

PROCES VERBAL

ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTRÉE

DOSSIER REF. 609-2023

Région de Wallonie
Commune de Charleroi

Appartement 1 chambre

De Clerck
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

PROCES VERBAL D'ETAT LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille vingt-trois, le trente octobre.

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 par [REDACTED]

Agissant à la requête conjointe de :

Le Bailleur :

[REDACTED]
[REDACTED]

Et

La Preneuse :

[REDACTED]
[REDACTED]

Déclare avoir procédé à la visite détaillée de :

**Un appartement une chambre
situé Rue Bosquetville n° 2/052 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 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 logement est trouvé libre de tout encombrement et trouvé dans un état correct de propreté.
- Seuls les locataires sont présents lors des constatations.
- Les lieux sont inoccupés.
- Le bien se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'un séjour, d'un hall de nuit, d'un WC séparé, d'une salle de bains et d'une chambre.

Les décors se présentent généralement comme suit :

Plafonds : Enduits lisses et recouverts de peinture blanche correctement appliquée et couvrante. Les peintures sont relativement de belle facture et peuvent être considérées comme à moitié de vie d'un point de vue locatif. De temps à autre de légers grisonnements sont à signaler.

Murs : Les parois sont recouvertes de fibre de verre recouverte de peinture blanche. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements plus prononcés. Les éventuels manquements seront repris pièce par pièce. Les lambris de carrelages seront repris au fur et à mesure.

Plinthes : En bois sous peinture de couleur blanche. D'une manière générale, celles-ci sont marquées de grisonnements.

Sols : L'aire de foulée est recouverte d'un revêtement souple vinylique dans les tons noirs. Celui-ci est de belle présentation bien qu'un voile poussiéreux est perceptible au niveau de l'aire de foulée.

Menuiseries extérieures : Les châssis de fenêtre sont en PVC de ton blanc en partie intérieure et en partie extérieure. Ils sont équipés de doubles vitrages resserrés aux parclozes par des joints souples dans les tons gris. Le vitrage est trouvé légèrement empoussiéré. Les chambres de décompression sont trouvées empoussiérées. Les prises en main sont en métal sous peinture thermolaquée d'usine de ton blanc. Les embases sont en synthétique assorties. D'une manière générale, les ouvrants sont affectés de grisonnements majoritairement en partie intérieure.

Menuiseries intérieures : Les portes intérieures sont dépareillées et seront reprises pièce par pièce.

Electricité : L'ensemble électrique est 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 sont marquées au niveau de leur plaquette de propreté de traces digitales et de grisonnements. Aucune attestation de conformité électrique n'est remise à l'expert lors de son passage.

Chauffage central : Individuel au gaz, assuré par une chaudière double service de marque VIESSMANN. Celle-ci est allumée lors de notre passage. Carénage en tôle sous peinture d'usine de ton blanc. En partie inférieure, à proximité du tableau digital, deux légères griffures brunâtres. Nous rappelons à la locataire que celle-ci devra entretenir la chaudière de manière périodique suivant le bail signé entre les parties.

Radiateurs : En tôle emboutie sous peinture d'usine de couleur blanche. Ceux-ci sont de belle facture. Vannes thermostatiques de marque HONEYWELL qui pivotent correctement. Les ailettes en partie intérieure sont trouvées empoussiérées.

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

CUISINE

Plafond : Conformes aux généralités. En partie centrale, un luminaire composé d'une embase en synthétique de ton blanc et diffuseur en synthétique opalin dissimulant une ampoule fonctionnelle.

En partie droite, une goulotte en PVC correctement fixée.

En partie arrière, cinq trous avec chevilles non rebouchés. Des grisonnements et des projections brunâtres sont perceptibles au niveau du plafond. Au niveau des coins de la pièce, des voiles poussiéreux sont également à signaler.

Murs : Mur avant, conforme aux généralités. La peinture peut être considérée comme étant à moitié de vie d'un point de vue locatif. En partie supérieure droite, un clou enfoncé. En partie centrale gauche, des grisonnements beaucoup plus prononcés à environ 1,50 m de hauteur. En partie centrale supérieure, des projections brunâtres.

Mur gauche, une tablette en mélaminé de couleur verte correctement fixée sur deux éléments en acier de couleur noire. La tablette est affectée de nombreuses griffures et grisonnements. Le mur est également affecté sous 1,50 m de hauteur de grisonnements très prononcés. En partie inférieure de la paroi, des tuyaux de chauffage sous peinture.

Mur arrière, au sein de l'entre-meuble, un élément en stickers collé représentant des briques. En tête du châssis, sept percements non rebouchés. En partie droite, second sticker collé de couleur multicolore.

Mur droit, en partie centrale de ce mur, deux clous enfoncés. Même remarque en partie supérieure droite, un clou enfoncé. Sur l'ensemble de la paroi, des grisonnements prononcés.

Plinthes : En bois conformes aux généralités. La partie supérieure des plinthes est marquée d'un voile poussiéreux et de grisonnements prononcés.

Sol : Conforme aux généralités. Le revêtement de sol est recouvert d'un voile poussiéreux. A proximité du radiateur, des décolorations blanchâtres sont à signaler.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités constitué d'une baie fixe et d'un oscillo-battant se manipulant correctement. La prise en main est affectée de grisonnements. Même remarque au niveau des ouvrants.

Tablette de fenêtre en pierre reconstituée dans les tons beiges. Le chanfrein est affecté de nombreux impacts millimétriques.

Menuiserie intérieure : Une porte en bois à faces lisses recouverte de peinture blanche correctement appliquée et couvrante. La porte se manipule correctement bien que celle-ci a tendance à frotter lors de sa fermeture en partie centrale. Les panneaux sont montés sur des paumelles en métal n'appelant pas de remarque particulière. Panneau face intérieure, au niveau de l'arête gauche à proximité de la serrure, trois impacts et écailllements de la peinture ainsi que des traces digitales. Les panneaux sont équipés de prises en main, d'une rosace et d'un cache serrure. La rosace est manquante face intérieure. Une clé de marque SENCYS portant le numéro 7 actionne correctement le pêne.

Les huisseries sont en bois sous peinture de couleur identique. Chambranle gauche, son arête droite est affectée de nombreux impacts et écailllements de la peinture. Face côté hall, même remarque au niveau des chambranles gauche et droit au niveau de leurs arêtes inférieures.

Électricité : Un double interrupteur, une double prise de courant, une prise de courant.

Radiateur : Un corps de chauffe conforme aux généralités dont la vanne thermostatique pivote correctement. Celle-ci est marquée de résidus collants entre le zéro et le flocon. Les ailettes en partie intérieure sont également trouvées empoussiérées.

Équipements : Une cuisine en mélaminé de couleur blanche en partie intérieure et en partie extérieure. Les prises en main sont en métal argenté.

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

- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur une étagère. Les étagères en partie inférieure sont trouvées totalement jaunies. Celles-ci sont correctement fixées sur des taquets en synthétique. Le portillon de droite est déréglé.
- Un caisson équipé de deux portillons donnant sur deux étagères. Les deux étagères sont recouvertes d'un film adhésif avec motifs floraux dans les tons verts. La prise en main au niveau du portillon de droite a tendance à se désolidariser et ballotte fortement au toucher.

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

- Un plan de travail en mélaminé de présentation bois dans les couleurs brun moyen. Celui-ci est resserré au mur par un joint souple en silicone dans les tons blancs correctement appliqué. En partie gauche, une contre-plinthe de type quart-de-rond en bois à l'état brut.
- Au centre, un évier en inox brossé constitué d'un bac et d'un égouttoir. Crépine de type passe-déchets filtrante. L'évier est marqué de micro-rayures causées par un nettoyage à l'abrasif antérieur. Robinet mitigeur de marque non précisée. Le brise-jet est trouvé propre.

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

- Un tiroir. L'arête inférieure du tiroir est trouvée affectée de gonflements et d'écailllements du mélaminé.
- Un caisson équipé d'un portillon donnant sur une étagère.
- Un caisson équipé d'un portillon donnant sur une étagère et sur les évacuations de l'évier en synthétique de ton gris. Les robinets d'arrêt pivotent correctement. L'étagère en partie supérieure est affectée de nombreuses décolorations majoritairement en partie droite de celle-ci. Pas d'unalut en partie arrière.
- Une série de quatre tiroirs. Le tiroir supérieur est affecté au niveau de son arête inférieure de gonflements et d'écailllements au niveau du mélaminé.

HALL D'ENTREE

Plafond : Conforme aux généralités.

Au centre, le détecteur optique de fumée tel que repris aux généralités. Au niveau de ses contours, des projections brunâtres et une griffure d'environ 10 cm en partie gauche. Des irrégularités de l'enduit sont perceptibles.

Murs : Mur avant, conforme aux généralités. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements très prononcés.

Mur gauche, en partie gauche, un clou enfoncé et deux vis toujours présentes. En partie droite, un clou enfoncé sous 1,60 m de hauteur. Des grisonnements très prononcés de part et d'autre de la porte.

Mur arrière, le mur est recouvert d'une finition autocollante de présentation cuir dans les tons dorés. En partie gauche, deux percements non rebouchés.

Mur droit, la partie gauche est recouverte de finition telle que précédemment décrite au niveau du mur arrière. En partie supérieure, une applique lumineuse telle que précédemment décrite au niveau de la cuisine et l'ampoule est trouvée fonctionnelle. Sur la droite, un carillon en synthétique de ton blanc correctement fixé. Un clou enfoncé et un parlophone de marque ALPHONE (modèle GT-1D). Le bouton d'ouvre-porte et le parlophone sont trouvés fonctionnels. La cordelette est trouvée totalement emmêlée. Même remarque sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements très prononcés.

Plinthes : Conformes aux généralités.

Sol : Conforme aux généralités. Au centre de la pièce, une décoloration dans les tons brunâtres. De légères griffures superficielles sont visibles à lumière rasante.

Menuiserie extérieure : Une porte palière en bois n'étant pas référencée comme étant résistante au feu. Celle-ci est de couleur brun moyen. Panneau face intérieure, à proximité des quincailleries, des griffures marquées sur l'ensemble du panneau. Celles-ci sont plus marquées à proximité des quincailleries et du trou de serrure. Face côté hall, des griffures superficielles en partie supérieure et en partie inférieure du panneau. Le panneau est monté sur des paumelles en métal sous peinture blanche. Les quincailleries se composent d'une prise en main, d'une rosace et d'un cache serrure.

Les huisseries sont en bois sous peinture blanche. La peinture peut être considérée comme amortie d'un point de vue locatif.

Electricité : Un interrupteur et le parlophone tel que repris au niveau du mur droit.

SEJOUR

Plafond : En parties droite et gauche, deux appliques lumineuses telles que précédemment décrites au niveau de la cuisine. Celles-ci sont fonctionnelles.

En partie arrière de la pièce, deux goulottes en PVC correctement fixées.

En partie centrale, une fendille constructive reprise pour la forme.

Dans les coins au dièdre avec les murs, des fils poussiéreux.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, recouvert de peinture dans les tons crème. En tête des châssis, un coffrage en bois sous peinture de couleur identique dissimulant une tringle métallique garnie de galets ne suspendant pas de rideau. En partie supérieure gauche, deux clous et deux pitons métalliques enfoncés. En partie centrale, un clou et une décoloration de forme rectangulaire causés par un ancien cadre. Sous 1,60 m de hauteur, des grisonnements très prononcés et des traces digitales.

Mur gauche, sous peinture identique du mur avant. En partie centrale, de nombreuses traces digitales et une décoloration circulaire d'environ 10 cm de diamètre. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements très prononcés.

Mur arrière, en partie gauche, sous peinture identique à celle précédemment décrite. Sous 1 m de hauteur, un grisonnement très prononcé linéaire. En partie supérieure, des ternissements très prononcés également. En partie droite, la fibre de verre est recouverte de peinture dans les couleurs taupe. Une dizaine de clous enfoncés. En partie inférieure droite, une griffure d'environ 5 cm dans l'enduit. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements très prononcés.

Mur droit, recouvert de peinture à l'identique du mur arrière. En partie centrale gauche, deux grisonnements plus prononcés. Une griffure au niveau de l'enduit sur environ 3 cm. Toujours des grisonnements très prononcés sous 1,50 m de hauteur.

Plinthes : En bois conformes.

Sol : Conforme aux généralités. Au niveau du châssis de droite, le revêtement de sol a tendance à gondoler et fait l'objet de déformations sur environ 1 m de large.

Au niveau du mur gauche en partie centrale, une déformation est également perceptible sur environ 50 cm de large. De temps à autre des projections millimétriques de peinture murale sont perceptibles.

Sur la gauche de la porte donnant vers le hall, une déformation de forme rectangulaire est également à signaler.

Sur la droite de la porte d'entrée donnant vers le séjour, une troisième déformation au niveau du revêtement de sol.

Menuiseries extérieures : Trois châssis de fenêtre conformes aux généralités.

En partant de la gauche, nous retrouvons :

- Un oscillo-battant qui se manipule correctement. Au niveau du vitrage, des résidus collants causés par des panneaux de l'agence immobilière.
- Un châssis composé d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant qui se manipulent correctement. Les chambres de visite sont trouvées totalement empoussiérées. La prise en main ne se remet pas à son emplacement initial lors de sa fermeture.

- Un châssis équipé d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant qui se manipulent correctement. Les chambres de visite sont toujours trouvées empoussiérées. La prise en main n'appelle pas de remarque particulière. Au niveau de l'imposte en partie gauche, le vitrage est trouvé affecté d'un impact entre les deux vitrages.

Tablettes de fenêtre en pierre reconstituée dans les tons beiges. Les chanfreins appellent de nombreux impacts millimétriques au niveau du chanfrein en partie supérieure.

Menuiserie intérieure : Une porte en bois avec oculus en verre martelé en partie centrale. La porte se manipule correctement. Pas de clé présente. Le panneau est affecté de nombreuses micro-rayures. Celles-ci sont majoritairement en partie inférieure gauche en partie intérieure. Même remarque sur environ 15 cm, des griffures linéaires en partie extérieure.

Les huisseries sont en bois sous peinture blanche correctement appliquée et couvrante. Au niveau du chambranle gauche, l'arête droite est affectée de petits impacts et écailllements de la peinture.

Electricité : Deux doubles interrupteurs, quatre prises de courant, une double prise de courant, une prise BELGACOM et un percement dépourvu de plaquette de propreté.

Radiateurs : Deux corps de chauffe en tôle emboutie de type RADSON avec joues latérales lisses. Les joues latérales sont affectées de débordements de peinture murale dans les tons gris - beige. Le panneau frontal n'appelle pas de remarque particulière. Vanne thermostatique de marque HONEYWELL qui pivote correctement. Même remarque au niveau du second corps de chauffe. Les joues latérales lisses sont affectées de débordements de peinture murale. La vanne thermostatique pivote correctement.

HALL DE NUIT

Plafond : Au centre, un luminaire tel que précédemment décrit avec une ampoule fonctionnelle.

En partie gauche, un support pour détecteur optique de fumée dépourvu de son détecteur.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, au niveau de l'arête saillante du mur, des arrachements au niveau du papier peint. L'arête est affectée de grisonnements très prononcés sous 1,60 m de hauteur.

Mur gauche, pas de remarque particulière.

Mur arrière, au centre, deux clous sous peinture. En partie gauche du double interrupteur, des irrégularités de l'enduit. En partie gauche, une porte telle que précédemment décrite au niveau de la chambre dissimulant un placard équipé de quatre étagères recouvertes d'une finition collée à carreaux dans les tons rouges et le tableau divisionnaire en synthétique de ton blanc de marque HAGER avec portillon en synthétique fumé. En partie supérieure, en partant de la gauche, nous retrouvons un différentiel 40 A (300 mA), un fusible bipolaire 16 A, trois fusibles bipolaires 20 A et un fusible bipolaire 25 A. En partie inférieure, en partant de la gauche, nous retrouvons un différentiel 40 A (30 mA), un fusible bipolaire 16 A et deux fusibles bipolaires 20 A.

Mur droit, pas de remarque particulière. Au niveau de l'ensemble, sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements prononcés.

Plinthes : En bois conformes.

Sol : Conforme aux généralités. De temps à autre des projections de peinture murale sont perceptibles.

Menuiserie intérieure : Une porte conforme telle que précédemment décrite au sein du séjour. Celle-ci se manipule correctement. Pas de clé. L'oculus en partie intérieure n'appelle pas de remarque particulière. Face intérieure, en partie inférieure centrale, une décoloration circulaire dans le bois. Face côté séjour, des décolorations à proximité du trou de serrure et en partie inférieure sous 1 m de hauteur.

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

Electricité : Un double interrupteur couplé à un interrupteur à bascule.

CHAMBRE

Plafond : Au centre, un luminaire tel que précédemment décrit au sein des autres pièces, fonctionnel.

En partie droite, une goutte en PVC.

En partie droite du plafond, des écailllements de la peinture très prononcés.

Dans le coin avant droit, une fissure avec écailllements de la peinture sur environ 50 cm de large.

Murs : Les quatre parois sont conformes.

Mur avant, en partie supérieure droite, un clou enfoncé. Sous 1 m de hauteur, des grisonnements très prononcés.

Mur gauche, deux percements et un clou enfoncé. Toujours sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements très prononcés. La peinture a tendance à être légèrement peu couvrante.

Mur arrière, en partie supérieure, un clou enfoncé. Des grisonnements extrêmement prononcés sous 1,50 m de hauteur. En tête du châssis, une tringle métallique généreusement garnie de galets.

Mur droit, en partie centrale, un revêtement de finition tel que décrit au niveau du hall d'entrée. En partie gauche de la paroi, deux clous. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements toujours tout aussi prononcés.

Plinthes : En bois conformes.

Sol : Conforme aux généralités. Au niveau du coin avant droit, des décolorations dans les tons bruns au nombre de cinq.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités composé d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant. Le vitrage est marqué en partie droite de résidus collants causés par l'affiche de l'agence immobilière. Les ouvrants sont marqués par une multitude de traces digitales et de grisonnements extrêmement prononcés.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités. En partie centrale, un impact centimétrique.

Menuiserie intérieure : Une porte à faces lisses en bois de couleur brun moyen. En parties intérieure et extérieure, sous 1 m de hauteur, des griffures. En partie intérieure, sous le cache serrure, une griffure sur environ 10 cm de large. La porte se manipule correctement. Pas de clé. Les quincailleries sont affectées de nombreuses griffures et décolorations de la finition en métal.

Les huisseries sont conformes. Le chambranle gauche au niveau de son arête droite est affecté sous 1 m de hauteur d'impacts et d'écailllements de la peinture.

Électricité : Un interrupteur et quatre prises de courant.

Radiateur : En allège, un corps de chauffe en tôle ondulée sous peinture d'usine de couleur blanche. En partie supérieure droite, des grisonnements. Les ailettes en partie intérieure sont trouvées empoussiérées. Vanne thermostatique de marque HONEYWELL qui pivote correctement.

SALLE DE BAINS

Plafond : Un luminaire conforme aux généralités.

En partie centrale, une goulotte en PVC correctement fixée.

Murs : Mur avant, en partie droite sur la largeur de la baignoire, un lambris de carrelages en grès cérame de ton blanc de forme carrée resserrés entre eux par des joints de ciment dans les tons gris clair. Au niveau du premier carrelage en partie supérieure, une embase en synthétique de ton blanc, correctement fixée. Le carrelage dans le coin supérieur gauche de la baignoire est fissuré dans son coin inférieur gauche.

Mur gauche, en partie centrale, une ouïe de ventilation de marque VENTIS de forme carrée en synthétique de ton blanc, trouvée fonctionnelle et non empoussiérée. Sous 1,80 m de hauteur, un lambris de carrelages tel que précédemment décrit au niveau du mur avant. En partie supérieure droite, un percement avec présence de cheville. Sur la droite de la paroi, la chaudière telle que reprise aux généralités.

Mur droit, conforme aux généralités sous peinture de couleur blanche. Sous 1,50 m de hauteur, des grisonnements prononcés. En partie inférieure de la paroi, des canalisations de chauffage sous peinture blanche.

Mur droit, conforme aux généralités. En partie supérieure gauche, une goulotte en PVC.

Plinthes : Conformes aux généralités.

Sol : Conforme aux généralités.

Menuiserie extérieure : Un châssis conforme aux généralités constitué d'un simple ouvrant et d'un oscillo-battant. Les ouvrants sont affectés de nombreuses traces digitales et grisonnements.

Tablette de fenêtre dont le chanfrein est également affecté d'impacts millimétriques. En partie inférieure droite, des décolorations brunâtres sont également à constater.

Menuiserie intérieure : Une porte en bois à faces lisses recouverte de peinture blanche correctement appliquée et couvrante. La peinture est de belle facture bien qu'à proximité des quincailleries, des traces digitales sont perceptibles. Les quincailleries sont composées d'une rosace et d'un cache serrure en synthétique de ton blanc. Les béquilles ne sont pas correctement fixées et ballottent fortement au toucher. Face intérieure, pas de cache serrure. Pas de clé présente. Les huisseries sont conformes.

Électricité : Un interrupteur, une double prise de courant et une prise de courant non encastrée.

