

PROCES VERBAL

ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE

DOSSIER REF. 365-2023

Région Wallonne
Ville de Charleroi

Appartement 2 chambres



PROCES VERBAL D'ETAT LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit juillet

Je soussigné, [REDACTED]

Représenté sur place par [REDACTED]

Agissant à la requête conjointe de :

Le Bailleur :

Et

Le Preneur :

[REDACTED]
faisant élection de domicile dans les lieux loués

Déclare avoir procédé à la visite détaillée de :

**Un appartement deux chambres (premier étage droit)
situé Rue Bosquetville n° 2 boîte 011 à 6000 Charleroi**

A l'effet de déterminer, conformément à l'article 1730, 1731 et suivants du Code Civil, l'état dans lequel le preneur reçoit lesdits locaux et dans lequel il devra, à sa sortie, les restituer, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal. Après avoir parcouru tous les locaux compris dans la location susdite et avoir pris toutes notes utiles, une rédaction établit comme suit le résultat de mes constatations.

NOTES LIMINAIRES

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors éventuels.

Il ne sera pas tenu compte des défauts d'ordre constructif, telles que fissures et fentes affectant les maçonneries, les enduits, les carrelages, ou autres dues aux mouvements du bâtiment, retrait normal ou tassements différentiels, le fait de ne citer que certains de ces troubles ne pouvant constituer en aucun cas, une reconnaissance préjudiciable du fait d'une prétendue omission.

Tous les locaux, murs et cloisons du bâtiment, situés dans le présent constat par les termes «gauche», «droite», «avant» et «arrière» doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à la façade à rue.

Pour autant que ces ouvrages existent en la propriété examinée, il n'a pas été procédé à des investigations concernant l'état général et/ou le fonctionnement :

- Des égouts, du puits perdu et de la fosse septique
- De l'installation de chauffage et des canalisations sanitaires, en matière d'entartrage et de corrosion notamment
- Du réseau électrique
- De la piscine et de ses accessoires
- Des équipements qui ne peuvent être appréciés réellement qu'au cours d'une utilisation effective et intensive

Ces équipements seront considérés comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après quinze jours d'occupation des lieux, le preneur n'a pas émis de remarques ou d'objections à ce sujet. Sauf remarques contraires justifiées et dans un délai de 20 jours après la première occupation du locataire entrant, les éléments décrits seront présumés dans un état locatif normal ou que leur présence ou existence va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

La terminologie généralement employée pour l'amortissement des décors ou matériaux est traduite par les termes suivants :

- Neuf
- Récent
- Terne
- Défraîchi
- Usagé
- Amorti

L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté au cas par cas.

En d'autres termes, l'absence d'observations, mentions, descriptions, au cours de l'examen des constituants de l'immeuble et éventuellement des objets mobiliers qui le garnissent, équivaut à reconnaître, d'une part que leur état locatif est normal, compte tenu du contexte général de l'immeuble et, d'autre part, que leur présence ou que leur existence et ne constitue pas un manquement apparent.

Faute de confirmation formelle au moment de l'expertise, divers cas d'espèce pouvant se présenter, les garnitures et équipements tels que rideaux, tentures et leurs accessoires, objets mobiliers divers notés dans le présent rapport, ne le sont qu'à titre descriptif, sans reconnaissance implicite formelle de propriété à l'avantage de qui que ce soit.

Plus particulièrement, les locataires qui achètent de tels objets aux occupants précédents, ont intérêt à conserver une preuve écrite de cet achat. Il en va de même d'ailleurs, au sujet des combustibles qu'ils achètent parfois lors de leur entrée locative.

Le rapport entre la lecture des différentes jauges permettant de relever les indications de contenance ou de consommation effective est donné à titre indicatif et sans garantie.

Les difficultés anormales d'utilisation, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou non désignés, sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif.

En résumé, le présent constat, s'il s'agit de l'état des lieux de sortie, est limité aux troubles, défauts ou manquements existants et apparents qui pourraient être reprochés au locataire au moment de sa sortie des lieux, en fonction des usages et de la jurisprudence en vigueur en matière de dégâts locatifs.

REMARQUES GENERALES RELATIVES AU BIEN EXAMINE

- Le locataire est valablement représenté lors des constatations par Monsieur EMPOKE Demis. Le propriétaire n'est quant à lui pas présent.
- Le logement est libre et dépourvu de tout encombrement.
- Les lieux sont dans l'ensemble propres pour l'entrée locative. Notons un léger voile poussiéreux au niveau des équipements et de l'aire de foulée.
- L'appartement se compose de deux chambres, d'un hall de nuit, d'une salle de bains avec WC séparé, d'un séjour, d'un hall d'entrée, d'une cuisine et d'un balcon. Une cave privative complète l'ensemble.

Les décors se présentent généralement comme suit :

Plafonds : Enduits (lisses) et recouverts de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante.

Les points lumineux sont constitués de plafonniers avec embases circulaires en métal blanc et diffuseurs opalins. Les éclairages seront testés au cas par cas. Ces luminaires sont neufs et appartiennent au propriétaire.

Murs : Majoritairement enduits (lisses) et recouverts de papier peint à effet de relief épousé par de la peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. La peinture épouse à plusieurs endroits quelques traces de ragréage et perforations de chevilles. Les lambris de carrelages seront repris ultérieurement.

Plinthes : Majoritairement en MDF de ton blanc, neuves et resserrées au mur par des joints en silicone blanc correctement appliqués. Les plinthes présentent par endroits de légers disjoints avec l'aire de foulée.

Sols : Majoritairement recouvert d'un revêtement souple de type vinylique dans les tons beige sablé marqué de petites traces d'usure à différents endroits, présentes sous forme de poinçonnements et griffures grisâtres. Ce revêtement est défraîchi.

Menuiseries extérieures : Les châssis de fenêtre sont en PVC de ton blanc munis de doubles vitrages marqués d'un voile poussiéreux en partie extérieure et resserrés aux parclose par des joints de ton gris. Les prises en main sont en métal sous peinture thermolaquée d'usine de ton blanc avec embases en synthétique assorties. Les chambres de décompression présentent un voile poussiéreux.

Menuiseries intérieures : Les portes intérieures sont en sapelli ou similaire sous traitement incolore présentant par endroits quelques petites éraflures et légères percussions au niveau des arêtes vives, principalement sur le mètre inférieur. Les panneaux sont montés sur des charnières métalliques entièrement sous peinture. Les quincailleries sont en métal argenté, composées pour chaque face d'une béquille, une rosace et d'un cache-serrure. Ces quincailleries présentent des traces d'usage normal. Les éventuelles clés seront reprises porte par porte.

Les huisseries sont en bois sous peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. La peinture épouse par endroits quelques irrégularités d'ancienne peinture. Les tranches de gâches sont entièrement sous peinture.

