

# PROCES VERBAL

## ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE

DOSSIER REF.325-2023

Région Wallonne  
Ville de Charleroi

**Appartement 1 chambre**



dressé par Nicolas De Clerck, Expert Immobilier pour DC EXPERTISES IMMOBILIERES

siège d'exploitation : 20, Avenue du fond du diable à 1310 La Hulpe – Tél. : 0472 26 57 55

info@dc-expertises.be – TVA : BE 0634 630 33

## PROCES VERBAL D'ETAT LOCATIF A L'ENTREE

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

[REDACTED]

Agissant à la requête conjointe de :

### Le Bailleur :

[REDACTED]  
la société COFOFI SA  
dont le siège social est situé Place de Velaines n° 1  
7760 Celles-les-Tourna

Et

### Les Preneurs :

[REDACTED]  
Madame CEINOS-GORDO Yolanda et Monsieur ENGELIN Michel  
faisant élection de domicile dans les lieux loués

Déclare avoir procédé à la visite détaillée de :

**Un appartement une chambre (premier étage gauche) situé  
Rue Bosquetville n° 2 boîte 012 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

- Les locataires sont présents lors des constatations. 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.
- L'appartement se compose d'une chambre, d'une salle de douches avec WC séparé, d'un hall de nuit avec débarras, d'un séjour, d'un hall d'entrée, d'une cuisine et d'un petit balcon. Une cave et un garage privatisé complètent l'ensemble.

### **Les décors se présentent généralement comme suit :**

Plafonds : Majoritairement enduits (lisses) et recouverts de peinture blanche correctement appliquée et couvrante. La peinture semble neuve.

Les plafonniers sont majoritairement munis d'embases circulaires de ton blanc et de diffuseurs opalins avec éclairages testés au cas par cas. Ces derniers appartiennent au propriétaire.

Murs : Majoritairement enduits (lisses) et recouverts de fibre de verre de type TASSO épousée par de la peinture de ton blanc cassé correctement appliquée et couvrante. Les peintures sont de facture récente et sont trouvées dans un bon état général d'entretien. Ces dernières épousent par endroits quelques légères boursoflures de la fibre de verre, principalement au niveau des angles des murs. Les lambris de carrelages seront repris ultérieurement.

Plinthes : En bois sous peinture murale correctement appliquée et couvrante. La peinture est dans l'ensemble de bel aspect.

Sols : Majoritairement recouverts d'un revêtement souple de type vinylique dans les tons gris moucheté, affecté par quelques petites traces éparses de peinture blanche. Les éventuelles traces d'usage seront reprises au cas par cas.

Menuiseries extérieures : Les châssis de fenêtre sont en PVC de ton blanc légèrement grisonnant munis de doubles vitrages ayant fait l'objet d'un nettoyage récent et resserrés aux parclozes par des joints de ton gris. Ces derniers présentent des traces de condensation en partie inférieure. Les chambres de décompression sont propres. Les prises en main sont en métal sous peinture thermolaquée d'usine de ton blanc avec embases en synthétique jauni.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de ton beige, chanfreinées sur leur extrémité avant et resserrées aux châssis par des joints en silicone blanc grisonnant. Les épaisseurs supérieures sont légèrement dépolies. Les éventuelles dégradations seront reprises châssis par châssis.

Menuiseries intérieures : Les portes intérieures sont à faces lisses sous peinture de ton blanc cassé correctement appliquée et couvrante. L'âge exact de la peinture ne nous est pas communiqué. Cette dernière est en bon état général d'entretien, à l'exception de temps à autre d'un léger ternissement. Les panneaux sont montés sur des charnières métalliques entièrement sous peinture. Les quincailleries sont en métal brossé composées pour chaque face d'une béquille, d'une rosace et d'un cache serrure. Les éventuelles clés seront reprises porte par porte.

Les huisseries sont en bois sous peinture assortie à celle des panneaux. Quelques écaillements de peinture apparaissent au niveau des arêtes vives, principalement localisés sur la moitié inférieure.

Électricité : Encastrée, de marque NIKO. Les interrupteurs sont à bascule. Aucune attestation de conformité électrique n'est remise à l'expert lors de son passage.

Système de chauffage et radiateurs : Collectif avec calorimètres dont le relevé est effectué ci-après. La production d'eau chaude est assurée par un boiler électrique situé dans la salle de douches.

Les radiateurs sont majoritairement en tôle emboutie de marque DEF sous peinture de ton crème ou beige reprise au cas par cas. Les vannes thermostatiques sont dépareillées et seront manipulées radiateur par radiateur. Les radiateurs sont dans l'ensemble propres.

