

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

L'an deux mille dix-neuf, le 4 décembre,

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à 1300 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, Chemin des Sages n°7, dénommé le "Bailleur",

d'autre part : Les locataires, occupants des lieux examinés durant l'année académique, solidairement responsables, représentés par l'un ou les d'entre eux, dénommés le "Locataire",

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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
PASSAGE DE L'ERGOT 3/201  
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, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura été péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

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

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



Bureau Administratif : 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 : 340-1812573-69

Tél + 32 (0)10 45.75.71  
Fax + 32 (0)10 45.20.05

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 et sans reconnaissance préjudiciable à l'une ou l'autre des parties. La vérification de la sécurité, de l'habitabilité et de la salubrité n'entre pas dans la mission de base de l'expert. Les éventuelles remarques sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par les parties, par des spécialistes spécifiques ou par demande d'extension de mission spécifique à l'expert.

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

- 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 (four,...).

Ces équipements seront considérés comme en bon état ou étant 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 bailleur 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, par courrier recommandé, email ou déposé au bureau de l'expert, la date de la poste ou avis de réception faisant foi.

Suivants ou sauf éventuels accords entre parties, les interventions techniques tels 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 demandés par le locataire, celui-ci supportera le complément d'honoraires de l'expert.

La notion d'amortissement correspond au degré d'usage apparent. La terminologie généralement employée pour l'amortissement des décors et/ou matériaux est traduite par les termes suivants : neuf, récent, terne, défraîchi, usagé, amorti. L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté au cas par cas. Un matériau amorti est considéré comme sans valeur esthétique. Il garde une valeur d'usage d'au minimum 25%. Le déclassement complet est appelé hors-service. Le terme éclat définit un défaut superficiel.

Les traces de dépréciations s'apparentent à tout dégât anormal dépréciant le support et résultants de l'occupation antérieure tels que papier collant, traces de fixations ordinaires, buddies, traces de frottements superficielles.

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 pour sa sortie locative.

## CONSTATATIONS

### NOTES GENERALES :

Il s'agit d'un logement qui a fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire sauf vitrages et sol dans la salle de douche. Les vitres sont non nettoyées et présentent un empoussièrément résiduel en surplus.

Sauf remarque contraire, les plafonds et les murs sont constitués d'un enduit sous peinture blanche. Les peintures sont récentes mais peu couvrantes. Présences de coups et écailllements sous peinture.

Sauf remarque contraire, le sol est constitué d'un parquet semi-massif de type chêne qui est traité d'usine, datant de la construction du bâtiment. Il est intact au niveau de sa matière sauf ce qui sera repris ci-après. Il est tout à fait usagé au niveau de son traitement, avec un caractère non homogène et des zones contrastées qui seront reprises ci-après. Les plinthes sont assorties et d'allure correctement posée.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en aluminium thermolaqué sous finition gris anthracite, de type double vitrage. Ils sont intacts et fonctionnels bien que non nettoyés.

Sauf remarque contraire, les tablettes de fenêtre sont en mélaminé sous finition blanche. Elles sont intactes.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont de type convecteur électrique à accumulation, avec un carrosse métallique sous une finition crème qui est tout au plus ternie d'un point de vue amortissement.

Sauf remarque contraire, les portes intérieures sont de type isoplane sous une finition blanche récente mais peu couvrante, notons le caractère artisanal de la mise en peinture. Les encadrements (chambranles, ébrasements et listels) sont assortis. Les quincailleries sont composées de béquilles de type inox, avec quadruple rosace assortie.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré, modèle récent, de marque LEGRAND, avec un cache en PVC blanc assorti.

### DESCRIPTION :

#### **SEJOUR / CUISINE :**

Plafond : conforme. Trois points lumineux constitués chacun d'un socle inox avec, au total, six spots dichroïques orientables qui sont tous testés et fonctionnels. Pour mémoire, présence d'un incendie.

Murs : il s'agit d'un enduit sous finition blanche conforme. Pour rappel, caractère usagé voire amorti de l'ensemble.

Mur du fond en entrant : en zone gauche et droite, **deux radiateurs** conformes et intacts. Le radiateur de droite est renseigné comme non fonctionnel.

Au centre, deux châssis de fenêtre dormants ainsi qu'un **double châssis de fenêtre** dont le vantail droit est de type oscillo-battant et le vantail gauche est de type simple ouvrant. La quincaillerie est ballottante. Le châssis droit frotte sur la pièce d'appui inférieure et a du mal à se fermer. Sous-jacent, une tablette de fenêtre conforme et intacte. En zone supérieure, deux rails métalliques sans curseurs.

