

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

L'an deux mille dix-neuf, le 18 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 : 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 DU TRAITE DE ROME 2/205  
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 Nicolaï & Associés sprl – Géomètres expert – Experts Immobiliers assermentés**



**Bureaux:** Avenue Reine Astrid 16 à 1300 Wavre

Agréé I.P.G sous le n°040055 & Médiateur Fédéral  
N° entreprise TVA : BE.0469.808.612 Banque ING : BE71 3401 8125 7369

Tél. : + 32 (0)10 45.75.71

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

### **Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :**

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif.

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 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.

### Notes générales relatives à l'immeuble examiné :

Sauf remarque contraire, les plafonds sont recouverts d'un enduit sous peinture blanche en bon état, pouvant présenter des petits coups de rouleaux visibles à lumière rasante.

Sauf remarque contraire, les points lumineux sont constitués d'appliques avec spots halogènes orientables. Le tout d'allure fonctionnelle. Des fils apparents sont présents, d'une longueur supérieure à quinze centimètres, avec soquets et ampoules d'allure fonctionnelle.

Sauf remarque contraire, les murs sont recouverts d'un enduit sous peinture blanche. L'ensemble est d'aspect neuf.

Sauf remarque contraire, le chauffage est de type convecteur, avec un carrosse dans des tons blancs. Le tout en bon état, avec une grille de protection supérieure et une vanne thermostatique de marque JAGA.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont de type double vitrage, en aluminium thermolaqué dans des tons gris, aussi bien pour les parties intérieures que pour les parties extérieures. Le tout est intact. Les châssis sont équipés de grilles de ventilation. Le tout est testé et fonctionnel mais légèrement empoussiéré. A disposition, des stores à lamelles dans des tons gris, testés et fonctionnels.

Sauf remarque contraire, les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle dans des tons noirs, avec un effet moucheté blanc. Elles sont en bon état, avec l'une ou l'autre petite rayure légère.

Sauf remarque contraire, l'électricité est de type NIKO, nouvelle génération, avec un cache de finition dans des tons blanc crème. L'ensemble est correctement encastré au niveau des murs et semble d'allure fonctionnelle.

Sauf remarque contraire, les portes sont de type isoplane, dans des tons blanc crème. Le tout est d'aspect neuf, avec une quadruple rosace et une double poignée en inox. Le tout est intact. Les encadrements, chambranles et listels sont de mêmes caractéristiques. L'ensemble est en bon état.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est en mélaminé dans des tons gris clair, avec poignées tirantes en inox. L'ensemble est en bon état. Le plan de travail est en mélaminé imitation bois, intact.

Sauf remarque contraire, le sol est principalement recouvert d'un parquet massif ou semi-massif dans des tons clairs, avec un aspect blanchi. L'ensemble est en bon état au jour du constat, avec des plinthes identiques au sol. Au niveau de la zone cuisine et salle de douche, le sol est recouvert d'un carrelage rectangulaire grès cérame, dans des tons gris foncé. L'ensemble est en bon état, avec des nuances au niveau des joints. Les plinthes sont identiques au sol.

Sauf remarque contraire, les lieux sont remis en bon état de propreté.

Préalablement à tous travaux d'entretien sur les matériaux et équipements de l'immeuble et afin qu'ils soient exécutés dans les règles de l'art, l'expert recommande au locataire de s'informer de la spécificité et compatibilité des produits utilisés.

## CONSTATATIONS

### SALLE DE DOUCHE :

Plafond : ensemble conforme aux généralités. En son centre, un spot orientable fonctionnel. A proximité, une buse d'aération dégagée et d'allure fonctionnelle au jour du constat.

Murs : tous recouverts d'une faïence murale dans des tons blancs, de format rectangulaire. L'ensemble est en bon état, avec certains joints légèrement jaunis à l'un ou l'autre endroit.

Mur du fond en entrant : coin sanitaire :

- Un point lumineux fonctionnel.
- Un miroir intact.
- Sous-jacent, un mobilier sanitaire comprenant un **lavabo** encastré dans des tons blancs. Celui-ci est en bon état, équipé d'une robinetterie mitigeuse de marque HANSGROHE. L'ensemble est testé et fonctionnel.
- Sous-jacent, un tiroir s'ouvrant et se fermant correctement.

A droite, une **cabine de douche** comprenant une paroi pivotante. Le tout est intact, légèrement maté par le calcaire. Elle ouvre sur un espace comprenant un **tub de douche** émaillé blanc en bon état, avec sa crépine. Une robinetterie mitigeuse thermostatique, testée et fonctionnelle au jour du constat. Un flexible et un pommeau de douche y sont reliés. Le tout est en bon état et sans remarque particulière. Le pommeau de douche repose sur une potence réglable en hauteur et correctement fixée au mur, avec un porte-savon de mêmes caractéristiques.

