

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

L'an deux mille dix-neuf, le 16 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 : 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
SCAVÉE DU BIÉREAU 7/103
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 Nicolaï & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés



Siège social et bureau Administratif : Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

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 : BE71 3401 8125 7369

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'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

NOTES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement ayant déjà été occupé précédemment. Il est remis parfaitement propre.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont enduits sous peinture blanche qui est généralement ternie.

Sauf remarque contraire, les murs sont sous peinture blanche ternie appliquée sur un papier assez irrégulier ou une fibre de verre. Précisons que les imperfections d'enduit ou de papier sous peinture ne sont pas reprises par après.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtres sont en PVC bicolore blanc lisse côté intérieur et brun noir structuré côté extérieur, avec doubles vitrages intacts. Le tout en bon état. Les ouvrants sont fonctionnels.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est dans des gammes panneaux hêtre verni en bon état, avec coffrage intérieur en contreplaqué blanc.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type encastré NIKO beige ou en bakélite blanche de l'âge du bâtiment.

Sauf remarque contraire, les portes sont de type BRUYNZEEL sous peinture beige, avec des quincailleries en métal éloxé d'époque quelque peu chancelantes mais fonctionnelles. Les encadrements sont en bois sous peinture identique aux portes.

Sauf remarque contraire, les sols sont recouverts d'un revêtement de type parquet stratifié qui est généralement en bon état. Au niveau de certaines parties des chambres, les sols sont constitués d'une moquette relativement ancienne avec un poil écrasé et fortement usagé.

DESCRIPTION :

HALL PRINCIPAL :

Plafond : sous peinture blanche, peinture ternie.

Murs : sous une peinture beige clair ternie.

Mur côté porte commune : une porte sous peinture blanche défraîchie avec des traces d'éclats multiples côté extérieur. Quincaillerie en métal éloxé fonctionnelle. Un éclat à l'intérieur au centre.

Mur arrière : une petite armoire hors-service centrale à clef. Un interrupteur.

Un ensemble de **trois portes vers les chambres prédécrites**. Les portes sont de même teinte homogène mais en bon état comme les encadrements.

Au centre, un interrupteur et un spot fonctionnel. Sur la partie supérieure, une goulotte avec des câbles partiellement visibles.

Mur à droite : une niche dans laquelle quatre planches en aggloméré sont présentes, avec un rail et une tenture velours ajustée 20 cm au-dessus du sol. Ensemble plus usé.

Mur avant : sur la gauche, une **porte vers salle de bains**. Pas de remarque. Elle est identique aux chambres.

Sur la droite, un **élément vitré** avec vue vers le salon avec des jaspures de peinture multiples.

Au centre, une niche avec d'anciens rails sur la partie arrière et une tringle et une ancienne structure de lit démontée, un ancien tabouret et une étagère métallique à caractère industriel abandonnée.
Un extincteur complet et propre fixé correctement.

Sur la continuité, blocs béton sous peinture.

Une **porte vers séjour** de même qu'une **porte vers logette WC** de belle présentation si ce n'est une petite blessure double au centre sans doute liée à une poignée de porte connexe. Au centre, un parlophone de marque BTICINO blanc, propre.

Sol : revêtement vinylique qui n'est pas neuf, imitation carrelage, assez terne. Pas de plinthe. Quelques percussions millimétriques.

LOGETTE WC :

Plafond et murs : sous peinture blanche, peinture en bon état mais défraîchie. Elle reste propre. Une grille de ventilation dépoussiérée présente.

Sur la gauche, un point d'éclairage fonctionnel. Un interrupteur. Face à l'entrée, un dérouleur simple de papier WC.

Sur la droite, un **WC** en porcelaine sanitaire blanche avec traces de tartre dans le fond de cuvette. Couvercle et lunette en plastique léger noir, d'ancienne facture. Réservoir dorsal fendu sur la partie arrière. Vanne d'arrêt grippée.

Le compteur d'eau n°13088774 avec un index de 899,99 m³ ; bloqué !

Sol : carrelage de l'âge du bâtiment, assez terne sur l'ensemble mais restant en bon état. Traces de dépôts à proximité des conduites.

SALLE DE BAINS :

Plafond : sous une peinture jaune qui reste propre et ternie.

Murs : en blocs béton sous peinture verte en bon état.

Zone baignoire avec des joints rougeâtres nuancés, avec des piqûres de condensation. Un bon m² de carrelage est manquant sur toute la partie supérieure. Un extracteur d'air moyennement propre et fonctionnel. Une **baignoire** en tôle émaillée, avec un aspect griffé et terne de sa cuvette. Un éclat centimétrique. Une robinetterie mélangeuse avec pommeau de douche et flexible usé et déchiré. Un support chromé réglable en hauteur. Une barre à tenture avec un rideau de douche usagé. Panneau frontal avec des éléments de carrelage cassés et manquants.

