

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

L'an deux mille dix-neuf, le 27 novembre,

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, M. Troisi Puyol, 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 assujéti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
AVENUE DE L'EQUERRE 11/001  
STUDIO**

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 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 45.75.71

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, le preneur a déjà emménagé dans le studio. Celui-ci nous précise que différents équipements de mobilier étaient présents lors de son arrivée à l'exception d'un lit double qui est sa propriété ainsi qu'un luminaire.

De manière générale, les plafonds et les murs sont constitués de peintures usagées voire amorties. De multiples traces de frottements apparaissent, voiles de grisailles et autres traces de fixations éventuellement non rebouchées. Les murs restent poussiéreux.

De manière générale, le sol est constitué d'un carrelage grès cérame beige, récent et en bon état. Les joints sont plus grisonnants côté cuisine.

De manière générale, les équipements électriques sont assez récents, de type NIKO PR20 ou similaire.

De manière générale, les châssis de fenêtre sont en bois, avec vitrages doubles. Ces équipements restent en bon état structurel, avec néanmoins quelques érosions possibles au niveau des arêtes vives. Béquilles et loquets de sécurité avec éventuels entrebâilleurs. D'éventuels percements sont présents, liés à la fixation de voiles. Autour des châssis, des rails équipés de curseurs en nombre suffisant ainsi que des tentures de ton beige simplement utilisables. Elles n'ont pas été nettoyées pour l'entrée locative et présentent des petits effilochements voire résidus de condensation.

De manière générale, la plupart des points lumineux sont considérés comme fonctionnels, avec ampoules LED sur des embases récentes.

De manière générale, le mobilier de cuisine est usagé, en mélaminé de ton beige, avec poignées tirantes effet bois. Les électroménagers sont anciens, dont les marques se sont effacées peu à peu. Ces équipements restent considérés comme fonctionnels.

De manière générale, le mobilier à disposition est globalement usagé mais utilisable.

### DESCRIPTION :

#### **LOCAL TECHNIQUE :**

Plafond et murs : composés principalement de blocs béton ou d'hourdis sous une fine couche de peinture de propreté beige/coquille d'œuf. Une ampoule sur soquet est présente.

Mur du fond : deux prises apparentes.

Un boiler d'environ 100 litres de capacité, assez récent et en bon état, avec pression optimale. A proximité, diverses canalisations sanitaires.

Mur à droite : une première étagère sur équerres en partie supérieure. Elle est bien conservée. Sous-jacent, une deuxième étagère de plus petite dimension, bien conservée. Ensuite, une série de trois blocs d'étagères amovibles dont une avec trois compartiments et les autres avec quatre compartiments. Le tout reste en bon état. Une réserve de carrelages est présente.

Côté accès : un interrupteur maculé de peinture.

Une **porte** de type isoplane, sous peinture à l'huile blanche peu couvrante et artisanale. La porte reste considérée comme en bon état structurel. Un porte-patère est présent. Absence de clef. Le chambranle est marqué par un éclatement côté droit et un aspect quelque peu évidé de la mise en œuvre.

Mur à droite : conforme.

Une armoire de rangement en sapin comprenant, en partie supérieure, une série de trois portillons coulissants marqués de griffes et de petits impacts. En zone inférieure, trois autres portillons similaires marqués de griffes et d'impacts. Le tout reste néanmoins vide et propre, avec trois rayonnages complémentaires. Les planches de fond sont fort patinées par l'usure.

Sol : carrelage bien conservé et propre, y compris sur les marches d'escalier où se trouvent néanmoins une demi-douzaine de petites percussions au niveau des nez.

### HALL :

Plafond : conforme. Une ancienne embase de détecteur incendie. La peinture reste propre. Trois ampoules fonctionnelles sur embase orientable.

Mur d'accès : sous peinture amortie, avec de multiples frottements et traces d'usage en partie inférieure. Traces de relissage.

Une **porte d'accès** sous peinture à l'huile bordeaux assez artisanale, avec des éraflures et griffettes ou autres petits impacts esthétiques. Néanmoins, la porte fonctionne correctement. Béquille quelque peu ballottante. Le chambranle est touché par des érosions et petits éclats de peinture. Pas de trace d'effraction mais peinture considérée comme globalement amortie. A l'extérieur, un numéro de police.

Mur à droite : une **porte menant vers la zone de rangement**, toujours assez amortie, avec une peinture similaire à la porte d'entrée et tout à fait artisanale. Multiples écaillages et griffes. Néanmoins, pas de dégradation en profondeur. Rosaces sous peinture. Un fort éclat sur la traverse du chambranle supérieur.

A sa droite, un **tableau divisionnaire** avec une rangée de trois disjoncteurs et différentiels intacts. Multiples frottements et aspects moirés, avec fendilles constructives.

Une patère qui a été posée à l'envers. Un interrupteur. Un **parlophone** jauni par le temps et quelque peu maculé de peinture. Autour de cet équipement, l'enduit présente différentes cloques sur cinquante cm<sup>2</sup> à surveiller mais sous peinture.

