

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX ENTREE LOCATIVE

L'an deux mille dix-neuf, le 17 septembre,

Nous soussignés,

Bureau d'Expertises Nicolai & Associés, société à caractère civil sous forme de sprl dont les bureaux sont établis à Wavre, avenue Reine Astrid 16, ici représentée par Michaël Nicolai, Géomètre-Expert Immobilier légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, ou tout autre représentant valablement désigné par celui-ci pour le constat des lieux,

Agissant suivant le contrat de location entre :

D'une part : Le propriétaire-bailleur, ici représenté par son régisseur (AIGLON) dont les bureaux sont situés à 1348 Louvain-la-Neuve, dénommé le "bailleur",

D'autre part : Le locataire, occupant des lieux examinés durant l'année académique, 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

**1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
RUE CHARLES DE LOUPOIGNE 17/002
STUDIO**

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 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 45.75.71

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 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 :

Il s'agit d'un studio ayant déjà été occupé précédemment. Notons une forte odeur de tabac.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont enduits sous peinture blanche. Les peintures sont défraîchies et marquées par un aspect terne ombragé.

Sauf remarque contraire, les murs sont sous peinture dans des gammes grises contemporaines. Ces peintures sont classées usagées.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en bois double vitrage, lasurés côté extérieur et intérieur dans des gammes homogènes. Les vitrages sont doubles et intacts. Les ouvrants sont fonctionnels. Les quincailleries sont en métal éloxé teinte champagne.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux, sous peinture d'usine blanc crème. Les peintures sont jaunies par le temps avec vanne thermostatique dont les plastiques sont également jaunies mais qui sont d'allure fonctionnelle. Les ailettes intérieures sont généralement empoussiérées.

Sauf remarque contraire, le sol est constitué d'un carrelage en grès Cérame beige moucheté 30x30, avec plinthes périphériques assorties de l'âge du bâtiment.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré, NIKO, également de l'âge du bâtiment, dont les plastiques sont homogènes.

DESCRIPTION :

SALLE DE BAINS :

Plafond : sous peinture blanche en bon état. Peinture homogène. Pas de particularité.

Murs : sous peinture conforme aux généralités. Peinture conforme et en bon état.

Mur côté entrée : un dérouleur de papier inox intact.

Une porte Isoplane avec une arête présentant des petites irrégularités sur la partie inférieure. La porte dispose d'une clé à gorge qui s'enclenche correctement. La quincaillerie est en PVC avec quadruple rosace intacte mais décolorée et chancelante. Un miroir central collé sur la porte dont le tain est quelque peu altéré ou usé.

Sur la droite, un interrupteur. Un éclairage type TL avec coiffe polycarbonate d'environ 50 cm, fonctionnel.

Mur à droite : en partie supérieure, peinture homogène, assortie au mur précédent.

- Une faïence murale en carrelage émaillé blanc homogène, avec des joints homogènes dans laquelle un miroir a été intégré, de forme rectangulaire. Le joint de finition périmétrique est évidé. Les traces de colle du miroir transparaissent à la lumière. Présence également d'une prise électrique encastrée sur la partie gauche.
- Un plan de travail en stratifié blanc avec arête postformée ayant une tendance au gonflement sur son arête inférieure et comprenant une vasque en tôle émaillée blanche avec des traces de résidus de tartre sur le pourtour de l'évacuation avec une robinetterie mélangeuse

chromée avec mousseur et bouchon chaînette perlée. Mousseur légèrement entartré. Sur le plan de travail, aspect terne mais homogène.

- En partie inférieure, un pied marqué par de la corrosion et un socle en bois présent.

Un radiateur simple panneau conforme aux généralités, avec sa vanne. Les siphons sont en PVC avec deux vannes d'arrêt dont une bloquée et une vanne double service. Deux prises électriques supplémentaires.

Mur à droite côté baignoire : faïence murale toujours de mêmes caractéristiques, avec un joint périmétrique en silicone blanc mais noirci sur la partie gauche. Au niveau de la baignoire, l'émail est relativement terne voire entartré, avec une robinetterie mitigeuse thermostatique avec flexible annelé sous gaine plastifiée, pommeau de douche chromé ordinaire marqué par le calcaire sur une potence chromée réglable en hauteur également matée par le calcaire. Une barre à pression avec un rideau de douche à motif linéaire bleu usagé qui est opérationnel. Il repose sur des anneaux. Le panneau frontal de baignoire comporte deux trapillons de regard correctement ancrés. Le carrelage est assorti au mur. Deux éclats sont néanmoins présents sur le trapillon droit d'un bon cm².

Mur à droite : avec une buse de ventilation empoussiérée. Également un porte-serviettes finition caoutchoutée noire à deux serviettes.

Sur la droite, deux crochets dans des gammes de collection similaire noires. Traces de condensation sur la partie inférieure du mur.

Sur la droite, une niche murale avec une chaudière de marque SIME avec un affichage digital fonctionnel et ses organes de contrôle sous-jacents. Présence d'un compteur d'eau dont le n° de compteur est illisible mais portant l'index 70,320 m³.

