

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX ENTREE LOCATIVE

L'an deux mille dix-neuf, le 17 septembre,

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à Wavre, avenue Reine Astrid 16, ici représentée par Michaël Nicolai, Géomètre-Expert Immobilier légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, ou tout autre représentant valablement désigné par celui-ci pour le constat des lieux,

Agissant suivant le contrat de location entre :

D'une part : Le propriétaire-bailleur, ici représenté par son régisseur (AIGLON) dont les bureaux sont situés à 1348 Louvain-la-Neuve, dénommé le "bailleur",

D'autre part : Le locataire, occupant des lieux examinés durant l'année académique, dénommé le "preneur",

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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
PASSAGE DE L'ERGOT 03/303
STUDIO**

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

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

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

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



Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél. : + 32 (0)10 45.75.71

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

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

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSTATATIONS

NOTES GENERALES :

De manière générale, les plafonds et murs sont enduits sous peinture généralement dans les tons blancs ou beiges. Ces peintures sont classées comme assez défraîchies et marquées par quelques marques d'usure notamment des traces de chevilles, résidus de pattes à fixation, aspect moiré voire rebouches retouches. Néanmoins, l'ensemble reste globalement homogène.

De manière générale, les équipements électriques sont encastrés en PVC blanc propre.

De manière générale, les portes intérieures sont de type isoplane courant sous peinture dans des tons plus vifs, celles-ci sont généralement équipées de béquilles et de rosaces façon argentée, clef à disposition, la peinture appliquée l'est également sur les charnières. Ebrasements, chambranles et listels considérés comme propres avec d'éventuelles imperfections liées aux occupations depuis la prise de possession des lieux.

De manière générale, les peintures appliquées sur les plafonds, pentes des toiture et murs sont considérées comme assez amorties dans des tons rose bonbon ou similaire.

De manière générale, les équipements chauffage sont principalement électriques avec soit des radiateurs de marque THERMOR à carrosses blancs bien conservés, soit des accumulateurs dont les carrosses sont jaunis par le temps et les ailettes marquées par les traces de chauffe.

De manière générale, le mobilier de cuisine est en mélaminé beige avec poignée tirante inox, plan de travail imitation bois et électroménager de marque ZANUSSI ou ARISTON. L'ensemble étant généralement bien conservé.

De manière générale, au sol, principalement un plancher semi massif chêne blanchi traité d'usine, lequel est usagé point de vue traitement avec de multiples traces de décoloration ou autres traces ternes qui seront reprises au cas par cas mais qui reste globalement bien conservé en ce qui concerne la structure hors traitement et marqué par des assez faibles rayures ou autres marques d'usage. Les plinthes sont généralement touchées par des disjoints.

DESCRIPTION :

SALLE DE DOUCHE :

Plafond : conforme avec une petite tendance à l'écaillage des peintures principalement à proximité du caisson technique jusqu'à la niche de la douche. Légère fendille constatée structurelle.

Les murs sont sous peinture conforme défraîchie mais globalement homogène ou composés d'un carrelage de type blanc mat avec liseré décoratif bleu foncé, à joints blancs assez bien conservés.

Mur du fond en entrant :

- comprend deux points d'éclairage suspendus en bon état général.

- Sous-jacent, deux portillons miroirs, lesquels sont fonctionnels et intacts donnant accès à un volume de rangement avec deux rayonnages en verre trempé.
- Sous-jacent, un plan sanitaire en mélaminé blanc marqué par deux ou trois impacts millimétriques discrets sur l'arête vive.
- Présence d'un **lavabo** en tôle émaillée blanche, celui-ci est touché par un éclat sur la margelle et un second point d'éclat dans la cuve. Robinetterie mitigeuse de facture standard fonctionnelle avec un bouchon à télécommande.
- Sous-jacent, nous observons deux portillons qui ouvrent sur un espace de rangement restant en bon état, les portillons sont très légèrement gonflés. Les deux vannes d'arrêt sont fonctionnelles avec sous-jacent des traces de gonflement au niveau du panneau mural plus prononcées.

