

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

L'an deux mille dix-neuf, le 17 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 assujéti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
VOIE DES GAUMAIS 2/001  
COMMUNAUTAIRE**

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 :

De manière générale, les plafonds sont constitués d'hourdis sous peinture blanche. peinture reprise comme étant défraîchie mais restant propre.

De manière générale, les points lumineux sont constitués d'appliques avec des coiffes en verre travaillé ou des tubes lumineux sans coiffe. Le tout étant d'allure fonctionnelle.

De manière générale, les murs sont constitués de blocs de construction ou de briques de parement ayant été mis sous peinture blanche. peinture usagée et présentant de multiples traces de frottements et autres traces de buddies et retouches murales.

De manière générale, les portes sont de type isoplane grand format sous finition blanc crème. Celles-ci sont tout à fait usagée et présentant de multiples traces de frottements / stickers, résidus collants, éclats et griffes. Les portes sont équipées d'un double cache de protection et poignée en inox touchée par de multiples rayures légères. Les ébrasements, chambranles et listels sont assortis et usagés avec de multiples érailllements au niveau des arêtes vives et autres éclats centimétriques.

De manière générale, les radiateurs sont à doubles voire triple panneaux en tôle emboutie sous finition blanche considérés comme tout à fait usagés, avec de multiples éclats au niveau des arêtes vives et griffes sur panneaux. Vanne thermostatique d'allure fonctionnelle.

De manière générale, l'électricité est tout à fait ancienne et restant néanmoins fonctionnelle. Certains caches peuvent être quant à eux légèrement fêlés.

De manière générale, les châssis de fenêtre sont en PVC doubles vitrages dans les tons blancs pour les parties intérieures et brun pour les parties extérieures. Le tout étant de belle présentation pouvant néanmoins présenter des petites imperfections de nettoyage en partie extérieure. Tablette de fenêtre en aggloméré dans les tons blancs.

De manière générale, le mobilier de cuisine est en mélaminé dans les tons blancs considéré comme tout à fait amorti avec des portillons et tiroirs tout à fait gauchis ou ayant tendance à se déboîter. Le plan de travail est en mélaminé dans les tons blancs tout à fait amorti avec de multiples érailllements au niveau des arêtes vives, départ de gonflement et autres traces superficielles. Cuisinière de marque BEKO de belle présentation présentant néanmoins de multiples dépôts de cuisson incrustés au niveau des cerclages, une trace de brûlure au niveau de son capot.

De manière générale, le sol est principalement recouvert d'un revêtement vinylique dans les tons bleu ciel. Ce dernier étant repris comme étant tout à fait amorti avec de multiples griffes, traces de frottements noirâtres, empreintes de mobiliers, petit éclat millimétrique et autres patines d'usage au niveau des axes principaux de passage.

De manière générale, le mobilier sera considéré comme étant en bon état, tout mobilier ne présentant aucune dépréciation extérieure et restant fonctionnel.

De manière générale, le mobilier sera considéré comme défraîchi lorsque celui-ci pourra présenter l'un ou l'autre petit éclat millimétrique au niveau des arêtes vives ou sur l'ensemble ainsi que des petites griffettes isolées. le tout restant fonctionnel. sera considéré comme usagé tout mobilier présentant de multiples éclats et multiples griffes ainsi que d'autres dépréciations ayant impacté la matière. Il sera fonctionnel. Sera considéré comme amorti tout mobilier n'ayant plus aucune valeur locative présentant des éclats et des griffes assez généralisées, des départs de gonflement et autre aspect tout à fait usagé.

De manière générale, à disposition des châssis de fenêtres, des rails ou barres à tenture en bois. Le tout faisant pendre des rideaux dans les tons rouges. Ceux-ci sont de belle présentation et utilisables.

### DESCRIPTION :

#### **ESPACE CUISINE :**

Plafond : conforme avec deux tubes lumineux sans coiffe fonctionnels.

Murs : conformes.