Electricité : Encastrée, de marque NIKO. Les interrupteurs sont à bascule. Les plaquettes de propreté sont en synthétique de ton blanc cassé (nouveau modèle). Certaines prises de courant sont équipées de broches de terre. Aucune attestation de conformité électrique n'est remise à l'expert lors de son passage.

Système de chauffage et radiateurs : Système de chauffage collectif avec calorimètres. Tous les calorimètres ont été remis à zéro. Les radiateurs sont en tôle emboutie de marque DEF ou similaire, sous peinture blanche neuve et correctement appliquée. La peinture épouse des écailllements et irrégularités d'anciennes peintures.

Détecteurs de fumée : Le logement dispose de deux détecteurs de fumée situés au niveau du hall de nuit et du hall d'entrée. Ces derniers ne sont pas testés au vu de leur hauteur. Les voyants lumineux rouges sont fonctionnels.

HALL DE NUIT

Plafond : Un plafonnier conforme avec éclairage led fonctionnel et le détecteur de fumée repris aux généralités. Quelques légères traces d'application au périmètre de la pièce.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur gauche, en partie gauche, un impact centimétrique sous peinture causée par la béquille de la porte du WC. La peinture épouse au niveau de l'arête vive du mur des déchirements du papier peint sur le mètre inférieur. A proximité, trois traces de ragréage d'une quinzaine de centimètres sous peinture en tête de la plinthe.

Pour le reste, pas de remarque.

Plinthes : Conformes.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Dans l'axe de passage, diverses petites irrégularités millimétriques grisâtres de facture ancienne. Deux déchirements plus prononcés d'1 cm en plein centre.

Au pied gauche de l'huissierie de la salle de bains, un déchirement de 15 cm.

Aux entre-portes, des barres de seuil en métal doré correctement fixées par des vis. Ces dernières présentent des éraflures et décolorations, principalement localisés dans les axes de passage. Celle du WC est marquée d'une éraflure plus prononcée sur les 10 cm de gauche.

Electricité : Deux interrupteurs.

WC

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage led fonctionnel.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse directement un enduit lisse.

Mur gauche, deux perforations de chevilles rebouchées sous peinture à 1,80 m de hauteur et une embase rectangulaire de 10 cm à 1,50 m de hauteur. Les canalisations sont sous peinture murale.

Mur arrière, la peinture épouse à l'arrière du WC une cloison lisse avec boulons de fixation apparents. Des écailllements d'anciennes peintures à l'arrière du WC.

Mur droit, le tableau divisionnaire en synthétique blanc de marque LEGRAND avec portillon en plexiglas transparent fonctionnel. Ce dernier est neuf et renferme un différentiel 40 A (300 mA), un différentiel 40 A (30 mA) et trois fusibles bipolaires 16 A. Au dièdre avec le mur avant, des irrégularités d'anciennes peintures.

Plinthes : Conformes.

Sol : Conforme.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui vient buter contre l'huissierie dans l'angle inférieur gauche. La manœuvre de la porte est freinée sur la seconde moitié de sa fermeture. Absence de clé. Les béquilles et rosaces ballottent au toucher. Une vis manquante par rosace. Face intérieure, le panneau est de bel aspect. Côté extérieur, quelques traces blanchâtres de chantier en partie inférieure droite.

Les huisseries sont conformes. Au-dessus, une imposte en verre martelé intacte avec encadrement assorti aux huisseries.

Electricité : Un interrupteur.

Equipements :

- Un lave-mains suspendu en porcelaine blanche avec crépine métallique. La bonde est mécanique. Aucune tirette de vidage n'est présente. Le clapet est quant à lui présent. Le robinet d'eau froide est en métal chromé de marque non précisée avec croisillon fonctionnel. Le mousseur est partiellement entartré. La sortie d'eau n'est pas fluide. Le joint de liaison arrière est en silicone sous peinture. Le siphon-bouteille est en synthétique blanc de marque WIRQUIN.
- Un support papier toilette mural entièrement sous peinture.
- Un WC en porcelaine blanche avec cuvette propre. Lunette et couvercle en polypropylène blanc à l'état neuf correctement fixés sur charnières métalliques. En partie dorsale, un réservoir de chasse en porcelaine blanche avec double commande chromée fonctionnelle. Le robinet d'arrêt se manipule correctement. L'épaisseur supérieure présente quelques petites projections de peinture blanche.

CHAMBRE ARRIERE

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage de type led fonctionnel. A proximité, un impact d'1 cm sous peinture.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse une fibre de verre de type TASSO hormis celui de droite.

Mur avant, une trace de ragréage verticale sous peinture sur la gauche de l'huissierie, sur toute sa hauteur. A 1,60 m de hauteur, divers percements de cheville ragrésés sous peinture.

Mur arrière, au niveau du retour du mur en partie gauche, une vingtaine de perforations de chevilles sous peinture. Une demi-douzaine de perforations de chevilles ragrésées sous peinture sur la portion gauche du mur.

Mur droit, surplombant l'embrasement, deux embases métalliques pour tringle, chacune fixées par une seule vis.

Plinthes : Conformes. De légers disjoints apparents entre les plinthes et l'aire de foulée.

Sol : Conforme. Le revêtement présente divers accrocs millimétriques, principalement localisés au pied et dans l'axe du radiateur, ainsi que dans l'axe de l'interrupteur à tirette. En plein centre de la pièce, deux griffures plus marquées de respectivement 1 et 15 cm.

A l'arrière de la porte, des nuances jaunâtres sur 1 m². En se décalant vers le mur arrière, une dizaine de petits déchirements. Dans l'axe de l'interrupteur du mur avant, à 1 m de ce dernier, un déchirement plus prononcé de 4 cm.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Le joint de liaison vitre – parclose gauche de l'ouvrant droit est renforcé sur 10 cm à hauteur de la béquille.

Une tablette de fenêtre en pierre naturelle de ton taupe chanfreinée sur son extrémité avant et dépolie sur son épaisseur supérieure. Quelques petites projections de peinture blanche affectent la tablette. Au centre du chanfrein, une épaufrure millimétrique.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme sous peinture blanche neuve et correctement appliquée. La porte vient buter dans l'angle inférieur droit ne permettant pas la fermeture sur les 2 derniers centimètres. Les béquilles ballottent. Face intérieure, une vis manquante au niveau de la rosace. Absence de clé. Côté extérieur, une nuance jaunâtre à chaque extrémité supérieure. La peinture est peu couvrante. La peinture épouse à 1,60 m de hauteur, une trace de ragréage circulaire d'une trentaine de cm.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur, une prise de courant et un interrupteur à cordelette avec sangle en nylon décolorée. L'interrupteur est entièrement sous peinture.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme constitué de cinq panneaux avec vanne thermostatique en synthétique blanc fonctionnelle de marque DANFOSS. Des écailllements centimétriques de peinture visibles à l'intérieur des panneaux.