Mur à droite : peintures conformes, avec frottements prononcés proche de la cuisine.

Deux doubles prises électriques souillées et une prise télédistribution.

Mur à droite : mobilier de cuisine qui sera décrit ci-après. En zone supérieure, une grille et une buse d'aération. L'ensemble est empoussiéré.

A droite, retour mural avec un quadruple interrupteur. Un parlophone en PVC dans des teintes crème. Traces de frottements prononcées

Mur à droite : une porte vers salle de douche, avec une mise en peinture blanche artisanale. La peinture est considérée comme usagée. La porte est fonctionnelle.

Mur à droite : un interrupteur ainsi que d'anciennes tendances à l'écaillage de la peinture ici passées sous peinture blanche toujours usagée.

A droite, une porte vers **logette WC**, toujours usagée au niveau de ses finitions.

A droite, retour mural avec un **tableau électrique** avec portillon intact ouvrant sur une triple rangée de différentiels et disjoncteurs.

Vers la droite, un interrupteur ainsi qu'une **porte d'accès au logement**. Elle est de type isoplane, sous finition rouge pour la face extérieure et son encadrement, présence de griffes et tache en bas de porte.. Elle est sous finition blanche pour la face intérieure. La face intérieure est non nettoyée, avec de multiples traces d'allure lavable et caractère défraîchi. La face extérieure est mieux conservée. Les deux quincailleries sont chancelantes.

Mur à droite : sans remarque à l'exception d'une prise électrique partiellement démise ainsi qu'un retour mural.

Vers la droite, une double prise électrique partiellement démise et un interrupteur accouplé à une prise électrique.

Sol : conforme, avec un caractère très grisonnant, principalement visible face à la porte vers logette WC et face à la porte d'entrée ainsi qu'en deux endroits au centre de la pièce sur à chaque fois plus d'un m<sup>2</sup>. Ces zones plus contrastées sont marquées par des auréoles ainsi que des traces ocre. Rappelons le caractère usagé du traitement. L'ensemble est intact à l'exception de deux points d'écrasements bicentimétriques proéminents au centre de la pièce. Pour le surplus, légers débordements de peinture sur la tête supérieure des plinthes ainsi que des traces de peinture blanches et rouges sur le sol. La zone cuisine est constituée d'un carrelage de type grès cérame, 30x30, dans des teintes grises effet moucheté. Le tout est intact.

#### Description du mobilier de cuisine :

Il s'agit d'une cuisine nettoyée, néanmoins en bon état et de belle conservation. Elle est en mélaminé sous finition café crème, tant pour la structure que pour les portillons. Les poignées tirantes sont de type inox.

- En zone supérieure, au total, quatre portillons ouvrant sur une seule planche de rayonnage. Sous-jacent, une **hotte** de marque STORK, avec double éclairage fonctionnel (2 ampoules différentes). La hotte est nettoyée. L'aspiration est commune.

- Sous-jacent, une crédence murale composée d'un carrelage carré, dans des teintes grises, avec des joints nuancés. Deux doubles prises électriques apposées sur la crédence. Pour mémoire, un carrelage est fêlé. Traces de frottements proches des pises.
- Sous-jacent, un plan de travail en mélaminé imitation bois sous lasure claire, intact et propre ainsi que mieux conservé. Joint côté gauche détérioré.
- Une **taque de cuisson vitrocéramique**, de marque ARISTON, à quatre foyers. L'ensemble est sans particularité et propre.
- Un **évier simple bac** en inox, simplement non nettoyé. Une robinetterie mitigeuse, de marque GROHE, toujours non nettoyée.
- En zone inférieure gauche, un double portillon ouvrant sur un espace de rangement, avec des vannes d'arrêt grippées et une planche de rayonnage. Languette sur portillon décollée.
- A droite, un tiroir non nettoyé ainsi qu'un portillon ouvrant sur une planche de rayonnage.
- A droite, un **four** de marque ZANUSSI, avec des traces de coulées dans l'intervitrage et un aspect terni du portillon. Dépôts incrustés à l'intérieur. L'ampoule est non fonctionnelle. Une grille métallique tréfilée et une plaque lèchefrite. Sous-jacent, un portillon ouvrant sur un **frigo** de marque ZANUSSI, avec quatre accessoires dans son moulage de porte, dont un avec clapet. A l'intérieur, un portillon freezer dur à la manipulation mais fonctionnel. Deux clayettes en verre et une plaque en verre. Un bac à légumes en PVC blanc intact. L'ampoule est fonctionnelle.

