

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX

ENTREE LOCATIVE (STUDIO - APT)

L'an deux mille dix-neuf, le

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 (.....) 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 assujetti à la résidence principale dans l'immeuble sis à

LOUVAIN-LA-NEUVE
Loc B/302

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 Nicolaï & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés

Bureaux: Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Tél.: + 32 (0)10 45.10.05

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral

Mail: info@expertsnicolai.be

N° entreprise TVA: BE.0469.808.612 Banque ING: BE71 3401 8125 7369

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

PIECE PRINCIPALE – SEJOUR – CUISINE
--

PLAFOND : Hourdis ou Enduit sous Peinture : Teinte : Blanche /

Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé / Amorti / Peu couvrant - artisanal.

(Trace brune liée à l'usage des spots d'éclairage acceptée).

Traces de dépréciation :

MURS : Briques apparentes / Plafonnage / Autres :

Teinte : Brute / Blanc /

Etat: Neuf – récent / Peu couvrant / Bon état / défraîchi / usagé / amorti.

Traces de dépréciation : Néant / 1 à 5 / 5 à 10 / Généralisées

Nature : Traces clous / Buddies / Chevilles/

(Efflorescences blanchâtres non reprises)

SOLS : Séjour : Moquette - Vinyle / Linoléum - Marmoleum/ Carrelage / Parquet Strat.

Teinte : Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé – ancien / Amorti.

Traces de dépréciation : (Légères – Récurrentes – Généralisées) :

Déchirures : Brûlures : nombre.....

Griffes : Traces d'usage superficielles :

Cuisine : Idem/ Moquette / Marmoléum- Linoléum /Carrelage/Autre :

Teinte : Etat: Neuf / BE / Défraîchi / Usagé / Amorti.

Traces de dépréciation particulières :

EQUIPEMENTS :

Porte ENTRÉE *Type : Neuve – Récente / d'origine / ancienne / RF*

(Principale)

Face Extérieure : Peinture / Revêtement – Teinte :

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi/ Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant/ éclat(s) / griffe(s) / Coup :cm²

Face Intérieure : Peinture / Revêtement – Teinte :

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi/ Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant/ éclat(s) / griffe(s) / Coup :cm²

Encadrement de porte :

BE / Ancien / Erosion d'usage / Traces effraction / Traces réparation – renfort

Serrure / Béquille / charnière : BE / Chancelant /

Porte SANITAIRE:

LOQUET : OUI/ NON

Face Extérieure : Peinture / Revêtement – Teinte :

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / défraîchi/ Usagé / Amorti / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant/ éclat(s) / griffe(s) / Coup :cm²

Face Intérieur : Peinture / Revêtement – Teinte :

Etat peinture ou revêtement : Neuf / Bon Etat / Défraîchi /Usagé / Amortie / Sommaire

Dépréciation : Fixation / Papier-collant/ éclat(s) / griffe(s) / Coup :cm²

Encadrement de porte :

BE / Ancien / Erosion d'usage / Traces effraction / Trace réparation – renfort

Autre Porte :

Radiateur : Teinte : Brun/ Blanc/.....
(Ou convecteur) **Vanne** (thermostatique) fonctionnelle : **oui / non / cassée / chancelante**

Etat: Neuf – Récent / Bon état / ancien-défraîchi / usagé / amorti.
Eclats sur arêtes : oui-non **Griffes panneau**: oui-non
Remarque :

Châssis : **Nature** : Bois / PVC / Métal **Vitrage** : Simple / Double
Etat : Neuf / BE / Usagé / HS (ex :Vitre griffée/cassée-fendue : non /)

Fixation / Clou sur menuiserie : non /.....
Quincailleries : BE - Fonctionnelles / Grippées / Fermeture imparfaite

Tablette(s) : Néant –Brique /Bois / Pierre ==> Intact /Griffé /Cassé / Auréole

Tenture : (..) **Voile** : (...) **Store** : (...)
Etat : Neuf / Bon état – utilisable / Traces d'usage / endommagé
Fixations : Rails / Tringle : BE / Ancien / Traces de réparation

Remarque ou Nature des Dépréciations particulières :
(ex : garde-corps)

ZONE CUISINE

ALLURE / MODELE : NEUF / RÉCENT / D'origine (âge bâtiment) / ASSEZ VETUSTE
Mélaminé Blanc / Imitation bois/

MOBILIER HAUT CUISINE :

- Nombre **Portillons supérieurs**: /**Planches de rayonnage**
Etat / Charnières : BE / usagé – fonctionnel / détérioré / Eclats/ Gauchi /.....
- **Hotte** → **Propre** : oui / non → **Filtre neuf** : oui / non / Gras
Marque : → **Eclairage fonctionnel** : oui / non
→ **Aspiration fonctionnelle** : oui / non
- **Dossier mural** (Panneau / carrelage): Neuf-Récent /BE / brûlure / gonflé /.....