Mur du fond en rentrant : un **châssis de fenêtre** ancien en aluminium dans les tons noirs. Celui-ci étant touché par de multiples éclats au niveau de sa partie inférieure. Une structure en bois est présente amortie et gonflée. Sous-jacent, un rebord recouvert d'un carrelage dans les tons gris. Carrelage intact au niveau de sa matière présentant néanmoins des joints tout à fait amortis.

Sous-jacent, un mobilier comprenant un **évier de cuisine** comprenant deux bacs et une zone égouttoir. Le tout étant touché par des fortes rayures légères suite à un lavage abrasif. Différentes percussions complètent l'ensemble. Robinetterie de type mélangeuse avec col-de-cygne fonctionnel et présentant un débit faible pour l'eau froide. Sous-jacent, deux portillons amortis ouvrant sur des espaces de rangement tout à fait anciens présentant de multiples traces d'auréoles et autres dépréciations.

Mur à droite : deux étagères en bois considérées comme usagées faisant pendre à chaque fois deux paniers métalliques intacts.

Dans la continuité, une buse de ventilation en partie supérieure cassée et tout à fait empoussiérée.

À droite, un carillon de sonnerie de faible intensité ainsi qu'un **tableau divisionnaire** comprenant un portillon s'ouvrant et se fermant correctement donnant accès à une rangée de disjoncteurs et différentiels.

- À droite, une **hotte** de marque ACEC. Celle-ci est tout à fait ancienne présentant de multiples percussions généralisées sur l'ensemble. Nous relevons deux boutons d'enclenchement dont l'un permettant d'actionner d'éclairages non fonctionnels, l'autre la ventilation est fonctionnelle. La grille est tout à fait grasse et le filtre est tout à fait hors service. Sous-jacent, les peintures murales sont tout à fait amorties et présentant de multiples traces jaunâtres et autres éclaboussures alimentaires.
- Une **cuisinière** de marque BEKO conforme aux généralités pour mémoire, capot présentant une brûlure ainsi que de multiples projections alimentaires, quatre foyers touchés par d'importants dépôts de cuisson incrustés ainsi que des dépôts de rouille au niveau du centre des foyers. Nous relevons six molettes fonctionnelles ainsi qu'une porte donnant accès à un four. L'ensemble étant touché par des dépôts de cuisson incrustés et généralisés sur l'ensemble. Deux accessoires sont présents et un accessoire supplémentaire.
- A droite, un petit mobilier comprenant un portillon ainsi qu'un tiroir. Le tout étant amorti. Tiroir tout à fait déboîté.

- À droite, un **micro-ondes** dont le PVC sont tout à fait jaunis. Celui-ci est de marque DEFONS. Celui-ci voit ses parties intérieures jaunies et présentant des éclaboussures alimentaires. Un plateau rotatif vitré est présent et intact. Le micro-ondes semble d'allure fonctionnelle.
- Sous-jacent, un **frigo** de marque PROLINE comprenant un premier portillon s'ouvrant et se fermant correctement ayant sa face extérieure touchée au pire par l'une ou l'autre petite percussion. Il ouvre sur un espace comprenant une grille tréfilée intacte.
- Sous-jacent, un second portillon dont la poignée est tout à fait cassée. Il donne accès au frigo comprenant un total de six accessoires de porte dont le premier étant équipé d'un clapet fonctionnel. Nous relevons trois clayettes vitrées ainsi qu'un bac à légumes fonctionnel. La face extérieure présente une petite percussion.

Dans la continuité, un interrupteur.

À l'opposé de ce mur, un portillon ouvrant sur un espace de rangement. Mobilier tout à fait usagé et présentant un voile jaunâtre généralisé sur l'ensemble. Les parties intérieures sont tout à fait usées.

Dans la continuité du mur, peinture usagée et présentant de multiples coulées et autres traces sur les parties inférieures. Une dernière patère complétant l'ensemble.