SALLE DE BAINS

Plafond : Conforme.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse directement l'enduit.

Mur avant, surplombant le miroir, une applique lumineuse fonctionnelle avec diffuseur en synthétique opalin et éclairage fonctionnel.

Mur gauche, au niveau de la baignoire, carrelages carrés de ton blanc laqué avec joints de resserrage en ciment gris de bel aspect.

Mur arrière, la crédence se poursuit sous 2 m de hauteur. L'ensemble est de bel aspect. Notons de temps à autre une petite nuance blanchâtre des joints. La jupe de la baignoire est constituée d'un panneau en bois sous peinture blanche neuve et correctement appliquée. La finition inférieure est marquée d'un impact d'1 cm en son centre.

En partie droite, le boiler électrique en tôle blanche de marque FAIS. L'arête inférieure est marquée d'un léger poinçonnement en partie centrale gauche. Le trop-plein du boiler se jette dans la baignoire. En dessous de sa canalisation, des débordements centimétriques de ciment. Sur la droite, une goulotte en PVC de ton blanc, positionnée en L renversé. Une fissuration de la goulotte apparente au niveau de son angle.

Mur droit, une canalisation sous peinture en partie gauche.

Plinthes : Conformes. Absence de plinthe à l'arrière des canalisations.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Trois perforations de vis dans l'angle avant droit. Au pied de la baignoire, des décolorations jaunâtres et orangées.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Le vitrage est martelé d'usine. La chambre de décompression présente de petites décolorations brunâtres de type mégot de cigarette.

Une tablette de fenêtre conforme de ton beige. L'épaisseur supérieure présente un léger aspect défraîchi.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui vient buter contre l'huissierie dans l'angle inférieur droit. Une clé fonctionnelle de marque SENCYS portant le n° 10. Dans le bas chaque face, une grille d'aération rectangulaire en synthétique de ton blanc. Face intérieure, une patine digitale le long de l'arête droite. Une vis manquante au niveau du cache-serrure. Le traitement présente un aspect terni probablement lié à l'humidité sur le mètre inférieur. Une écharde dans l'angle inférieur droit sur 4 cm. A 20 cm de l'arête supérieure, une décoloration linéaire grisâtre. Côté extérieur, quelques petites projections éparses de peinture blanche et une dizaine de griffures horizontales sur la gauche de la grille d'aération. Une patine digitale à hauteur des quincailleries.

Les huisseries sont conformes. La tranche de gâche est manquante. L'huissierie est surplombée par une imposte en verre martelé intacte. L'encadrement est en bois sous peinture blanche neuve. Côté extérieur, le chambranle gauche se désolidarise légèrement sur les 40 cm inférieurs.

Electricité : Une prise de courant avec broche de terre, une double prise de courant IP55.

Equipements :

- Une baignoire en tôle blanche marquée d'un aspect grisonnant généralisé. Des coulures d'eau affectent les parois latérales. Joint périmétrique en silicone gris correctement appliqué et de bel aspect. Crépine métallique fixe décolorée. Un bouchon en caoutchouc noir non adapté à la crépine. Le robinet mélangeur est en métal chromé avec double croisillon fonctionnel. Le mousseur est propre. Les croisillons présentent un léger mouvement au toucher. Les écussons de chaleur sont manquants. L'inverseur bain - douche est fonctionnel. La douchette est en plastique chromé de marque non précisée et est alimentée par un flexible en métal annelé. Les sorties d'eau sont dans l'ensemble propres. La douchette est marquée par des micro-rayures d'usage. Le trop-plein du boiler se jette dans la baignoire.
- Un miroir rectangulaire positionné à l'horizontale sur trois patères métalliques sous peinture. Des traces d'oxydation affectent le miroir, principalement sur les extrémités à hauteur des fixations.
- Une tablette murale de ton blanc sur structure métallique, marquée d'un éclat de 2 cm dans l'angle arrière droit. A l'arrière, une crédence rectangulaire de ton similaire

- Un lavabo suspendu en porcelaine blanche avec crépine métallique fixe sans bouchon. Le robinet mitigeur est en métal chromé de marque non précisée. Absence de mousseur. La robinetterie présente quelques légères traces résiduelles de tartre au niveau des parties difficilement accessibles. A neuf heures de la crépine, deux impacts millimétriques. En partie avant, un impact de 2 mm. Le siphon-bouteille est en métal chromé. Les deux robinets d'arrêt sont grippés.
- Une tringle métallique de ton crème qui se désolidarise du mur. Cette dernière suspend un rideau de douche de ton blanc à motifs étoilés de ton gris. Ce dernier est plissé mais de bel aspect.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme constitué de deux panneaux avec vanne thermostatique en synthétique noir et coquille d'œuf, fonctionnelle.

CHAMBRE AVANT

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage de type led fonctionnel.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse en partie centrale supérieure des murs, l'empreinte d'une ancienne frise décorative.

Mur avant, dans l'angle supérieur droit de l'embrasure, trois chevilles sous peinture. En partie droite, deux canalisations sous peinture.

Mur gauche, en partie gauche, deux fois trois perforations de chevilles sous peinture. Une demi-douzaine de résidus poussiéreux ou similaires également sous peinture à la même hauteur en partie inférieure droite de l'interrupteur à tirette.

Mur droit, une trace de ragréage d'une quarantaine de centimètres sous peinture dans l'angle supérieur droit de l'hublot.

Plinthes : Conformes.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. En rentrant à gauche, une multitude de petites brûlures ou similaires sur une quarantaine de centimètres. Divers petits accrocs affectent le revêtement principalement dans l'axe du radiateur et au pied du châssis du mur droit.

Menuiseries extérieures : Deux châssis conformes. Les deux chambres de décompression présentent de petites décolorations de ton rouille.

- En façade avant, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant. Le simple ouvrant se manipule correctement. L'oscillo-battant est déréglé. La béquille ne se manipule pas plus de 90 degrés. L'ouvrant n'accroche pas dans l'angle supérieur droit. Une tablette de fenêtre conforme de ton taupe. Le chanfrein est marqué d'une douzaine d'épaufrures.
- En façade latérale, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Le vitrage extérieur de l'ouvrant gauche est marqué de sept impacts localisés sur 40 cm en partie inférieure droite. Le dormant inférieur est marqué d'une altération de 5 cm dans l'axe de l'ouvrant gauche. Une tablette de fenêtre conforme. Deux légères épaufrures affectent le chanfrein en parties centrale et centrale gauche.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui accroche l'huissierie dans l'angle supérieur droit. Absence de clé. Béquille et rosace ballottent fortement. Les vis sont manquantes. Les deux faces présentent quelques petites traces éparses de peinture blanche.

