

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

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

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à Wavre, avenue seigneurie de Walhain 12, 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 : 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 immeuble sis à

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE  
AVENUE DU GRAND CORTIL 4/302  
STUDIO DUPLEX**

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 Nicolai & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés**

Siège social et bureau Administratif : Avenue Seigneurie de Walhain 12 à 1300 Wavre  
Bureau Secondaire – Réception clients : 4 Bd du Centenaire à 1325 Dion-Valmont

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

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral  
N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : 340-1812573-69

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 salubrité n'entrent 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.

**Clefs et compteurs:** (hors mission) voir décomptes entre les parties.

## NOTES GENERALES :

Il s'agit d'un duplex ayant déjà été occupé précédemment.

Sauf remarque contraire, les portes sont de type BRUYNZEEL avec quincaillerie en métal éloxé et peinture blanche mais par endroits moins couvrante.

Sauf remarque contraire, au niveau inférieur, les plafonds sont constitués d'un gîtage en sapin, avec des interstices sous peinture blanche présentant de petits débordements de peinture sur les périmètres de chevrons.

Sauf remarque contraire, les murs intérieurs sont en bloc béton sous une peinture blanche qui est par endroits moins couvrante, mais qui est de manière générale en bon état.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en bois de l'âge du bâtiment et équipés de doubles vitrages. Les encadrements sont anciens avec des traces d'irrégularités d'éclaircissement des boiseries et/ou de petites traces de débordements de peinture blanche.

Les tablettes de fenêtre sont simplement enduites sous peinture blanche.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux sous peinture blanche peu couvrante appliquée de manière artisanale et en surépaisseur. Ceux-ci disposent de vannes thermostatiques HEIMEIER.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type applique hétéroclite.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est en contreplaqué blanc d'ancienne facture avec des épaufrures généralisées sur les arêtes.

## CONSTATATIONS

### PLATEAU MEZZANINE :

Il s'agit d'un plateau de faible hauteur avec une patte de détecteur avec détecteur au niveau de la verne.

Murs et pente de toiture : sous peinture blanche avec des zones contrastantes, frottements multiples et coulées.

Présence d'un store VELUX bleu avec un **châssis de fenêtre** VELUX usagé, le châssis présentes des traces d'humidité et sont vitrage est sale.

Sol : Un vinyle gris, d'allure récente avec quelques traces d'usures normale.

Des conduites et gaines électriques sont présentes. Un interrupteur en applique avec une coupole avec une ampoule fonctionnelle.

#### Description du mobilier :

- Deux armoires basses et deux portes dans des gammes multiplex verni ancien.
- Un matelas une personne dont la housse est déchirée et la mousse apparente, repris comme amortis.
- Un sommier 2 personnes usagée, comportant des traces d'usures normales et des griffes. Les lattes sont usagées mais intactes.

L'accès se fait par un escalier en pin assez nettement usé dans tout son axe de passage et sur les arêtes. Certaines marches sont chancelantes.

### ZONE HALL D'ENTREE :

Plafond : des gitages apparents avec une trace d'humidité au droit de la porte d'entrée sur 1 / 2 dm<sup>2</sup>. Des autres traces sur la partie arrière avec un élément non peint. Un détecteur incendie est présent.

Murs : conformes aux généralités.

Mur côté entrée : sur la gauche, un portemanteau avec cinq crochets et un manquant. Une prise en applique quelque peu chancelante.

Un **châssis de fenêtre** avec double vitrage intact conforme aux généralités et un radiateur trois panneaux sous-jacent avec sa vanne. Au-dessus de l'ensemble, une barre à tenture avec deux embouts et cinq à six anneaux.

Une applique demi-lune sur la partie droite avec un câble apparent et une ampoule fonctionnelle. Relevons un blochet en bois chancelant derrière le chevron côté mur d'entrée.

Au niveau du mur, relevons encore un parlophone dont un bouton est manquant et relativement ancien et souillé. Un interrupteur présent.

Au niveau de la **porte**, celle-ci est touchée par des traces de prises en mains, elle dispose d'un loquet ABUS. Voile blanchâtre sur la porte et gonflement en bas de porte. Finition grise extérieure comportant de multiples frottements. Pas de trace d'effraction.