Mur à droite : avec un espace douche, accès via un portillon pivotant correctement en verre sécurisé intact, les joints ont été nettoyés de manière assez intensive. Il peut subsister de légers ternissements.

A proximité, nous observons une robinetterie tout à fait décolorée par le nettoyage abrasif. Elle reste néanmoins fonctionnelle et nettoyée en surépaisseur avec un flexible également décoloré par les produits d'entretien et tout à fait déchiré à l'embase de la douchette, cette dernière étant de première facture et simplement fonctionnelle. La potence est fortement décolorée. Le **tub de douche** reste en bon état avec une crépine désaxée et un joint de liaison qui est jauni et qui commence à marquer par quelques légères piqûres de moisissure. Notons une grille technique sous le tub déboîtée. Evacuation difficile renseignée par le locataire.

A droite, une niche avec un **boiler** de marque ATLANTIC en bon état général sauf le carrosse qui est touché par un point d'écrasement centimétrique. Sous-jacent, une décharge murale, une arrivée d'eau étanche.

Un espace mural dont les joints sont nettement plus grisonnants.

Mur à droite : avec un interrupteur conforme, une **porte** conforme, peinture en bon état et propre avec une clef à disposition. Notons deux traces grisonnantes au-dessus de la porte plus prononcée et une fêlure de carrelage au chambranle.

Mur à droite : conforme avec un **radiateur** sèche-serviettes tubulaire thermolaqué blanc. Hormis deux ou trois légères traces type vernis à l'angle, il reste en bon état sur son ensemble.

Sol : carrelage conforme avec un arrêt de porte présent. Il reste assorti au mur mais présente un joint nettement plus grisonnant. Hormis la fêlure liée aux mouvements constructifs, il est en bon état. Au pire un éclat millimétrique isolé mais aucune dégradation en profondeur. Les joints périmétriques sont jaunis.

HALL :

Plafond : conforme, présence de deux points lumineux, le premier avec une ampoule économique orientable et son socle intact, le second avec une coiffe travaillée usagée mais fonctionnelle et ampoule fonctionnelle.

Murs : conformes.

En regardant côté accès, une **porte** modèle isoplane sous peinture à l'huile beige globalement propre. Un entrebâilleur à chaînette à disposition. Une griffe à proximité de la rosace. A l'extérieur, peinture dans les tons bordeaux assortie à la copropriété en bon état général avec un petit point d'accroc à proximité des charnières supérieures. Au pire l'ensemble est simplement défraîchi.

Mur à droite : conforme, peinture marquée par un voile de passage assez généralisé voire petite trace de prise en main sur toute la longueur. Également deux rebouches tout à fait artisanales et une ancienne trace de clou à proximité.

Nous observons un radiateur conforme et bien conservé, une prise déboîtée.

Mur opposé : avec un vidéophone jauni par le temps. Sous-jacent, mur toujours marqué par des frottements.

A proximité, une niche de rangement avec une tringle, craquelure constructive assez prononcée à proximité.

Présence d'un tableau divisionnaire de marque LUCA dont le portillon n'est plus fixé dans les charnières et donne accès à trois rangées de différentiels et disjoncteurs.

A proximité, toute une série de percussions murales et peinture plus amortie de par les frottements liés au stockage de vêtements.

Mur à droite : comprend une porte vers la salle de douche conforme et en bon état.

A proximité, une rebouche prononcée décimétrique.

Mur à droite : toujours conforme avec un interrupteur, une porte sans remarque particulière. Toujours des traces de frottement murales assez prononcées.

En prolongement, jusqu'à l'intérieur même remarque avec un éclat mural et des traces de frottement prononcées voire rebouches retouches en zone inférieure. Deux clous et une trace de cheville résiduelle.

Notons une embase pour détecteur d'incendie. Celui-ci n'est pas présent de même qu'une cheville à proximité.

Sol : conforme. Le plancher marque rappelons-le par des décolorations bien qu'elles soient assez limitées sauf à proximité du radiateur dans l'axe de passage où une forte marque grisonnante sur environ 1 m² est constatée. Le surplus se limite à quelques traces décimétriques tout au plus, voire centimétriques et un aspect assez contrasté du traitement qui est plus moiré à proximité de la salle de douche. Un petit point d'accroc sur une planche à proximité de cette dernière et également une érosion en face de l'arrêt de porte. Les plinthes sont conformes.