Côté intérieur, de petites percussions avec pertes de matière sur le mètre inférieur de l'arête droite. Le traitement épouse une demi-douzaine de griffures en oblique sur le mètre inférieur. Côté extérieur, à mi-hauteur du panneau, quatre impacts millimétriques. La moitié inférieure est marquée par des griffures superficielles et légers petits impacts liés à de précédentes occupations. Six perforations de clous sur le mètre supérieur.

Les huisseries sont conformes. La peinture épouse quelques irrégularités d'anciennes peintures au niveau de l'ébrasement supérieur.

Electricité : Un interrupteur, un interrupteur à tirette sans cordelette, une prise de courant et un boîtier radio-télédistribution.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme constitué de quatre panneaux avec vanne thermostatique en synthétique de ton noir et coquille d'œuf de marque HONEYWELL. Cette dernière est fonctionnelle. En plein centre du panneau, un écaillage millimétrique de peinture.

SEJOUR

Plafond : La peinture est légèrement peu couvrante au périmètre de la pièce et laisse apparaître une ancienne peinture de ton crème.

Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage de type led fonctionnel. Sur la droite du châssis central, une sortie de câble électrique sous peinture de 4 cm.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, entre les deux châssis de gauche, un enduit lisse sous 1,80 m de hauteur. L'allège de droite est marquée d'une demi-douzaine de petites coulures d'eau. L'embrasement de droite est marquée d'un impact centimétrique sous peinture dans l'angle supérieur droit.

Mur gauche, quelques petites traces de ragréage éparses sous peinture et un déchirement du papier peint de 15 cm en tête de la plinthe en partie centrale.

Mur arrière, sur la gauche de la porte, une irrégularité verticale du papier peint de 15 cm sous peinture. Au-dessus de l'huissierie, un renforcement de 2 cm sous peinture.

Mur droit, en plein centre, à 1,10 m de hauteur, deux impacts linéaires sous peinture.

Plinthes : Conformes.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme, usagé. Ce dernier présente divers poinçonnements et petits déchirements grisâtres. En partie centrale arrière, des déchirements plus prononcés sur 15 cm. Au pied droit du radiateur droit, un déchirement linéaire de 30 cm.

A l'entre-porte du hall d'entrée, une barre de seuil identique aux précédentes, décolorée dans l'axe de passage.

Menuiseries extérieures : Trois châssis conformes.

- En partie gauche, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant. L'oscillo-battant semble bloqué en partie supérieure et ne peut être ouvert. A l'extérieur, un garde-corps métallique de ton blanc correctement fixé. La peinture est grisonnante.
Une tablette de fenêtre conforme marquée de petites épaufrures millimétriques sur la moitié gauche et d'une épaufrure d'1 cm au centre du chanfrein.
- Au centre, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant. L'oscillo-battant n'adhère pas dans l'angle supérieur droit. La manœuvre du simple ouvrant est aisée. A l'extérieur, un garde-corps similaire et correctement fixé. La peinture est défraîchie.
Une tablette de fenêtre conforme.
- En partie droite, un châssis équipé d'un oscillo-battant dont la manœuvre est aisée.
Une tablette de fenêtre conforme.

Menuiseries intérieures :

- Une première porte conforme donnant dans le hall d'entrée. La manœuvre est aisée. Les béquilles ballottent fortement. Absence de cache-serrure et de clé. La vis inférieure de la têtère est manquante. Côté intérieur, une vis manquante au niveau de la rosace. De nombreuses micro-rayures avec écailllements du traitement affectent le mètre inférieur du panneau, principalement en partie droite. Quelques griffures similaires à hauteur des quincailleries. Une bavure centimétrique de peinture blanche dans l'angle supérieur gauche. Dans l'angle supérieur droit, une perforation de vis et trois empreintes circulaires accompagnées d'une entaille de 4 cm partant du chant supérieur. Côté extérieur, diverses griffures superficielles visibles sous 1,60 m de hauteur. Quelques petites traces éparses de peinture blanche.
Les huisseries sont conformes.
- Une seconde porte conforme donnant vers le hall de nuit. La porte vient buter contre l'huissierie en partie droite. La têtère ressort légèrement du chant de la porte. Absence de clé. Les béquilles se désolidarisent. La porte bénéficie d'une baie en verre sablé avec joint périmétrique dur de ton beige de 2 cm d'épaisseur côté intérieur. Côté intérieur, absence de vis au niveau de la rosace. Une patine digitale prononcée à hauteur des quincailleries. Six perforations de vis alignées verticalement au niveau du montant gauche. En partie supérieure, deux autres perforations de vis. Un percement de vis visible tous les 40 cm au niveau de celui de droite. Le panneau est marqué de griffures superficielles sur le mètre inférieur. Côté extérieur, quelques traces de frottement et légères griffures d'usure sur le mètre inférieur. De petites échardes du bois au niveau de la parclose inférieure.
Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un double interrupteur, un interrupteur, quatre prises de courant et un boîtier de raccordement VOO.

Radiateurs : En allège, deux corps de chauffe conformes avec vannes thermostatiques fonctionnelles en synthétique blanc de marque COMAP. Les deux vannes grincent lors de leur manipulation. La numérotation commence à s'effacer. Chaque radiateur dispose de cinq panneaux.

HALL D'ENTREE

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel et le détecteur de fumée repris aux généralités. Entre ces deux éléments, une auréole de ton beige qui ressort par transparence sur une vingtaine de centimètres. Longeant les murs gauche et arrière, un câble de raccordement sous peinture.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse une fibre de verre de type TASSO.

Mur avant, quelques légères traces d'application.

Mur gauche, une trace de ragréage lisse sous la hauteur du parlophone. Un ancien papier peint visible sur une trentaine de centimètres à la même hauteur.

Mur arrière, quatre perforations de chevilles sous peinture à 1,70 m de hauteur.

Mur droit, quelques traces d'application en partie supérieure de la paroi. Sur la droite de l'huissierie, quatre perforations de clous sous peinture et quatre chevilles ragrésés sous peinture.

Plinthes : En matière synthétique entièrement sous peinture murale. Au pied du mur gauche, une plinthe conforme sur la gauche de la porte.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Divers petits impacts grisâtres affectent le revêtement. A l'entre-porte des communs, une réglette de finition en métal doré, décolorée dans l'axe de passage.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme, qui accroche la tranche de gâche lors de sa manipulation. Les béquilles ballottent fortement. Côté intérieur, une peinture blanche neuve épousant une trace de ragréage à hauteur des quincailleries et plusieurs griffures du bois sous 50 cm de hauteur. Le cylindre est englobé par une embase de cache-serrure déformée. Côté extérieur, de nombreuses érosions à hauteur des quincailleries. Un éraillage du bois le long de la têtère sur une quinzaine de centimètres. Le panneau présente plusieurs griffures horizontales principalement localisées sur la moitié inférieure. A 1,60 m de hauteur, quatre adhésifs portant le numéro de l'appartement. Au-dessus, deux griffures en forme de S d'une dizaine de cm.