Mur à droite : un timbre de sonnerie. Une prise et un interrupteur couplés. Le tout relativement ancien. Peinture blanche homogène si ce n'est une petite trace de poignée de porte. Sur la partie droite, un portemanteau en bois.

Mur arrière : une **porte vers logette WC** touchée par un voile blanchâtre peu couvrant au niveau de sa peinture. Des traces de débordement de peinture sur l'encadrement métallique. Sur la droite, un clou. Sur la droite, un interrupteur et un encadrement sans porte vers une zone douche. Présence d'une armoire double porte avec miroirs collés, simplement fonctionnelle.

Mur sous escalier : deux fixations et de multiples traces d'impacts dans l'enduit et ce partiellement sous peinture.

Une étagère à trois plateaux en pin ordinaire est présente. Débordement de peinture sur le coffrage gauche de ce mur. Ce meuble est repris comme simplement fonctionnel.

Sol : Vinyle gris avec traces d'allure collantes et frottements.

### LOGETTE WC :

Plafond : dalles sous peinture blanche peu couvrante et comportant des traces jaunes.

Murs : sous peinture blanche avec traces de collant. Trois fixations.

Sur la droite, un interrupteur à tirette récent avec une non fonctionnelle

Un **WC** en porcelaine sanitaire blanche avec couvercle et lunette en thermodur et réservoir dorsal en PVC. Cuvette propre. La lunette est correctement fixée.

Une **porte** avec des traces d'éclats au-dessus de la poignée et traces de papier collant. Revêtement propre mais quelque peu ancien. Notons un gonflement en bas de porte.

Sol : revêtement vinylique plus récent dans des gammes noires, avec l'une ou l'autre petite voile blanchâtre peut être de lavage de peinture. Nous relevons un gonflement du revêtement.

### SALLE DE DOUCHE :

Plafond : des dalles sous peinture blanche appliquée en surépaisseur avec quelques nuances de couvrance. Déboîtement d'une des dalles sur la partie droite. Présences de quelques éclats.

Murs : recouverts de panneaux imitation carrelage avec fixation apparente blanche d'époque. Côté entrée, un portemanteau avec quatre crochets.

Côté gauche, une **cabine de douche** avec carrelage émaillé blanc dont les joints sont récents. Le **tub de douche** est en tôle émaillée et propre. La robinetterie est de type mitigeuse avec flexible et pommeau de douche sur un support chromé, le tout présente des traces de calcaire. Une tringle est présente mais pas de rideau de douche. Notons une plaque en bois protégeant le tub de douche qui est intact.

Face à l'entrée, mur avec des panneaux imitation carrelage et une série de crochets faisant office de portemanteau assez rudimentaire. Une cheville centrale.

Sur la partie basse, un **radiateur** simple panneau avec sa vanne conforme aux généralités.

- Sur la gauche, un globe opalin et un miroir dont le tain est usé.
- Une tablette en porcelaine sanitaire blanche.
- Un **lavabo** en porcelaine sanitaire blanche récent avec une robinetterie mitigeuse GROHE récente.
- Pour mémoire, deux portes-patères et une planche en bois collée sur le panneau en bois arrière. Il est d'ancienne facture.
- Un porte-serviettes double branche déformé et affaissé.

Sol : revêtement vinylique légèrement déchiré dans la baie et mal fixé. Celui-ci comporte de nombreuses traces de peinture et est repris comme amortis.

### SEJOUR / CUISINE :

Plafond : même structure de plafond avec une goulotte apparente, un point électrique décentré sommairement fixé avec des clous et une applique suspendue type IKEA avec ampoule économique.

Murs : sous une peinture blanche à caractère usagée. Ces derniers comportent de nombreuses traces de fixations, collant et éclats.

Mur de fond en entrant : sur la gauche, présence d'un **châssis de fenêtre** simple ouvrant avec double vitrage. Au-dessus de celui-ci, une barre à tenture avec anneaux et embouts. La tenture est reprise comme ancienne et sans valeur.

