolongement, un dégagement hall de nuit.

Ensuite, un **parlophone** assez récent, simplement légèrement jauni et un mur cloisonné sous peinture blanche, qui reste globalement propre mais contrastée. Seuls des légers frottements apparaissent au premier mètre vingt inférieur.

Mur de façade : avec **châssis de fenêtre** conforme. Multiplés anciennes petites traces de percement. Ouverture/fermeture fonctionnelle. Vitrage propre. Cantonnière avec deux tentures conformes. Celle de droite présente deux ou trois petits évidements millimétriques près des coutures. Celle de gauche est globalement bien conservée.

En allège, un **radiateur** entièrement conforme et en bon état.

Mur à droite : similaire. Briques de parement brutes amorties. Prise électrique et interrupteur amorti mais fonctionnel. Multiplés percements.

**Châssis de fenêtre** toujours de mêmes caractéristiques, avec une peinture assez propre pour l'âge mais toujours des anciennes traces de percement dans la menuiserie. Vitrage double et intact.

Tentures non nettoyées, avec des petites traces de coulées et jaquettes pures sur celle de gauche principalement. Celle de droite est également quelque peu entachées. Elles restent fonctionnelles.

Sol : moquette amortie pour les raisons évoquées. Déchirure importante dans l'axe de passage vers le hall de nuit et à proximité sous le parlophone.

## CUISINE :

Plafond : conforme. La peinture est marquée par un écaillage mais reste assez propre. Ampoule sur socle tout à fait déstabilisé mais fonctionnelle.

Murs : conformes. Les peintures sont globalement propres pour la destination des lieux.

Mur côté façade avant : majoritairement masqué par du mobilier en partie supérieure, dont les finitions restent en bon état.

- Une étagère latérale est présente, avec un ensemble de quatre compartiments bien conservés.
- A droite, deux portillons ouvrant à chaque fois sur trois rayonnages, également bien conservés.
- Sous-jacent, les panneaux muraux et autres habillages de crédence sont globalement bien conservés, avec néanmoins un petit départ de gonflement autour de l'évier. Pas d'effritement actuellement.
- Le plan de travail reste en bon état général sur les zones visibles. Il est marqué par de simples éraflures d'usure normales, ainsi qu'un léger départ d'écaillage millimétrique sur l'arête vive à proximité de l'égouttoir.
- Robinet mitigeur col de cygne fonctionnel, globalement propre, légèrement entartré à l'embase. Evier inox avec égouttoir marqué d'éraflures mais sinon bien conservé.
- **Taque de cuisson vitrocéramique** à quatre foyers et commandes fonctionnelles. Léger aspect terne sur les zones chauffantes.
- En partie inférieure, un **four** usagé. Au niveau de la façade, quelques érosions de départ sur la poignée tirante. A l'intérieur, vitre non nettoyée avec des traces jaunâtres et accessoires de cuisson également non nettoyés.
- A droite, nous observons un portillon ouvrant sous l'évier, avec une poubelle articulée fonctionnelle et un film en aluminium globalement propre. Le tout est complété par trois tiroirs bien conservés également.
- Une **hotte** de marque ZANUSSI avec aspiration à disposition fonctionnelle. Eclairage fonctionnel pour une seule ampoule. Coiffe intacte. Pas de filtre. Grille et visière propre.
- Enfin prise électrique légèrement déboîtée et point lumineux sous le mobilier fonctionnel.

En regardant côté séjour : mur globalement propre, avec des petites coulées sous l'interrupteur.

Mur angulaire côté four : mêmes remarques, avec des petites coulées au premier mètre inférieur.

Sol : revêtement vinylique globalement bien conservé, tout au plus marqué par l'une ou l'autre petite entaille millimétrique sans aucune conséquence. Latte d'entresol fonctionnelle.

## SANITAIRES :

Plafond : toujours conforme aux généralités. L'ensemble reste néanmoins touché ici par des fortes tendances à l'écaillage et autres traces de condensation côté douche. Dès lors, la peinture est plus amortie.

Murs : en briques de parement brutes ou composés d'un ancien carrelage quelque peu faïencé, dans des tons jaunes.

Mur du fond en entrant : comprend :

- un globe intact et fonctionnel, avec ampoule en service.
- Sous-jacent, un miroir marqué de fortes altérations du tain.
- Sous-jacent, une tablette sanitaire en assez bon état.

- Un **lavabo** plus ancien, marqué de petits impacts mais sinon fonctionnel, avec deux robinets de type mélangeur chromé fonctionnels mais globalement propres. Les débits sont assez lents.
- Porte-essuie à quatre tubules inox uniquement fixé par le dessus.
- A proximité, prise et interrupteur récents et une patère.

Un porte-papier WC usagé.

