

# PROCES VERBAL

ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE

DOSSIER REF. 005-2024

Région Wallonne  
Ville de Charleroi

**Appartement 1 chambre**

De Clerck  
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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

L'an deux mille vingt-quatre, le deux janvier

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 [REDACTED]

Agissant à la requête conjointe de :

**Le Bailleur :**

[REDACTED]  
[REDACTED]

Et

**Le Preneur :**

[REDACTED]  
[REDACTED]

Déclare avoir procédé à la visite détaillée de :

**Un appartement une chambre (troisième étage gauche) situé  
Rue Bosquetville n° 2 boîte 032 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 présent lors des constatations. Le propriétaire n'est quant à lui pas présent.
- Le logement est libre et dépourvu de tout encombrement.
- Les lieux ont fait l'objet d'un rafraîchissement au niveau des peintures.
- Les décors sont généralement propres pour l'entrée locative. Notons par endroits quelques légères traces poussiéreuses liées à l'inoccupation.
- L'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'un hall de nuit, d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle de bains avec WC séparé et d'un débarras. A l'extérieur, un petit balcon.

### Les décors se présentent généralement comme suit :

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

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

Murs : Majoritairement enduits (lisses) et recouverts de peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. Les lambris de carrelages seront repris ultérieurement.

Plinthes : Majoritairement en bois sous peinture murale neuve et correctement appliquée.

Sols : Majoritairement recouverts d'un revêtement souple de type vinylique dans les tons gris moyen moucheté épousant ponctuellement un léger relief du sol. Ce revêtement est, sauf mentions contraires, trouvé dans un bon état général d'entretien. Les entre-portes disposent de barres de seuil en métal brossé, pour certaines, légèrement micro-rayées par un usage classique antérieur.

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

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de ton taupe, chanfreinées sur leur extrémité avant et resserrées aux châssis par des lattes de finition en PVC blanc. Joints périmétriques en silicone blanc d'une manière générale légèrement grisonnant. Les éventuelles dégradations seront reprises au cas par cas.

Menuiseries intérieures : Les portes intérieures sont à faces lisses sous peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. Les panneaux sont montés sur des charnières métalliques entièrement sous peinture.

Les quincailleries sont majoritairement en métal argenté, composées pour chaque face d'une béquille ballottante, d'une rosace et d'un cache serrure. Les béquilles sont marquées par des micro-rayures d'usure normale. Les éventuelles clés seront reprises porte par porte.

Les huisseries sont en bois sous peinture assortie à celle des panneaux. Cette peinture est neuve. Les tranches de gâche et têtes sont entièrement sous peinture.

Système de chauffage et radiateurs : Collectif avec calorimètres dont le relevé est effectué ci-après.

Les radiateurs sont majoritairement en tôle emboutie de marque DEF sous peinture blanche correctement appliquée, neuve et couvrante. La peinture épouse par endroits quelques écailllements d'ancienne peinture. Les vannes thermostatiques sont dépareillées et seront reprises et manipulées radiateur par radiateur. Les canalisations de chauffage sont apparentes sous peinture murale.

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 semblent neufs mais ne sont pas testés au vu de leur hauteur.

# CHAMBRE

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

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur droit, en partie centrale supérieure, un ancien interrupteur à tirette sous plafonnage.

Mur avant, à l'arrière du radiateur, un ancien papier peint à légers effets de relief visible sous peinture conforme.

Plinthes : Conformes. La peinture recouvre les vis de fixation sur les épaisseurs frontales.

Sol : Conforme. A l'angle avant gauche, une nuance rosée visible sur 40 cm de largeur et 1,20 m de profondeur. Des nuances similaires visibles au pied du mur droit sur la profondeur de la pièce. A l'arrière de la porte, un butoir en caoutchouc brun durci et correctement fixé.

Quelques petites projections éparses de peinture blanche complètent l'ensemble au périmètre du local. Au pied gauche du radiateur, une quinzaine de petites projections de vernis bordeaux ou similaire. Le revêtement est, pour le reste, trouvé dans un bon état général d'entretien.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. L'ouvrant gauche est marqué à l'angle supérieur droit d'une patère adhésive qui semble altérée. Quelques légers ternissements par endroits affectent le PVC.

Une tablette de fenêtre conforme marquée par trois épaufrures centimétriques en partie centrale du chanfrein. Le cache charnière supérieur droit est incomplet.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Notons une légère résistance sur la fin de la fermeture. Les béquilles ballottent au toucher. Pas de clé. Côté intérieur, des traces de peinture noire à l'embase de la béquille. Côté extérieur, une légère déformation du panneau visible à contre-jour sur une dizaine de centimètres en oblique inférieure gauche du trou de serrure.

Les huisseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur, une prise de courant sans broche de terre.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme avec vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique ivoire de marque HONEYWELL. Un mouvement du radiateur est perceptible à la manipulation de la vanne.

## SALLE DE BAINS

Plafond : Conforme et sans remarque.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, surplombant le lavabo, une applique lumineuse conforme avec éclairage de type led fonctionnel. L'embase présente un jour d'un peu plus d'1 cm à la jonction avec le mur.

A l'arrière de la tablette, une crédence rectangulaire de ton blanc marquée de débordements de peinture sur ses extrémités.