Les huisseries sont conformes. La tranche de gâche est déformée sous peinture. La peinture épouse une écharde du bois sur une quarantaine de centimètres à hauteur de cette dernière. Même remarque sous 15 cm de hauteur.

Electricité : Un interrupteur, un parlophone en synthétique blanc de marque AIPHONE (modèle GT-1D).

CUISINE

Plafond : Deux plafonniers conformes avec éclairages fonctionnels. Les deux éléments sont reliés entre eux par une goulotte en PVC blanc. A l'arrière du luminaire arrière, une empreinte linéaire rectangulaire d'à peu près 1,30 m.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse directement l'enduit.

Mur avant, quatre chevilles sous peinture en partie inférieure gauche. Plusieurs légères traces de ragréage affectent l'enduit sous peinture.

Mur gauche, des traces d'application au contour du radiateur. Les canalisations sont sous peinture et correctement fixées.

Mur arrière, un câble de raccordement non correctement fixé au mur en tête de la plinthe. Sur la gauche du mobilier de cuisine, une arrivée de gaz avec bouchon métallique et croisillon non manipulé, une évacuation d'eau en PVC sous peinture murale et une arrivée d'eau froide avec croisillon non manipulé. En tête du plan de travail, des carrelages identiques à ceux de la baignoire. Ces derniers sont de bel aspect à l'exception d'une double fendille de 10 cm en oblique inférieure droite du robinet.

Mur droit, les carrelages se poursuivent et sont intacts. A hauteur de l'interrupteur, deux perforations de clous et quatre impacts de type angle de meuble non sous peinture. Des traces de ragréage plus prononcées sur le mètre inférieur.

Plinthes : Conformes. A l'arrière de la porte, deux traits au crayon ordinaire.

Sol : Conforme. Nombreux déchirements millimétriques affectant le revêtement, et griffures grisâtres. Absence de barre de seuil à l'entre-porte.

A l'arrière de la porte du balcon, un butoir avec amortisseur en caoutchouc de ton rouille jauni. A proximité, une auréole jaunâtre d'une trentaine de centimètres.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Dans le bas de l'ouvrant gauche, en partie droite, une décoloration brunâtre de type brûlure de cigarette ou similaire.

La tablette de fenêtre est conforme. Une épaufrure de 3 cm au centre du chanfrein. Une dizaine d'épaufrures similaires de part et d'autre.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui vient buter contre l'huissierie dans l'angle inférieur droit. La porte accroche l'aire de foulée à 15 degrés d'ouverture. Les béquilles ballottent fortement. Absence de clé. Face intérieure, une érosion centimétrique généralisée sous 40 cm de hauteur au niveau de l'arête droite. Pour le reste, quelques nuances blanchâtres et légères griffures du traitement en parties inférieure et latérale gauche. Côté extérieur, deux entailles relativement profondes de 2 cm en oblique inférieure droite du trou de serrure. Des traces blanchâtres de chantier sur la moitié inférieure du panneau. Le long de l'arête inférieure, des écailllements du traitement. L'érosion précédemment décrite se poursuit sur les 15 cm inférieurs de l'arête gauche.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur couplé à une plaquette de propreté, trois prises de courant avec broches de terre.

Radiateur : Un corps de chauffe conforme constitué de quatre panneaux avec vanne fonctionnelle.

Equipements : Une cuisine meublée en bois sous peinture de ton coquille d'œuf amortie en partie intérieure et sous peinture blanche neuve en partie extérieure. Les portillons sont fixés sur des charnières pianos entièrement sous peinture. Les prises en main sont en métal argenté, ternies. Les étagères reposent sur des calles en bois sous peinture assortie à celle du meuble.

En partie supérieure, nous retrouvons :

- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur deux étagères. La peinture intérieure est amortie. La fermeture des deux portillons est légèrement défectueuse.

En partie intermédiaire, nous retrouvons :

- Un évier en inox brossé micro-rayé et constitué d'un bac et d'un égouttoir. Quelques légers poinçonnements affectent l'inox par endroits. Crépine métallique fixe avec double égouttoir à crépine assortie. Un bouchon en caoutchouc noir non adapté à la taille de la crépine. La chaînette métallique n'est pas reliée. Le robinet mitigeur est en métal chromé de marque AQUAVIVE avec bec verseur orientable et mousseur propre. Le bec présente divers impacts millimétriques sur les 10 cm avant.
- Un plan de travail recouvert d'un revêtement souple identique à celui de l'aire de foulée, ne présentant toutefois pas de dégradation. Les couvre-chants sont en synthétique de ton noir et ont tendance à se décoller et se déchirer.

En partie inférieure, nous retrouvons :

- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur une étagère marquée de traces de dépose et décolorations d'usage normal et sur le siphon en synthétique de ton blanc. Absence de robinet d'arrêt. Un câble de terre longe la tablette en partie droite. Les deux portillons ne restent pas fermés.
- Un caisson équipé d'un portillon donnant sur deux étagères. La fermeture du portillon est aisée. A hauteur de la prise en main, un renforcement linéaire sous peinture d'une dizaine de centimètres.

CAVE

Les décors sont à l'état brut de construction et sont empoussiérés. La cave est vide.

Au-dessus de l'huissierie, un soquet sans ampoule ni diffuseur. Sur la droite, un interrupteur et une prise de courant en Bakélite noire. La prise de courant n'est pas correctement fixée.

Le numéro 62 est inscrit à la bombe de peinture noire sur le mur du fond.

Mur droit, à l'arrière de la porte, un rectangle de peinture blanche.

L'aire de foulée présente une décoloration grisâtre circulaire d'une cinquantaine de cm en partie centrale droite.

Porte d'accès en bois à faces embrevées sous peinture beige amortie. Les quincailleries sont au complet. Les béquilles se désolidarisent. La manœuvre de la porte est aisée. Les huisseries sont en bois assorti. La peinture est amortie.

BALCON

Porte d'accès conforme dont la manœuvre est aisée. Face côté cuisine, une peinture blanche neuve. Une clé fonctionnelle mais oxydée. Une béquille avec rosace en nylon de ton crème. Les deux éléments se désolidarisent. Côté extérieur, seule la béquille est similaire. Des érosions affectent l'arête droite à hauteur de la têtière (voir photos). La porte présente des traces poussiéreuses et traces d'usage normal sur la moitié inférieure.

Les huisseries sont conformes. Le listel côté extérieur est altéré sur 3 cm à hauteur du pêne lançant. La tranche de gâche est déformée au même endroit.