Une **porte menant vers la salle de douche**, toujours de mêmes caractéristiques, avec une peinture bordeaux amortie. Multiples écaillages et retouches en surépaisseur. Rosaces sous peinture. Encadrement marqué par des débordements de peinture, avec érosions ou aspects ternes. Néanmoins, l'ensemble reste fonctionnel, sans dégât en profondeur.

Sol : carrelage grès cérame conforme et en bon état, avec des plinthes généralement propres et récentes. Elles sont toutes correctement mises en œuvre.

### SALLE DE DOUCHE :

Plafond : sous peinture blanche qui reste propre pour la destination des lieux.

Murs : composés d'un carrelage grand format, modèle laqué blanc, avec liseré décoratif à hauteur d'homme. Les joints sont jaunis.

Mur du fond : une buse de ventilation légèrement empoussiérée. Sous-jacent, un petit meuble d'appoint avec une tablette supérieure tout à fait gonflée et effritée. Deux portillons qui restent fonctionnels et deux rayonnages. Charnières à régler.

A droite, un **tub de douche** usagé, avec multiples éclats, au minimum une vingtaine. Il est néanmoins propre. Le joint de liaison est globalement rafraîchi. Les joints de carrelage sont, par rapport au joint de silicone, nettement plus jaunis voire piqués de condensation. Un robinet à double mélangeur chromé, propre en surface, avec un flexible raccordé à une douchette multijet plus ancienne et entartrée. Un support réglable en hauteur fonctionnel. Une tringle coudée, usagée et affaissée, avec un rideau de douche de qualité basique. Le rideau est néanmoins récent et propre. Piqûres de condensation aux angles supérieurs. Le coffrage de tub de douche est carrelé et en bon état.

Mur à droite : avec des joints toujours grisonnants sur l'ensemble. Deux anciens crampons. Une prise électrique. Un vestige d'arrêt de porte.

Mur d'accès : comprenant une **porte** isoplane sous peinture peu couvrante et artisanale, avec de multiples voilages et d'anciennes traces de fixations rebouchées. Quatre patères autocollantes. Une clef à disposition. La porte reste fonctionnelle.

A sa droite, un interrupteur et une prise électrique.

Mur à droite :

- Un tube lumineux avec sa coiffe jaunie. Il est intact et fonctionnel.
- Sous-jacent, un miroir intact, avec altération du tain.
- Une tablette sanitaire en verre trempé bien conservée.
- Un **lavabo** en porcelaine sanitaire blanche, bien conservé. Au pire, deux ou trois éclats dont un semi-centimétrique. Un robinet à double mélangeur chromé propre et fonctionnel, avec bouchon à chaînette.
- En allège, un mobilier amorti, avec fort gonflement au niveau des joues, des pieds et des portillons. Le meuble reste fonctionnel, avec un rayonnage intérieur.
- A proximité, un vestige de diffuseur de parfum, un porte-essuie, un porte-papier WC et un porte-patère. Le tout fonctionnel.

Un **bloc WC** assez propre, avec une petite empreinte à 12h. Embase intacte. Deux abattants en bon état, de ton blanc. Chasse fonctionnelle. Vanne d'arrêt fonctionnelle.

Sol : carrelage laqué rose pâle, touché ci et là par un petit impact isolé. Joints grisonnants. Une dalle est fêlée en hypoténuse près du tub de douche. L'ensemble reste néanmoins en assez bon état. Petites fendilles structurelles non reprises.

## SEJOUR / CUISINE :

Plafond : toujours similaire, avec une peinture blanche assez propre sur l'ensemble. Un point lumineux avec trois ampoules LED fonctionnelles sur les quatre possibles. Un soquet est libre.

Murs : toujours sous peinture assez amortie.

Mur de façade arrière : comprenant deux rails avec à chaque fois des tentures conformes. Elles sont tout à fait usagées et non nettoyées. Un **premier châssis de fenêtre** conforme, avec des crampons à hauteur inférieure ainsi qu'aux angles supérieurs. A l'estime, une demi-douzaine et autant de traces

de percements. Un loquet artisanal, un entrebâilleur et une poignée avec serrure de sécurité. Les vitres sont nettoyées. Les vernis restent en assez bon état.

Au trumeau, un convecteur électrique récent et en bon état, avec carrosse intact et nettoyé. A proximité, l'une ou l'autre trace de punaisage et un crampon.

Un second châssis de fenêtre toujours de mêmes caractéristiques, avec un entrebâilleur à disposition et une poignée tirante avec système de serrure intégrée. En partie supérieure, des crampons et d'autres petites traces de percements liés aux occultants.

Mur à droite : similaire, avec une quinzaine de traces d'écaillages ou de punaisages. Multiples traces de frottements. Une prise de téléphone, une prise télédistribution et une prise électrique. Deux chevilles restantes. Le surplus est masqué par le lit.