En tête de la baignoire, des carrelages carrés de ton blanc laqué avec joints de resserrage en ciment de ton blanc cassé marqués par quelques très légères nuances grisâtres. L'ensemble est de bel aspect. En partie inférieure, deux carrelages de ton blanc cassé positionnés à l'horizontale avec mêmes joints de resserrage.

Mur gauche, la crédence se poursuit en tête de la baignoire et appelle la même remarque. Cette crédence s'arrête à une cinquantaine de centimètres du plafond. A l'arrière du boiler, une découpe rectangulaire du carrelage sur une dizaine de centimètres. La jupe de la baignoire est recouverte de peinture conforme épousant un léger gonflement du panneau sur les 20 centimètres inférieurs. Deux traces de peinture noire d'1 cm visibles en partie centrale droite en tête de la plinthe. Au niveau de l'arête droite, une écharde du panneau de 3 cm sous peinture.

En partie droite du mur, le boiler en tôle blanche de marque ATLANTIC. Ce dernier fonctionne lors de notre passage. Carénage de ton blanc cassé marqué par quelques traces d'oxydation le long de l'arête inférieure. La capacité est de 150 litres. En-dessous du boiler, une sortie de câbles électriques à nu. **Il est urgent de sécuriser ou condamner ces câbles. Le locataire en est informé sur place et le gestionnaire le jour même de notre passage.**

Mur arrière, sur la droite du radiateur, une évacuation d'eau en PVC de ton gris correctement fixée et une arrivée d'eau froide avec croisillon rouge non manipulé. Le robinet est monté à l'envers. Longeant la tablette de fenêtre, un câble de raccordement fixé par des colliers sous peinture et une goulotte en PVC de ton blanc, correctement fixée. L'allège est marquée sur les 40 cm de droite par quelques légères coulures grisâtres d'eau.

Mur droit, la peinture épouse de légères irrégularités de la planéité de l'enduit. A hauteur de la double prise de courant, une demi-douzaine de légères traces de frottement grisâtres de chantier. Surplombant la porte, une imposte en simple vitrage martelé avec encadrement assorti aux huisseries.

Plinthes : Conformes. Celle au pied de la jupe de la baignoire est marquée par de légers ternissements de chantier généralisés.

Sol : Recouvert de dalles vinyliques dans les tons gris moyen sablé trouvées dans un très bon état général d'entretien. Des traces poussiéreuses de chantier visibles à l'angle arrière droit de la pièce.

Notons un léger mouvement d'une dalle perceptible au centre du local.

A l'entre-porte, une barre de seuil conforme et correctement fixée.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé de double vitrage martelé à l'extérieur muni d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée.

Une tablette de fenêtre conforme marquée en partie centrale de deux à trois légères traces de dépose circulaires blanchâtres. Sur la droite, deux décolorations de ton rouille et une empreinte linéaire de peinture blanche ou similaire. Le chanfrein présente ponctuellement une petite épaufure sensible au toucher.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui accroche l'hubriserie sur les 4 derniers centimètres de fermeture. Quincailleries en nylon de ton blanc composées pour chaque face d'une béquille, d'une rosace et d'un cache serrure. Pas de clé.

Chaque face dispose d'une grille d'aération rectangulaire en synthétique de ton blanc qui semble neuve. Côté extérieur, une légère écornure du panneau sous peinture à l'angle inférieur droit.

Les hubriseries sont conformes. La peinture épouse quelques petites percussions au niveau des arêtes vives du chambranle gauche sur le mètre inférieur.

Electricité : Une double prise de courant IP55 avec couvercle, une prise de courant avec broche de terre. Câble électrique dissimulé par une goulotte en PVC de ton blanc.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe conforme avec vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique blanc de marque HONEYWELL. L'épaisseur frontale du panneau est marquée par des éraflures et écailllements millimétriques de peinture visibles sur les 40 centimètres inférieurs dans l'axe de la baignoire. Le bourrelet supérieur présente un éclat millimétrique.

#### Equipements :

- Une petite armoire en bois blanc munie d'un portillon avec miroir sur l'épaisseur frontale. A l'intérieur, une structure de type porte-bijoux munie d'une finition en feutre noir marquée par des ternissements d'usage normal. La fermeture magnétique est fonctionnelle. Les éclairages ne fonctionnent pas mais tous les diffuseurs sont présents. Le meuble n'est pas correctement fixé en partie inférieure.
- Une tablette murale de ton blanc de forme rectangulaire marquée d'un éclat millimétrique à l'angle arrière droit. Structure métallique argentée légèrement ternie.
- Un lavabo en porcelaine blanche suspendu avec crépine métallique fixe. Partant du robinet de gauche, une décoloration orangée visible sur une quinzaine de centimètres. Le rebord arrière est marqué à hauteur de l'embase du bouchon d'un éclat d'un demi-centimètre. Le fond du lavabo est marqué par deux éclats similaires à six heures et huit heures de la crépine. Pas de bouchon. Les deux robinets sont en métal chromé avec croisillons fonctionnels. Un dépôt de tartre visible au périmètre des sorties d'eau. Sous-jacent, un siphon en synthétique accordéon. Les robinets d'arrêt ne sont pas accessibles. Les canalisations sont sous peinture murale.
- Une baignoire en acrylique blanc avec joint périmétrique en silicone blanc marqué de légères traces d'application à proximité de la robinetterie. Crépine métallique fixe sans bouchon. Le fond de la baignoire présente un dépôt poussiéreux de chantier et quelques micro-rayures causées par un nettoyage classique à l'abrasif. Le robinet mélangeur est en métal chromé de marque non précisée avec inverseur bain - douche fonctionnel et mousseur propre.