Sol : recouvert d'un revêtement vinylique tout à fait amorti présentant des traces de brûlure notamment devant la cuisinière ainsi qu'une déchirure décimétrique devant le frigo. Une latte d'entresol sépare la cuisine ainsi que le jour. Celle-ci est tout à fait usagée.

Précisons que l'interrupteur est fêlé et non nettoyé.

### ESPACE SEJOUR :

Plafond : conforme avec en son centre, un tube lumineux fonctionnel et sa coiffe. Nous relevons un second point lumineux constitué d'une coiffe en verre travaillé avec une ampoule non fonctionnelle. détecteur incendie complétant l'ensemble de facture récente et fonctionnelle.

Murs : blocs de construction conformes. peinture considérée comme tout à fait usagée.

Mur côté porte d'accès : sur le côté gauche, mur masqué par deux mobiliers. Ils sont considérés comme amortis. Le buffet comprend un total d'une chute de quatre tiroirs et deux portillons donnant accès à des espaces de rangement. Ces espaces sont entièrement fournis de vaisselles.

Au-dessus, une étagère en meilleur état de conservation mais considérée comme amortie avec de m vaisselle, cette fois ci appartenant au locataire.

À droite, un pictogramme pour un extincteur et sous-jacent, l'extincteur à mousse d'une contenance d'environ 6 kilos.

À droite, **porte d'accès à l'appartement**. La face extérieure est dans les tons gris clair. Porte tout à fait usagée sur les parties inférieures avec de multiples traces superficielles et autres

coulées sèches. Nous relevons différents résidus collants. Quincaillerie en bon état. La face intérieure est similaire et présentant les mêmes remarques. ébrasement, chambranle et listel en bois et bruts.

À droite, un ancien interrupteur. À droite, une horloge dont les pieds sont HS.

Mur à droite : une barre à tenture faisant pendre deux rideaux ayant été nettoyés par les locataires.

Sous-jacent, un total de **trois châssis de fenêtres** dont un élément fixe et deux éléments ouvrant. celui de gauche s'ouvrant et se fermant correctement mais n'étant pas de type oscillo-battant. Celui de gauche s'ouvrant et se fermant correctement mais n'étant pas de type oscillo-battant. Celui de droite étant fonctionnel et de type oscillo-battant.

Sous-jacent, un **radiateur** à double panneau dont le revêtement est tout à fait amorti avec une vanne de facture plus récente et fonctionnelle.

Mur à droite : ensemble du mur identique à celui précédemment décrit masqué par une petite étagère comprenant différentes planches de rayonnage dont deux étant posées sur le mobilier supérieur. Ce mobilier est considéré comme tout à fait amorti touché par des auréoles montant jusqu'à pratiquement 30 cm sur la joue latérale gauche. Les parties inférieures du mobilier sont tout à fait gonflées.

À droite, un **encadrement** permettant l'accès au couloir principal avec deux interrupteur accouplés, anciens et légèrement fêlés sur les parties inférieures.

À droite, enduit sous peinture blanche, peinture usagée sur l'ensemble. Encadrement de porte permettant l'accès à la partie cuisine.

Mur à droite : bloc de construction sous peinture blanche considérée comme défraîchie, avec au pire l'une ou l'autre petite trace de frottement sur les parties inférieures.

Sur le côté gauche, une étagère bancale comprenant trois rayonnages. Ces rayonnages étant touchés par de multiples traces de frottements.

Dans la continuité, deux chauffeuses dans les tons mauve aubergines, présentant de multiples traces d'auréoles et l'une d'entre elles voit un brûlure de cigarette au niveau de son assise en partie centrale.

Une table basse modèle IKEA dans les tons noirs et tout à fait amortie.

Un divan dans les tons verts est présent amorti et tout à fait affaissé au niveau de son dossier et de ses assises. Les assises présentant des traces noirâtres généralisées ainsi que de auréoles au niveau des accoudoirs.