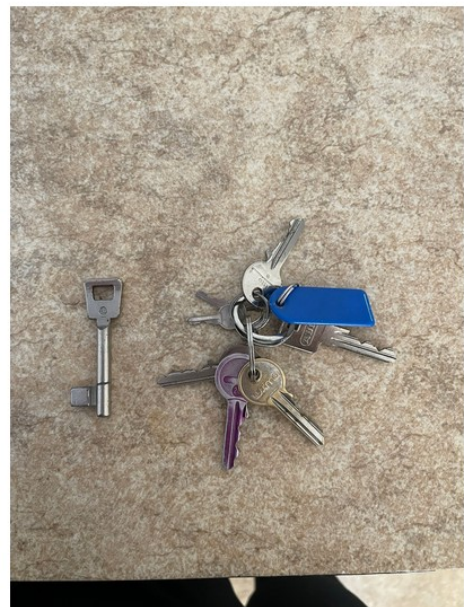
Les autres décors n'appellent pas de remarque particulière hormis des décolorations blanchâtres et bleutées au niveau de l'aire de foulée.

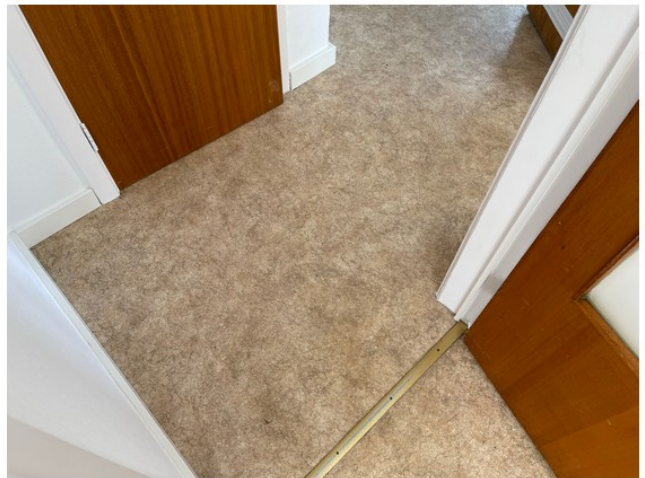
Un boîtier électrique se trouve en partie centrale du retour de mur.

Au-dessus, une sortie de câble électrique sous gaine isolante d'une vingtaine de centimètres. Absence de luminaire.

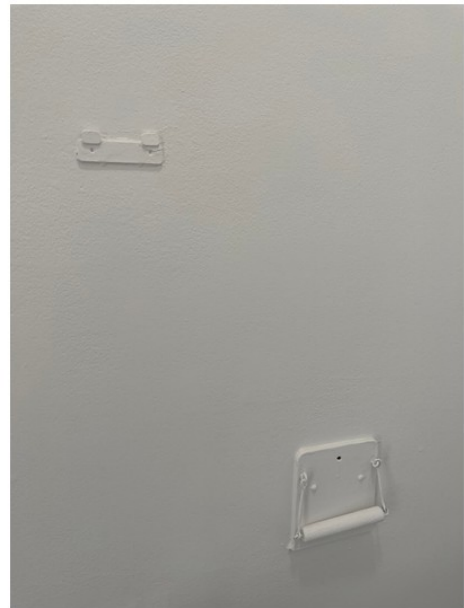
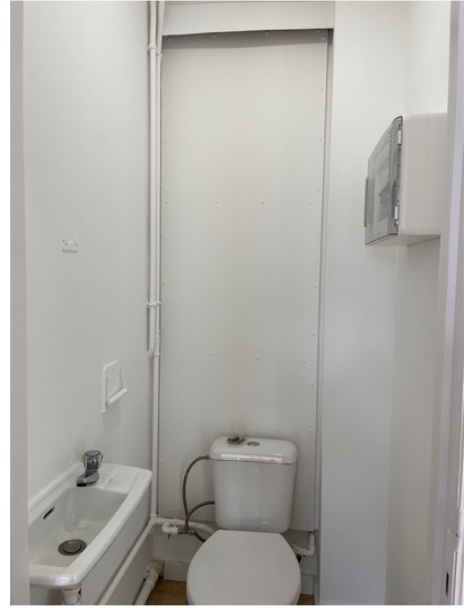
Les photos ci-annexées complètent la description.

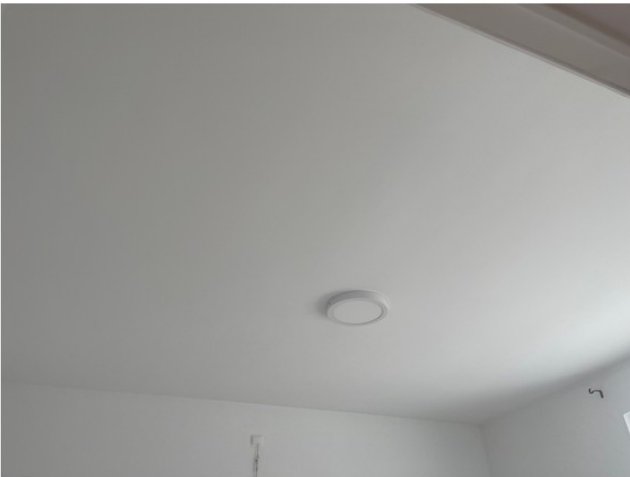
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