Détecteurs de fumée : Un détecteur de fumée se trouve dans le hall d'entrée de l'appartement. Ce dernier est placé lors de notre passage et est fonctionnel. Au niveau du hall de nuit, un second détecteur de fumée non testé au vu de sa hauteur.

# CHAMBRE

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

En oblique avant gauche, deux perforations de vis sous peinture et un impact de 3 cm. Une demi-douzaine de petites retouches de peinture blanche visibles dans l'axe du châssis, sur les 2 premiers mètres en se décalant du mur. Quelques traces digitales éparses à proximité.

Dans l'angle arrière gauche, un écaillage de peinture d'1 cm.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, de légères traces de lessivage sur la droite du radiateur. Surplombant le châssis, un cache rail en bois sous peinture de ton crème dissimulant deux rails métalliques garnis d'une dizaine de galets de suspension.

Mur gauche, sur la portion droite, approximativement vingt-cinq perforations de cheville ragrées sous peinture. Sous 1,40 m de hauteur, trois traces de frottement grisâtres horizontales de respectivement 3 cm en partie droite.

Mur arrière, trois irrégularités de la tête d'un clou à 1,10 m de hauteur. Sur la gauche de l'interrupteur, une demi-douzaine de traces de ragréage sous peinture.

Mur droit, une vingtaine de perforations de cheville ragrées sous peinture sur la moitié supérieure du mur. A proximité de la prise de courant, une perforation de cheville et une perforation de cheville ragrée sous peinture. Des traces d'application généralisées à l'angle avec le mur arrière.

Plinthes : Conformes. La peinture épouse de petites percussions du bois en partie centrale du mur gauche. A l'extrémité droite, une auréole de ton brun qui ressort par transparence sur une trentaine de centimètres.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Ce dernier est légèrement gondolé en partie intermédiaire. En rentrant à droite, deux décolorations brunâtres de respectivement 5 cm. Au pied central du mur droit, une demi-douzaine d'empreintes carrées de pied de meuble ou similaire. Le revêtement est déchiré sur deux d'entre elles. Plusieurs clous oxydés à proximité. De petites traces éparses de peinture blanche pour le reste.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. La prise en main présente une résistance sur la fin de sa fermeture.

Une tablette de fenêtre conforme. Le chanfrein est marqué par trois épaufrures millimétriques en partie centrale droite et une quatrième en partie centrale gauche.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Les béquilles et rosaces ballottent. Absence de clé. Côté intérieur, une demi-douzaine de décolorations noirâtres et retouches de peinture sur les 30 cm du haut. Un gonflement du panneau avec écaillage de peinture en partie gauche de l'arête inférieure. Côté extérieur, même remarque en moins prononcé. Des écailllements de peinture apparaissent le long de l'arête supérieure. A 1,60 m de hauteur, une déformation linéaire du panneau sur à peu près 3 cm.

Les huisseries sont conformes. Des écailllements de peinture apparaissent au niveau des arêtes vives. La peinture est défraîchie. Deux traces de frottement causées par un support vêtements au niveau de l'ébrasement supérieur.

Electricité : Un interrupteur, un interrupteur à tirette avec cordelette, non correctement fixé au mur et une prise de courant.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme avec vanne thermostatique en synthétique crème fonctionnelle. La peinture est de ton blanc laqué et semble neuve. Cette dernière épouse divers écailllements d'ancienne peinture.

## **SALLE DE DOUCHES**

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel. Câbles électriques dissimulés par une goulotte en PVC de ton blanc.

A l'arrière, une embase circulaire de ton crème. La peinture est de bel aspect. Quelques fils poussiéreux en partie arrière.

Murs : Les quatre parois sont conformes. Au niveau de la douche, des carrelages carrés dans les tons gris sablé avec joints de resserrage en ciment de ton gris clair. La crédence est de bel aspect. Notons des coulures blanchâtres d'eau sous la robinetterie.

Mur avant, une boîte de dérivation électrique avec goulotte similaire à celle du plafond. La peinture épouse des irrégularités du plafonnage sur le mètre inférieur du mur. Des débordements centimétriques de peinture blanche affectent la paroi en partie supérieure droite.

Mur gauche, même remarque au niveau des extrémités de la crédence. A proximité, une ouïe de ventilation carrée en synthétique blanc de marque S & P (modèle SILENT 100). L'ouïe est connectée à l'interrupteur, propre et fonctionnelle. Sur la droite, le boiler repris aux généralités de marque TERMAL. En oblique inférieure gauche de l'inscription de la marque, un léger poinçonnement linéaire de 5 cm. Quelques micro-rayures affectent le carénage. En dessous, une évacuation d'eau en PVC de ton gris et une arrivée d'eau froide avec croisillon non manipulé.

Mur arrière, pas de remarque.