Sol : fait la continuité avec l'espace cuisine. Le tout est considéré comme tout à fait usagé avec de multiples dépréciations reprises dans les généralités. Absence de plinthe.

Au niveau du mobilier dans le communautaire, une table à manger comprenant un plateau en mélaminé dans les tons blancs pouvant présenter l'une ou l'autre petite trace superficielle

d'allure lavable. Nous relevons un total de sept chaises en bois toutes anciennes et simplement fonctionnelles et pouvant être légèrement bancales et présentant de multiples griffes et rayures.

### COULOIR PRINCIPAL :

Plafond : subdivisé en deux zones et conforme aux généralités. Nous relevons deux points lumineux constitués d'**appliques** avec des coiffes en verre travaillé et une seule d'entre elles est fonctionnelle.

Murs : blocs de construction ou briques de parement sous peinture blanche. le tout étant considéré comme tout à fait usagé.

Mur côté séjour : l'encadrement menant vers le séjour avec pour rappel des interrupteurs au niveau de l'encadrement.

Mur à droite : **première porte menant vers la chambre avant gauche**. Porte haut format conforme aux généralités, celle-ci étant testée et fonctionnelle. Elle présente des petites traces de réfection en partie centrale ainsi que l'une ou l'autre petit sticker et des résidus de pâte à fixe. Traces de frottements complétant l'ensemble sur les parties inférieures ainsi que des petites éclaboussures. Quincaillerie légèrement ballottante. Ébrasement, chambranle et listel de mêmes caractéristiques.

Dans la continuité, des petites traces jaunâtres notamment au niveau des encadrements ainsi que des traces de frottements isolées suite aux passages répétitifs.

**Porte menant vers la chambre centrale** identique à celle précédemment décrite et conforme, présentant l'une ou l'autre petite trace d'usage sur l'ensemble et d'allure lavable. Ébrasement, chambranle et listel pouvant présenter des petits éclats millimétriques au niveau des arêtes vives. quincaillerie tout à fait chancelante.

À droite, mur identique à ceux précédemment décrits.

Mur à droite : **porte menant vers la chambre latérale gauche**. Porte conforme mais de taille standard. Celle-ci présente de multiples éclats au niveau des arêtes vives ainsi que des traces de frottements généralisées sur les parties inférieures ainsi qu'un point d'impact centimétrique sous la quincaillerie. Quincaillerie tout à fait chancelante. Ébrasement, chambranle et listel de mêmes caractéristiques avec éclats au niveau des arêtes vives.

Mur à droite : bloc de construction sous peinture blanche ou briques de parement. Le tout étant usagé avec des traces de frottements sur les parties inférieures et d'autres auréoles.

Nous relevons un interrupteur ainsi qu'un petit renforcement comprenant un portemanteau en bois tout à fait bancal.

À droite, **porte menant vers l'espace salle de bains**. Porte comprenant différents résidus collants et autres décolorations ainsi qu'un total de trois réfections sous le mètre cinquante inférieur. Différentes traces de frottements complètent l'ensemble. quincaillerie en bon état.

Ébrasement, chambranle et listel de mêmes caractéristiques avec des éclats au niveau des arêtes vives.

À droite, un interrupteur ancien.

Dans la continuité, un petit renforcement comprenant un portemanteau en partie supérieure remis sous peinture blanche et comprenant un total de sept crochets. Le tout étant ancien et simplement fonctionnel. Devant ce portemanteau, deux tubulaires correctement fixés au mur. Peinture usagée pour mémoire.

Sol : conforme aux généralités et faisant la continuité avec l'espace séjour.

### SALLE DE BAINS :

Plafond : conforme aux généralités. peinture usagée présentant de multiples nuances notamment au-dessus de la baignoire. Une applique IP44 est présente, complète et fonctionnelle. Une goulotte étant reliée jusqu'à une extraction d'air de marque ZAFIR empoussiérée mais fonctionnelle et bruyante. Les parties en PVC sont quant à elles jaunies et pouvant présenter des petits débordements de peinture.