Un WC en porcelaine sanitaire blanche connexe avec fond de cuve culottée par le calcaire de même que le rebord périmétrique supérieur. Couvercle et lunette en PVC blanc. Réservoir dorsal type GEBERIT avec simple bouton de commande et vanne d'arrêt fonctionnelle. Pas d'autre particularité.

Sol : carrelage dans des gammes gris bleuté foncé avec des joints homogènes mais blanchis au droit de la zone WC et sous les conduites de chauffage. Un butoir de porte ancien est présent. Plinthe partielle avec des traces d'humidification également sur le côté latéral droit en entrant assez prononcées, à surveiller.

ESPACE SEJOUR ET CUISINE :

Plafond : avec deux appliques blanches à rail sinusoïdal comprenant chacune trois éclairages halogènes tous fonctionnels au total. Dans la cuisine, une applique avec un spot fonctionnel.

Murs : ensemble des murs conformes aux généralités. Notons la présence de résidus de pâte collante et impacts sur les murs.

Mur arrière : le mur fait continuité avec la zone cuisine. Dans cette zone, une petite patte feutrée circulaire et un crochet porte-serviettes. Retour de crédence assorti à la cuisine sur l'extrémité gauche.

Un premier châssis de fenêtre avec un élément vertical fixe, un élément central et petits bois décoratifs ainsi qu'un élément ouvrant oscillo-battant fonctionnel. Pas de particularité. Au-dessus de l'ensemble, un rail avec un voile dont le tissu est marqué par quelques plis décoratifs. Il est lesté. En partie supérieure, une barre à tentures, avec un embout et anneaux avec une tenture dans des gammes mauves à motif, ajustées +/- 2 cm au-dessus du sol qui est d'allure fonctionnelle et homogène. Elle n'est pas doublée.

Sur la continuité, un châssis de fenêtre comprenant deux éléments fixes de même design que ceux précédemment décrits et une **porte-fenêtre** centrale avec toujours des doubles vitrages. La poignée est conforme aux généralités. Les parclozes sont quelque peu éclaircies par le temps et les lasures extérieures marquées par l'environnement. La pièce d'appui centrale est marquée par des traces d'érosion de passage antérieurs. En partie supérieure, une barre à tentures qui fait continuité avec la zone précédente, avec un embout latéral et deux supports intermédiaires. Également un rail avec un voile toujours de même collection, conforme à ce qui a été dit précédemment, homogène, avec des petits plis décoratifs dans le tissu. Les deux tentures proprement dit sont intactes. Dans l'ébrasement droit du châssis, des petites piqûres noires de condensation à surveiller, sans doute un léger pont thermique, plus marqué sur l'ébrasement gauche.

Notons encore sur l'extrémité du mur, une prise électrique, une prise télédistribution encastrée avec un adhésif d'identification.

Mur latéral principal à droite : un radiateur trois panneaux avec vanne thermostatique. Il est touché par des empoussièrtements comme signalé précédemment. Le panneau est taché.

Au niveau du mur, deux petites tablettes en contreplaqué blanc ordinaire qui sont dégradées au niveau des contrechants. Une dizaine de petites traces de buddies sur le mur et sur la partie basse, également un petit ombrage isolé. Les peintures sont à caractère défraîchi. Petites griffes près du divan.

Sur la droite, une prise électrique et une prise téléphonique.

Mur côté entrée : mur masqué par une armoire qui fait office de literie.

Sur la partie centrale, un panneau basculant articulé laissant apparaître un sommier à lattes (dont une seule cassée) et un matelas usagé avec auréoles et traces jaunâtres. De part et d'autre, deux colonnes de rangement avec portillons inférieurs et portillons supérieurs dans des gammes blanches, effet laqué, avec poignées tirantes assorties et masquant des planches de rayonnage et tringles qui n'appellent pas de remarque. Sur la partie centrale, trois étagères qui sont légèrement cintrées et qui sont touchées par quelques ombrages. La partie inférieure des armoires présente des traces noirâtres.

Sur la partie droite, muret de séparation avec un interrupteur et quelques traces de frottement liées au passage au droit de l'entrée.

Une **porte d'entrée** de type RF ½ heure avec trois points d'ancrages. Un balai de porte artisanal est collé dans la partie basse. La peinture intérieure est homogène. La peinture extérieure est touchée par des petites griffures grises liées à la manipulation de la poignée et de la serrure.

Mur latéral côté sanitaires : une **porte** conforme aux généralités avec une grille de ventilation intégrée. Pas de particularité. Sur la droite, un petit porte-patère type clou et un **thermostat** avec un système horaire et quatre curseurs de réglage.

Sur la continuité, encore une série d'une bonne dizaine de traces de buddies. En partie basse, des traces d'écaillage de peinture pouvant traduire un problème d'humidité pour lequel nous ne disposons pas d'information plus précise. Peinture effritée et traces de frottements généralisé.

Sur la partie droite, un parlophone ELVOX initialement blanc mais complètement jauni par le temps et deux interrupteurs accouplés.

Sur la droite, une **ouverture vers zone cuisine**. Les parties supérieures côté avant de la zone cuisine sont toujours sous même peinture avec une petite patte feutrée et un crochet complémentaire. Le reste est décrit avec la cuisine.

Sol : carrelage conforme aux généralités. Notons sur la partie centrale de la pièce, de petites traces d'auréoles éclaircies qui peuvent être peut-être prises dans la matière. Un butoir de porte est également présent. Le récurage du sol est imparfait sur l'ensemble.

Mobilier à disposition du locataire :

- Une colonne étagère comprenant cinq étagères intermédiaires avec un panneau arrière qui bombe quelque peu. Le tout reste fonctionnel, dans des gammes blanches et bancale
- Deux fauteuils dans des gammes simili cuir noir dont un deux places qui est fortement altéré au niveau de sa surface et dont le tissu craquèle sur son ensemble. L'autre fauteuil est en meilleur état mais avec tendance au craquement et déchirement et de finition homogène. Pas de particularité.
- Une table en finition mélaminé blanc avec un rallonge latérale articulée et deux chaises avec assise et support dorsal métalliques noirs. Ces revêtements sont marqués par des griffures généralisées dues à l'usage. Pied de table avec éclat et trous. Usure du revêtement.
- Une petite table IKEA basse, dans des gammes bois contreplaqué foncé ordinaire amortie.

Mobilier de cuisine :

- Une crédence murale en carrelage émaillé blanc, homogène. Pas de particularité. Notons au total deux prises électriques encastrées.
- Un meuble suspendu avec un premier portillon gauche masquant trois planches de rayonnage intermédiaires.
- Au centre, un portillon masquant une planche de rayonnage et une évacuation de hotte. Sous-jacent, une **hotte** avec une aspiration fonctionnelle, un filtre usagé et une visière articulée. L'éclairage est également fonctionnel. Les plastiques sont néanmoins jaunis.
- Sur la droite, un portillon masquant trois planches de rayonnage.
- Un **plan de travail** en forme de L. il comporte des microcoupures sur la partie gauche et de multiples cerclages pris dans la matière et un **évier** inox d'un bac et demi avec un égouttoir et surmonté d'une robinetterie mélangeuse. Deux bouchons caoutchoutés sont présents. Sur la jonction latérale, tendance au gonflement du contreplaqué.
- Retour de mur à droite avec une **taque de cuisson WHIRPOOL** à quatre foyers avec un foyer rapide et des boutons de mise en route fonctionnels. Petit aspect brunâtre sur le cerclage des taques lié à l'usage antérieur.
- Sur la partie inférieure, depuis la gauche, un tiroir coulissant correctement et un portillon sous-jacent masquant une planche de rayonnage.
- À droite, deux portillons masquant les évacuations d'eau avec vannes d'arrêt au nombre de deux qui sont fonctionnelles. Également un pilier central dont le pied a gonflé ainsi que la planche inférieure. Sur l'extrémité droite, également un début de gonflement sans doute ancien. Auréoles sous le siphon.
- Sur le retour à droite, un portillon légèrement gauchi donnant accès à un espace de rangement avec un branchement de taque de cuisson.
- Sur la droite, un **frigo MAJESTIC** d'époque, avec trois accessoires dans le moulage de porte, deux grilles tréfilées avec apparition de rouille, une vitre en verre, un bac à légumes en plastique. L'éclairage n'est plus fonctionnel. Un compartiment réfrigérant également présent. Les plastiques sont vieillissants. Notons que le plan de travail a une tendance au gonflement au-dessus du frigo.

PARTIES EXTERIEURES :

Notons que celles-ci sont sans aucun entretien.

La terrasse est complètement envahie par la végétation et les pousses sauvages. Nous ignorons à qui incombe l'entretien de ces zones. Présence de sacs poubelle.

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)

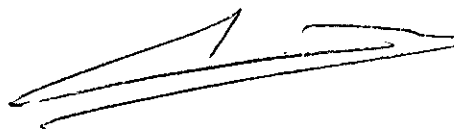
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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

Experts Immobiliers & Collaborateurs
E. MIKOLAJCZAK – J. ANDRE – BERTULOT (G.E.I.)
E. DEGRÈVE, V. Minne, Br. MICHIELS (Experts)

Mesdames, Mesdemoiselles,
Messieurs les Occupants

B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / PRESENCE LOCATAIRE

Concerne : ETAT DES LIEUX (COMMUNAUTAIRE ou LOGEMENT)
ADRESSE : Loup d'Orne 17/002 LE 17/09 / 2019
Gestionnaire : Diplon

Mr / Mlle / Mme QUENTIN DE BUSSEHER locataire ou son représentant se porte-fort pour celui-ci, déclare

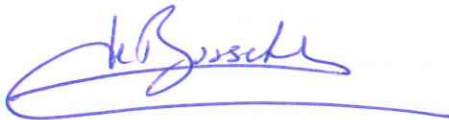
- Avoir été présent lors de l'état des lieux du logement effectué par l'Expert en charge. Les éventuelles remarques du locataire ou de son représentant ont été relevées par l'expert.

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

Internet : www.expertsnicolai.be