Mur droit, à l'arrière du lavabo, un carrelage rectangulaire dans les tons gris anthracite sablé. Au-dessus de la porte, une imposte en verre sans remarque.

Plinthes : Carrelées à l'identique de la crédence de la douche. De temps à autre, une légère nuance de peinture blanche. Au pied central du mur arrière, un léger évidement de joint se forme à la jonction avec le coffrage.

Sol : Carrelé à l'identique de la crédence de la douche. Les joints présentent quelques légères nuances d'usage normal. A l'entre-porte, une barre de seuil en métal brossé épousant une différence de niveau entre les deux revêtements.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant. L'ouvrant de droite se manipule correctement. Celui de gauche n'est pas manipulé au vu de la hauteur du verrou supérieur. Le montant droit de l'ouvrant gauche est marqué par quatre impacts d'un demi-centimètre à 30 cm de hauteur. Le montant droit côté extérieur de celui de droite appelle la même remarque.

Une tablette de fenêtre conforme marquée de légères traces de dépose blanchâtres de part et d'autre. Quelques empreintes de ton rouille complètent l'ensemble. Le chanfrein est intact.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Béquilles et rosaces ballottent fortement. Absence de clé. Côté intérieur, la peinture est de ton blanc et présente des traces de frottement grisâtres à 1,60 m de hauteur en partie droite sur 20 cm. Le reste de la face est intact à l'exception d'un impact millimétrique à hauteur du pêne lançant. Face extérieure, un écaillage de peinture d'1 cm à proximité de la béquille. Deux petits traits grisâtres à 20 cm de l'arête supérieure.

Les huisseries sont conformes. Des écailllements de peinture apparaissent à la jonction entre les différents éléments. La tranche de gâche n'est pas d'origine. Côté extérieur, un jour se forme entre le chambranle et l'ébrasement droit sur la moitié inférieure. L'ébrasement supérieur est marqué d'une trace de ragréage de 10 cm en partie gauche. La peinture épouse des irrégularités du bois et a tendance à s'écailler sous 20 cm de hauteur côté intérieur.

Electricité : Un ensemble non encastré muni de deux prises de courant et d'une prise de courant avec broche de terre. Une plaquette de propreté.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe en tôle emboutie sous peinture émaillée d'usine de ton blanc de bel aspect. Vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique blanc de marque DANFOSS. Dans l'angle supérieur gauche du panneau frontal, deux impacts millimétriques. Les ailettes intérieures sont empoussiérées.

#### Equipements :

- Une douche avec receveur en acrylique de ton blanc cassé et joint périmétrique en silicone transparent marqué de traces de condensation au niveau de l'angle. L'acrylique présente des auréoles grisâtres reprises par photos. Crépine fixe en synthétique chromé. La structure est en tôle blanche et renferme quatre écrans en verre clair (deux fixes et deux coulissants) dont la manœuvre est aisée. La fermeture magnétique est fonctionnelle. Notons que les roulettes de l'ouvrant droit ont légèrement tendance à accrocher par moments lors de leur manipulation. Les joints d'étanchéité n'appellent pas de remarque particulière. Les quatre prises en main sont en synthétique de ton blanc. Le robinet mitigeur est en métal chromé de marque GROHE et présente des micro-rayures causées par un nettoyage classique à l'abrasif. La douchette est en plastique noir de marque non précisée et est alimentée par un flexible en métal annelé. Les sorties d'eau présentent un voile de calcaire. Un curseur réglable verticalement sur une potence de douche en métal chromé de marque GROHE correctement fixée.
- Un lavabo suspendu en porcelaine blanche avec robinet mélangeur en métal chromé de parfaite présentation. Le mousseur est propre. Crépine métallique fixe sans bouchon. Le siphon-bouteille est en synthétique de ton blanc. Les deux robinets d'arrêt pivotent correctement.
- Sous-jacent, un coffrage en MDF hydrofuge sous peinture blanche défraîchie.
- Un miroir rectangulaire positionné à l'horizontale sur quatre fixations métalliques.

## WC

Plafond : Un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel. Un tape contre la peinture au périmètre. La peinture blanche semble neuve.

Murs : Les quatre parois sont conformes sous peinture blanche de bel aspect et est correctement appliquée.

Mur avant, une petite trace de frottement grisâtre verticale de 20 cm en partie inférieure droite.

Mur arrière, en partie inférieure, un coffrage en MDF sous peinture murale. La peinture épouse des écaillements d'ancienne peinture.

Mur droit, sur la moitié inférieure, quelques légères traces de frottement visibles sur à peu près 1 m de hauteur.

Plinthes : Conformes sous peinture murale.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Sur la gauche du WC, une empreinte brunâtre d'une trentaine de centimètres.