Mur à droite : trois crochets et de multiples traces de fixation.

Mur côté entrée : une **porte** avec une clef à gorge fonctionnelle. Encadrement sous même peinture gris beige en bon état.

Sur la droite, trois étagères ordinaires et un boîtier S&P fonctionnel mais sans tirage. Sous-jacent, un interrupteur accouplé à une prise électrique. La prise est souillée.

Un radiateur simple panneau avec vanne thermostatique. Eclats légers en arête inférieure.

Mur à droite :

- Une embase sans coiffe, avec une ampoule économique fonctionnelle.
- Au centre, un miroir quelque peu ancien.
- Sous-jacent, quelques éléments de carrelage.
- Une tablette en verre intact mais affaissée.
- Un **lavabo** en porcelaine sanitaire blanche, avec de multiples éclats et deux robinetteries séparées, propres, intactes et récentes.
- Sur la partie basse, trois portes-patères et deux vannes d'arrêt grippées.
- Sur la gauche, un double porte-serviettes tubulaire chromé. Au niveau du mur, plusieurs traces de fixations anciennes.
- Un meuble tiroir avec plateau décoloré en bois terni. Le tiroir du haut est déchaussé.

Sol : carrelage identique au WC, fortement grisâtre, avec des traces prises dans la matière au droit de la baignoire.

SEJOUR :

Plafond : un détecteur incendie central, vérifié. Une applique à trois spots halogènes fonctionnels. Zone de cuisine décrite par après. Les peintures sont en bon état, avec quelques disjoints entre éléments.

Murs : ensemble des murs sous une peinture blanche qui est en bon état, avec quelques zones sous peinture rouge/orange.

Mur côté extérieur : peinture rouge/orange avec des traces de clous.

Un **châssis de fenêtre** coulissant avec un joint légèrement démis sur la partie droite. Il reste fonctionnel. Les vitres sont propres.

Mur à droite : deux étagères en bois sur équerres. Traces de dépose décolorées.

Un **radiateur** deux panneaux avec une vanne thermostatique. Quatre cinq traces d'éclats sur le radiateur. Arête inférieure abîmée avec début d'oxydation. Le petit décaissement du mur sur la partie inférieure est sous peinture.

Sur la droite, une prise électrique et deux interrupteurs écartés du mur de même qu'un timbre de sonnerie. De multiples irrégularités sous la peinture.

Mur côté entrée : une porte avec un cache de propreté chancelant mais qui reste fonctionnel. Vis absente.

Un mur de refend et une petite niche avec trois étagères et deux rails. Pas de remarque. Une tringle en partie supérieure. Petites gouttelettes séchées au niveau du plafond.

Sur la continuité, mur sous peinture orange avec trois à quatre traces d'éclats et plusieurs traces de fixation. En pied droit, une prise de télédistribution dont le cache est manquant. Une prise téléphonique grise et une prise électrique. La prise de télédistribution est signalée comme non fonctionnelle.

Sur le retour à droite, un mur sous peinture blanche mais avec des traces d'éclats sur l'arête vive.

Sur le retour, un **tableau divisionnaire** avec une rangée de disjoncteurs et différentiels. Quatre à cinq traces de fixation.

Mur latéral vers cuisine : quatre à cinq traces de clous. Peinture en bon état.

Un muret de séparation de cuisine sous peinture rouge qui est homogène, avec une tablette supérieure en bois sous peinture identique aux portes marquée de quelques érosions demi-centimétriques.

Sur le retour, un clou. Un **encadrement de porte sans porte vers cuisine**, avec un panneau plein sous même peinture qui est en bon état. Charnières sous peinture.

Sol : revêtement stratifié, avec une latte décollée au droit de la cuisine. Il présente quelques traces de patine mais à caractère normal. Le reste est d'allure correcte. Plinthes périphériques sans particularité. Quelques longues et fines lignes noires dans le centre.

Mobilier :

- Un canapé clic-clac dont les matelas sont marqués par l'une ou l'autre petite déchirure ou auréole. Une housse avec des auréoles et décolorations sur celle-ci mais qui reste présentable
- Deux tabourets hétéroclites en bois. Plateau décoloré.
- Une table à manger en bois marquée par de multiples coupures et blessures dans le bois et dans le vernis. Elle est usagée et bancal.
- Trois chaises avec assises et supports dorsaux en bois. Elles sont usagées et marquées par des griffures. Une des assises des chaises en bois n'est plus fixée.
- Deux fauteuils IKEA fort usagés, avec des housses tout à fait déformées et des tissus de housse qui ont été refaits mais qui sont déformés.
- Une table basse effet bois massif, avec de multiples auréoles sur le bois.
- Un fauteuil et un divan deux places en faux cuir usagé et fonctionnel. Un fauteuil 1 place identique, simplement fonctionnel.

TERRASSE AVANT :

Il s'agit d'un plancher rainuré avec quelques nuances poncées. Les lattes sont chancelantes à la foulée. De belle présentation si ce n'est de légères auréoles.

Les murs sont en briques brutes, avec quelques jaspures de peinture liées au plafond. Traces d'humidification sur la partie avant. Un muret en béton et une pousse sauvage sur la partie gauche.

CUISINE :

Plafond : deux spots halogènes fonctionnels avec une goulotte de liaison. Peinture blanche propre.

Murs : sous peinture blanche propre, avec une crédence en carrelage gris/beige homogène en bon état mais dont le joint avec le plan de travail est par endroits légèrement ouvert.

Mur avant : un **châssis de fenêtre simple ouvrant oscillo-battant en PVC** en bon état. Tablette en carrelage sans remarque.

- Sur la droite, deux étagères de part et d'autre du meuble suspendu. Un portillon masquant deux planches de rayonnage. Poignée griffée.
- Un **plan de travail** en stratifié avec gonflement aux jonctions. Un éclat en jonction arrière.

- Un **évier double bac** inox avec égouttoir et une robinetterie mitigeuse dont l'embase fuit. Deux bouchons de crépine sont présents. L'inox est rayé.
- Sous-jacent, deux portillons coulissants masquant chacun des poubelles de porte triples articulées avec bacs. Pas de remarque. Les poignées sont usées.
- Sur la droite, un **lave-vaisselle** de marque SIEMENS de 6 mois avec deux plateaux coulissants. Le locataire signale que le clapet ne s'ouvre pas à la mise en route de temps à autre. Face avant en bois en bon état.
- Sur la droite, un petit cloisonnage en bois faisant office de rangement, avec disjoint du panneau supérieur.

Mur à droite : un encadrement de porte vers salle à manger, avec deux trois traces d'éclats sur l'arête. Sur la droite, un interrupteur, avec goulotte.

Mur côté séjour :

- Un encadrement assorti au mobilier délimitant la zone frigo avec un **frigo** fort usé, de marque ZANUSSI comprenant un congélateur supérieur quatre étoiles sans équipement et une porte inférieure masquant un frigo avec quatre niveaux de rangement dans le moulage de porte, avec un élément plastique cassé et un clapet supérieur. Dans la partie intérieure, trois grilles tréfilées et une vitre en verre de même qu'un bac à légumes. L'éclairage est fonctionnel et la structure périmétrique est touchée par des petites traces d'éclats. Léger départ de fissures non repris, gonflé légèrement à la jonction. Joint déchiré ou détaché.
- Sur la continuité, un **plan de travail** en stratifié de même caractéristiques et en bon état.
- Sur la crédence de mur, deux prises cubiques en applique.
- Sur la partie inférieure, deux tiroirs coulissants et deux portillons masquant une planche de rayonnage. Blanchiment dans le bas des ouvrants.
- Dans l'angle, un double portillon masquant deux carrousels rotatifs mais qui tournent avec difficulté. La poignée est cassée.

Mur à droite :

- Un meuble suspendu avec un portillon avec un coup au-dessus de sa poignée. En partie intérieure, deux planches de rayonnage.
- À droite, trois petites niches de rangement.
- À droite, un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Sous-jacent, une **hotte** de marque ACEC noire, avec un filtre en bon état et une visière articulée. Le grillage est propre. La visière est bien fixée.
- Sur la droite, une étagère apparente en bois en bon état.
- Un **plan de travail** sous la hotte, avec une petite trace d'éclat sur la partie gauche au niveau de la jonction. Un gonflement sur la droite, déjà repris.
- Une **zone de cuisson** avec quatre foyers, avec des traces de dépôts sur le cerclage et quatre boutons de mise en route. Le témoin n'est pas fonctionnel. Défaut à l'usage de la taque arrière droite.
- Sous-jacent, un **four** de marque ACEC, avec un programmateur. Une grille tréfilée et un plateau lèchefrite. Traces d'usage intérieures, avec des dépôts importants pris dans la matière. L'éclairage est non fonctionnel.

Précisons que les plinthes sous le mobilier sont absentes et que les meubles côté séjour sont touchés par des décolorations blanches.

Sol : revêtement vinylique touché par de nombreuses coupures, il est usagé. Latte d'entresol démise.

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 :

Date de clôture .../.../2019

Signature(s) :

(la personne se portant fort ou occupants des lieux)



© 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 : Stratégie du Bierseau 07/103 LE...../...../ 2019

Gestionnaire : Aiglon

Mr / Mlle / Mme DI VERDE FIONA 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

DI VERDE FIONA

(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