Au niveau de la niche de droite, plusieurs anciens crampons et chevilles. Un **boiler** d'environ 75 litres, jauni mais restant fonctionnel et complet.

Sous-jacent, les deux vannes d'arrêt sont récentes et sont néanmoins bloquées.

Le **bloc WC** est usagé avec fortes traces de tartre noirâtres en fond de cuve, coulées jaunâtres, deux abattants sans valeur et chasse fonctionnelle, mieux conservée.

Côté accès : une **porte** toujours similaire, avec une clé. Hormis deux ou trois éraflures dans la peinture, à proximité de la béquille et sur les zones latérales, l'ensemble reste globalement bien conservé ; encadrement compris. Les peintures sont néanmoins usagées par le temps.

Mur à droite : avec un espace douche carrelé de la même façon. Un carrelage manquant à hauteur d'homme en tête gauche. Le tout reste propre, avec robinet double mélangeur chromé usagé mais globalement nettoyé, un flexible raccordé à une douchette multijet plus récente et bien conservée, posée sur un support réglable en hauteur également récent, avec porte-savon. Deux chevilles restantes. Les joints sont tout à fait grisonnants. Le **tub de douche** est ancien, modèle en porcelaine sanitaire, avec deux à trois points d'éclat prononcés à proximité de l'évacuation. Une tringle à disposition. Le rideau de douche appartient aux occupants. Nettoyage globalement effectué.

Sol : un carrelage grès Cérame plus récent et bien conservé, à joints quelque peu grisonnants. Les finitions sont intactes, hormis d'éventuelles légers impacts millimétriques sans aucune conséquence.

#### HALL DE NUIT :

Plafond : conforme. Pas d'éclairage.

Murs : conformes, soit avec briques de parement amorties, soit avec cloisons sous peinture blanche, marquée de contrastes, de frottements assez prononcés sur le premier mètre inférieur et d'un aspect sur brillant en de multiples endroits.

Interrupteur sans remarque.

**Porte vers chambre avant centrale** récente, modèle effet panneaux embrevés, avec encadrement assorti, sous peinture dans des tons gris clair. Elle ne présente aucune particularité. Béquille et rosace intactes.

La **porte vers la chambre de décompression droite** est plus ancienne, avec des érosions et impacts multiples. Egalement un point d'écrasement centimétrique inférieur avec de multiples griffes à proximité. Elle reste néanmoins fonctionnelle, bien que pouvant froter légèrement au sol, à la manipulation.

Sol : avec moquette toujours assez amortie pour les raisons déjà évoquées.

#### CHAMBRE CENTRALE :

Plafond : conforme. Peinture propre hormis toujours quelques contrastes d'usure normale. Ancien socle pour le luminaire hors-service. Aucun équipement présent.

Mur avant : composé d'un châssis de fenêtre toujours de mêmes caractéristiques, avec anciennes traces de fixations à la menuiserie. Les deux tentures à disposition sont toujours assez usagées, quelque peu décolorées mais restent tout à fait utilisables et sans dégradation dans la toile. Sous-jacent, radiateur à panneaux tôle emboutie blanche, récent, avec jaquettes, grille de protection et vanne. Aucune particularité. Goulotte à proximité.

Mur à droite : avec toujours une cloison sous peinture contrastée, marquée par des petits frottements ou autres marques de déplacement au premier mètre inférieur liées au bureau. L'ensemble reste sinon bien conservé.

Un point lumineux fonctionnel avec un abat-jour et ampoule en service.

Mur d'accès : avec une porte toujours similaire à sa face opposée. Légères traces de prises en main. A- de la porte, un socle pour détecteur incendie qui n'est pas présent.

En prolongement, un interrupteur avec fortes traces digitales et mêmes traces visibles sur le mur qui est ici plus amorti au niveau des peintures.

Mur à droite : conforme. Briques de parement brutes et amorties. Multiples fixations. Deux prises apparentes, une prise téléphonique, une prise de type télédistribution et un modem. La prise téléphonique est légèrement déboîtée.

Sol : moquette toujours amortie, avec un aspect déchiré à proximité du bureau et un aspect moiré et effiloché pour le surplus.

#### Description du mobilier à disposition :

- Une étagère mobile à cinq compartiments. Elle est usagée, avec des traces de gonflement sur la planche supérieure et autres érosions d'usure.
- Une garde-robe à deux portes, avec trois rayonnages latéraux, un rayonnage supérieur et une tringle. L'ensemble est également quelque peu défraîchi par l'usure mais reste en assez bon état structurel.
- Un bureau assorti, avec un plan de travail bien conservé, un tiroir éclaté à l'angle de droite et un portillon. Ensemble toujours défraîchi.
- Une structure de lit métallique complète, avec sommier à lattes en bon état et un matelas avec une housse de ton beige qui reste également en bon état.