A l'entre-porte, une barre de seuil en métal brossé légèrement micro-rayée.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un simple ouvrant à double vitrage martelé dont la manœuvre est aisée. A l'extérieur, une moustiquaire entièrement empoussiérée collée par du velcro au niveau des chambres de décompression.

Une tablette de fenêtre conforme. Le chanfrein est intact.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Béquilles et rosaces se désolidarisent. Absence de clé. Les deux faces sont sous peinture blanche de bel aspect. La peinture épouse un léger gonflement du panneau en partie inférieure. Le rabotage du chant latéral est apparent sous peinture sur la moitié inférieure. Côté intérieur, deux miroirs adhésifs sans remarque en partie supérieure.

Les huisseries sont conformes sous peinture similaire de bel aspect. Notons un écaillage isolé de peinture de 2 cm au centre de l'ébrasement supérieur. La peinture est éraillée sur la tranche de gâche à hauteur du pêne lançant. Côté extérieur, la tige de la charnière inférieure est relevée de 2 cm.

Electricité : Un interrupteur.

Equipements :

- Un WC en porcelaine blanche de marque SAVAL avec cuvette marquée d'un dépôt de tartre prononcé apparent en prenant du recul. Lunette et couvercle en polypropylène blanc avec amortisseurs en synthétique assortis. Les deux éléments sont de bel aspect mais ballottent fortement. En partie dorsale, un réservoir de chasse en synthétique de ton blanc cassé avec double commande fonctionnelle. Le robinet d'arrêt pivote correctement.

- Un lave-mains suspendu en porcelaine blanche avec crépine métallique et bouchon en caoutchouc de ton noir. Le robinet d'eau froide est en métal chromé de marque non précisée avec mousseur propre. L'ensemble ballote fortement. Le lave-mains présente un léger mouvement au toucher. Le siphon-bouteille est en synthétique de ton blanc cassé. Le robinet d'arrêt se manipule correctement.

## **HALL DE NUIT**

Plafond : En partie droite, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel.

En partie gauche, le détecteur de fumée repris aux généralités. La peinture présente quelques traces poussiéreuses sur les extrémités de la pièce.

Dans l'angle avant gauche, une décoloration grisâtre d'une dizaine de centimètres.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur arrière, en partie gauche, un débarras sous peinture de ton crème. Ce dernier dispose de quatre étagères d'angle sous peinture de ton coquille d'œuf défraîchie. Les autres décors se poursuivent. La peinture est de bel aspect général. En partie gauche, un soquet avec ampoule économique fonctionnelle. Absence de diffuseur. En dessous, le tableau divisionnaire en synthétique gris avec portillon en plexiglass fumé fonctionnel donnant sur quatre fusibles bipolaires 20 A et un différentiel 40 A (30 mA). Le tout est dissimulé par une porte reprise ultérieurement. Au-dessus de la porte du débarras, une imposte en verre intact.

Mur droit, un ternissement circulaire à 1,10 m de hauteur.

Plinthes : Conformes.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Absence de barre de seuil au niveau des entre-portes du séjour et de la chambre.

Menuiseries intérieures : Une porte conforme donnant vers le séjour. Les deux faces sont sous peinture blanche. La porte accroche fortement en partie gauche lors de sa manipulation. Béquilles et rosaces se désolidarisent. Absence de clé. Les deux caches serrures sont déformés. Dans le bas de chaque face, la peinture épouse un gonflement du panneau le long de l'arête.

Côté intérieur, au niveau du chant latéral gauche, un ragréage dissimulant une fissuration du bois sur une vingtaine de centimètres et une érosion centimétrique à hauteur du pêne lançant. Peinture éraillée sur la moitié inférieure. Face extérieure, une irrégularité retouchée sous peinture à hauteur du trou de serrure. Une érosion centimétrique du panneau dans l'angle inférieur droit. Un petit percement de clou en partie haute.

Les huisseries sont conformes. La tranche de gâche est entièrement déformée. Nombreux écailllements de peinture et irrégularités du bois à proximité. Côté extérieur, sous 30 cm de hauteur au niveau du chambranle droit, une trace de ragréage. Côté intérieur, des traces de frottement et petites percussions avec pertes de matière apparaissent sous 1 m de hauteur.

Une porte en Sapelli à faces lisses de ton brun moyen, sous traitement incolore. La manœuvre de la porte est aisée. Les deux faces sont de bel aspect. Notons de temps à autre une petite griffure superficielle liée à un usagée classique antérieur. Absence de clé. Côté intérieur, le cache-serrure est manquant.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un double interrupteur et un interrupteur.

## **SEJOUR**

Plafond : Peinture de bel aspect. Notons de temps à autre une petite projection millimétrique de ton brun.

En partie centrale gauche, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel. Un léger jour apparent entre ce dernier et le plafond en partie droite.