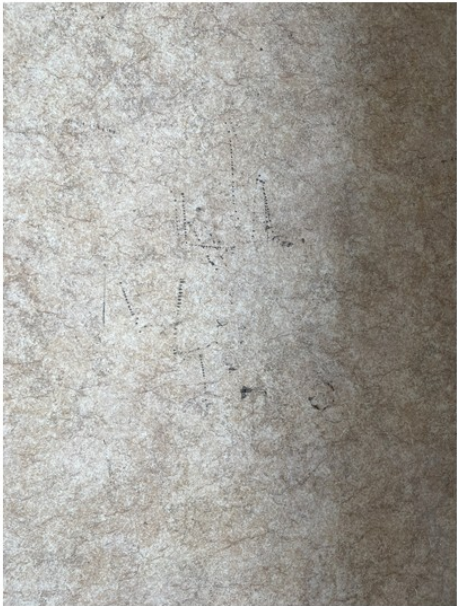








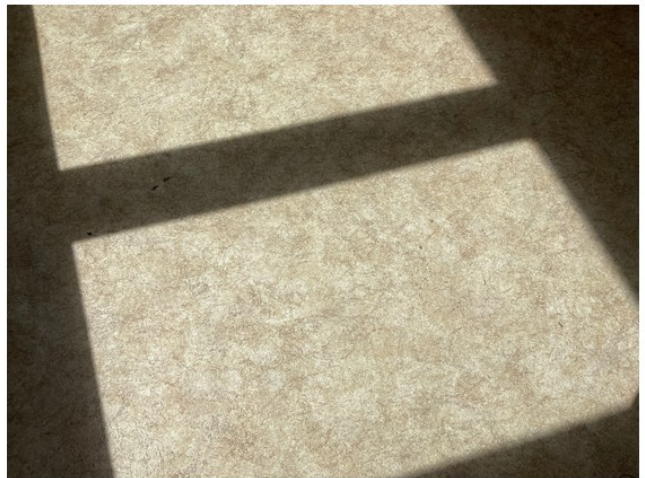
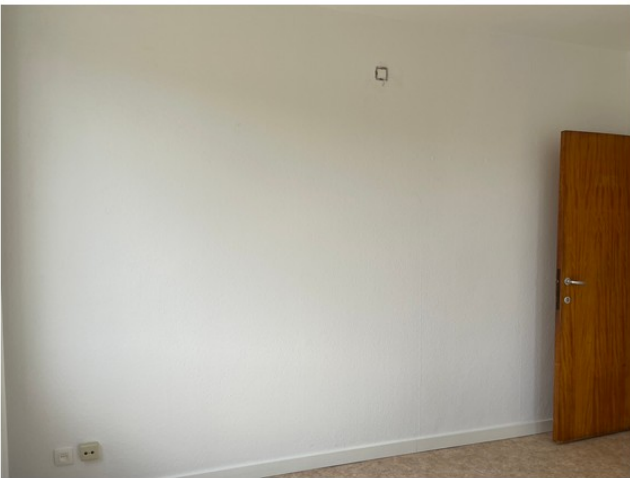




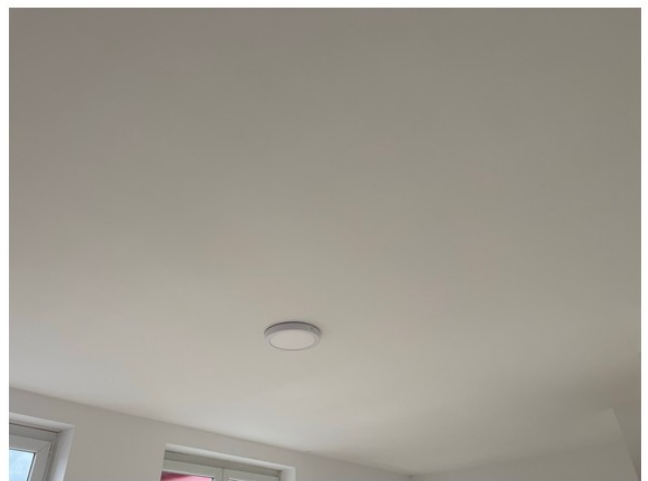


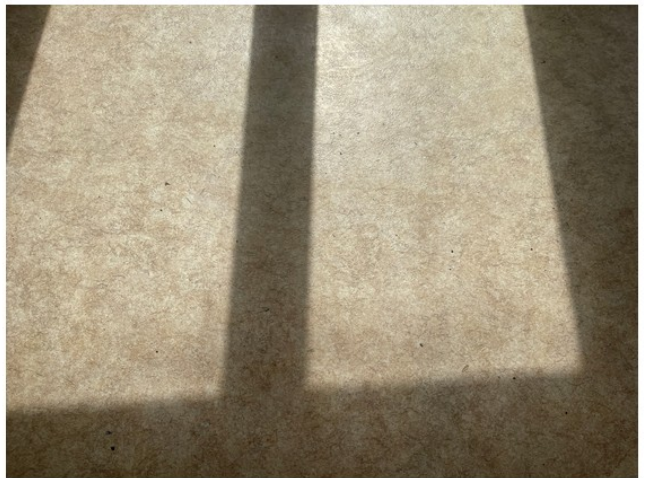






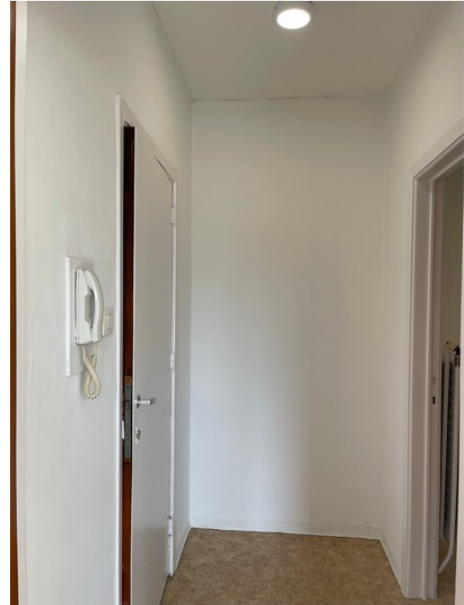




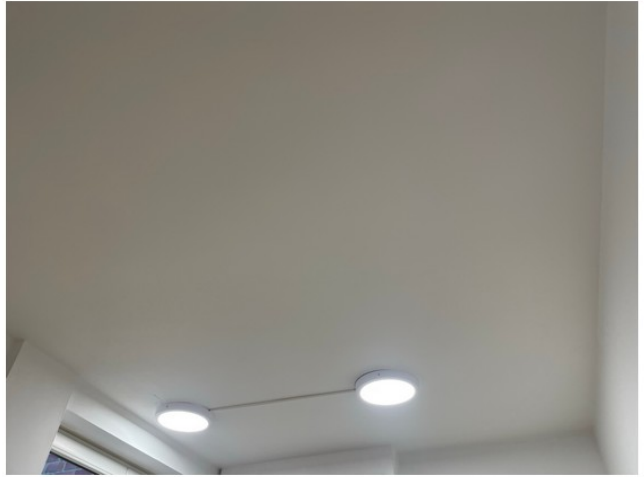






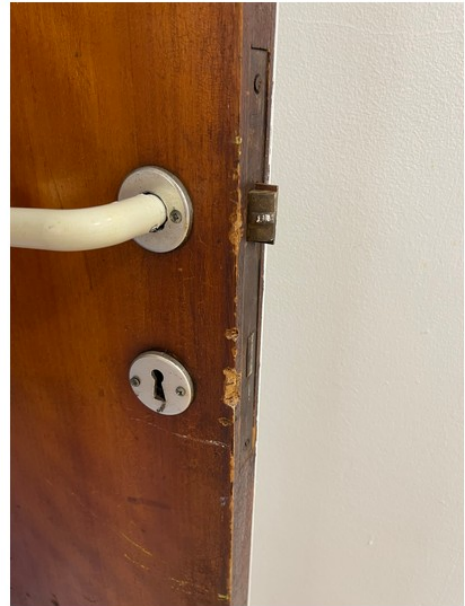
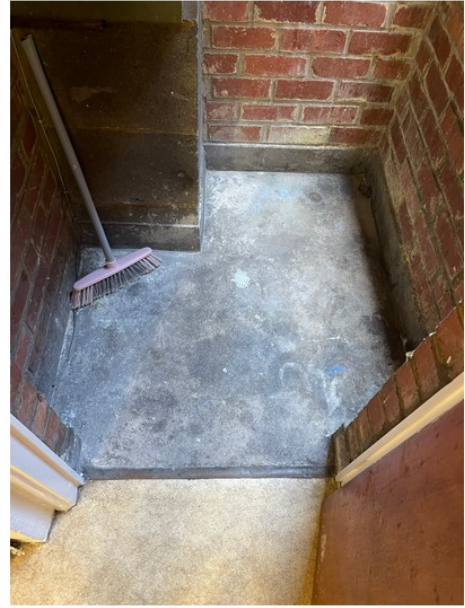












MATERIEL MIS A DISPOSITION

Les clés suivantes sont remises lors de notre passage :

- 1 clé immeuble
- 4 clés non identifiées
- 1 clé cave
- 2 petites clés non identifiées.