#### **CHAMBRE DROITE :**

Plafond : conforme. Présence de deux points lumineux dépareillés avec à chaque fois des ampoules fonctionnelles. En ce qui concerne les peintures, elles sont restées propres, hormis un aspect écaillé au niveau de la jonction avec la cuisine et douche ainsi qu'au-dessus des deux garde-robes.

Murs : principalement en briques de parement brutes tout à fait amorties pour les raisons évoquées. Seul le mur pignon avec le hall est sous peinture blanche, considérée comme quelque peu défraîchie mais toujours globalement propre. Des anciennes traces d'infiltrations apparaissent de manière généralisée néanmoins sur la moitié de ce pignon toujours côté cuisine.

En façade avant : un châssis de fenêtre toujours conforme aux généralités. Deux tentures toujours quelque peu décolorées par l'usure et quelque peu tachées mais restant fonctionnelles et sans dégradation de la toile.

Le radiateur en allège est plus ancien, simplement sous une peinture grise en surépaisseur, masquant un éclat prononcé sur l'arête et restant propre. Une vanne récente.

Mur à droite : avec interrupteur et prise usagés. Un interrupteur plus récent.

Une porte toujours marquée d'éraflures et griffettes mais moins dégradée que sur sa face opposée.

Mur à droite : conforme. Ensemble amorti.

Mur à droite : toujours conforme. Ensemble amorti avec interrupteur et prise plus récents, un interrupteur plus ancien et un point lumineux mural restant en service également.

Sol : une moquette toujours amortie avec une forte trace de brûlure liée à un fer à repasser et l'usure généralisée est reprise en notes liminaires. Egalement un tubage visible et non ajusté au sol.

#### Description du mobilier :

- Deux garde-robes, toutes deux modèle bois verni avec deux portillons ouvrant à chaque fois sur trois rayonnages latéraux, une planche supérieure et une tringle. Ces équipements sont légèrement défraîchis, avec poignée tirante à resserrer sur l'une d'entre elles mais restent néanmoins bien conservés.
- Une étagère mobile à quatre planches de rayonnage d'assez large dimension, considérée comme usagée mais complète et fonctionnelle.
- Une étagère murale à deux portillons coulissants. Equipement totalement amorti mais toujours utilisable.
- Un bureau assorti aux garde-robes avec un tiroir, un portillon et un plan de travail restant bien conservés.
- Un lit dont le cadre métallique est amorti avec écaillages multiples. Le sommier reste en bon état général. Matelas avec housse de ton beige, quelque peu marquée de traces d'usure mais restant en bon état structurel.
- Une petite table de nuit, type tablette IKEA de faible valeur, usagée.
- Egalement, un coffre de rangement toujours tout à fait usagé, avec des éraflures et griffettes multiples liées à l'utilisation.

#### Description du mobilier du communautaire :

- Deux petites tables type IKEA, de faible valeur, totalement usagées voire amorties.
- Un coffre de rangement similaire à la chambre, également totalement usagé.
- Un canapé en skaï deux places et demi, fortement décoloré par l'usure, présentant un aspect assez moiré, deux coussins assortis en skaï qui sont d'allure légèrement collante. Deux à trois petites traces de brûlure sur l'assise de droite. Equipement fort usagé.
- Une table à manger, toujours usagée, avec des éraflures, traces de couteau ou autres griffes plus profondes. Néanmoins pas de brûlure ou fort gonflement.
- Deux chaises en tissu gris, lesquelles sont également assez amorties du fait que les toiles sont sales avec des auréoles, effilochements ou autres traces incrustées.
- Deux assises en skaï bordeaux, également toutes deux assez amorties, marquées par des fortes déchirures sur les accoudoirs liées à la hauteur de table mais également des petits accrocs et autres départs de trou sur les assises.
- Un combiné frigo / congélateur de marque BEKO, assez récent. Congélateur propre, dégivré avec un grillage tréfilé. Portillon intact. Frigo propre également, avec trois accessoires de portière bien conservés, trois clayettes en verre, une plaque de verre et deux bacs à légumes bien conservés. Eclairage en service. Equipement propre et plutôt récent.



**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 occupant(s) 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 visible et aux zones accessibles (plus particulièrement pour les communautaires). L'état de certains logements évolue 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)

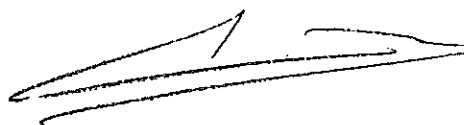
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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 30/09/2019

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



© 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 : Blancs Chaux 7/101 LE 79/3 / 2019  
Gestionnaire : A.G.L.W.

Mlle / Mme ETIENNE ARTHUR 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](mailto:info@expertsnicolai.be)  
Internet : [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)