A l'arrière, un adhésif.

A l'angle avec le mur avant en partie gauche, quelques traces de condensation qui semblent avoir été nettoyées.

Surplombant chaque embrasure de droite, un rail en synthétique gris généreusement garni de galets de suspension.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, la peinture est de ton blanc et présente au niveau de l'allège de gauche une patine grisâtre visible sur à peu près 1,20 m. Sur la droite, deux clous à hauteur de l'embrasure supérieure. Entre les deux seconds châssis, six perforations de cheville sous peinture à 1,80 m de hauteur. Le mètre inférieur du mur présente de temps à autre un léger ternissement.

Mur gauche, une peinture conforme épousant diverses petites irrégularités de la fibre de verre (type griffures de chat ou similaire) sur la moitié inférieure. En tête de la plinthe, une retouche de peinture blanche sur 15 cm dissimulant une irrégularité de la fibre.

Mur arrière, la peinture est conforme. Sur le mètre inférieur, de petites altérations éparses de la fibre de verre sous peinture, principalement localisées sur la gauche du hall. Peinture peu couvrante sur les 2 m de droite.

Mur droit, peinture identique à celle du mur avant. Cette dernière est de parfaite présentation. Notons de temps à autre un petit accroc de la fibre de verre sur le mètre de gauche en partie inférieure.

Plinthes : Conformes. Sur la gauche de la porte du hall, une irrégularité du bois sous peinture sur une trentaine de cm.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. En partie centrale avant, des découpes du revêtement apparentes sur une quarantaine de centimètres. En partie avant gauche, un déchirement d'à peu près 4 cm et une empreinte jaunâtre linéaire d'environ 1 m. Quelques décolorations similaires sur 20 cm juste après.

Le revêtement est légèrement gondolé à proximité du hall de nuit. A proximité, une découpe rectangulaire d'une quinzaine de cm. Au pied du mur droit, une demi-douzaine de petites décolorations de ton brun allant de 1 cm à 10 cm.

Menuiseries extérieures : Trois châssis conformes.

- En partie gauche, un châssis équipé d'un oscillo-battant dont la manœuvre est aisée.  
Une tablette de fenêtre conforme marquée de deux épaufrures millimétriques au niveau du chanfrein.
- Au centre, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. La béquille est légèrement branlante en position ouverte. Les vitrages sont recouverts sous 1,60 m de hauteur de brise-vues statiques. La finition au pied du châssis est marquée d'un impact de 2 cm en partie droite.  
La tablette de fenêtre est conforme. Une épaufrure d'1 cm en partie centrale droite du chanfrein.
- En partie droite, un châssis équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée.  
La tablette de fenêtre est marquée par trois épaufrures en parties centrale gauche et centrale droite.

A l'extérieur des deux derniers châssis, des garde-corps métalliques sous peinture blanche amortie. Le tout est correctement fixé.

Menuiserie intérieure : Une porte en Sapelli à faces lisses sous traitement incolore. La manœuvre de la porte est aisée. Cette dernière dispose d'une baie en verre à motifs stylisés sans remarque. Les béquilles et rosaces ballottent fortement. Une clé fonctionnelle. Côté intérieur, nombreuses griffures d'animal domestique ou similaire sous traitement, localisés sous le trou de serrure en partie gauche. Côté hall, une écharde du bois de 3 cm sur l'arête droite à 1,60 m de hauteur. De petites micro-rayures de type griffures de chat ou similaire sur le mètre inférieur.

Les huisseries sont conformes. Des ternissements d'usage normal visibles sur la moitié inférieure. Quelques écailllements apparaissent au niveau des arêtes vives, principalement sous la tranche de gâche côté intérieur. La peinture est brunie en partie basse du chambranle gauche.

Electricité : Un double interrupteur, un interrupteur, cinq prises de courant, un boîtier BELGACOM V11.

Radiateurs : En allège, deux corps de chauffe conformes. Une vanne thermostatique fonctionnelle de ton crème marquée par divers impacts. La finition est fissurée sur l'une de ses extrémités. Un éraillage visible à proximité du chiffre 1. L'autre vanne est en synthétique blanc de marque HONEYWELL et est fonctionnelle.

Le radiateur de gauche est sous peinture de ton blanc cassé épousant de nombreuses irrégularités d'ancienne peinture. Aucune dégradation particulière hormis de temps à autre un écaillage de peinture sur les arêtes vives. Celui de droite est sous peinture de ton beige appelant la même remarque. Quelques petits ternissements sur l'épaisseur frontale.

## **HALL D'ENTREE**

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

A l'arrière, le détecteur de fumée repris aux généralités. Quelques fils poussiéreux au périmètre de la pièce.