MOBILIER BAS CUISINE :

- **Plan de travail** : Neuf-récent / BE / Rayures légères / coupures / usagé / brûlures / amorti
→ **Remarque particulière** :.....
- **Taques de cuisson** et panneaux de commande (nombre taques :.....)
Neuf-Récent / BE / Ancien/ Dépôts incrustés / piqûres rouille /Rayures/Inscriptions effacées
- **Evier** : PVC / Inox (1-2 bacs) **Etat** : BE / usagé / Griffé / Percussion/ Jauni/ Bouché
- **Robinetterie** : **Etat** : BE - Fonctionnelle / Usagée/ Calcaire / Fuite
Mitigeuse / Mélangeuse **Bouchon fonctionnel** : oui/ non
- Nombre de **Tiroirs inférieurs** : (**Bac couverts** : oui/non)
Etat: Neuf-Récent / BE / Usagé - fonctionnel/ Détérioré :.....
- Nombre de **Portillons inférieurs** : → **Planches de rayonnage**.
Etat: BE / usagé – fonctionnel / détérioré – Gonflé ou trace ancienne humidité / Gauchi
→ **Remarque particulière** (ex : charnière / siphon) :.....
- **Poubelle** de porte articulée avec bac amovible et couvercle : Oui / Non

AUTRES ELECTROMENAGERS

- **FOUR** et panneaux de commande : nombre d'accessoires :
Neuf – récent / Fonctionnel / BE - Usagé / dépôts incrustés/.....
 - **FRIGO** marque : → Etat général: BE / usagé -fonctionnel /
- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Clayettes : | Eclairage : oui/non |
| Accessoires porte : | Plaque de verre : oui / non |
| Bac de légumes : | Portillon réfrigérant : intact/ cassé |
- Observations
- **AUTRE** : Etat : Neuf / BE / Ancien /

Divers / Remarque Cuisine :

SALLE DE DOUCHE

PLAFOND **Nature :** Hourdis Brut – Peinture blanche / Autre :
Etat: Neuf – récent/ BE / Défraîchi / amorti / Condensat.....

Remarque :
Extracteur d'air : Oui / Non / Bouché - Occulté

MURS **Nature :** Briques / Peinture blanche -.....
Carrelage mural :

Etat général : Neuf / récent / BE / Ancien / Défraîchi / amorti / Condensat.
Traces de dépréciation : Néant/ fixations / punaises- petit clou /cheville

Remarque : (éventuelles efflorescences blanchâtres non reprises)

SOL **Nature :** Carrelage – Marmo/Linoléum-Vinyle (Teinte :)
Etat d'amortissement : Neuf-récent/ BE / ancien - Défraîchi / Usagé / Amorti.
Traces de dépréciation importantes :

EQUIPEMENTS SANITAIRES :

- **Points d'Eclairage** +..... **Prise rasoir** (Nbr ampoule hs:)
- **Miroir** (usure du tain non reprise) ; Etat : BE / Griffé / éclat(s)
- **Tablette** : PVC / Porcelaine / Verre Etat : BE / Griffé / éclat(s)
- **Plan de travail lavabo** : Etat : BE /
- **Lavabo** en porcelaine / tôle émaillée blanc Etat : BE / éclats / Fêlé / Calcaire
- **Robinetterie** : Mélangeur – Mitigeur / Séparée Bouchon : Oui / Non
Etat :BE / Calcaire /
Vannes d'arrêts : récentes – fonctionnelles / bloquées / inexistante – non accessibles.
- **Porte-serviettes** (1 - 2 serviettes) Etat : BE / Chancelant / Déformé /.....
Métal / PVC /.....
- ... **Autres** :

- W-C** → Cuvette : Propre / Calcaire / fuite /.....
→ Lunette – couvercle : intacts / cassés
→ Réservoir : Fonctionnel /(Vanne d'arrêt non examinée)
→ Dérouleur papier : Fonctionnel / cassé - déformé

DOUCHE : → Tub : Emaillé blanc / pvc
(ou baignoire) Etat: BE / Aspect terne / calcaire / éclats :

Robinetterie : mélangeur / mitigeur / séparée:
Etat : BE / Ancienne / Calcaire / fuite.....