La douchette est en plastique chromé de marque non précisée et est alimentée par un flexible en métal annelé. Un curseur réglable verticalement sur une potence de douche en métal chromé qui ballote légèrement. La finition de l'embase inférieure est manquante. Une embase d'ancien support savon complète l'ensemble. La robinetterie est à l'état neuf à l'exception de la potence.

## WC

Plafond : Un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse de légères irrégularités de la planéité de l'enduit.

Mur avant, sous l'interrupteur, quatre perforations de cheville rebouchées sous peinture. Surplombant l'hubriserie, une importe en simple vitrage martelé intact. Encadrement assorti aux hubriseries.

A l'angle supérieur gauche de l'hubriserie de la porte, une découpe de 10 cm laissant passer un câble de raccordement sous peinture.

Mur gauche, une irrégularité similaire à 1,50 m de hauteur et une seconde en oblique supérieure droite du mur.

Mur arrière, en partie centrale, deux perforations de vis rebouchées sous peinture. Partant du châssis, un câble de raccordement sous gaine isolante correctement fixé par des agrafes sous peinture.

Plinthes : Conformes.

Soi : Recouvert d'un revêtement souple conforme. Une barre de seuil conforme visible à l'entre-porte. Cette dernière est légèrement griffée.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme muni de double vitrage martelé à l'extérieur. L'oscillo-battant se manipule correctement. Le joint périmétrique est en silicone blanc grisonnant et marqué par quelques traces de condensation.

Une tablette de fenêtre conforme marquée d'une trace de dépose blanchâtre sur 10 cm en partie gauche.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme qui accroche l'hubriserie dans l'angle inférieur droit lors de sa manipulation. Pas de clé. Les béquilles ballottent au toucher et présentent quelques traces de peintures blanche et noire. Côté intérieur, une déformation du panneau en forme de L renversé visible sous peinture sur une quarantaine de centimètres en partie centrale supérieure. Cette même déformation est visible à l'extérieur mais sans fissure.

Les hubriseries sont conformes.

Electricité : Un interrupteur.

## Equipements :

- Un WC en porcelaine blanche de marque IDEAL STANDARD avec cuvette marquée d'un léger ternissement causé par l'inutilisation sous la zone de flottaison. Lunette et couvercle en polypropylène blanc correctement fixés sur charnières métalliques. Ces deux éléments sont à l'état neuf. En partie dorsale, un réservoir de chasse en synthétique blanc de marque GEBERIT avec double commande fonctionnelle. L'épaisseur supérieure présente quelques petites décolorations millimétriques brunâtres.
- Un support papier toilette sur pied en métal brossé muni d'un couvercle et d'un porte goupillon cylindrique assorti. Une brosse pour WC complète l'ensemble.
- Un lavabo d'angle en porcelaine blanche avec crépine métallique fixe et bouchon en caoutchouc noir avec chaînette en métal perlé non reliée. Cette dernière mesure une quinzaine de centimètres. Le robinet d'eau froide est en métal chromé de marque non précisée. La sortie d'eau est légèrement irrégulière. Un dépôt de tartre visible au périmètre du mousseur. La robinetterie présente un aspect terne. Le siphon-bouteille est en métal chromé et appelle la même remarque.

## HALL DE NUIT

Plafond : En partie gauche, le détecteur de fumée repris aux généralités. En partie droite, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse au niveau de ce local, un papier peint à légers effets de relief.

Mur avant, longeant l'huissierie du séjour, un câble de raccordement fixé par des agrafes sous peinture. Quelques irrégularités du papier peint sous peinture au niveau de l'arête vive du mur sur le mètre inférieur.

Mur arrière, en partie gauche, un débarras où les décors se poursuivent. Le mur gauche dispose d'une applique lumineuse conforme et fonctionnelle et du tableau divisionnaire en synthétique blanc de marque LEGRAND avec portillon en plexiglass transparent encore sous protection. A l'intérieur, nous retrouvons : un espace vide, une plaquette de propreté, un différentiel 40 A (300 mA), un différentiel 40 A (30 mA) et trois fusibles bipolaires 16 A. L'aire de foulée est ici recouverte de dalles de type FLOOR FLEX ou similaires dans les tons rouge brun. Un joint apparent entre les dalles à 10 cm de la barre de seuil. Cette dernière est marquée par quelques traces de peinture noire en partie gauche.

Surplombant chaque porte, une imposte identique à la précédente. Les vitrages sont intacts. Partant de l'angle supérieur droit de la porte du WC, un câble de raccordement fixé à l'horizontale sur une trentaine de centimètres sous peinture.

Mur droit, le câble se poursuit sous peinture sur la largeur du mur.

Plinthes : Conformes. Au pied droit du mur droit, des irrégularités de la plinthe sous peinture visibles sur une vingtaine de centimètres.

Sol : Conforme. Deux butoirs avec amortisseurs en caoutchouc de ton brun durci. A l'entre-porte du séjour, une barre de seuil conforme.

Menuiseries intérieures : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Une clé LITTO portant le numéro 5. Cette dernière ne semble pas adaptée à cette serrure. La porte dispose d'une baie en simple vitrage martelé structurellement intacte.