Murs : Les quatre parois sont conformes. Peinture de bel aspect. Cette dernière épouse quelques légères boursouflures de la fibre par endroits.

Mur gauche, sur la gauche de la porte, une trace de ragréage de 20 cm sous peinture à 1,80 m de hauteur.

Mur droit, un impact de 2 cm sous peinture à 40 cm de hauteur en partie droite.

Plinthes : Conformes. Peinture marquée de traces d'application en partie arrière.

Sol : Recouvert d'un revêtement conforme. Au pied gauche de la porte palière, quelques nuances brunâtres de traitement ou similaire.

A l'entre-porte, une barre de seuil identique aux précédentes marquée de micro-rayures. Absence de barre de seuil à l'entre-porte du séjour.

Menuiserie intérieure : Une porte palière identique à celle du séjour. La porte n'est pas indiquée comme résistante au feu. La manœuvre est aisée. Le traitement est incolore. Ce dernier présente diverses griffures superficielles sur la moitié inférieure. Les béquilles ballottent fortement. Les rosaces sont dépourvues de finition. Les caches serrures englobent un cylindre. Côté intérieur, un ragréage de ton beige de 2 cm en partie inférieure du panneau. Côté extérieur, un clou en partie supérieure.

Les huisseries sont conformes. La peinture est amortie.

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

## **CUISINE**

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel. L'embase présente des décolorations millimétriques brunâtres. La peinture du plafond appelle la même remarque.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, à proximité de la prise de courant, une demi-douzaine de perforations de cheville ragrées sous peinture. Sur la droite de la goulotte, quelques petites projections brunâtres d'eau ou similaire sous 1,20 m de hauteur.

Mur gauche, divers percements de cheville ragrés sous peinture visibles sur 1 m de hauteur à mi-hauteur de la paroi. Au niveau du dossier, des carrelages carrés de ton blanc laqué avec joints de serrage en ciment gris de parfaite présentation.

Mur arrière, la crédence se poursuit. En oblique supérieure droite du robinet, un impact en étoile dont le centre mesure approximativement 8 mm. Quelques coulures grisâtres d'eau sur la droite du meuble et une canalisation de gaz. En tête de la plinthe en partie droite, une boîte de dérivation ouverte. Cette dernière est vide.

Mur droit, les canalisations de chauffage sont apparentes en partie gauche. La peinture est défraîchie.

Plinthes : Conformes.

Sol : Conforme. Le revêtement est défraîchi. Au pied du mur arrière, trois empreintes circulaires de pieds de cuisinière et deux auréoles de tons rose et brun mesurant respectivement 1 m et 30 cm. A l'arrière de la porte, un clou sans butoir. Au pied du mur avant, une empreinte linéaire brunâtre de 30 cm. Dans l'axe du mobilier de cuisine, deux empreintes similaires de respectivement 10 cm.

A l'entre-porte, une barre de seuil identique aux précédentes et micro-rayée.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Le vitrage de l'ouvrant gauche présente côté intérieur une griffure horizontale de 10 cm en partie basse.

Une tablette de fenêtre conforme marquée par diverses traces de dépose blanchâtres. Le chanfrein est affecté d'une demi-douzaine d'épaufrures anciennes.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme donnant vers le hall d'entrée. Cette dernière est en Sapelli et accroche légèrement dans l'angle inférieur gauche. Les béquilles ballottent fortement. Absence de clé. Le traitement épouse de nombreuses irrégularités de l'ancien traitement. Côté intérieur, des micro-rayures d'usage normal sont apparentes sous traitement. A 1 m de hauteur, un impact linéaire de 5 cm. Côté extérieur, pas de dégradation particulière hormis un impact d'1 cm à 60 cm de hauteur.

Les huisseries sont conformes. Peinture blanche légèrement défraîchie. Notons de temps à autre un petit écaillage de peinture sur la moitié inférieure. La peinture est éraillée en partie supérieure droite des huisseries.

Electricité : Un double interrupteur, deux prises de courant avec broches de terre. Celle du mur gauche ballotte.

Radiateur : Un corps de chauffe identique à celui de la salle de douches. Ce dernier est bancal. La fixation du haut ballotte. La peinture d'usine présente diverses projections millimétriques brunâtres. Une demi-douzaine d'écailllements au niveau de l'arête droite du panneau frontal. Vanne thermostatique en synthétique blanc de marque COMAP.

Equipements : Une cuisine meublée en bois sous peinture de ton crème en état correct d'entretien. Les portillons sont fixés sur charnières piano avec prises en main en métal argenté ternies. Les fermetures magnétiques sont fonctionnelles.

*En partie supérieure, nous retrouvons :*

- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur deux étagères avec films dans les tons beige marbré. La paroi arrière est sous peinture blanche et présente des ternissements d'usage normal. L'intérieur du caisson est de ton coquille d'œuf.