Mur à droite : similaire. Peinture toujours amortie, avec des fortes griffes et éclats au-dessus de la plinthe à environ trente centimètres sur quarante centimètres de largeur.

En prolongement, au niveau de la cuisine, une crédence murale composée d'un revêtement de type fibre de verre quelque peu marqué de soufflettes aux raccords angulaires. Deux prises et un interrupteur ainsi qu'un interrupteur avec thermostat en bon état à proximité. Un tube lumineux est présent et en bon état. Les caissons de cuisine sont légèrement gras sous-jacents. La crédence murale est fort moirée mais la peinture n'est pas souillée. Le joint de liaison est de ton blanc, propre mais assez artisanal.

Mur à droite : toujours similaire, avec multiples frottements et impacts ou autres traces d'usure.

Sol : carrelage conforme aux généralités. Sur les zones visibles, il reste récent et en bon état. La plinthe de cuisine est usagée, avec des effritements et des gonflements aux angles.

#### Description du mobilier de cuisine :

- En partie supérieure, un premier portillon qui ouvre sur un rayonnage, avec un contrechant tout à fait décollé. Equipement usagé mais fonctionnel.
- Au-dessus de la hotte, un portillon ouvrant sur un rayonnage mieux conservé.
- A droite, deux portillons ouvrant sur un rayonnage affaissé mais assez bien conservé et propre.
- Au-dessus de la colonne, un portillon basculant à la verticale et bien conservé.
- Au niveau du plan de travail, celui-ci est usagé mais reste sans dégât majeur tel que brûlure, impact et autre gonflement. Seul le contrechant présente un éclatement assez prononcé au niveau latéral.
- Une taque de cuisson électrique usagée, dont les deux foyers avant sont fortement oxydés. Les deux autres sont touchés par l'usure. Les quatre molettes de mise en marche fonctionnent. L'équipement est livré propre.
- Un bac évier en inox avec égouttoir, quelque peu marqué de griffes de nettoyage et d'impacts légers. Un robinet mélangeur chromé propre, de type col de cygne, avec mousseur dégagé. L'embase est légèrement chancelante.
- Une hotte usagée, avec une aspiration en service et une ampoule en service. Coiffe fendue mais fonctionnelle. Filtre, grille et visière tout à fait nettoyés.
- En zone inférieure, un tiroir coulissant et un portillon avec charnières à régler. Ensemble assez bien conservé.
- Un four de marque ZANUSSI, nettoyé de manière assez consciencieuse, avec double vitrage intact. Deux lèchefrites et deux grilles métalliques de cuisson. Néanmoins, vu son âge, il subsiste quelques dépôts irrécupérables de cuisson. L'éclairage ne fonctionne pas.

- A droite, deux portillons ouvrant sous l'évier, avec un rayonnage touché d'effritements et de gonflements qui ne sont néanmoins pas considérés comme dégradant l'équipement. Le tout reste esthétique.
- Au niveau de la colonne, un frigo intégré récent, de marque ZANUSSI, avec quatre accessoires de portière dont un fêlé et réparé en surépaisseur. Les autres peuvent être légèrement fendillés aux angles mais restent fonctionnels. Trois zones de clayettes, une plaque de verre et un bac à légumes en bon état général. Sous-jacent, éclats et gonflements sur la margelle. En allège, un portillon ouvrant sur un rayonnage toujours usagé. Les contrechants latéraux près du frigo sont quelque peu décollés.

Description du mobilier à disposition :

- Une structure de lit en bois usagée, avec un simple sommier fonctionnel et un matelas marqué de multiples taches et auréoles. Le matelas est amorti.
- Une table à manger en sapin usagée et marquée d'éraflures, griffettes et petites traces de brûlures. Elle reste fonctionnelle.
- Deux chaises en bois usagées et simplement fonctionnelles.
- Une chaise de bureau avec tissu déchiré et marqué de brûlures sur l'assise. Equipement amorti.
- Une chaise complémentaire, de type skaï de ton noir, marquée par des impacts ou petites brûlures. Elle est amortie.
- Un tabouret qui est considéré comme tout à fait déformé et sans valeur.
- Un bureau avec tablette pour clavier. Equipement plus récent et globalement mieux conservé mais toujours touché d'éventuelles petites marques d'usure.
- Une poubelle avec pédale en PVC de ton vert et turquoise, usagée mais fonctionnelle.

**PARTIES EXTERIEURES :**

Au jour du constat, nous remarquons que les extérieurs n'ont fait l'objet d'aucun entretien. Des photos seront prises. Il subsiste une ancienne table totalement gonflée et à évacuer.

Les pavements sont fortement encombrés par de la mousse et des pousses adventices. Le jardin n'a pas été tondu.

Une barrière en bois amortie et non fonctionnelle. Celle-ci étant incomplète.

Divers : le preneur signale que le four ne fonctionne pas au jour du constat.

**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 10/12/2019

**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.