Côté extérieur, une éraflure de peinture sur une quarantaine de centimètres au niveau de l'arête droite à hauteur de la têtière. Même remarque sur les 5 cm de gauche de l'arête inférieure. Un ternissement accompagné d'un léger éraillage de peinture à l'angle supérieur droit du panneau. Le montant gauche est marqué à 1,60 m de hauteur, d'un impact d'un demi-centimètre suivi d'une griffure en oblique d'à peu près 6 cm. Côté extérieur, une irrégularité de peinture sur l'arête droite visible à hauteur de la charnière supérieure. Les huisseries sont conformes.

Une porte conforme donnant vers le débarras. La manœuvre est aisée. Pas de clé. Les béquilles ballottent au toucher et présentent des traces de peinture blanche. Côté extérieur, une érosion de la rosace sur la droite de la béquille. Les huisseries sont conformes. La peinture ressort de ton blanc cassé au niveau de l'ébrasement extérieur.

Electricité : Un interrupteur et un double interrupteur.

## **SEJOUR**

Plafond : En partie centrale gauche, un plafonnier conforme. L'éclairage fonctionne.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, des irrégularités centimétriques du plafonnage visibles sous la prise de courant en dessous de la canalisation. Des irrégularités centimétriques du plafonnage sont également visibles à l'arrière du radiateur de gauche. Certaines sont sous peinture.

Mur arrière, des irrégularités du plafonnage au niveau de l'arête saillante du mur. Ces dernières sont sous peinture.

Mur droit, la peinture épouse un papier peint lisse dont les jonctions entre les lés sont légèrement apparentes. A 1,10 m de hauteur en partie droite, deux perforations de vis sous peinture.

Plinthes : Conformes. Sur la droite du radiateur de gauche, absence de plinthe. Une irrégularité du plafonnage non recouverte de peinture apparente entre les deux canalisations (voir photos).

Sol : Conforme. Des nuances poussiéreuses de chantier affectent le revêtement en partie droite de la pièce et au pied du mur arrière. Au pied du mur gauche, une empreinte grisâtre d'une vingtaine de centimètres. Dans l'axe du radiateur de gauche, un déchirement d'1,5 cm à 1 m du mur avant.

En partie centrale arrière, deux impacts de 1 cm et 2 cm ragrés au silicone gris à 60 cm du mur arrière. Sous le radiateur de droite en partie gauche, une auréole d'une trentaine de cm.

Au pied de l'huisserie du hall d'entrée, un butoir identique aux précédents. Le caoutchouc est durci. A l'entre-porte du hall d'entrée, une barre de seuil conforme qui semble avoir été recollée par du silicone blanc en partie droite. Des éraflures également visibles sur les 20 centimètres de droite.

Menuiseries extérieures : Trois châssis conformes.

En partie gauche, un châssis équipé d'un oscillo-battant dont la manœuvre est aisée.

En partie droite, deux châssis, chacun muni d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant. La manœuvre des ouvrants est aisée. Il est à noter que l'ouvrant de droite du châssis gauche est dérégulé. Ce dernier n'adhère pas à l'angle inférieur droit. Les joints de liaison vitres - parcloles sont marqués par des traces de condensation en partie inférieure. Châssis de droite, les deux caches charnières inférieurs sont manquants. Celui à l'angle supérieur gauche est incomplet.

A l'extérieur de ces deux châssis, des garde-corps métalliques de ton blanc présentant un aspect défraîchi et grisonnant.

Les trois tablettes de fenêtre sont conformes. Celle de gauche est marquée par une dizaine d'épaufrures au niveau du chanfrein. Celle du milieu est fissurée sur toute sa profondeur en partie gauche. Celle de droite n'appelle pas de remarque si ce n'est quelques traces de peintures blanche et bordeaux.

Menuiseries intérieures : Des huisseries conformes donnant vers le hall d'entrée. L'ébrasement gauche présente à 1,70 m de hauteur, deux petits impacts d'un demi-centimètre au niveau de l'arête vive.

Electricité : Un double interrupteur, un interrupteur, trois prises de courant sans broche de terre, une prise de courant avec broche de terre de ton beige, une quatrième prise de courant et une prise BELGACOM V11 avec boîtier DSL. Le câble de raccordement ressort d'à peu près 2 cm.

Radiateurs : En allège, deux corps de chauffe.

- Celui de droite est conforme et dispose de quatre panneaux et d'une vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique beige de marque HONEYWELL. Cette vanne présente des débordements de peintures grise et rouge.
- Le radiateur de gauche est constitué de trois panneaux en tôle emboutie sous peinture conforme. Les ailettes en partie intérieure sont marquées de traces poussiéreuses et ne sont pas recouvertes de nouvelle peinture. Vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique blanc de marque HONEYWELL.

## **HALL D'ENTREE**

Plafond : Au centre, un plafonnier conforme avec éclairage fonctionnel et le détecteur de fumée repris aux généralités.

Murs : Les quatre parois sont conformes. La peinture épouse ici un papier peint à effets de relief à l'exception du mur arrière.

Mur gauche, plusieurs résidus collants visibles sous peinture sur la gauche de la porte. Même remarque en partie droite à mi-hauteur du mur. Une trace de ragréage sous peinture visible à l'angle avec le mur arrière sur la moitié inférieure.