*En partie intermédiaire, nous retrouvons :*

- Un plan de travail en mélaminé de ton blanc marqué d'un gonflement le long du chant frontal qui se décolle à différents endroits. L'épaisseur supérieure présente un voile grisâtre d'usage normal dans l'axe de l'égouttoir. Joint périmétrique en silicone blanc marqué par quelques décolorations grisâtres.
- Un évier en inox brossé constitué d'un bac et d'un égouttoir micro-rayé. Crépine métallique fixe sans bouchon. Le robinet mitigeur est en métal chromé de marque PAFFONI avec bec verseur orientable et mousseur propre. La robinetterie présente des micro-rayures causées par un nettoyage classique à l'abrasif.

*En partie inférieure, nous retrouvons :*

- Un caisson équipé d'un portillon donnant sur deux étagères.
- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur une étagère, le siphon en synthétique de ton blanc et une arrivée d'eau froide avec croisillon non manipulé. La paroi arrière est marquée par l'humidité. La joue droite présente deux découpes à la scie-cloche en partie droite et un éraïlement de 15 cm à 30 cm de hauteur en partie gauche.

## **BALCON**

Les décors sont sous peinture rouge usagée. Une applique lumineuse fonctionnelle avec diffuseur en verre empoussiéré. Trois grosses vis à proximité. Un ancien vide-ordures condamné en partie intermédiaire.

Sur la gauche, un petit rayonnage dans la prolongation. Ce dernier est fortement empoussiéré.

Porte d'accès identique à celle de la cuisine. Le panneau accroche en partie gauche lors de sa manipulation. Absence de rosace et de cache serrure. Les béquilles ballottent fortement. La porte dispose d'un cylindre bancal et d'une clé fonctionnelle. Face intérieure, des décolorations grisâtres généralisées sous 40 cm de hauteur. Côté extérieur, une écharde du bois sur 15 cm dans l'angle inférieur gauche.

Les huisseries sont conformes. Les listels disposent d'amortisseurs en caoutchouc de ton gris. La peinture est de ton blanc sans dégradation particulière. Une décoloration grisâtre causée par le frottement affecte la tranche de gâche.

## **CAVE**

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

Au mur arrière, un lambris partiel en bois fixé par des clous.

En rentrant à gauche, un interrupteur et une prise de courant en Bakélite noire. Un point lumineux sans ampoule ni diffuseur, non correctement fixé. La boîte de dérivation électrique ne dispose pas de couvercle. Nous invitons les parties à sécuriser ce boîtier.

Porte d'accès à faces lisses blanches de type à peindre, non recouvertes de peinture. La manœuvre de la porte est aisée. Les deux faces sont empoussiérées. Quincailleries métalliques composées pour chaque face d'une béquille, d'une rosace et d'un cache-serrure.

Les huisseries sont en MDF brut et semblent neuves.

## **GARAGE**

Les décors sont à l'état brut de construction, partiellement sous peinture blanche sur les parois latérales. Le local est vide.

Mur arrière, sur la gauche de la porte, un interrupteur et une prise de courant en Bakélite noire. Sur la droite, une boîte de dérivation électrique ouverte.

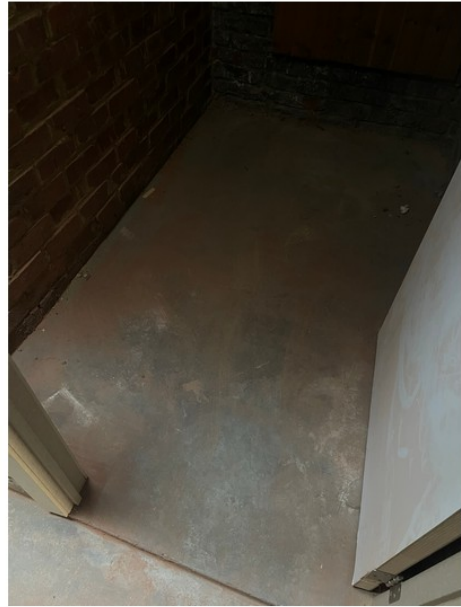
Mur droit, un châssis en bois sous peinture blanche amortie, muni de deux ouvrants non manipulés avec simple vitrage. Le tout est empoussiéré.

Porte d'accès identique à celle de la cave. La manœuvre est aisée. Des traces digitales sont apparentes à hauteur de quincailleries. Les huisseries sont sans remarque.

A l'avant, une porte basculante métallique sous peinture blanche amortie. La manœuvre de la porte est aisée. Face extérieure, diverses déformations apparentes sous 30 à 40 cm de hauteur. Des graffitis atténués complètent l'ensemble sur le reste du panneau. Au centre, une affiche adhésive de l'agence.

**Les photos ci-annexées complètent la description.**

## **REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE**

















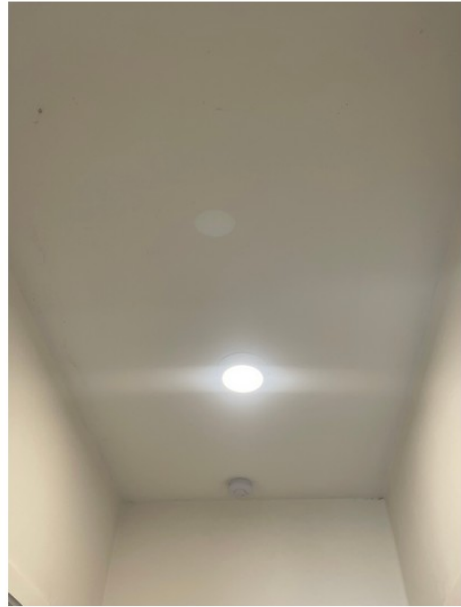
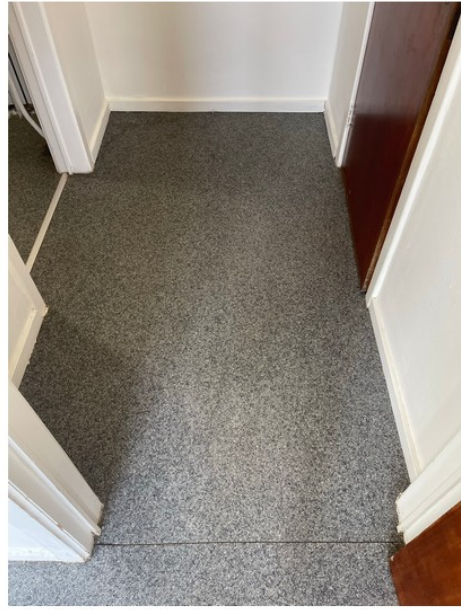


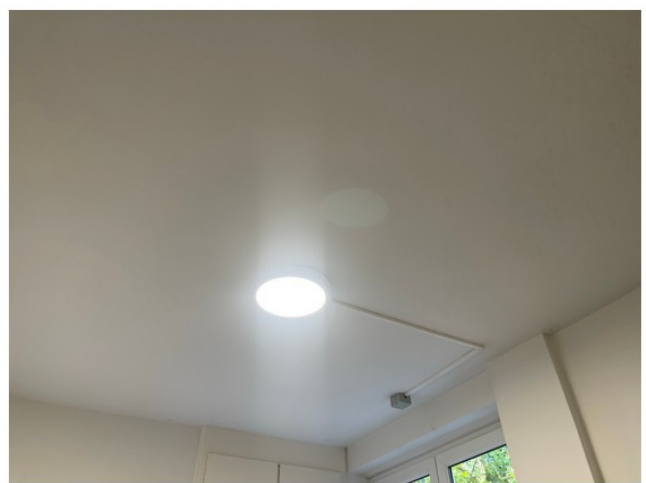


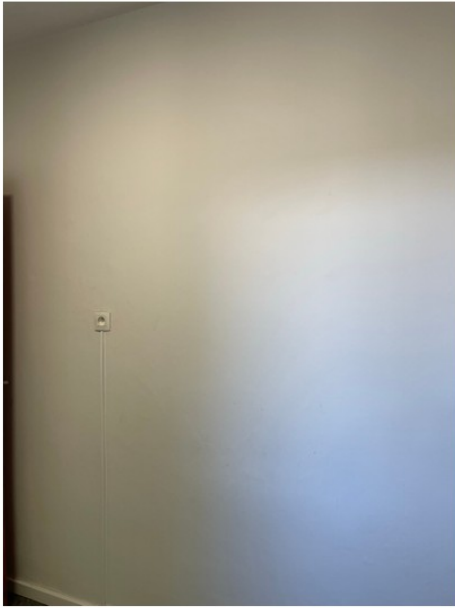






















## MATERIEL MIS A DISPOSITION

- 2 clés appartement
- 1 clé cave
- 1 clé garage (porte arrière)
- 1 clé immeuble
- 1 clé balcon.

## INDEX

**Eau :** Compteur n° A10230111 → INDEX : 1296 m<sup>3</sup>

**Electricité :** Compteur n° 5294827 → INDEX : Jour = 14851 kWh  
Nuit = 18318 kWh

**Gaz :** Compteur n° 12521482 → INDEX : 78 m<sup>3</sup>

**Calorimètres :** Tous les calorimètres ont été remis à 0 pour l'entrée locative.

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 22 juillet 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.