

PROCES VERBAL

ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE

DOSSIER REF. 718-2023

Région Wallonne
Ville de Charleroi

Appartement 2 chambres

De Clerck
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

PROCES VERBAL D'ETAT LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille vingt-trois, le deux novembre.

Je soussigné, [REDACTED], Expert Immobilier en Etats des lieux locatifs, agréé CIBEX [REDACTED], dont le siège d'exploitation est situé avenue Fond du Diable 20, 1310 La Hulpe

Représenté sur place par Laura NEUFORT,

Agissant à la requête conjointe de :

Le Bailleur :

[REDACTED]
[REDACTED]

Et

Les Preneurs :

[REDACTED]
[REDACTED]

Déclare avoir procédé à la visite détaillée de :

**Un appartement deux chambres situé Rue Bosquetville 2/051 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

- Seuls les locataires sont présents lors des constatations.
- Le bien est inoccupé. Il est trouvé dans un état correct de propreté.
- Le bien est trouvé libre de tout encombrement.
- L'appartement se compose généralement comme suit : hall d'entrée, cuisine non équipée, un séjour, un WC séparé, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douches.

Les décors se présentent généralement comme suit :

Plafonds : Enduits (lisses) et recouverts de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. L'appartement a fait l'objet d'une remise en peinture avant l'entrée des locataires. Les points lumineux sont généralement constitués de plafonniers avec embases en métal de couleur blanche, de forme circulaire, avec diffuseurs en synthétique opalin dissimulant des ampoules fonctionnelles.

Murs : Les parois sont recouvertes de fibres de verre sous peinture de couleur blanche, correctement appliquée, neuve et couvrante. De temps à autre, au niveau des parois, des retouches au niveau de l'enduit sur la fibre de verre. De légères irrégularités sont également à signaler.

Plinthes : En bois sous peinture de couleur blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. De temps à autre en partie supérieure des plinthes, une légère petite irrégularité du bois sous peinture.

Sols : Généralement constitués de parquet flottant industriel dans les tons brun moyen. De temps à autre, une légère projection de peinture millimétrique. Majoritairement au niveau du séjour, les lames de parquet sont affectées de gonflements et d'écailllements du mélaminé. Un voile poussiéreux est perceptible à lumière rasante sur la totalité de l'aire de foulée. Les éventuels impacts seront repris au fur et à mesure.

Menuiseries extérieures : Les châssis de fenêtre sont en PVC de ton blanc en partie intérieure et en partie extérieure. Les châssis sont équipés de doubles vitrages resserrés aux parclozes par des joints souples dans les tons gris. Le vitrage et les chambres de visite sont trouvés propres. Quincaillerie en métal sous peinture émaillée d'usine de couleur blanche. Les embases sont en synthétique assorties.

Tablettes de fenêtre en pierre reconstituée dans les tons beiges. Les chanfreins sont affectés de légers petits impacts sensibles au toucher. En partie supérieure des tablettes, des décolorations de forme circulaire.

Menuiseries intérieures : Les portes intérieures sont en bois à faces lisses recouvertes de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. Les panneaux sont montés sur des paumelles en métal sous peinture assortie. Les quincailleries se composent d'une béquille, d'une rosace et d'un cache serrure. Les éventuelles clés seront reprises au fur et à mesure.

Les huisseries sont en bois sous peinture de couleur identique et n'appellent pas de remarque particulière.

Electricité : L'ensemble électrique est encastré et de marque NIKO. Les interrupteurs sont à bascule. Les prises de courant sont équipées de broches de terre. Les plaquettes de propreté sont en synthétique de ton blanc et n'appellent pas de remarque particulière. Aucune attestation de conformité électrique n'est remise à l'expert lors de son passage.

Système de chauffage et radiateurs : collectif au mazout avec présence de calorimètres au niveau des radiateurs. Notons que la majorité des calorimètres sont trouvés défectueux. Ils sont soit recouvert de peinture murale, soit cassés.

Les radiateurs sont en fonte sous peinture de couleur blanche correctement appliquée et couvrante. Ils sont généralement constitués de quatre panneaux correctement peints. Vannes thermostatiques de marque HEIMEIER qui pivotent correctement. Les panneaux en partie intérieure sont trouvés propres.

Détecteur incendie : Un détecteur optique de fumée est placé au niveau du hall d'entrée. Celui-ci n'est pas testé au vu de sa hauteur.

CHAMBRE ARRIERE DROITE

Plafond : Au centre, un plafonnier équipé d'un diffuseur circulaire opalin. Il dissimule un éclairage qui fonctionne.

Murs : Les quatre parois sont conformes. Peinture neuve.

Mur avant, en partie inférieure de la paroi et en partie droite de celle-ci, des ragréages de l'enduit sur la fibre de verre sous peinture correctement appliquée.

En tête du chambranle de la porte, deux petites décolorations de forme circulaire.

A l'arrière de la porte, au niveau de l'arête saillante, un impact à environ 1 m 50 de hauteur qui a fait l'objet de ragréage.

Mur gauche et mur arrière, pas de remarque.

Mur droit, en partie droite de la paroi, des tuyaux de chauffage sous peinture.

Plinthes : Conformes aux généralités. Au niveau de la paroi gauche en partie droite, un résidu collant est présent en partie inférieure de la plinthe.

Sol : Conforme aux généralités. De manière générale, l'aire de foulée est recouverte de griffures perceptibles à lumière rasante. A proximité du corps de chauffe, au centre de celui-ci, deux lames sont affectées de gonflements. A proximité des huisseries, une lame est affectée d'un écaillage du mélaminé sur environ 10 cm. Des griffures plus prononcées sont également à signaler au niveau de l'ouverture de porte.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités constitué d'une baie fixe et d'un oscillo-battant qui se manipule correctement. Les ouvrants sont affectés de grisonnements de manière générale. La prise en main est équipée d'un cylindre et d'une clé.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. En partie gauche, des décolorations circulaires dans les tons orangeâtres. En partie droite au niveau du chanfrein, un impact de l'ordre de 3 cm. En partie supérieure droite, une décoloration de forme circulaire.

Menuiserie intérieure : Conforme aux généralités. La porte se manipule correctement. Pas de clé présente.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur, deux prises de courant et un interrupteur avec système de tirette. Celui-ci est équipé d'une ficelle en nylon dont l'embout décoratif en synthétique est présent.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme aux généralités. Vanne thermostatique de marque HONEYWELL qui pivote correctement.

SALLE DE DOUCHES

Plafond : Conforme aux généralités. En partie avant et en partie gauche de la paroi, des goulottes en PVC correctement fixées.

Un luminaire conforme de plus petite taille en partie droite dont l'ampoule fonctionne. En partie arrière de la paroi, un élément en synthétique dans les tons coquille d'œuf affecté de débordement de peinture murale.

Murs :

Mur avant, en partie supérieure du ciel, une goulotte en PVC telle que précédemment décrite. En partie inférieure de la paroi, des canalisations de chauffage sous peinture. Une évacuation d'eau en synthétique sous peinture de couleur blanche et un robinet d'eau froide qui se manipule correctement.

Mur gauche, la partie droite de la paroi est carrelée de carrelages en grès cérame dans les tons gris. Ceux-ci sont resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris clair. Ceux-ci sont de belle facture.

Mur arrière, en partie gauche de la paroi, carrelé à l'identique de la paroi gauche. En partie droite, enduit lisse recouvert de peinture blanche, correctement appliquée, neuve et couvrante. Le boiler électrique de marque ATLANTIC. Carénage en tôle sous peinture d'usine de couleur blanc cassé. En partie supérieure de celui-ci, des projections de peinture murale.

Mur droit, enduit lisse et recouvert de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. En partie gauche, des canalisations sous peinture de couleur blanche.

Plinthes : Constituées de carrelages en grès cérame dans les tons gris resserrées entre elles par des joints de ciment dans les tons gris foncé.

Mur avant, pas de plinthe en partie gauche.

Mur gauche, uniquement une plinthe en partie gauche de la paroi.

Mur arrière dépourvu de plinthe.

Mur droit, la première plinthe en partant de la gauche est affectée d'une projection de peinture linéaire sur environ 5 cm de long.

Sol : L'aire de foulée est recouverte de carrelages en grès cérame de forme carrée dans les tons gris resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris à l'identique. De manière générale, l'aire de foulée est de belle présentation. Au niveau de la paroi arrière en partie droite, une trace grisâtre linéaire sur la largeur du carrelage. Des projections millimétriques de peinture sont à signaler de manière générale. Au niveau de la paroi avant en partie gauche, une décoloration de forme circulaire. Au niveau de l'entreporte, un seuil de porte en métal chromé n'appelant pas de remarque particulière.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités équipé d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant. L'ouvrant de droite ne se manipule pas correctement lors de son ouverture en simple ouvrant. La charnière supérieure droite a tendance à se désolidariser. Le vitrage est constitué d'un verre opaque martelé.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. Le chanfrein en partie supérieure est affecté de légers impacts millimétriques sensibles au toucher. En partie supérieure, des projections de peinture murale.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme aux généralités qui se manipule correctement. Pas de clé présente. Les béquilles ballottent fortement au toucher.

En partie supérieure de la porte, un oculus en verre martelé de forme rectangulaire. Celui-ci est affecté en partie centrale et en partie gauche de débordements de peinture murale.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Trois prises de courant non encastrées.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme aux généralités constitué de deux panneaux. Pas de vanne thermostatique.

Equipements :

- Une cabine de douche. Le tub de douche est en acrylique de ton blanc. Le bac est affecté de grisonnements généraux et de décolorations de forme circulaire blanchâtres. Crépine de type filtrante. Robinet mitigeur de marque GROHE. Celui-ci est de facture neuve. Il alimente une douchette en plastique chromé affectée de nombreuses traces d'oxydation grâce à un flexible en métal annelé. La douchette est correctement fixée sur une potence de douche en métal chromé sur un curseur réglable verticalement. L'équipement mis à part, la douchette est de facture neuve. La douchette fuit. La liaison au niveau du bac de douche et du mur est réalisée à l'aide d'un joint en silicone dans les tons transparents correctement appliqué.
La structure de la douche est en synthétique de ton blanc. Deux baies fixes et deux baies coulissantes avec prises en main en synthétique dans les tons ivoires.
- Un meuble sanitaire en mélaminé de couleur blanc en partie extérieure et en partie intérieure, les portillons sont équipés de prises en main en métal. Équipé de deux tiroirs qui se manipulent correctement, de deux caissons équipés chacun d'un portillon donnant sur un espace de rangement et d'un caisson équipé d'un portillon donnant sur les évacuations de l'évier, siphon-bouteille en synthétique de ton blanc. Les robinets d'arrêt pivotent correctement.
En partie inférieure du meuble sanitaire, une plinthe en mélaminé assortie. La partie gauche du meuble sanitaire en partie inférieure, le coin inférieur droit est affecté de gonflements et d'écailllements du mélaminé. En partie supérieure du meuble sanitaire, un plan en porcelaine sanitaire de ton blanc avec lavabo encastré dans la masse. En partie centrale droite du lavabo, un impact de l'ordre centimétrique. En partie intérieure du lavabo, deux impacts en partie droite. Robinet mitigeur de marque non précisée. Le brise jet est affectée d'un voile de calcaire. Bonde mécanique par tirette de vidage dorsale au mitigeur fonctionnelle. Le reste du plan sanitaire n'appelle pas de remarque particulière.
- Un miroir sanitaire constitué d'un miroir central rectangulaire n'appelant pas de remarque particulière. En partie droite, trois miroirs rectangulaires de plus petite taille avec deux étagères en mélaminé assorties. L'étagère en partie inférieure est affectée de gonflements en partie inférieure de celle-ci. Un ciel en mélaminé de couleur blanc avec deux spots qui ne semblent pas fonctionner lors de notre passage.

CHAMBRE AVANT

Plafond : Conforme aux généralités.

Au centre, un luminaire tel que repris au niveau de la chambre arrière, dont l'ampoule fonctionne.

Murs : Les quatre parois sont conformes aux généralités.

Mur avant, en partie droite de la paroi, des canalisations de chauffage sous peinture.

Mur gauche, en partie gauche, de petits impacts dans l'enduit sous la fibre de verre. En partie inférieure gauche, un impact linéaire d'environ 5 cm. A l'arrière de la porte, un léger impact est également à signaler.

Mur arrière, en partie supérieure du chambranle deux petites décolorations de forme circulaire. En partie supérieure gauche, une sortie de câbles électriques. Même remarque sous 1,50 m de hauteur, de légères petites irrégularités au niveau de l'enduit sont perceptibles. En partie centrale inférieure, deux retouches dans l'enduit.

Mur droit, pas de remarque particulière.

Plinthes : Conformes aux généralités. La plinthe au niveau de la paroi gauche est affectée sous la prise de courant de deux déformations du bois en partie supérieure. Même remarque au niveau du mur arrière. En partie gauche, deux déformations du bois sont à signaler.

Sol : Conforme aux généralités. Celui-ci est marqué de légères griffures à lumière rasante. A proximité de la porte, des griffures plus prononcées. En partie droite du chambranle droit, deux impacts de l'ordre centimétrique. En partie centrale droite de la pièce, un léger disjoint est perceptible au niveau des lames de parquet. En partie centrale gauche du corps de chauffe, un impact dans le mélaminé en forme de L à l'envers sur environ 5 cm. Des projections de peinture murale sont également à signaler.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités composé d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant qui se manipulent correctement.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. Au niveau du chanfrein, trois petits impacts centimétriques sont à signaler. En partie supérieure de celle-ci, des décolorations de forme circulaire blanchâtres. En partie gauche, une décoloration circulaire de dimension plus grande dans les tons jaunes.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme aux généralités qui se manipule correctement. Pas de clé. Les quincailleries ballottent fortement au toucher.

Les huisseries sont conformes et n'appellent pas de remarque particulière.

Electricité : Un interrupteur à bascule, une prise de courant et un interrupteur avec système de tirette réalisé à l'aide d'un fil dans les tons verts actionnant correctement l'interrupteur.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme aux généralités constitué de trois panneaux. Ceux-ci sont trouvés propres et de belle présentation. Vanne thermostatique de marque HONEYWELL qui pivote correctement.

WC

Plafond : Conforme aux généralités.

Au centre, un luminaire de plus petite taille tel que repris aux généralités qui fonctionne.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, en partie supérieure de la porte, un oculus en verre martelé affecté de débordements de peinture en partie supérieure et en partie gauche.

Mur gauche, en partie supérieure centrale de la paroi, une vis sous peinture. En partie droite de la paroi, des tuyaux de chauffage sous peinture.

Mur arrière en partie supérieure, un coffrage en bois sous peinture. En partie droite de celui-ci, deux percements non rebouchés et trois percements sous peinture. En partie supérieure de la paroi, des tuyaux de chauffage se poursuivent.

Mur droit, en partie centrale de la paroi, un tableau divisionnaire en synthétique dans les tons gris avec portillon en synthétique fumé. A l'intérieur, nous retrouvons un différentiel sur 63 A (300 mA) et quatre fusibles bipolaires 16 A. Le portillon se manipule correctement. En partie inférieure de la paroi, un support papier hygiénique en métal chromé. Celui-ci ballote au toucher.

Plinthes : Carrelées de carrelages en grès cérame dans les tons gris resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris clair. Les plinthes sont affectées en partie supérieure de débordements et de projections de peinture murale.

Mur avant, pas de remarque particulière.

Au niveau de la paroi gauche, pas de plinthe en partie droite.

Le reste des plinthes n'appelle pas de remarque particulière.

Sol : Recouvert de carrelages en grès cérame de forme carrée dans les couleurs grises. Ceux-ci sont resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris clair. Les joints ont tendance à être affectés de décolorations blanchâtres à proximité de la cuvette.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme aux généralités qui se manipule correctement. Les quincailleries ballottent fortement au toucher. Les huisseries sont en bois conformes.

Electricité : Un interrupteur.

Equipements :

- Un lavabo en porcelaine sanitaire de ton blanc correctement fixé au mur. En partie droite de la crépine, une décoloration circulaire dans les tons jaunâtres. Crépine de type filtrante.

Une chaînette en tréfilé métal. Le bouchon n'est pas présent. Robinet d'eau froide de marque non précisée. Celui-ci est affecté de légères griffures superficielles. En partie inférieure, un siphon-bouteille en synthétique de ton blanc.

- Un WC en porcelaine sanitaire de marque VILLEROY & BOCH. Celui-ci est de facture récente. Au niveau de la zone de flottaison, un léger voile de tartre est perceptible. La lunette et le couvercle sont en polypropylène de ton blanc et semblent neufs. Les amortisseurs n'appellent pas de remarque particulière. En partie dorsale, un réservoir en porcelaine sanitaire de marque VILLEROY & BOCH avec double commande fonctionnelle.

HALL DE NUIT

Plafond : Enduit (lisse) et recouvert de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. En partie droite, un luminaire de plus petite taille avec ampoule trouvée fonctionnelle.

En partie arrière, un second détecteur optique de fumée non testé au vu de sa hauteur.

Murs : Enduit (lisse) et recouvert de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante.

Mur avant, mur gauche, pas de remarque particulière.

Mur arrière, en partie supérieure de la paroi, des canalisations de chauffage sous peinture.

Mur droit, en partie supérieure de la paroi, un câble électrique correctement fixé sous peinture.

Plinthes : Conformes aux généralités. En partie supérieure des plinthes, de temps à autre, des décolorations de forme circulaire sont à signaler.

Sol : L'aire de foulée est conforme aux généralités. A proximité du seuil de porte donnant vers le séjour, un impact en partie centrale d'environ 5 cm. Sur la gauche, deux autres impacts de forme circulaire sont également à constater. Des griffures superficielles et des écailllements au niveau des lames de parquet. En partie droite dans l'axe donnant vers la chambre deux disjoints au niveau des lames de parquet. Au niveau de la porte donnant vers la salle de douches, la lame en partie centrale est affectée de nombreux écailllements du mélaminé au niveau de l'arête gauche de la lame de parquet.

Electricité : Deux interrupteurs.

SEJOUR

Plafond : Conforme aux généralités.

En partie gauche du plafond, un luminaire conforme aux généralités dont l'ampoule fonctionne.

Murs : Les quatre parois sont conformes aux généralités.

Mur avant et mur gauche, pas de remarque particulière.

Mur arrière, en partie gauche de la porte donnant vers le hall d'entrée, une décoloration jaunâtre en forme de T en partie inférieure de la paroi. En partie droite de la porte sous 1 m de hauteur, des grisonnements.

En partie droite de la paroi, des irrégularités au niveau de l'enduit sont à signaler.

Plinthes : Conformes aux généralités. En partie supérieure des plinthes, des décolorations de forme circulaire jaunâtres sont à constater à certains endroits de la pièce.

Sol : Conforme aux généralités. A proximité de la porte donnant vers le hall, les lames de parquet sont affectées de gonflements et d'écailllements du mélaminé. Au niveau du seuil de porte, les lames sont affectées des mêmes remarques. En partie arrière, un impact d'environ 5 cm de diamètre. Un second impact d'environ 3 cm de diamètre. Un troisième impact d'environ 2 cm de diamètre. A proximité de ceux-ci, des écailllements prononcés du mélaminé. A droite de la porte, à proximité de la plinthe, des griffures linéaires prononcées. L'ensemble de l'aire de foulée est affecté de ces mêmes remarques. Gonflements et écailllements du mélaminé en partie supérieure. Au niveau de la paroi gauche sur la droite de la prise de courant, un impact de l'ordre de 2 cm de diamètre.

Menuiseries extérieures : Trois châssis conformes aux généralités.

En partant de la gauche, nous retrouvons un simple ouvrant et un oscillo-battant. L'ouverture en simple ouvrant ne se manipule pas correctement. La charnière supérieure droite semble défectueuse.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. En partie supérieure gauche, trois décolorations circulaires dans les tons jaunâtres et des projections de peinture millimétriques. Le chanfrein en partie centrale est affecté d'un impact centimétrique. Sur la totalité, de légers impacts millimétriques sont à signaler.

En partie centrale, nous retrouvons un châssis conforme aux généralités composé d'une baie fixe et d'un oscillo-battant. En partie droite, la manipulation en simple ouvrant ne se manipule pas correctement. La charnière en partie supérieure droite semble défectueuse.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. En partie centrale, celle-ci est fissurée en deux morceaux. Le chanfrein supérieur est affecté de nombreux impacts centimétriques.

Un châssis constitué d'un oscillo-battant se manipulant correctement. La prise en main est affectée d'impacts et de griffures au niveau de sa peinture. Elle ne se remet pas à son état initial lors de sa fermeture. Ce vitrage est trouvé totalement empoussiéré.

Menuiseries intérieures : Deux portes en bois conformes aux généralités. En partie intérieure de ces deux portes, un oculus en verre martelé de forme linéaire.

La porte de droite est affectée en partie inférieure gauche de décolorations dans les tons orangeâtres et d'atténuations. En partie supérieure des quincailleries, des traces digitales. Les quincailleries ballottent fortement au toucher. L'arête gauche à proximité de la serrure est affectée d'écailllements de la peinture. En partie extérieure, même remarque au niveau de l'arête droite. En partie supérieure, des impacts sont à signaler. Le vitrage est trouvé intact. Les huisseries sont conformes.

La porte en partie gauche se manipule difficilement. Celle-ci a tendance à frotter en partie centrale. L'oculus en partie centrale est désolidarisé en partie inférieure et a tendance à fortement ballotter. En partie supérieure des quincailleries, un grisonnement sur environ 5 cm de hauteur.

En partie supérieure droite du panneau, des écailllements de la peinture. Face extérieure, à proximité des quincailleries, des griffures plus prononcées. L'arête gauche est affectée d'un écailllement de la peinture sur environ 10 cm de hauteur. Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur, un double interrupteur, quatre prises de courant et une prise téléphonique.

Radiateurs : En allège, deux corps de chauffe conformes aux généralités. Ceux-ci sont de belle facture. Les panneaux en partie intérieure sont trouvés propres. Vannes thermostatiques dépareillées qui pivotent correctement.

HALL D'ENTREE

Plafond : Conforme aux généralités.

En partie centrale, un luminaire conforme. L'embase est affectée de nombreuses décolorations.

En partie arrière, un détecteur optique de fumée tel que repris aux généralités non testé au vu de sa hauteur.

Murs : Les quatre parois sont enduites non lisses, texturées sous peinture de couleur blanche. Mur avant, en partie supérieure du chambranle, une sortie de câbles électriques correctement fixés.

Mur gauche, en partie centrale, une plaquette en bois sous peinture où est apposé un parlophone de marque AIPHONE modèle GT-1D. Nous ne savons pas si le bouton ouvre-porte est fonctionnel.

Mur arrière, en partie supérieure droite, la prolongation du câble téléphonique.

Mur arrière, en partie supérieure du chambranle, une sortie de câbles électriques correctement fixés. En partie droite de cette paroi, un boîtier en synthétique de ton blanc de marque SECURITAS. Nous ne savons pas si le dispositif fonctionne.

Plinthes : Conformes aux généralités. Au niveau de la paroi avant, la plinthe est affectée en partie supérieure de quatre décolorations circulaires. Le reste des plinthes n'appelle pas de remarque particulière.

Sol : Conformes aux généralités. Même remarque qu'au niveau du séjour. Des gonflements au niveau des lames et des écailllements du mélaminé. Des griffures sont également à signaler.

Menuiserie extérieure : Une porte palière en bois sous peinture de couleur blanche. Celle-ci n'est pas référencée comme étant résistante au feu. Face extérieure en partie supérieure droite, trois plaquettes dans les tons dorés avec l'inscription 041. L'arête gauche de la porte est affectée de nombreuses déformations du bois face côté intérieur. En partie supérieure gauche, un dispositif de détection anti-effractions. Un verrou. Un second verrou.

La porte a tendance à frotter en partie centrale lors de sa fermeture. Les quincailleries ballottent fortement au toucher. En partie intérieure, pas de plaquette de propreté. En partie extérieure, celle-ci est présente mais les quincailleries sont marquées de nombreuses griffures et projections de peinture murale.

Electricité : Un interrupteur et le parlophone tels que repris au niveau des parois.

CUISINE

Plafond : Conforme aux généralités.

En partie centrale, un luminaire conforme aux généralités. En partie arrière, une goulotte en PVC correctement fixée avec un boîtier en synthétique de ton gris.

Murs : Les quatre parois sont enduites (lisses) et recouvertes de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante.

Mur avant, sous 1 m de hauteur en partie droite, des grisonnements au niveau de la paroi et des traces digitales.

Mur gauche, en partie droite du corps de chauffe, des canalisations de chauffage sous peinture.

Mur arrière sous 1 m de hauteur, de légers grisonnements sont perceptibles. Au sein de l'entre-meuble, une crédence constituée de carrelages en grès cérame dans les tons gris nervuré de blanc. En partie centrale, une frise de type mosaïque dans les tons rouges. Les carrelages sont resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris clair. Sur la droite du robinet mitigeur, un carrelage n'est pas aligné. Le coin inférieur droit est affecté de gonflement. En partie supérieure droite, au-dessus de la frise, un carrelage est fissuré. Profilé de finition en synthétique dans les tons gris, marqué de nombreuses projections de peinture.

Mur droit, en partie supérieure, enduit lisse sans remarque. En partie intermédiaire, une crédence telle que précédemment décrite.

Plinthes : Carrelées à l'identique du WC. En partie avant gauche, pas de plinthe. Le reste des plinthes n'appelle pas de remarque particulière.

Sol : Carrelé à l'identique de celui dans le WC. Sur la gauche du corps de chauffe, un impact de l'ordre de 2 cm de diamètre. Les joints ont tendance à être affectés de décolorations. En paroi avant gauche, un carrelage dépareillé trouvé fissuré sur sa largeur en partie inférieure. Même remarque sur la gauche du mobilier de cuisine, un carrelage dépareillé.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités constitué d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant qui se manipulent correctement. En partie supérieure des deux châssis, une série de huit trous non rebouchés.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. Le chanfrein en partie supérieure est affecté de nombreux impacts de l'ordre centimétrique. En partie supérieure, des décolorations de forme circulaire.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme aux généralités qui se manipule correctement. Quincaillerie en métal brossé de facture plus récente. Une clé ne portant pas de numéro actionne correctement le pêne.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un double interrupteur et trois prises de courant.

Radiateur : Un corps de chauffe conforme aux généralités posé verticalement. Celui-ci est constitué de trois panneaux. Vanne thermostatique de marque COMAP qui fonctionne.

Equipements : Une cuisine en mélaminé de ton blanc en partie intérieure et en partie extérieure. Les éléments sont dépareillés. Les prises en main le sont également.

En partie supérieure, en partant de la gauche, nous retrouvons :

- Une armoire encastrée en bois sous peinture de couleur blanche équipée d'un caisson avec deux portillons donnant sur deux étagères. En partie intérieure, la peinture a tendance à être trouvée affectée de nombreux grisonnements. Fermeture par système d'aimants non fonctionnelle.
- Sur la droite, un caisson dépourvu de portillon équipé d'une étagère. Le mélaminé en partie supérieure a tendance à être affecté de gonflements et de grisonnements. Ceux-ci seront repris par photos. L'unalit en partie arrière est affecté de nombreuses décolorations grasseuses.

En partie intermédiaire, en partant de la gauche, nous retrouvons :

- Un plan de travail en mélaminé de présentation pierre. Celui-ci est marqué de nombreuses griffures.
- Un meuble évier constitué en partie inférieure d'un caisson et de deux portillons donnant sur un espace de rangement et sur les évacuations de l'évier. Prise en main en synthétique de ton gris sans remarque particulière. Le meuble évier est de facture neuve. Pas d'unalit en partie arrière.
- En partie supérieure, un évier en inox brossé composé d'un bac et d'un égouttoir. Celui-ci est de facture neuve. Robinet mitigeur de marque PAFFONI. Le brise-jet est trouvé propre. Crépine de type passe-déchets filtrante intacte. Un bouchon en synthétique de ton noir correctement relié à une chaînette en métal perlée sans remarque.
- En partie inférieure, nous retrouvons un caisson dépourvu de portillon donnant sur une étagère. Celui-ci est affecté de nombreux écailllements et gonflements du mélaminé.
- Un meuble de cuisine constitué en partie supérieure d'un plan de travail en mélaminé dans les tons blancs. Celui-ci est affecté de nombreux impacts au niveau de ses arêtes, des griffures en partie supérieure.

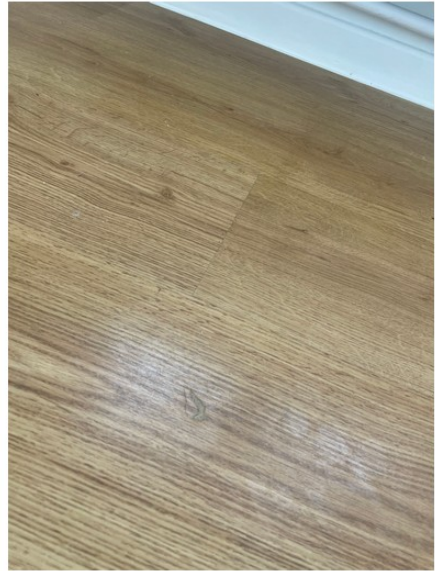
En partie inférieure, en partant de la gauche, nous retrouvons :

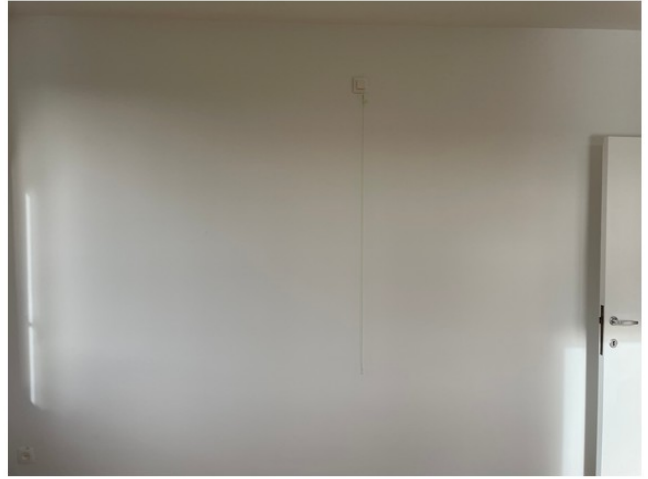
- Un tiroir qui se manipule correctement et un caisson dépourvu de portillon donnant sur une étagère. L'étagère est affectée en partie gauche et en partie droite de griffures plus prononcées et des grisonnements.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE











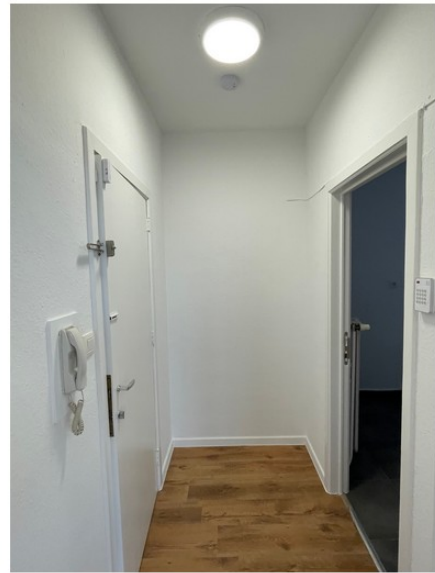


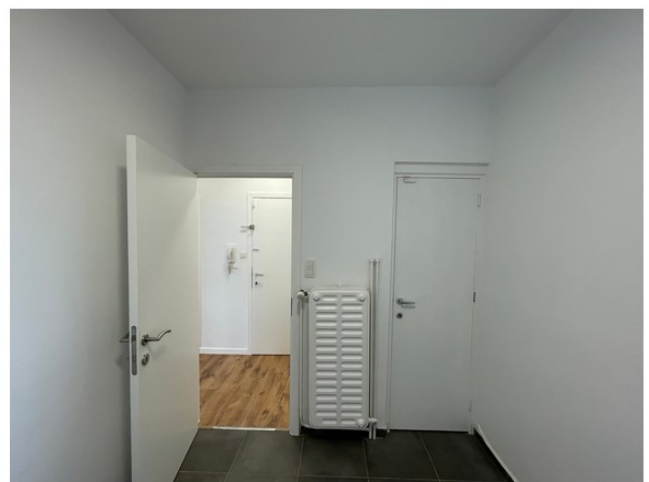
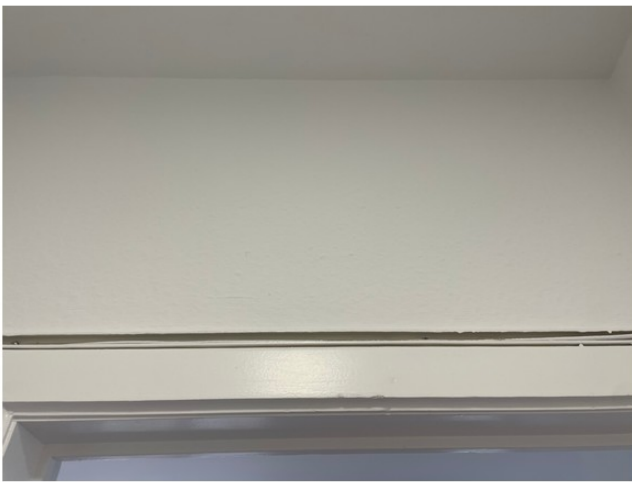




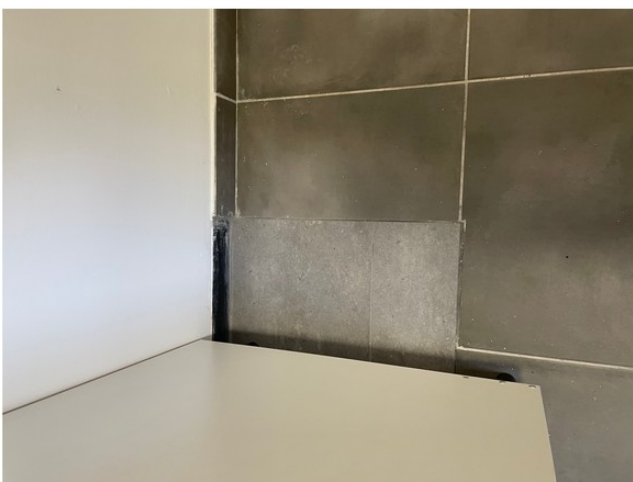
















MATERIEL MIS A DISPOSITION

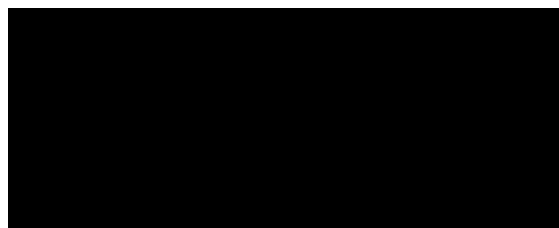
- 1 clé immeuble
- 1 clé appartement
- 1 clé de boîte aux lettres.

INDEX

Les compteurs ne sont pas identifiés lors de notre passage. Les différentes photos sont transmises à l'agence.

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 7 janvier 2024



L'expert



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.