Mur droit, quelques résidus et irrégularités du papier peint sous peinture visibles de part et d'autre de la porte palière. En tête du parlophone, deux traces de ragréage d'une quinzaine de centimètres sous peinture.

Plinthes : Conformes.

Sol : Conforme. En partie centrale arrière, un butoir identique aux précédents. Le caoutchouc est durci. Deux barres de seuil identiques aux précédentes. Ces dernières présentent des éraflures d'usage normal.

Menuiserie intérieure : Une porte palière à faces lisses en sapelli de ton brun moyen dont la manœuvre est aisée. La porte n'est pas indiquée comme étant résistante au feu. Les quincailleries sont conformes. Les béquilles ballottent au toucher. La porte dispose d'un cylindre.

Côté intérieur, une peinture conforme épousant de légères griffures sur une quarantaine de centimètres à hauteur des quincailleries. Deux légères déformations de l'arête inférieure sous peinture en partie gauche. Côté extérieur, le traitement est incolore et présente de légères traces de frottement superficielles et légères griffures sur la moitié inférieure. Un clou en partie supérieure accompagné par quelques légères griffures sous traitement sur les 30 centimètres du haut. A l'arrière du cylindre, une empreinte rectangulaire d'ancienne rosace.

Les huisseries sont conformes. La peinture extérieure est usagée. Cette dernière présente des éraflures et petites percussions avec pertes de matière à différents endroits au niveau des arêtes vives. Nombreux impacts de clé à hauteur du cylindre.

Electricité : Un interrupteur et un parlophone en synthétique de ton blanc cassé de marque AIPHONE (modèle GT-1D). Le combiné est marqué de multiples micro-rayures. Le bouton de déverrouillage n'est pas testé.

## **CUISINE**

Plafond : Conforme. Dans l'axe du châssis, un TL fonctionnel sur embase métallique de ton crème grisonnant. Quelques débordements de peinture blanche à plusieurs endroits.

Murs : Les quatre parois sont conformes. Partant de la prise de courant, une goulotte en PVC de ton blanc correctement fixée. A hauteur du plan de travail, notons deux à trois légères traces de frottement de chantier.

Mur gauche, partant de la prise de courant, une goulotte en PVC de ton blanc correctement fixée. Sous le meuble haut, des carrelages identiques à ceux de la baignoire. Le ciment présente quelques légères traces d'application au niveau des joints. Les trois carrelages inférieurs n'appellent pas de remarque. Les finitions sont sommaires sous la tablette murale en partie droite du mur. Les matériaux de construction sont recouverts d'une couche de propreté. En partie droite, une érosion de 10 cm sous la tablette et une calle en bois partiellement sous peinture positionnée à l'horizontale sur une cinquantaine de cm.

Mur arrière, la crédence se poursuit en tête du plan. Deux découpes rectangulaires ragréées au ciment visibles à l'arrière de la robinetterie. Plusieurs irrégularités du plafonnage à l'arrière des canalisations. Sur la droite du meuble, une arrivée d'eau froide avec croisillon non manipulé et une arrivée de gaz avec croisillon entièrement sous peinture.

Mur droit, pas de remarque.

Plinthes : Conformes. La peinture épouse des irrégularités des plinthes au pied du mur arrière et sur la droite du meuble du mur gauche. En partie droite du mur gauche, une dalle vinylique de ton gris moyen sur une quinzaine de centimètres de haut, s'arrêtant à 40 cm du mur arrière. Pas de plinthe à cet endroit.

Sol : Conforme. Notons le long du mur avant, des nuances rosées. Quelques débordements de peintures blanche et verte au périmètre de la pièce. La barre de seuil de l'entre-porte a déjà été décrite.

De part et d'autre du meuble du mur arrière, une dalle vinylique ou similaire dans les tons gris moyen sablé.

Dans l'axe de la prise de courant triphasée, quelques petites décolorations de ton rouille et une projection de peinture rose.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme équipé d'un oscillo-battant et d'un simple ouvrant dont la manœuvre est aisée. Les caches charnières sont en synthétique jauni. Le vitrage extérieur est marqué de traces poussiéreuses. Celui de droite présente côté intérieur quelques griffures superficielles sur une dizaine de centimètres en partie centrale supérieure.

Une tablette de fenêtre conforme marquée par une multitude de petites épaufrures au niveau du chanfrein. L'épaisseur supérieure est dépolie. Plusieurs traces de dépose blanchâtres et circulaires visibles sur la portion de gauche. Le joint périmétrique est en silicone blanc et présente des décolorations de condensation.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme dont la manœuvre est aisée. Quincailleries en métal brossé de facture récente composées pour chaque face d'une béquille, d'une rosace et d'un cache serrure. Pas de clé. La têtière est recouverte d'un adhésif contre la peinture, partiellement déchiré.

Les huisseries sont conformes. La tranche de gâche n'est pas d'origine. Le bois est brut à l'arrière de cette dernière.

Electricité : Un double interrupteur, deux prises de courant avec broches de terre, une prise de courant similaire et une prise triphasée.

Radiateur : Un corps de chauffe conforme avec vanne thermostatique fonctionnelle en synthétique de ton blanc. La peinture épouse des irrégularités d'ancienne peinture. Le calorimètre est entièrement sous peinture et est illisible.

Equipements : Une cuisine meublée et dépareillée.

*En partie supérieure, nous retrouvons :*

- Un caisson en bois recouvert de peinture blanche neuve à l'extérieur et de peinture coquille d'œuf amortie à l'intérieur. Le meuble dispose de deux portillons donnant sur deux étagères fixées sur cales en bois. La fermeture est fonctionnelle. La peinture épouse à l'intérieur un papier peint à légers effets de relief présentant plusieurs gondolements. Deux prises en main en synthétique de ton gris. Deux perforations de cheville laissées par les anciennes prises en main à l'arrière de ces dernières.

*En partie intermédiaire, nous retrouvons :*

- Un plan de travail en mélaminé dans les tons blancs à motifs de demi-cercle de ton gris clair trouvé dans un bon état général d'entretien. Les couvre-chants n'appellent pas de remarque.
- Une tablette murale en mélaminé de ton blanc marquée par des nuances grisâtres qui partiront probablement au nettoyage. Joint périmétrique en silicone blanc à l'état neuf.
- Un évier en inox brossé constitué d'un bac et d'un égouttoir marqué de légères micro-rayures au niveau de l'égouttoir. Cet élément est trouvé dans un excellent état d'entretien excepté un léger voile poussiéreux. Crépine métallique fixe avec bouchon en caoutchouc noir relié à son embase par une chaînette en métal perlé. Le joint de liaison arrière est en silicone de ton gris foncé. Celui de gauche est en silicone transparent. Le robinet mélangeur est en métal chromé neuf de marque TEOREME. Les deux croisillons se manipulent correctement. Il est à noter que ces derniers présentent un jeu de presque 1 cm en perpendiculaire du robinet. Le bec verseur est orientable avec mousseur propre. Le siphon est encrassé. L'eau s'évacue très difficilement voire pas du tout. Le locataire en est informé sur place et le gestionnaire le jour même.

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

- Un meuble en mélaminé de ton blanc muni de deux tiroirs et de deux portillons avec prises en main en nylon blanc donnant sur une étagère. Ce meuble est neuf et n'appelle pas de remarque si ce n'est un impact millimétrique à l'angle avant droit de l'étagère. Les deux tiroirs ont légèrement tendance à accrocher lors de leur manipulation. Le portillon gauche présente deux percements de cheville rebouchés à l'angle inférieur droit. A l'intérieur du portillon droit, deux traits au crayon ordinaire. Ce même portillon accroche sur le demi-centimètre de fermeture et présente un jour à la jonction avec le meuble en partie inférieure droite.
- Un meuble similaire muni de deux portillons donnant sur le siphon en synthétique blanc de marque WIRQUIN et sur une prise de courant non encastrée avec broche de terre. Ce siphon est neuf mais fuite lors de notre passage. Le locataire en est informé sur place et le gestionnaire le jour même. Les deux prises en main sont en synthétique de ton argenté. La planche de socle est découpée en partie arrière, le long des canalisations. Le meuble est à l'état neuf. La paroi arrière est enduite et marquée de traces de condensation, plus prononcées à l'arrière des équipements.
- Sous ces meubles, des plinthes de finition en mélaminé assorties.

## **BALCON**

Les décors sont recouverts d'une peinture blanche totalement amortie.

Face à la porte, plusieurs pitons métalliques oxydés, une boîte électrique métallique avec couvercle non manipulé et une applique lumineuse non fonctionnelle avec diffuseur en verre transparent. La gaine des câbles est oxydée.

L'aire de foulée présente des traces poussiéreuses.

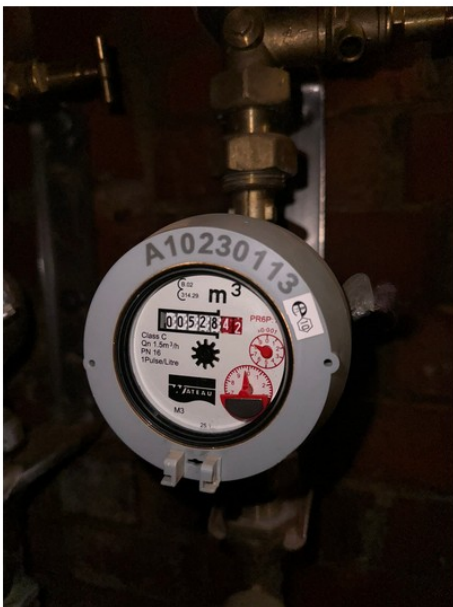
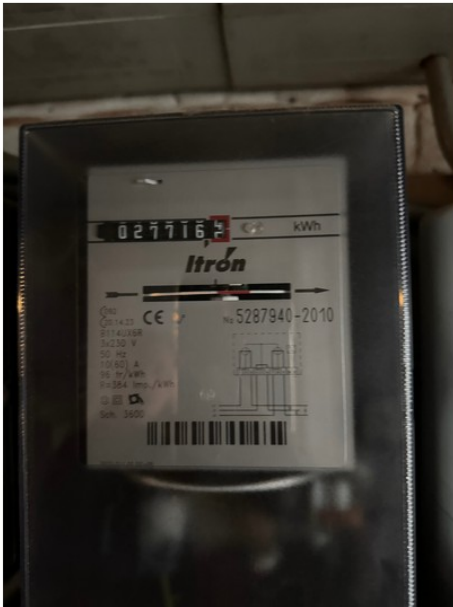
Un dépôt de lichen apparent sur le rebord supérieur du garde-corps. Il est dans la prolongation des murs de façade.

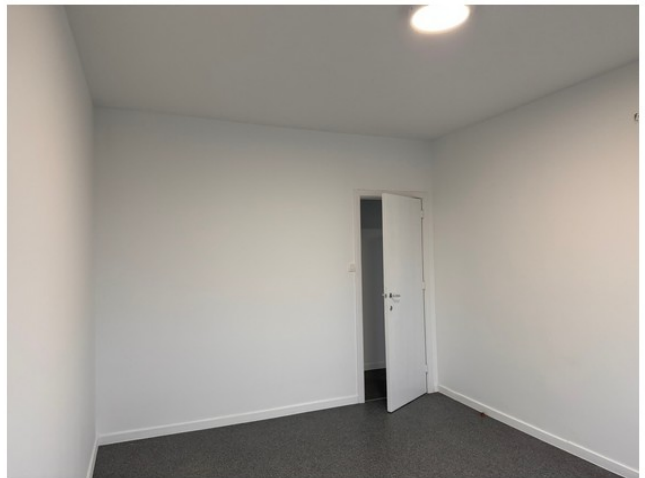
La porte d'accès est conforme et se manipule correctement. Pas de clé. Béquilles et rosaces ballottent au toucher. La face extérieure est en sapelli de ton brun moyen et présente un voile blanchâtre généralisé et des décolorations sur son périmètre. Le traitement est amorti. La face côté cuisine est recouverte d'une peinture blanche conforme.

Les huisseries sont conformes. La peinture blanche est neuve des deux côtés.

