

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

L'an deux mille dix-neuf, le 16 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 : Les locataires, occupants des lieux examinés durant l'an entre eux née académique, solidairement responsables, représentés par l'un ou les d', 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
ROUTE DU LONGCHAMP 16/301
ESPACE 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, 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 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 : 340-1812573-69

Tél. : + 32 (0)10 45.10.05
Fax : + 32 (0)10 45.20.05

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 constructifs 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 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

NOTES GENERALES :

Sauf remarque contraire, au niveau de la zone cuisine, living et entrée, le plafond est sous peinture dans les tons blancs. Coups de rouleaux visibles et caractère terni.

Sauf remarque contraire, les murs font continuité, sous peinture dans les tons blancs et gris. Elles seront décrites pièce par pièce.

DESCRIPTION :

LIVING :

Plafond : Notons la présence d'un tube TL fonctionnel avec coiffe striée. Un luminaire à embase circulaire avec vasque opaline, non fonctionnel. Une empreinte de détecteur avec fixations. Vers le couloir vers sanitaire, notons une embase avec globe intact et conservé et ampoule simple fonctionnelle. Notons que des goulottes électriques longent le plafond et les murs, dans les tons blancs, côté chambres.

À droite de la porte d'entrée, mur sans remarque. Légères traces d'usage visibles.

À droite, une porte d'accès vers la chambre 1 qui sera décrite par après. À droite, mur faisant continuité.

Présence de deux portes d'accès vers chambre 2 et chambre 4 sans remarque.

Une porte d'accès vers sanitaire, avec chambranle et ébrasement marqués par des petites éraillures d'usage avec une griffe plus marquée à l'ébrasement côté droit à une hauteur d'environ un mètre. Feuille de porte avec quincaillerie totalement ballottante. Grille d'aération en partie basse. Peinture ancienne. Éraillures aux arêtes. La feuille de porte s'ouvre et se ferme correctement. Loquet de fermeture fonctionnel.

À droite, un interrupteur ficelle, ancienne génération, fonctionnant normalement.

À droite, mur vers chambre 3, sans remarque. Le reste du mur faisant continuité.

Une porte d'accès vers toilette avec chambranle et ébrasement faisant continuité avec des petits éclats au niveau des arêtes saillantes sous ancienne lasure. Imposte en partie supérieure intacte. Feuille de porte présentant des éraillures à l'arête saillante inférieure. Quincaillerie totalement ballottante. Loquet de fermeture fonctionnel.

À droite, retour du mur sous peinture dans les tons gris marquée par un léger voile d'usage en partie basse.

Retour du mur vers cuisine plus marqué sur le premier mètre vingt courant avec deux enfoncements de clous, des traces de frottement et traces d'éclaboussures proches des taques de cuisson.

Mur arrière : présence d'une aération totalement bouchée sous peinture.

Mur vers façade : versant de toiture sous peinture dans les tons blancs. Quelques traces digitales visibles. Une ligne horizontale présente.

Un châssis VELUX, en bon état, double vitrage, s'ouvrant et se fermant correctement. Au niveau des ébrasements en MDF en partie basse, des traces de coulées sont visibles plus particulièrement vers les coins. Au niveau des ébrasements latéraux également. Traces grises en partie gauche. En cas de pluie, coulées d'eau.

En-dessous, un radiateur marqué par de nombreux éclats au niveau des arêtes saillantes. Peinture amortie. Vanne thermostatique en bon état, pivotant normalement. Les deux plinthes décollées au niveau du radiateur suspendu, à l'arrière de celui-ci.

Mur à droite vers cage d'escalier commune : léger voile d'usage visible avec percement en partie supérieure.

Porte d'accès vers hall d'entrée. Chambranle et ébrasement marqués par des éraillures, feuille de port également. Quincaillerie totalement ballottante. Plaquette de propreté non fixée. Imposte en partie supérieure sans remarque particulière. Des petites traces de papier-collant visibles sur la face également.

Sol : plinthes et sol composés de carrelage gris mouché. Ceux-ci sont tous complets et intacts, n'appelant pas de remarque particulière. Aucun éclat présent vers la zone cuisine.

CUISINE :

Murs : entre les murs et les meubles suspendus et le plan de travail, présence d'un lambris de carrelages 20x20 est présent, dans les tons blancs. Joints dans les tons blancs totalement jaunis à l'arrière des taques de cuisson. Aucun percement n'est présent. Cornière de finition en PVC dans les tons blancs. Joints à l'arrière des taques de cuisson au raccord au niveau du plan de travail et à l'arrière du bac évier en silicone dans les tons blancs, totalement noirci et détaché.

Meubles de cuisine en mélaminé, imitation hêtre clair.

- En partie supérieure, un premier portillon pivotant normalement. En-dessous, une **hotte** avec un seul luminaire fonctionnel. Aspiration fonctionnelle. Brulure sur câble électrique. La visière est intacte. La grille est détachée côté gauche. À droite, face latérale gonflée à l'arête saillante inférieure
- À droite, un double portillon ouvrant sur une planche intermédiaire commune. Pas de remarque particulière.
- Un plan de travail en mélaminé moucheté gris clair. Celui-ci est intact. Aucun éclat n'est présent.
- **Quatre taques vitrocéramiques** avec touches sensibles, sans remarque particulière. Encadrement intact également. Légers dépôts de cuisson.
- À droite, un **bac évier** avec égouttoir présent. Chainette de bouchon présente. Robinetterie col de cygne de type mitigeur. Pastille eau froide manquante. Le tout de marque GROHE. L'évier en inox est marqué par des traces d'usage. À l'arrière, le plan de travail est marqué par des traces d'usage et voile blanchâtre présent.
- En partie basse, un **four** présentant au niveau des boutons tournant, un enjoliveur manquant et un autre se détachant. Pas de remarque particulière. Luminaire non fonctionnel. Le four s'ouvre sur une lèchefrite et une grille. Le tout est marqué par des dépôts incrustés ainsi que sur le vitrage.
- À droite, un tiroir s'ouvrant et se fermant correctement. Une contre plinthe côté droit intacte avec arête saillante très légèrement gonflée
- En partie basse, double portillon ouvrant sur une feuille gaufrée aluminium, fonctionnant normalement. Face latérale sans remarque particulière.

Mobilier à disposition :

- Un frigo en pose libre de marque EVERGLADE, composé d'un portillon frigo en partie supérieure comprenant trois clayettes en verre, un bac à légumes, trois galeries dans la porte intactes. Luminaire fonctionnel. En partie basse, trois tiroirs plexi (dont un fêlé) fonctionnant normalement. Les deux portillons sont intacts, absence d'enfoncement.
- Trois chauffeuses en tissu rouge, marquées par de légères traces d'usage et une de ton aubergine, tachée.
- Une table en mélaminé ton clair, pieds thermo laqués d'usine, sans remarque particulière. Aucune brûlure ni griffe. Blessures superficielles sur arête.
- Quatre chaises présentes, en bois avec assise en skaï. Toutes les assises sont déchirées. Deux rouges tachées. Pas d'autre remarque.
- Un support poubelle double tréfilé métallique avec clapet vert et jaune.
- Une table basse de salon en mélaminé identique à celle de la table à manger. Pas de remarque particulière. Celle-ci est intacte également.
- Une penderie deux portes en bon état, usage superficiel avec trois planches.

HALL D'ENTREE :

Plafond : avec luminaire à embase circulaire avec vasque opaline. Ampoule fonctionnelle.

Murs : sous peinture dans les tons blancs, ternie.

À droite de la porte d'accès, un boîtier électrique est présent. Clapet pivotant normalement. Ouvrant sur deux rangées de disjoncteurs avec double différentiel. Au-dessus, des traces d'anciennes fiches signalétiques présentes ainsi que le timbre de sonnette.

Mur à droite : pas de remarque. Un extincteur suspendu est présent de 6 kg. Au-dessus, des traces d'anciennes fiches signalétiques présentes. Les fiches signalétiques sont présentes mais non placées.

À droite, porte d'accès vers living. Quincaillerie ballottante. Chambranle et ébrasement marqués par de nombreux éclats et éraillures jusqu'à une hauteur d'environ 1,40 m. Feuille de porte déjà décrite. Petits éclats et traces d'usage visibles au niveau de l'arête saillante côté gauche. Pas d'autre remarque.

Porte d'accès fonctionnelle avec loquet. Vitrage n'impose. Seuil intact. Peinture extérieure et intérieure blanche d'usine. Ensemble récent et intact. Encadrement récent.

Sol : plinthes et sol composés de carrelage grès Cérame, sans remarque particulière.

TOILETTE ADJACENTE :

Plafond : voir notes générales. Un luminaire avec embase circulaire et vasque opaline en verre strié. Ampoule fonctionnelle, type spot non adapté.

Murs : font continuité, sous peinture dans les tons blancs, défraîchie.

À droite de la porte d'accès, mur sans remarque.

À droite, caisson en bois présent avec vis apparentes et aération en partie supérieure en aluminium brossé, non fixé en partie basse.

En-dessous, une toilette en porcelaine sanitaire marquée par des traces de coulées jaunâtres et coulées de calcaire ; coulées continues. Planche et lunette en PVC dans les tons blancs, lourd en bon état. Réservoir GEBERIT double bouton poussoir intact. Un robinet d'arrêt accessible pivotant normalement. À proximité, des anciens défauts de plafonnage visibles, avec des anciens percements. À droite, écailllements de peinture présents avec boursouflures.

À droite, un lave-mains en porcelaine sanitaire, robinetterie à tête tricorne. Présence de dépôts de calcaire importants. Mousseur entartré. La jonction avec le mur présente des écailllements. En-dessous siphon bouteille métal chromé ainsi qu'un robinet d'arrêt accessible et étant bloqué.

Au-dessus, un miroir 40x30 présent. Le coin supérieur présente un éclat. Pas de remarque particulière. À droite, deux vis présentes.

À droite, une porte d'accès avec chambranle et ébrasement marqués par des éraillures. Feuille de porte sans remarque particulière. Éclats au pourtour de la quincaillerie à l'arête saillante. Quincaillerie ballotante pour rappel.

Sol : plinthes et sol en carrelage grès Cérame, sans remarque.

SALLE DE BAINS :

Plafond : voir notes générales. Un luminaire à embase circulaire avec élément en verre strié. Pas de remarque particulière.

Murs : les murs sont ici soit sous peinture soit recouvert d'un carrelage.

À droite de la porte d'accès, crépi sous peinture, avec une vis présente. Une patère double crochet en métal chromé et une patère trois crochets en PVC totalement jaunie. Pas de remarque.

Un radiateur sous peinture dans les tons crème, marqué par des petites éraillures à l'arête saillante, avec une vanne de type simple présente, pivotant normalement.

- Globe opalin intact sans ampoule.
- À droite, l'espace lave-mains est présent. En-dessous un miroir 40x60 avec différence de teinte en partie supérieure.
- En-dessous, une tablette en porcelaine sanitaire correctement fixée
- Lavabo en porcelaine sanitaire légèrement affaissé et ballottant. Le joint de raccord mural est déchiré. La robinetterie est de type tête tricorne mélangeur avec mousseur entartré. Bouchon et chaînette présents. Robinets d'arrêt bloqués.

À droite, un double crochet est présent totalement ballotant.

À droite, espace baignoire avec lambris de carrelage présent 15x15, joints dans les tons gris marqués. Au niveau des joints silicone au pourtour de la baignoire et raccords marqués par des joints ouverts. Au niveau du lambris de carrelage, deux percements présents. Une barre avec curseur pour une douche est présente, légèrement ballottante. Robinetterie type mélangeur avec inverseur flexible et pommeau de douche. Pomme de douche en PVC chromé marque GROHE type CROMA. Côté gauche, au niveau du lambris de carrelage, un éclat est présent sur 2 cm². Pas de remarque particulière.

Une baignoire en métal émaillé dans les tons blancs, peinture d'usine intacte avec bonde automatique de marque GEBERIT. Côté gauche, tablette présente avec un résidu de joint silicone parallèle au mur latéral. Pied de la baignoire recouvert de lambris de carrelage. En partie supérieure, une tringle pour rideau de douche avec un rideau de douche dans les tons verts, déchiré côté droit, en partie basse.

À droite, une porte d'accès avec chambranle et ébrasement déjà décrits avec éraillures. Feuille de porte, quincaillerie ballottante. Débordements de peinture à la plaque de propreté. Au-dessus, une imposte sous peinture est présente. Grille d'aération inférieure intacte. Tendance à l'écaillage de peinture.

Sol : carrelage grès cérame avec plinthes assorties intactes.

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.

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/
(la personne se portant fort ou occupants des lieux)

Date de clôture 17/09/2019



© 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 : Longepain 16/307 LE 17.9 / 2019

Gestionnaire : aylon

Mlle / Mme Somme Thomas 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

Le bureau d'Expertise

(signature)

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