Mur à droite : un radiateur de type sèche-serviettes posé à la verticale. L'ensemble est en bon état, avec une vanne thermostatique fonctionnelle et conforme.

Mur à droite : une **porte donnant accès au hall d'entrée**, conforme généralités, avec une quincaillerie conforme et une clef fonctionnelle. Encadrement, chambranle et listel sans remarque particulière.

Mur à droite : un **bloc WC** suspendu comprenant un réservoir GEBERIT avec deux boutons poussoirs testés et fonctionnels. Cuvette propre. Embase sans remarque particulière. Double abattant dans des tons blancs, avec ses sabots intacts.

Sol : entièrement conforme aux généralités, sans remarque.

### HALL D'ENTREE :

Plafond : conforme aux généralités. En son centre, deux spots halogènes orientables fonctionnels. A proximité, un **détecteur incendie** non testé au vu de sa hauteur.

Mur côté porte d'accès : une **porte menant vers le hall commun**, dans des tons gris foncé pour la partie extérieure. L'ensemble est en bon état. Présence d'un panneau de numérotation et d'un judas optique intact ainsi qu'un cache de protection et une poignée tirante effet aluminium sans remarque. Il s'agit d'une porte RF30. Un blindage est présent en partie centrale de la porte. Concernant la face intérieure, celle-ci est dans des tons blanc crème, en bon état. Le judas optique est équipé de son clapet fonctionnel. Encadrement, chambranle et listel sans remarque particulière.

Sur le mur à gauche de la porte, une fissure constructive est présente, d'une longueur d'environ un mètre.

A droite, un parlophone de marque URMET, dans des tons blancs. Le tout en bon état, avec des petites traces de bic. Sous-jacent, un interrupteur conforme ainsi que l'une ou l'autre petite trace de frottement sous le mètre inférieur.

Mur à droite : une porte donnant accès à la salle de douche, testée et fonctionnelle.

Au niveau du mur de refend, un interrupteur.

Au-delà de ce mur de refend, un espace comprenant le **tableau électrique** et son portillon s'ouvrant et se fermant correctement, donnant accès à deux rangées de disjoncteurs et différentiels. Le schéma unifilaire est à disposition.

A proximité, une prise en applique ainsi qu'une prise téléphonique de marque BELGACOM. Deux câbles sont laissés en attente, non sécurisés. Sous-jacent, une goulotte en PVC dans des tons blancs, avec des petites traces superficielles d'allure lavable.

Mur à droite : une porte donnant accès à l'espace séjour/cuisine. L'ensemble est en bon état, s'ouvrant et se fermant correctement, avec une quincaillerie conforme. Encadrement, chambranle et listel sans remarque particulière.

Mur à droite : conforme, avec une prise simple.

Sol : faisant continuité avec l'espace séjour/cuisine. L'ensemble est en bon état, avec l'une ou l'autre petite rayure légère visible à lumière rasante. Un butoir de porte complète l'ensemble. Les plinthes sont identiques au sol.

#### ESPACE SEJOUR / CUISINE :

Plafond : ensemble conforme aux généralités. Deux appliques comprenant quatre spots halogènes orientables d'allure fonctionnelle. Un point lumineux constitué de fils apparents d'une longueur supérieure à quinze centimètres, avec soquet et ampoule fonctionnelle.

Mur côté arrière : deux stores à lamelles dans des tons gris, tous deux testés et fonctionnels au jour du constat. L'ensemble est en bon état. Côté gauche, un châssis de fenêtre de type oscillo-battant, s'ouvrant et se fermant correctement. Sous-jacent, un châssis dormant sans remarque particulière. Tablette conforme aux généralités.

En allège, un **convecteur** entièrement conforme aux généralités, avec sa vanne thermostatique d'allure fonctionnelle.

A droite, configuration identique avec un **châssis de fenêtre** de type oscillo-battant, s'ouvrant et se fermant correctement. Sous-jacent, un châssis dormant sans remarque particulière. Tablette conforme aux généralités, avec des petites rayures légères plus généralisées sur le côté droit.

En allège, un **convecteur** entièrement conforme aux généralités, similaire à celui précédemment décrit, avec sa vanne thermostatique d'allure fonctionnelle.

Mur à droite : ensemble du mur conforme aux généralités.

En pied gauche, deux prises simples accouplées ainsi qu'une prise téléphonique.

Dans la continuité murale, un thermostat de marque SIEMENS, avec carrosse blanc en bon état. Sous-jacent, deux doubles interrupteurs accouplés.

Mur à droite : une porte donnant accès au hall d'entrée, testée et conforme.

A droite, mobilier de cuisine qui fera l'objet d'une description ci-après. Au niveau du dossier mural, celui-ci est recouvert de panneaux dans des tons similaires au mobilier de cuisine. L'ensemble est en bon état, avec trois prises simples accouplées.

En partie supérieure, une buse de ventilation dégagée et d'allure fonctionnelle au jour du constat.

Mur à droite : ensemble du mur toujours conforme aux généralités. Certains espaces n'ont pu être investigués au jour du constat suite au mobilier du locataire.

En pied droit, deux prises simples accouplées.

Sol : ensemble conforme aux généralités, sans remarque particulière. Devant la cuisine, il s'agit d'une zone recouverte d'un carrelage conforme. Les plinthes sont identiques au sol. Un butoir de porte complète l'ensemble.

#### Description du mobilier de cuisine :

- En commençant par la partie gauche, une colonne avec un portillon s'ouvrant et se fermant correctement. Sous-jacent, un four de marque SIEMENS, avec trois moiettes toutes d'allure fonctionnelle. Le four ouvre sur un espace comprenant deux accessoires dont un plateau lèchefrite et une grille tréfilée. La vitre est propre et sans coulée dans l'intervitrage. L'éclairage est fonctionnel. Sous-jacent, un portillon ouvrant sur un espace frigo de marque SIEMENS. Dans la portière, au total, cinq accessoires dont deux sont équipés d'un clapet testé et fonctionnel. Un œufrier complète l'ensemble. Un portillon ouvrant sur un espace freezer dégivré au jour du constat. Trois clayettes vitrées. Un bac à légumes intact. L'éclairage est fonctionnel.
- A droite, une hotte effet cheminée de marque AIRFORCE, comprenant deux foyers fonctionnels et une aspiration fonctionnelle. Les filtres sont métalliques et d'allure lavable.
- A droite, un four micro-ondes de marque SIEMENS en bon état, avec un plateau rotatif et une grille tréfilée rehaussée.
- A droite, deux portillons ouvrant sur une planche de rayonnage. Le tout est en bon état.
- Au niveau du plan de travail, celui-ci n'a pu être investigué dans sa totalité. Les parties visibles sont néanmoins en bon état et sans remarque particulière.
- Une taque à induction de marque SIEMENS, d'allure fonctionnelle.
- A droite, un évier de cuisine comprenant un bac et une zone égouttoir. L'ensemble est touché par des petites rayures suite à un lavage abrasif. Une robinetterie mitigeuse de marque PAFFONI. L'ensemble est testé et fonctionnel.
- Sous-jacent, depuis la gauche, un tiroir s'ouvrant et se fermant correctement, avec un bac à couverts intégré. Sous-jacent, un portillon ouvrant sur une planche de rayonnage.
- A droite, un lave-vaisselle de marque SIEMENS, en bon état, ouvrant sur deux plateaux à vaisselle ainsi qu'un bac à couverts. L'ensemble est sans remarque.
- A droite, deux portillons ouvrant sur les évacuations des eaux usées. La pièce centrale est sans remarque particulière. Un tapis de protection est présent et intact. Une vanne d'arrêt accessible et grippée.

Au niveau de la plinthe de cuisine, celle-ci est effet aluminium. L'ensemble est en bon état, touché par l'une ou l'autre petite trace de semelage. Une grille d'aération est présente en dessous du portillon frigo. L'ensemble est sans remarque.

**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)

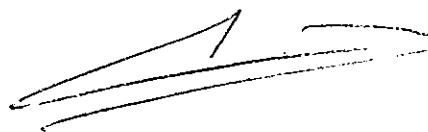
Les relevés des éventuels index compteurs sont faits entre parties. Le locataire est informé de la nécessité de contacter son bailleur / gestionnaire pour les éventuels suivis techniques ou administratifs à faire.

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

Mesdames, Mesdemoiselles,  
Messieurs les Occupants

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

B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

## ATTESTATION DE PASSAGE EXPERT / PRESENCE LOCATAIRE

Concerne : ETAT DES LIEUX (COMMUNAUTAIRE ou LOGEMENT)  
ADRESSE : Traité de Rome LE 18/09/2019  
Gestionnaire : diplon 2/205

Mr / Mlle / Mme Peccerella Lisa 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](mailto:info@expertsnicolai.be)  
Internet : [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)