#### LOGETTE WC :

Plafond et murs supérieurs : ensemble constitué d'un enduit sous finition blanche conforme. Au niveau du mur du fond en entrant, nous relevons d'importantes traces de réfection de l'enduit non mises en peinture.

Murs inférieurs : ensemble constitué d'un carrelage carré dans des teintes blanches, avec un liseré bleu en zone supérieure.

Mur du fond en entrant : un point lumineux comprenant un câble d'une longueur supérieure à cinq centimètres, avec soquet et ampoule fonctionnelle.

Sous-jacent, un **lave-mains** en porcelaine sanitaire blanche, propre et intact, avec sa robinetterie simple dont le mousseur est entartré. Le joint de liaison est jaunâtre. La vanne d'arrêt est grippée. Trace grise sur le devant du lavabo. Présence d'une trace grise d'allure non lavable sur la margelle avant du lavabo.

Mur à droite : sans remarque.

Mur à droite : une **porte** toujours très nuancée et usagée au niveau de ses finitions. Quincaillerie chancelante avec débordements de peinture importants. A droite, un interrupteur.

Mur à droite : un détecteur incendie posé sur la tablette supérieure, sans sa pile. En zone supérieure, une buse d'aération empoussiérée.

Sous-jacent, un **WC** suspendu, dont la cuvette en porcelaine sanitaire blanche est propre, intacte et correctement fixée. Pour mémoire, lunette et couvercle en bon état. Mécanisme de chasse à double bouton de commande testé et fonctionnel.

Sol : carrelage de type grès cérame, 15x15 ou similaire, dans des teintes blanches, avec joints gris.

## SALLE DE DOUCHE :

Plafond : conforme à ce qui a été décrit pour la logette WC.

Murs : identiques à ce qui a été décrit pour la logette WC. Pour rappel, carrelage en bon état. Joints légèrement nuancés. Peinture supérieure usagée voire amortie.

Mur du fond en entrant : espace sanitaire en zone gauche :

- Un mobilier en mélaminé sous finition blanche, intact, avec un double portillon/miroir ouvrant sur deux planches de rayonnage en verre intactes.
- Deux spots dichroïques orientables dont un est hors-service et manquant.
- Sous-jacent, une prise électrique.
- Un plan de travail en mélaminé sous finition blanche, intact et propre, sans joint de liaison. Un léger point d'écrasement inférieur au cm<sup>2</sup> sur sa margelle avant. Un **lavabo** en tôle émaillée sous finition blanche, propre, avec un bouchon télécommandé grippé. Un éclat centimétrique à gauche et un autre gros éclat passé sous peinture. Une robinetterie en bon état d'entretien à l'exception de son mousseur entartré.
- Sous-jacent, deux portillons en mélaminé sous finition blanche. Le portillon droit présente un départ de gonflement important. Le tout donne accès à des vannes d'arrêt grippées.

Mur à droite : en zone gauche, un espace douche avec un carrelage manquant sur sa partie frontale. L'accès se fait via une **paroi de douche** vitrée qui est fonctionnelle mais matée par le calcaire. Elle ne reste plus en position fermée (la porte nécessite un réglage). Les joints en partie intérieure sont fortement nuancés et jaunâtres. Au niveau du **tub de douche**, celui-ci est en tôle émaillée, avec une crépine fixée et un joint de liaison d'allure récente. Le tub est terni. Une robinetterie mitigeuse matée par le calcaire, reliée via un flexible entartré à un pommeau de douche soumis aux mêmes remarques. Le pommeau repose sur une potence correctement fixée.

En zone supérieure, une buse d'aération bruyante et empoussiérée.

A droite, un **boiler** grand format, de marque ATLANTIC, dont l'entretien est à réaliser par les parties selon les conventions de bail. Sous-jacent, une arrivée et une évacuation d'eau.

Mur à droite : un interrupteur.

Une **porte donnant accès au séjour**, sans particularité, semblable à la porte du WC.

Mur à droite : important débordement de peinture en zone gauche sur le carrelage.

A droite, une prise électrique ainsi qu'un **radiateur** métallique tubulaire sous finition d'usine blanche présentant des éclats du revêtement et oxydation en partie inférieure.

Sol : carrelage faisant continuité avec la logette WC, sans particularité hormis une trace grise sur un carrelage devant l'entrée.