INDEX

Eau : Compteur n° A10230119 → INDEX : 921,35 m³

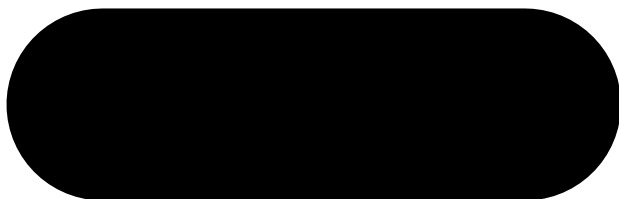
Gaz : Compteur n° 14720051 → INDEX : 374,27 m³ *

Electricité : Compteur n° 5291163-2011 → INDEX : Jour = 15440 kWh
Nuit = 10121 kWh

* Le compteur de gaz est scellé lors de notre passage. Le représentant du locataire en est informé sur place.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux, pour valoir et servir à telles fins que de droit, en nos bureaux, en date ci-dessous.

Le 07 août 2023



RECOMMANDATIONS AUX LOCATAIRES POUR LA FIN DU BAIL

Recommandations de la CIBEX. Attention, la liste des recommandations n'est pas exhaustive.

1.1.1 But du document :

Le présent document se veut être un auxiliaire pour le locataire afin de l'aider à préparer au mieux l'état des lieux de sortie.

Les recommandations reprises ci-dessous sont données à titre informatif sur base des articles 1730 et suivants du Code Civil et/ou des us et coutumes en matière d'état des lieux, sous réserve des accords contractuels entre parties.

1.1.2 Rôle de l'expert :

1. L'expert vérifie lors de la sortie si le locataire restitue les lieux tels qu'il le devrait.
2. L'expert assiste les parties pour déterminer si des manquements (dégâts locatifs, défauts d'entretien) sont imputables au locataire, et si tel est le cas, il chiffre les indemnités compensatoires. Le cas échéant, il pourra exiger un dédommagement pour chômage immobilier tenant compte de l'importance des réparations et de la durée nécessaire pour les réaliser.
3. L'expert, si les parties le souhaitent, relèvera les indices des compteurs (eau, gaz, électricité...), la jauge à mazout, les calorimètres, selon les moyens mis à sa disposition. A charge pour les parties de les communiquer aux compagnies et d'établir les décomptes.
4. L'expert rédige un procès-verbal d'état des lieux de sortie, chacune des parties recevant son exemplaire.
5. L'expert n'est pas chargé des modalités pour procéder à la libération de la garantie locative, ni d'établir les décomptes de charges locatives.

1.1.3 Organisation de l'état des lieux de sortie :

Le jour de l'état des lieux de sortie :

1. Les lieux doivent être vidés de tout objet appartenant au locataire et correctement nettoyés.
2. Les compteurs (eau, gaz, électricité) resteront ouverts afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement des appareils desservant les lieux loués. A défaut, une réserve sera formulée empêchant la clôture de l'état des lieux et des décomptes entre parties.
3. Les clés seront remises au propriétaire. Toutes les clés supplémentaires reproduites par le locataire devant être remises au propriétaire lors de son départ. Cette remise de clés étant définitive, tous les manquements seront alors compensés par des indemnités (le locataire n'étant plus autorisé à accéder aux lieux) ;
4. Le locataire produira les attestations d'entretien requises datant de maximum 3 mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, alarme ...

1.1.4 Conseils d'usage :

Ci-dessous, une liste non limitative de ce qui est généralement conseillé au locataire afin de préparer l'état des lieux de sortie :

1. Nettoyage : un nettoyage minutieux et approfondi de l'ensemble des locaux et de leurs équipements (portes : effacer les traces digitales, vitres : profils intérieurs et extérieurs, radiateurs dépoussiérés, etc. ...);
2. Plafonds et murs (peintures et papier de tapisserie) : quel que soit l'âge des décors, les parois doivent être propres et exemptes de nicotine. Les éventuels clous, crampons, vis devront être enlevés, les trous proprement rebouchés et les dégâts réparés. La durée de vie des décors est laissée à l'appréciation de l'expert qui calculera l'éventuelle intervention du locataire dans la remise en état des décors proportionnellement à la durée d'occupation.
3. Sols : les sols doivent être nettoyés et entretenus avec des produits adéquats : parquet sans dégradation (griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlures, déformation, ...), moquettes aspirées et shampooinées (en fonction du support), ...
4. Portes : chaque porte sera munie de sa clé (si présente à l'entrée), les serrures, charnières et paumelles étant graissées et en parfait état de fonctionnement.
5. Sanitaires : les appareils sanitaires seront propres, détartrés (filtres, mousseurs...), les joints remplacés si nécessaire, les robinets d'arrêt fonctionnels, les joints silicones propres, ... (attention à l'utilisation de produits trop abrasifs !).
6. Rideaux, tentures, stores : ils seront dépoussiérés, correctement nettoyés (éventuellement par une société professionnelle) et remis en place. Les lamelles de store seront dépoussiérées et les mécanismes en bon état de fonctionnement.
7. Volets : volets correctement nettoyés intérieur et extérieur, les sangles cassées seront remplacées, les mécanismes graissés et fonctionnels. Pour les tentes solaires : la toile de la tente solaire doit être intacte et propre, et les mécanismes entretenus. Le locataire veillera à la protéger des intempéries.
8. Extérieurs :
9. Le jardin doit être correctement entretenu et nettoyé : pelouse tondue, massifs nettoyés de toutes mauvaises herbes, haies, arbres et arbustes taillés, plantes et arbustes en bonne santé, les terrasses, dallages, allées et chemins nettoyés et sans mousse, clôtures en ordre. Les corniches seront vidées et nettoyées.
10. Si le locataire a installé ou fait installer certains équipements mobiliers ou autres (canalisations électriques, raccordements de plomberie, de sanitaires, système d'alarme, antenne parabolique etc ...), en lieu et place ou en complément de ceux qui s'y trouvaient à son entrée, il aura la faculté soit de les enlever et de remettre le tout dans l'état dans lequel il l'a reçu, soit d'abandonner ces équipements au profit du propriétaire, sans indemnité quelconque. Ceci sans exclure le droit au propriétaire de refuser ces équipements et d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif.