

**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 : 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 DE L'UNION EUROPEENNE 04/211  
ESPACE COMMUNAUTAIRE**

que notre requérant de première part donne en location à notre requérant de deuxième part aux termes d'un contrat de location,

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 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**



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

**Tél. :** + 32 (0)10 45.75.71

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](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 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 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 contemporain.

Sauf remarque contraire, les plafonds sont enduits sous peinture blanche. Les peintures sont propres, en bon état.

Sauf remarque contraire, les murs sont sous peinture jaune. Les peintures sont défraîchies en partie inférieure et touchées par des fendilles constructives récurrentes.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en bois avec vitrages doubles et intacts ainsi que des mécanismes d'ouverture en inox. Les tablettes de fenêtre sont en marbre travertin.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont à panneaux en tôle emboutie, sous peinture d'usine blanche et avec jaquettes latérales et grilles de protection supérieures. Ils disposent de vannes d'arrêt de marque COMAP.

Sauf remarque contraire, les portes communes intérieures sont isoplanes, sous peinture grise avec les quincailleries en inox. Le tout est d'allure fonctionnelle et en bon état avec des chambranles, ébrasements et listels sous peinture taupe.

Sauf remarque contraire, les sols sont constitués d'un carrelage gris brun homogène avec les plinthes périphériques assorties.

Sauf remarque contraire, l'électricité est encastrée de type NIKO de ton beige.

Sauf remarque contraire, le mobilier de cuisine est en mélaminé imitation bois avec poignées tirantes inox et plan de travail en mélaminé dans les tons bruns.

### DESCRIPTION :

#### **HALL D'ENTREE :**

Plafond : une applique avec diffuseur et ampoule fonctionnelle, le tout intact.

Murs : ensemble des murs sous une teinte vert clair avec quelques bandeaux de ton brun ou taupe.

Mur côté entrée : une **porte** fonctionnelle. Pas de trace d'effraction. Elle est intacte. Sur la droite, un interrupteur. Notons des désordres constructifs avec des décollements de l'enduit.

Mur gauche en entrant : un petit radiateur à deux panneaux et une zone vestiaire comprenant une planche supérieure avec un crochet, un miroir vertical intact et un caisson à chaussures intact. Pas de remarque.

Mur côté séjour : un interrupteur et une prise. Une **porte** dans les gammes beiges, homogène mais quelque peu ternie, voire défraîchie. Elle dispose d'une clef à gorge. Présence de traces digitales.

Mur à droite : **porte** vers la logette WC également avec sa clef et toujours une peinture terne, voire défraîchie. Un petit butoir de porte sur la droite et un timbre de sonnerie.

Sol : un carrelage homogène avec une réserve et un paillason qui gondole.

## LOGETTE WC :

Plafond et murs : les mêmes caractéristiques. Au plafond, une applique avec une coupole intacte et une grille de ventilation dégagée.

Mur face à l'entrée : un lave-mains avec un dépôt verdâtre dans le fond de la cuve et une robinetterie eau froide fonctionnelle mais entartrée. Un bouchon est présent ainsi qu'un miroir vertical. Vanne d'arrêt fonctionnelle.

Sur la droite, un porte-serviettes trapézoïdal chromé et un porte-papier WC mural.

Sur la droite, une armoire double porte en MDF sous peinture brune masquant un **tableau divisionnaire** comprenant deux rangées de disjoncteurs et différentiels ainsi qu'un calorimètre indiquant 32.737 kWh et un compteur d'eau n° 022512 indiquant 00133,1 m<sup>3</sup>.

Sous-jacent, un double bouton de commande de marque SCHELL actionnant le réservoir dorsal encastré et une **cuvette WC** en porcelaine sanitaire blanche avec coulée sèche sur zone arrière. Couverture et lunette en plastique léger, le tout intact.

Un interrupteur mural est présent ainsi qu'une porte d'aspect quelque peu moiré mais intacte.

Mur sur la gauche en entrant : un placard à deux portes MDF brut sur glissières masquant un système de ventilation qui est actuellement fonctionnel. Changement des filtres à voir suivant conventions de bail. Sous celui-ci, un ensemble d'équipements avec une escabelle, un aspirateur de marque PRIMO, une balayette et un aspirateur-balai. Présence de plusieurs produits ménagers.