Murs : entièrement carrelés. Carrelage soit dans les tons blancs ou dans les tons gris clair. Ceux-ci sont intacts dans l'ensemble pouvant présenter des petites chevilles au niveau des joints ou sur un des carrelages. Les joints sont quant à eux tout à fait nuancés. Certains carrelages peuvent présenter des petites microfêlures.

Mur du fond en rentrant : une barre à tenture dans les tons blancs faisant pendre un rideau de douche en bon état.

Coin sanitaire :

- Un miroir reposant sur trois pattes de fixation. Miroir tout à fait usagé avec usure de tain naissant au niveau des extrémités et éclats. La partie intérieure du miroir présente un voile pris dans la matière.
- Sous-jacent, une tablette en porcelaine blanche en bon état, un **lavabo** en tôle émaillée blanche pouvant présenter un ou deux éclats millimétriques. Robinetterie de type séparée simple mélangeur. Elles sont toutes deux fonctionnelles mais l'eau froide présente un débit faible. Deux bouchons sont présents dont un seul est relié à sa chaînette perlée. Chaînette tout à fait rouillée. Sous-jacent, deux vannes d'arrêt fonctionnelles.

À droite, un ancien meuble pharmacie sans portillon ancien et simplement fonctionnel.

Sous-jacent, un **bloc WC** comprenant un réservoir avec deux boutons poussoirs fonctionnels. double abattant sous finition blanche. lunette usagée au niveau de son rebord frontal. Cuvette propre et embase intacte mais dont le joint est tout à fait jauni. Vanne d'arrêt fonctionnelle.

Mur à droite : identique à ceux précédemment décrits avec des petites traces de condensation naissantes au niveau du plafond. Les joints sont quant à eux tout à fait nuancés. Un porte-papier WC complétant l'ensemble et ancien.



Mur à droite : similaire avec l'une ou l'autre petite microfêlure au niveau du carrelage.

Sous-jacent, un radiateur simple panneau conforme tout à fait usagé et dont sa vanne thermostatique est hors service tournant au sol.

À droite, porte menant vers l'espace couloir principal présentant de multiples écornements au niveau des arêtes vives supérieures. Nous relevons trois patères à hauteur d'homme dont celle en partie centrale est cassée. Sous-jacent, différentes coulées sèches ainsi qu'une trace de réfection sur la partie inférieure. L'arête vive inférieure est quant à elle tout à fait éraillée avec des départs de gonflement. Ébrasement, chambranle et listel de mêmes caractéristiques avec un point d'enfoncement centimétrique au-dessus de la mortaise. D'autres traces de frottements suite à des contacts avec la porte sont constatées sur les parties latérales.

Vers la droite, mur similaire à ceux précédemment décrits avec une baignoire en tôle émaillée blanche tout à fait amortie le jour du constat présentant d'importantes traces de rouille à proximité de l'évacuation avec deux percements. Robinetterie de type mélangeuse fonctionnelle avec un flexible et un pommeau de douche. Potence pour rideau de douche est présente mais inutilisable. Elle est en PVC tout à fait jaunie par le temps. Un bouchon est présent correctement relié à sa chaînette perlée.

Sol : recouvert d'un carrelage Grès Cérame de dimensions 50 x 50, celui-ci étant de belle présentation pouvant néanmoins présenter trois éclats millimétriques au niveau du premier carrelage en entrant. Les autres carrelages sont quant à eux intacts et de multiples nuances au niveau des joints sont constatées.

**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)

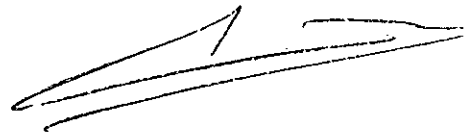
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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 : Voie des Gaumais 21001 LE...../...../ 2019  
Gestionnaire : Aiglon

Mr / Mlle / Mme DANFIER Nicolas 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)