Sur la droite, un **châssis de fenêtre** avec deux éléments ouvrant anciens avec multiples traces de fixation sur les boiseries qui sont décolorées. L'ouverture est fonctionnelle mais grippe quelque peu. Une barre à tenture avec anneaux et embouts. Elle est de type inox identique à la précédente. La tenture est reprise comme ancienne et sans valeur.

En partie basse, un **radiateur** trois panneaux avec une vanne thermostatique. Peinture artisanale en surépaisseur.

Mur à droite côté cuisine : plusieurs traces d'évidements dans les blocs.

- Sur la gauche, une étagère en pin avec quatre plateaux avec des traces de décoloration et de dépose. Reprise comme simplement fonctionnelle.
- Sur la droite, une **hotte** 60 cm BEKO d'allure récente et propre. L'éclairage et l'aspiration sont fonctionnels.
- Sur la partie droite, un meuble suspendu avec des portillons gauchis entre eux masquant chacun une planche de rayonnage. Les structures sont gonflées. Sur la partie basse, un panneau en mélaminé blanc avec une prise électrique et un TL d'environ 40 cm et coiffe polycarbonate, ce dernier est non fonctionnel. Deux crampons.
- Sur la gauche, un panneau inox de protection pour la zone de cuisson d'allure récente.
- Un plan de travail en mélaminé gaufré touché par des coupures et des nervures multiples. Notons que le joint entre le dossier mural et le plan de travail est usagé et endommagé.
- Une **taque de cuisson** à quatre foyers, d'allure récente.
- Sur la partie droite, un **évier simple bac** inox avec une robinetterie mitigeuse plus récente type col de cygne avec bouchon à chaînette perlée.
- Sur la partie inférieure, un tiroir coulissant mais relativement ancien et un portillon masquant une planche de rayonnage. Le tout est gauchi et fortement usagé (rayures et éclats)
- Au centre, un **frigo ZANUSSI** de type table émaillé blanc avec deux accessoires dans le moulage de porte, deux claies vitrées, un bac à légumes. Le tout est légèrement fendillé. Un compartiment réfrigérant avec portillon intact. L'éclairage est fonctionnel. La fixation interne d'un accessoire de porte droite a été réparée à l'aide de mousse. Notons que la porte du frigo frotte sur le revêtement de sol à l'ouverture.
- Sur la partie droite, deux portillons masquant les évacuations d'eau et des vannes qui sont grippées. Les contrechants sont anciens. Le tout est d'ailleurs fortement ancien et gauchi. Petit retour de carrelage sur la partie droite émaillé blanc.

Mur latéral côté sanitaire : une trace d'éclat au centre. Trois étagères dont une affaissée sur l'avant. Deux traces de clous et un interrupteur chancelant.

Mur latéral principal : deux trous visibles au centre et deux trois petits autres en partie supérieure avec un crampon et un porte-manteau.

Sol : parquet stratifié posé sur la moquette initiale et qui s'affaisse quelque peu à la foulée, avec des disjoints importants même centimétriques au droit de la zone de cuisson. Aspect de tuilage du revêtement et éclats. Affaissement au droit de la zone évier.

Description du mobilier :

- Un meuble étagère en multiplex anciennement verni avec des traces de rayure d'usage plus ou moins généralisées. Reprise comme ancienne et simplement fonctionnelle.
- Un canapé type IKEA avec une housse beige qui est grisâtre et qui n'a pas été shampooinée mais d'allure intacte. Cette dernière est reprise comme totalement amortie et sans valeur. Précisons trois quatre petites gouttelettes sèches sur cette housse.
- Une table à manger blanche et deux chaises en bois pliable de faible valeur comportant des éclats de peinture. La table présente des coupures et traces collantes.

**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).
- conserver trace écrite des accords / courrier 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.**

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

0 Remise au locataire ou son représentant

0 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.

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 16/12 2019

**Signature(s) :**

(la personne se portant fort ou occupants des lieux)

PARENT MARCUS

© 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 : Grand Cortil 4/302 LE 16/9 / 2019  
Gestionnaire : diplon

Mr / Mlle / Mme PARENT MARLUS 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 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 45.10.05

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