Flexible : oui – fonctionnel / non- déchiré

Pommeau douche : Be/ Fonctionnel / ancien / Calcaire / HS

Rideau douche : Neuf – Bon état / ancien /HS / inexistant

REMARQUES / AUTRES ACCESSOIRES SANITAIRES :

EQUIPEMENTS de SECURITE SPECIFIQUES

DÉTECTEUR incendie présent : **OUI / NON** **Nombre:** ...
(...) => cochez ici si signal intermittent pour cause de pile(s) défectueuse(s)

Couverture ANTI-FEU présente : **OUI / NON**
Remarque EXTINCTEUR éventuel : (Type :Kg/L)

⇒ *Locataire: Prévenez votre gestionnaire pour toute défectuosité constatée.*

ELECTRICITÉ DU LOGEMENT

Tableau divisionnaire complet et intact : **AVEC - SANS** portillon intact.
Remarque :

INTERRUPTEURS intacts : **OUI / NON** Remarque : déboîté (nbre.....) /.....

PRISES intactes : **OUI / NON** Remarque : déboîté (nbre.....) /.....

ECLAIRAGES : Applique / spots fonctionnels :

⇒ **Si défaut, ampoule HS ou autre manquement relevés** : (préciser nombre)

..... Ordinaire (avec globe / coiffe) Economique
..... TL (avec – sans coiffe) TL Cuisine
..... SPOT Halogène

Autres - Equipement d'éclairage défectueux ou déprécié :
(Jaunissement lié à l'usage pas à noter)

Parlophone : (oui / non) rem : BE/.....
Sonnette : (oui / non) rem : BE/.....
Prise TV : (oui / non) rem : BE/.....
Prise Téléphone : (oui / non) rem : BE/.....
Prise / boîtier Internet (oui / non) rem : BE/.....

RAJOUTS ELECTRIQUES - Autres équipements électriques (câbles volants, etc.) :

MOBILIER PRESENT**(RENOVE : OUI / NON)****.... Structure Lit (1-2 personnes)****1. Encadrement métal+ sommier Lattes /.....**Etat : Neuf/ BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

Ou

2. Coffrage Mélaminé avec support Dorsal simili cuir noir / Lattes/.....Etat : Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

Ou

3. Pieds/ Autre + Sommier type :.....Etat : Neuf – Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS**.... Matelas une personne de bonne qualité Housse : Oui/ non**Etat : Neuf- Récent /BE / traces usure / auréole légère / taché-souillé / Déchiré – brulé /hs**.... Garde-robe mélaminé****Nombre de porte : 1 / 2 / 3 / 4**

Equipements :.... Tringle

....Planche de rayonnage

Etat : Neuf – récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / déboité**.... Etagère : Murale / Mobile**

.... Rayonnage ou planche espace rangement.

Etat : Neuf –récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS**.... Bureau en stratifié/....**

Modules de support /avec portillon / avec tiroirs / 2 tablettes

(Les éventuels éraillages légers sans profondeur sur les anciens bureaux, dus aux frottements de chaises, ne sont plus pris en compte (usage normal).

Etat : NEUF- Récent / BE / traces d'usage / ancien simplement fonctionnel / HS

Autre remarque :

.... Chaise de bureau : Métal & Skaï / PVCEtat : Neuf - Récent/ BE / traces usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Table à manger : Métal & Stratifié / PVC Contemporain**Etat : Neuf - Récent/ BE / traces usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Chaise(s) de table / tabouret : Métal & Skaï / PVC.....**Etat : Neuf – Récent /BE / trace d'usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Table basse : Métal & Stratifié / bois /**Etat : Neuf – récent / BE / traces usage / coupure/ brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Divan (2/3 places) tissu ou skaï /**Etat : Neuf -récent/ BE / trace d'usage / déchiré /brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Chauffeuse (1 place) tissu ou skaï /**Etat : Neuf-Récent/ BE / traces usage / déchiré /brulure/ simplement fonctionnel / HS**.... Autres équipements ou remarques mobilier :**

Nature :

Etat : Neuf – récent/ BE / traces usage / ancien fonctionnel / déboité**Objets abandonnés /appartenance indéterminée (bref descriptif)**

Néant /

Annexe : voir Pages descriptif de chambre si votre logement est de type appartement ou si rénové.

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 / justificatif Service Logement.

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 :

- 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.

Type APT /Studio

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/...../ 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 obligatoire et non à charge de l'expert.