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

## **REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE**









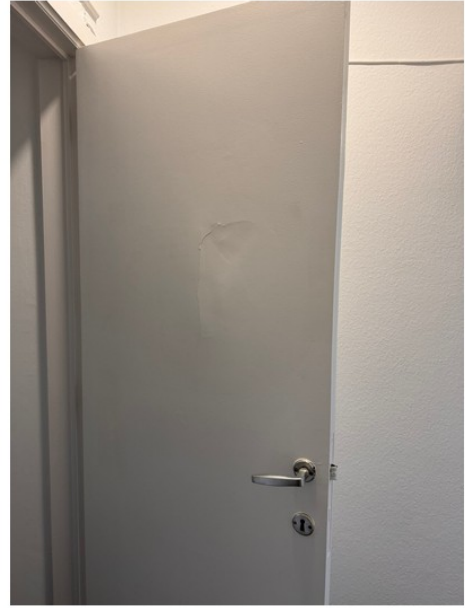


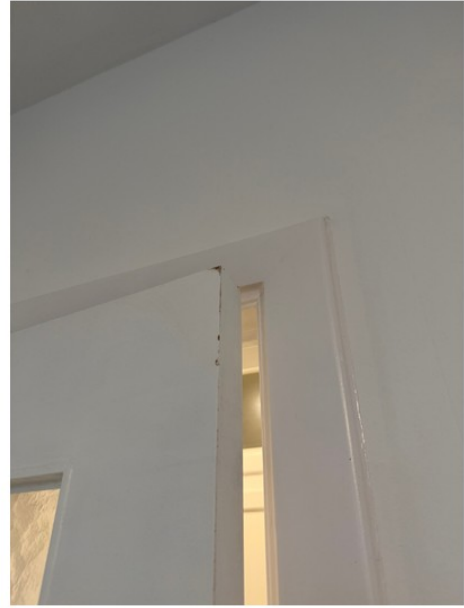


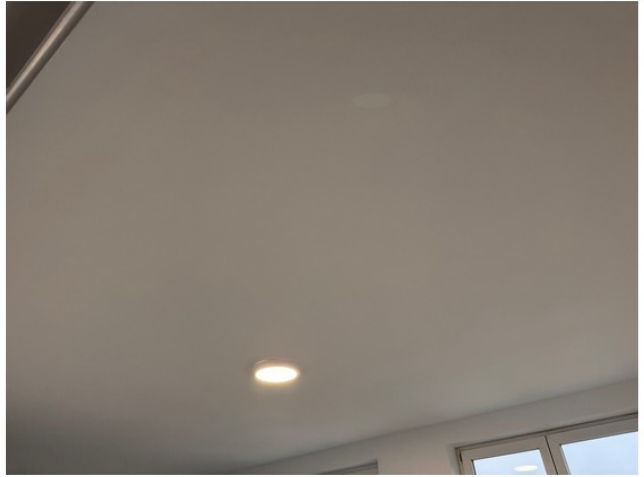


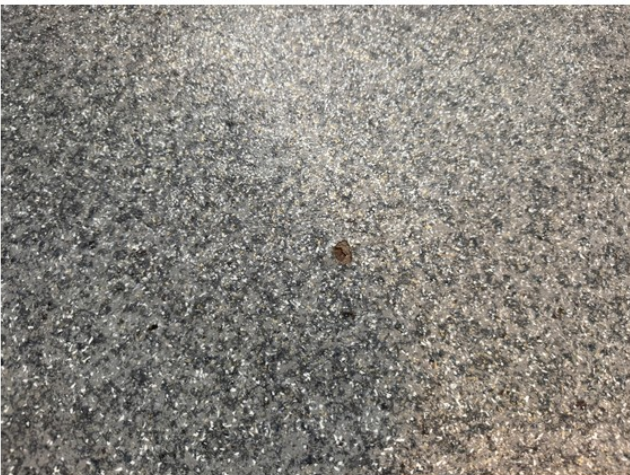


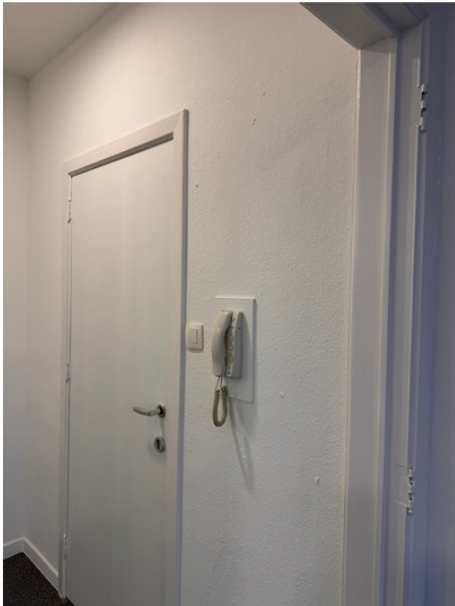
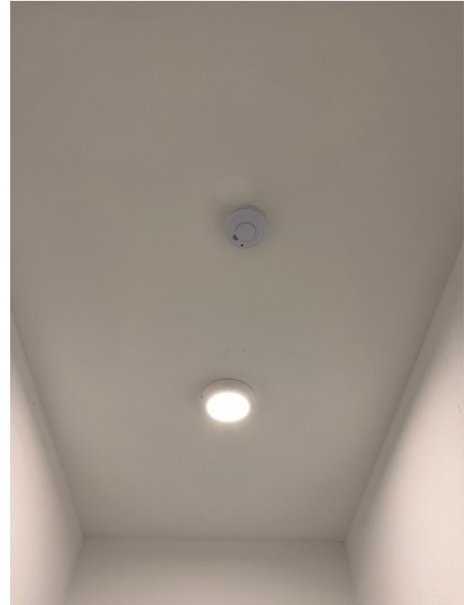


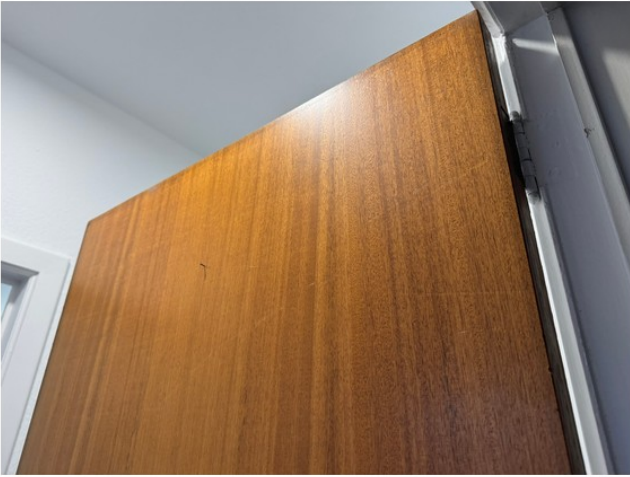




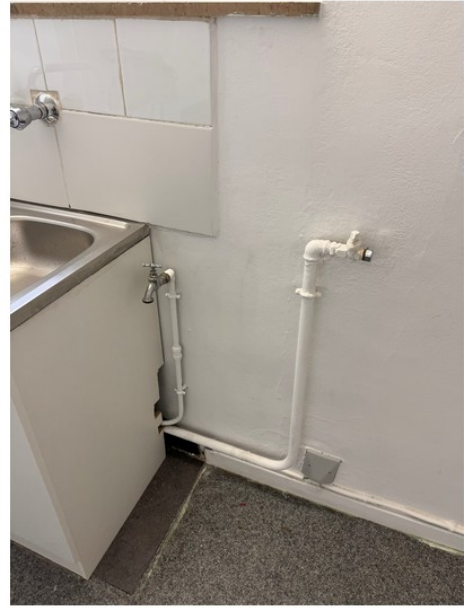


















## MATERIEL MIS A DISPOSITION

- 1 clé immeuble
- 1 clé appartement.

## INDEX

**Eau :** Compteur n° A10230113 → INDEX : 528,42 m<sup>3</sup>

**Electricité :** Compteur n° 5287940-2010 → INDEX : Jour = 13911 kWh  
Nuit = 13805 kWh

**Gaz :** Compteur n° 15703161 → INDEX : 16,88 m<sup>3</sup>

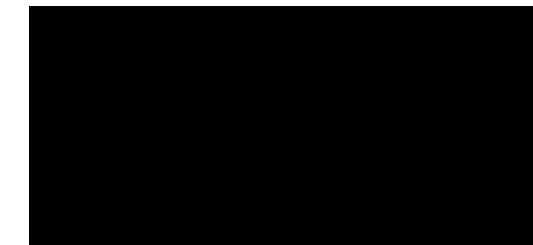
### Calorimètres :

- Cuisine n° illisible → INDEX : sous peinture\*
- Séjour n° 37 → INDEX : 0
- Séjour n° 39 → INDEX : 5
- Chambre n° illisible → INDEX : sous peinture\*
- Salle de bains n° 33 → INDEX : 1

**\*Les parties sont informées le jour même que deux des calorimètres sont illisibles.**

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 12 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.