

**PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX****ENTREE LOCATIVE (CHAMBRE)**

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, ou son représentant, dénommé le "preneur",

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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
VOIE DES GAUMAIS 2/001  
CHAMBRE AVANT GAUCHE**

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

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

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

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



Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à B-1300 Wavre

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

Tél. : + 32 (0)10 45.75.71

Mail : [info@expertsnicolai.be](mailto:info@expertsnicolai.be)  
Internet : [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)

### **Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :**

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

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant la sécurité des logements (extension de mission possible si demande spécifique), l'état et le fonctionnement du réseau d'égoût, du réseau électrique, des canalisations sanitaires et de chauffage, des divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective (four, ...).

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

Ces équipements seront considérés comme étant en bon état ou en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après 5 jours d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Le locataire ou le propriétaire peut demander, dans un délai de 5 jours suivant la réception de l'état des lieux, un avenant au constat établi s'il souhaite voir préciser les points de dysfonctionnement d'équipement. Cet avenant doit être envoyé par fax, par courrier recommandé, email ou déposé au bureau de l'expert, la date de la poste ou avis de réception faisant foi.

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

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

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

Les traces de dépréciation s'apparentent à tous dégâts anormaux dépréciant le support et résultant de l'occupation antérieure tels que papier collant, traces de fixation ordinaires, buddies, traces de frottement superficielles. Le terme allure neuve/ récent signifie occupation précédente légère sans dépréciation anormale. Si existantes, les dépréciations sont, soit notées de façon manuscrite, soit soulignées ou entourées dans les constats

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

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

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée. Le mode de communication est le courriel tandis que les documents sont délivrés au format PDF. Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, les parties autorisent la Spri 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

Plafond : conforme et propre.

Murs : sous peinture gris clair et bleu gris. Peinture reprise comme étant défraîchie mais restant propre.

Mur du fond en rentrant : sur le côté gauche, une prise simple légèrement descellée du mur ainsi qu'un bureau identique à celui décrit pour la chambre centrale. Le tout étant usagé voire amorti. Chaise de bureau amortie et touchée par de multiples jaspures de peinture et départ d'effilochement.

À droite, une étagère en sapin ayant été mise en peinture dans les tons gris foncé pouvant présenter des petites traces de frottements assez généralisées sur l'ensemble ainsi que des résidus de pâte à fixe. Elle est bancale mais restant simplement fonctionnelle.

Au-dessus de celle-ci, un tube lumineux fonctionnel sans coiffe ainsi qu'une goulotte reliée à une boîte de dérivation ainsi qu'un interrupteur. Ceux-ci ne sont pas mis sous peinture. Cordelette intacte.

Mur à droite : ensemble du mur identique à ceux précédemment décrits présentant de multiples nuances d'application sur les parties inférieures ainsi que différents clous et vis dans leurs chevilles.

Sous-jacent, un lit comprenant un sommier métallique. Celui-ci est considéré comme tout à fait amorti et les pieds sont touchés par de multiples écailllements du revêtement.

Un matelas est présent considéré comme tout à fait usagé pouvant être troué et présentant des effilochements notamment sur les extrémités ainsi que différentes auréoles sur l'ensemble.

Mur à droite : **porte menant vers l'espace couloir principal.** Porte de taille standard étant fonctionnelle et présentant un point d'impact centimétrique à hauteur d'homme. Un second point d'impact à proximité de la quincaillerie. Quincaillerie légèrement ballottante. Au niveau de l'encadrement, un interrupteur conforme.

Dans la continuité, différents clous ainsi qu'une garde-robe comprenant trois portillons ouvrant sur de multiples planches de rayonnage et tringle. Le tout étant ancien et simplement fonctionnel le jour du constat.

À droite, un interrupteur ainsi qu'une prise simple.

Mur à droite : ensemble du mur sous peinture bleu ciel. Nous relevons un tube lumineux fonctionnel avec sa coiffe intacte et une prise rasoir. À proximité de celui-ci, d'anciennes traces circulaires pour l'ancien point lumineux ainsi que différentes pâtes à fixe.

Coin sanitaire :

- En partie supérieure, un écaillage de la peinture.

- Sous-jacent, un miroir ancien présentant des petites griffes et débordements de peinture au niveau des extrémités ainsi qu'un départ de l'usure de tain.
- Une tablette en porcelaine blanche intacte. Faïence murale en bon état dont deux éléments ont été changés.
- Deux robinetteries séparées simple mélangeur testés et fonctionnels avec des débits faibles et un bouchon correctement relié à sa chaînette perlée. **Lavabo** en tôle émaillée blanche touché par de multiples fêlures ayant été rebouchées artisanalement. Les vannes d'arrêt sont grippées et nous relevons un porte-serviettes double tubulaire tout à fait chancelant et affaissé.

À droite, un **châssis de fenêtre** conforme s'ouvrant et se fermant correctement et étant de type oscillo-battant. Les parties supérieures sont touchées par de nombreux résidus collants. Le rail est d'allure retenue par du collant. Celui-ci faisant pendre un voile dans les tons blancs présentant des petits éclats et autres petites dépréciations. Un rideau dans les tons mauve est présent, celui-ci est intact mais tout à fait ancien. Tablette identique à celle précédemment décrite, usagée et présentant un éclat millimétrique au niveau de l'arête vive centrale.

Sous-jacent, un **radiateur** à triple panneau dont le revêtement est tout à fait amorti avec une vanne simple plus récente.

Sol : revêtement vinylique usagé présentant de multiples traces de frottements noirâtres ainsi que d'anciennes empreintes de mobiliers et des petites rayures légères visibles à la lumière rasante. Pas de plinthe.

**Propreté générale à l'entrée : Correct / Imparfait / Insuffisant**

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

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

[ ] Supplément de 100€ à charge du locataire suite à une demande de modification du rendez-vous initialement fixé. (supplément accepté à inclure dans décompte final du gestionnaire)

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

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

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

**Conseils expert pour la sortie :**

- Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (dont éclairage) et propreté des lieux (vitres, sols, mobiliers, prises, etc..) **pour le jour du constat de sortie** (voir obligations contractuelles et entretien en bon père de famille).
- **Conservez trace écrite** des accords / courriers établis en cours d'année entre locataire et bailleur. Munissez-vous de ces documents lors de l'état des lieux de sortie. Etablissez un avenant entre locataire et bailleur si des travaux sont exécutés après votre passage.
- **Les relevés des éventuels index compteurs** sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

**Travaux et observations complémentaires post état des lieux:**

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

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

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

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

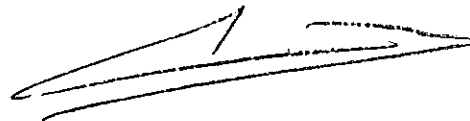
Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant désignation dans bail

Date de clôture 30/09/2019

**Signature(s) :**

(Locataire / porte-fort/ représentant)



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