Sol : faisant continuité avec les autres parties.  
Pore décrite dans le hall.

## SEJOUR / CUISINE :

Plafond : deux appliques lumineuses identiques à trois coupoles avec ampoules dichroïques. L'une des coupoles est cassée sur la partie arrière.

Dans la zone cuisine, une coupole de même collection et à simple foyer est présente.

Murs : ensemble conforme aux généralités. Rappelons la présence de plusieurs fissurations.

Mur arrière : une large **baie vitrée** comprenant un double ouvrant central avec l'ouvrant droit oscillo-battant qui est d'allure fonctionnelle. En partie inférieure, un élément fixe intact et sur la droite, une porte-fenêtre vers un garde-corps métallique qui est correctement ancré. La zone extérieure commence néanmoins à être ancienne. Les tablettes de fenêtre sont intactes.

En partie supérieure, une barre à tenture type IKEA affaissée sur la droite et avec trois tentures à motif de ton jaune et brun, non doublées et ajustées au niveau du sol. Traces d'usage.

Mur à droite : une **porte** vers la terrasse avec une fermeture qui s'effectue avec difficulté, voire tout à fait imparfaite.

Sur la continuité, une prise électrique. Notons également deux gouttelettes de peinture noire. Peinture usagée.

Sur la droite, un radiateur à deux panneaux avec deux à trois résidus d'adhésifs ou autres ainsi qu'un vidéophone SSS SIEDLE.

Sur la droite, un thermostat avec affichage digital fonctionnel et un double interrupteur ainsi qu'une prise électrique.

Une porte vers le hall de nuit toujours dans le même état, ternie mais intacte. En partie supérieure, une grille de ventilation.

Sur la continuité avant, pas de remarque supplémentaire. Rappelons la peinture toujours avec des aspects moins couvrants.

Présence de la porte vers le hall d'entrée avec sa clef et sur la droite, un double interrupteur et une prise électrique. Multiples fendilles.

Une tablette de bar dont les faces côté séjour sont intactes.

Le mobilier de cuisine sera décrit par après mais notons déjà une crédence de mur en carrelage blanc avec au total, quatre prises électriques et un interrupteur d'allure fonctionnelle.

Mur avant : fissures constructives à gauche du châssis de fenêtre. Un coffrage supérieur avec une grille de ventilation.

Un châssis de fenêtre oscillo-battant fonctionnel et une tablette intacte en marbre.

Crédence murale intacte et mobilier de cuisine décrit par après.

Mur principal latéral : quelques coulées sèches dans la zone cuisine.

Sur la continuité, un cadre mural, des tensions constructives toujours, un crochet « X » et un radiateur à deux panneaux de petit format. A sa droite, une prise télédistribution et une prise téléphonique dont le cache frontal est manquant ainsi que deux prises électriques. Peinture usagée.

Sol : un carrelage qui reste de bonne tenue sur l'ensemble avec une plinthe périphérique assortie.

#### Description du mobilier de cuisine :

- Un meuble suspendu avec trois portillons assortis masquant des espaces de rangement avec des planches de rayonnage. Le tout est intact.
- Une hotte sur glissières de marque TEKA avec deux foyers d'éclairage fonctionnels.
- Un plan de travail en forme de « L » intact avec une taque vitrocéramique à quatre foyers touchés par des dépôts pris dans la matière mais également par une fêlure importante sur la partie avant et sur le rebord.
- Un évier simple bac avec égouttoir, le tout marqué par le calcaire et une robinetterie mitigeuse dont l'embase suinte.
- En partie basse, un portillon masquant une planche de rayonnage.
- A droite, trois tiroirs coulissant correctement et dont un avec bac de rangement à couverts.
- A droite, un four de marque TEKA avec une vitre et un plateau lèche-frite. L'ensemble est propre et l'éclairage est fonctionnel. Légers dépôts de cuisson.
- Sur la droite, un portillon masquant une poubelle articulée avec son couvercle et sur la droite, un lave-vaisselle de marque TEKA modèle DW859F1 avec deux plateaux coulissants et un bac de rangement à couverts.