LOCAL WC :

Plafond et mur supérieur : conformes, peinture assez propre mais toujours marquée de tensions constructives. Présence d'un globe opalin fonctionnel et intact. Buse d'extraction d'air légèrement empoussiérée.

Murs : similaires à la salle de bains à joints blancs assez propres.

Le bloc WC en porcelaine blanche suspendu est en bon état, les deux abattants sont légèrement chancelants, le tout est propre. Problème de remplissage du réservoir.

Au mur, une patère de protection et deux commandes de chasse fonctionnelles.

Côté lave-mains, celui-ci est en porcelaine blanche intact avec un robinet mélangeur chromé simple et en bon état et vanne d'arrêt fonctionnelle. L'intérieur est sans remarque.

La porte est toujours en bon état général mais présente à lumière rasante une petite tendance au contraste sous la béquille.

Sol : pas de remarque particulière si ce ne sont des aspects légèrement grisonnants des joints sur l'ensemble et un aspect jauni du joint périmétrique.

ESPACE STUDIO PROPREMENT DIT :

Plafond : toujours de mêmes caractéristiques, traversé par quelques tensions constructives sous peinture. L'ensemble reste assez propre. Présence de deux points lumineux avec des rails éloxés lesquels disposent à chaque fois d'ampoules dépareillées généralement de type halogène ou LED. A noter qu'elles sont six et fonctionnelles.

Murs : conformes.

En regardant côté cuisine, le caisson technique supérieur est sous peinture assortie aux portes. Peinture artisanale. Une extraction d'air présente et une grille pour la ventilation.

La crédence murale est composée d'un carrelage petit format de ton gris, les joints sont nettement plus marqués par l'usure notamment à proximité de la table de cuisson, léger voile de type gras résiduel, le joint de liaison au silicone blanc est en bon état et les deux prises électriques à gauche comme à droite sont bien conservées avec au pire cerclage légèrement marqué par le temps.

Au niveau de la joue latérale, petite jaspure liée à proximité avec l'évier.

En prolongement, une peinture blanche usagée avec des traces de rebouches et de frottements discrètes et quatre interrupteurs.

Mur à droite : sans autre particularité, peinture toujours usagée avec des traces de frottement assez prononcées jusqu'à au moins 1,50 m, deux crochets résiduels.

Présence d'une prise électrique et d'une prise de téléphone.

Également une prise isolée légèrement chancelante et un interrupteur.

Mur de façade : comprenant un premier accumulateur de marque DIMPLEX conforme, deux ou trois éraflures possibles et autres traces d'usure discrètes.

A proximité, un élément de **châssis dormant** en bon état et propre, modèle en aluminium de ton gris avec une grille de ventilation et une tablette en contreplaqué blanc en bon état.

A sa droite, même type de **châssis** de type double vantail oscillo-battant. Ensemble en bon état. Béquille très légèrement chancelante. Deux grilles de ventilation et tablette en bon état. Vitres extérieures non nettoyées.

A sa droite, un **élément dormant** complémentaire similaire. Ensemble en bon état, tablette néanmoins touchée par un disjoint de pose qui s'est nettement noirci à proximité de l'accumulateur. Ce dernier est toujours conforme et en bon état si ce n'est des jaunissements d'usure normale.

Le mur est touché par des défauts constructifs sous peinture qui reste assez propre hormis pour les traces de chauffe des accumulateurs.

Mur à droite : comprend 2x2 prises électriques, une prise de télédistribution, deux chevilles restantes. Mur assez usagé avec des traces de buddies, de fixations et de rebouches assez généralisées. Un crochet complète l'ensemble et une patère de protection. Point d'impact à proximité du frigo.

Au sol côté cuisine, un carrelage grès-cérame moucheté en bon état de conservation à joints gris assez homogènes.

Pour le surplus, présence d'un plancher toujours conforme.

Notons à proximité de la façade, une trace circulaire assez prononcée.