Description du mobilier à disposition :

- Deux tables basses en mélaminé/métal : Usagé avec griffes, brûlures et gonflements.
- Deux garde-robes en mélaminé teinte bois : simplement fonctionnelles, avec griffes prononcées, anciennes traces de collants, poignées cassées ou déformées et une charnière HS.
- Une table à manger mélaminé/métal grise en bon état.
- Quatre chaises de table usagées, en PVC vert, avec d'innombrables griffes sur l'assise.
- Un bureau en mélaminé teinte bois usagé avec griffes et peinture. Poignées détériorées ou cassées.
- Une chaise de bureau en PVC avec roulettes, usagée, avec auréoles sur assise. Deux chauffeuses en tissu rouge en bon état. Tissu légèrement effiloché.
- Deux lits de type métal avec traces d'usage. Lattes de lit intactes.
- Deux matelas usagés, avec traces d'usage et taches.

Conseil expert pour la sortie :

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

- 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.

**Toute demande d'intervention technique se fait directement chez le régisseur et non chez l'expert.**

Nature de l'exemplaire :

X Retrait via gestionnaire

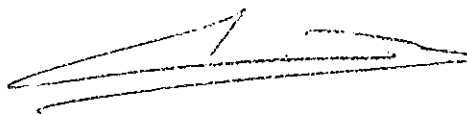
Ma mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant désignation dans bail :

Date de clôture 11/12/2019

Signature(s) :

(la personne se portant fort ou occupants des lieux)



© Le présent constat, en tout ou partie, ne pourra pas être copié, publié dans aucune circulaire, déclaration d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à sa forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître (sauf pour Ministères). Rappel : enregistrement bail / Etat des lieux obligatoire et non à charge de l'expert.



BUREAU DE GEOMETRES &  
**EXPERTS IMMOBILIERS**  
Agréé et assermenté

Siège d'exploitation & Réception clients :  
Bureau d'Expertises NICOLAÏ & ASSOCIÉS s.p.r.l.  
Avenue Reine Astrid n°16 à B-1300 Wavre (Belgique)

Informations & Contacts : Tél. : +32 (0)10 45 10 05 \* FAX +32 (0) 10 45 20 05  
www.expertsnicolai.be \* MAIL : info@expertsnicolai.be

## ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / PRESENCE LOCATAIRE

Concerne : ETAT DES LIEUX D'ENTREE / Gestionnaire – Bailleur : ..... *Aiplon*  
ADRESSE logement : ..... *ERBOT 3/207*

Le locataire (ou son représentant se porte-fort pour celui-ci)

M. / Mme : ..... *DABOUZ Salah*

Mail : ..... Téléphone : .....

### Déclare

- Avoir été présent lors de l'état des lieux du logement effectué par l'Expert en charge qui a bien consigné toutes les observations liées à l'état du logement ainsi que les remarques du locataire.
- Avoir reçu toutes les informations utiles relatives à la mission de l'expert et donne son accord sur l'usage de ses données personnelles et photos prises par l'expert pour sa mission et tel que définis dans le formulaire de consentement, dont il reconnaît avoir pris connaissance (consultable sur website).
- Marquer son accord pour réception du constat sous forme PDF comme ci-dessous.

Remise ce jour au locataire ou son représentant

Remise postposée : Retrait via gestionnaire / bailleur

(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)

L'expert fixe ses 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 constatable. Les relevés des éventuels index compteurs ne sont pas faits par l'expert mais entre parties.

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 parfois étalés sur plusieurs semaines après nos constats. L'expert insiste et invite le locataire à faire un avenant entre parties pour toute modification faite après état des lieux. Ces avenants doivent être communiqués au plus tard au moment de la sortie locative.

L'expert ne gère pas les suivis techniques. L'expert invite le locataire à contacter son bailleur pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

**Conseils de l'expert pour la sortie : Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (dont éclairage) et parfait état de propreté des lieux (vitres, sols, mobiliers, prises, etc..) pour le jour et heure du constat de sortie. Conserver une trace écrite des accords établis en cours d'année entre locataire et bailleur.**

LE ..... *4* / *12* / 2019

signature locataire

SIÈGE SOCIAL  
(sur Rendez-vous uniquement)  
Av. Seigneurie de Walhain n°12  
B-1300 Wavre (Belgium)

TVA : BE.0469.808.612  
Banque ING (BIC : BBRUBEBB)  
IBAN : BE71 3401 8125 7369

AGRÉATIONS LÉGALES  
Médiateur Fédéral  
I.P.G. sous le n° 040055  
Région Wallonne 23/537p