- A l'extrémité, une colonne avec un portillon masquant un frigo de marque TEKA avec quatre accessoires intacts dans le moulage de porte, quatre claies vitrées dont une double et un bac à légumes. Le tout est intact et l'éclairage est fonctionnel.  
Sous-jacent, un espace congélateur avec trois bacs de rangement intacts.

#### Mobilier :

- Deux meubles étagères comprenant chacun quatre planches de rayonnage intermédiaires assorties.
- Une table d'environ 1,80 à 2 m avec six chaises avec les assises et les supports dorsaux dans des tons gris effet simili cuir.
- Un canapé d'angle en tissu brun n'appelant pas de particularité.
- Il est à préciser qu'une seule table de type IKEA est renseignée comme du logement.
- Une petite table carrée avec des contrechants qui se décollent et de faible valeur.
- Il est précisé que le cadre mural appartient au locataire.
- Les trois cadres « café » dans la cuisine étaient présents dans le logement.

#### **SALLE DE DOUCHE :**

Plafond : sous peinture blanche, peinture terne mais en bon état avec une applique présentant quelques dépôts à l'intérieur.

Murs : recouverts d'une faïence blanche généralisée ou vive côté entrée. Celle-ci est de bonne tenue.

Mur extérieur : un châssis de fenêtre avec un film adhésif collé sur le vitrage. Il est fonctionnel. Pas de remarque. Tablette de fenêtre intacte. Fissures constructives sur la partie inférieure.

Sur la continuité, un porte-papier WC.

Mur à droite : un coffrage et une buse de ventilation dégagée ainsi qu'un WC en porcelaine sanitaire blanche intact avec couvercle et lunette intacts en thermodur et réservoir dorsal type double bouton de commande GEBERIT fonctionnel. Vanne d'arrêt fonctionnelle.

Sur la droite, une décharge et une prise d'eau en attente.

Sur le retour, deux prises électriques.

Sur la partie opposée, une **cabine de douche** avec des carrelages gris et blancs. Présence d'une potence à pression avec trois paniers d'angle pour produits de douche et d'une robinetterie mitigeuse avec flexible annelé et un pommeau de douche simple jet chromé ordinaire reposant sur une potence chromée réglable en hauteur. Une paroi articulée coulissante présentant de légères empreintes de calcaire. Voile de calcaire sur les murs.

Mur côté entrée : une porte conforme aux généralités avec des traces de prises en mains. Elle dispose de sa clef.

Mur gauche en entrant : un porte-serviettes chromé à simple barre, un TL sur la partie supérieure et deux prises électriques « rasoir » au centre.

Sur la gauche, une armoire colonne avec cinq planches de rayonnage, un plan de travail en stratifié de ton brun avec deux **vasques** en tôle émaillée intactes et avec robinetteries mitigeuses chromées IDEAL STANDARD. En partie frontale, trois portillons donnant accès aux évacuations d'eau et aux vannes d'arrêt fonctionnelles.

Sur la droite, un radiateur sèche-serviettes tubulaire intact avec sa vanne.

Sol : un carrelage assorti au séjour, intact et avec un butoir de porte.

#### HALL DE NUIT :

Plafond : une applique à trois foyers dont un seul avec un petit cylindre vitré.

Murs : sous peinture verte. Les peintures sont plus défraîchies dans cette zone.

L'ensemble des portes communes sont assorties avec des aspects quelque peu moirés de la peinture, voire grisonnants. Un butoir de porte est présent.

Sol : un parquet stratifié qui fait continuité avec les chambres et restant de bonne tenue avec les plinthes périphériques assorties.

#### TERRASSE :

Celle-ci est couverte avec un plancher dont certaines lamelles se décollent ou se déboîtent.

Un garde-corps arrière correctement fixé.

Les bardages des murs sont intacts.

Trois anciennes chaises blanches en PVC usagées, une applique sur le bardage intacte et une prise cubique. Pas d'autre particularité.

#### **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 rempli 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.

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 : 6/9/2019

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.



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 : Union Européenne 04/211 LE 16.9 / 2019

Gestionnaire : Aiglon

Mr / Mlle / Mme BAUWENS Pieter 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