Sur la partie centrale, aspect moiré et décolorations assez généralisées de l'ensemble et ce particulièrement sur environ 5 à 6 m² au centre depuis le carrelage cuisine jusqu'à la zone centrale châssis.

De multiples petites jaspures circulaires subsistent qui sont partiellement atténuées par le temps.

L'ensemble est néanmoins dépourvu de griffe profonde, d'éclat ou d'autre trace de brûlure éventuelle.

Nous observons que des joints sont toujours fortement évidés notamment au niveau des plinthes côté literie.

Mobilier de cuisine :

- Ensemble conforme avec en partie supérieure, un premier portillon à gauche qui ouvre sur un espace de rangement en bon état.
- Sous-jacent, un **four** traditionnel conforme avec un éclairage fonctionnel, une grille, une lèchefrite, équipement nettoyé en surépaisseur mais qui subsiste avec de très légers dépôts de cuisson.
- Sous-jacent, un **frigo** en bon état, quatre espaces de rangement portières avec une coiffe rabattable à disposition, un espace congélateur avec portillon fonctionnel, deux clayettes, un bac à légumes et une plaque de verre en bon état.
- A sa droite, de part et d'autre de la hotte, deux portillons qui ouvrent à chaque fois sur un rayonnage bien conservé.
- Au-dessus de la hotte, un portillon qui ouvre sur un espace de rangement avec une buse intacte.
- **Hotte** centralisée avec un éclairage fonctionnel à deux foyers, équipement propre avec un loquet de verrouillage.
- **Plan de travail** en bon état général, joint propre intégrant une table de cuisson vitrocéramique de marque ARISTON en bon état, à quatre molettes de réglage fonctionnelles, le tout au pire touché par de très légers résidus de décoloration.
- Bac évier en inox avec égouttoir en bon état, robinetterie mitigeuse chromée propre qui fuit légèrement à l'embase.
- Sous-jacent, nous observons un tiroir coulissant correctement, deux portillons qui ouvrent sur un rayonnage en bon état et deux espaces de rangement sous l'évier, qui ouvrent sur un rayonnage également en bon état avec accès aux vannes d'arrêt en service.

Conseils expert pour la sortie :

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

- **Conservez trace écrite** des accords / courriers établis en cours d'année entre locataire et bailleur. Munissez-vous de ces documents lors de l'état des lieux de sortie. Etablissez un avenant entre locataire et bailleur si des travaux sont exécutés après votre passage.

Observations complémentaires post état des lieux:

Nous établissons nos constats à un moment précis avec le ou les occupants ou représentant(s). Lorsque les lieux sont déjà occupés et remplis d'effets personnels, les constats de l'expert sont limités à ce qui est visibles et aux zones accessibles (plus particulièrement pour les communautaires). L'état de certains logements évoluent également et des interventions sont également en cours ou programmées par les bailleurs après notre passage comme des remplacements d'ampoules, la finalisation du nettoyage ou encore l'évacuation des encombrants dans les communautaires. Ces travaux sont généralement étalés sur plusieurs semaines après l'entrée. L'expert insiste et invite le locataire à faire part de tout point complémentaire par rapport à l'état des lieux sous 7 jours après la réception de l'état des lieux. Ces observations peuvent être transmises par mail et seront alors annexées au dossier de l'expert pour être examinées lors de la sortie locative.

Clefs : Voir décompte / justificatif Service Logement.

Mode de remise de l'exemplaire de l'Etat des lieux dressé ce jour avec le Locataire :

- Remise au locataire ou son représentant**
- Remise postposée : Retrait via gestionnaire / dépôt (logement ou via site web gestionnaire)**

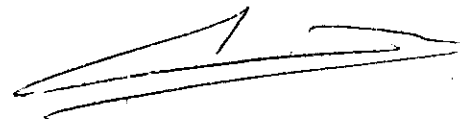
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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

Pour les parties suivant désignation dans bail

Date de clôture 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 : Pommes de l'Arget LE 17 / 9 / 2019
Gestionnaire : Alphon 31303

PERRIN Tristan
Mr / Mlle / Mme 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

Internet : www.expertsnicolai.be