Radiateur : Un corps de chauffe conforme aux généralités. La vanne thermostatique pivote correctement. Le panneau frontal est affecté en partie supérieure d'écailllements de la peinture. En partie inférieure gauche, un impact et un écaillage de la peinture. Des débordements de peinture murale sont également à constater. Les ailettes en partie intérieure sont trouvées totalement empoussiérées. Le corps de chauffe est correctement fixé.

Equipements :

- Un évier en porcelaine sanitaire de ton blanc non correctement fixé. Celui-ci ballote fortement au toucher. Un robinet d'eau froide et un robinet d'eau chaude de marque GROHE. Le brise-jet du robinet d'eau froide n'est pas présent. Le brise-jet du robinet d'eau chaude est trouvé totalement entartré. Crépine de type filtrante. L'évier est marqué de nombreuses projections brunâtres et de micro-rayures causées par un nettoyage à l'abrasif.
- En partie supérieure, un miroir sanitaire de forme rectangulaire posé horizontalement. Celui-ci n'a plus aucune valeur d'un point de vue locatif et est affecté de nombreuses traces de corrosion.
- En partie centrale, une crédence en grès cérame de couleur blanche de forme rectangulaire. Nous retrouvons une tablette en métal correctement fixée.
- Une baignoire en tôle sous peinture d'usine de couleur blanche. Bonde mécanique par commande rotative dorsale fonctionnelle de marque VAN MARCKE. L'intérieur de la baignoire est marqué de nombreuses griffures. A proximité de la crépine, des traces de corrosion fortement marquées. Robinet mitigeur de marque non précisée. Celui-ci est relié à une douchette en plastique chromé par un flexible en métal annelé. La douchette est équipée de vaisseaux lumineux dans les tons verts. La baignoire est reliée au lambris de carrelages par un joint souple dans les tons blancs. Celui-ci est trouvé totalement jauni.

WC

Plafond : Enduit lisse et recouvert de peinture blanche correctement appliquée et couvrante. De nombreuses irrégularités de l'enduit sont perceptibles.

Murs : Les quatre parois sont conformes aux généralités.

Mur avant, en partie supérieure, une baie fixe dont les contours sont affectés de nombreux débordements de peinture.

Mur gauche, en partie supérieure, une goutte en PVC et un luminaire conforme aux généralités.

Mur arrière, en partie inférieure, un caisson en bois sous peinture à l'identique des murs. Celui-ci est affecté de nombreuses traces digitales et grisonnements.

Mur arrière, en partie centrale, deux percements non rebouchés. A proximité du lavabo, des grisonnements très prononcés.

Plinthes : Conformes aux généralités.

Sol : Conforme aux généralités. Au sein de l'entre-porte, un seuil de porte en métal chromé correctement fixé.

Menuiserie extérieure : Un châssis de fenêtre conforme aux généralités équipé d'un simple ouvrant. Le vitrage est de type opalin avec des motifs de papillons collés.

Tablette de fenêtre conforme aux généralités et n'appelant pas de remarque particulière.

Menuiserie intérieure : Une porte identique à celle précédemment décrite au niveau de la chambre. Face côté hall en partie centrale, un impact dans l'enduit qui a été ragréé. Une griffure sur environ 5 cm de large. En partie inférieure et en partie centrale droite, des ragréages au niveau du panneau. Des griffures superficielles à proximité des quincailleries. Face intérieure, sur environ 50 cm de haut, des griffures prononcées de manière linéaire.

Les huisseries sont en bois sous peinture blanche correctement appliquée et couvrante.

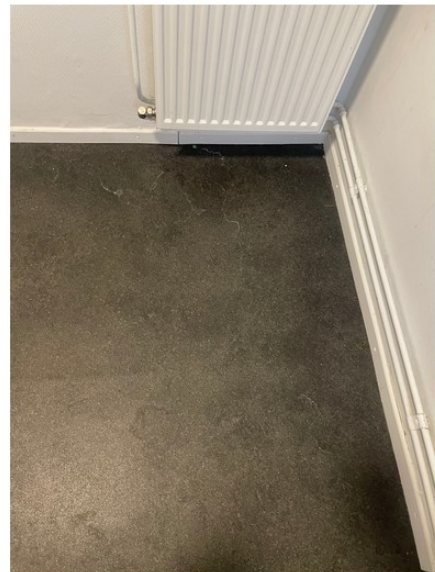
Équipements :

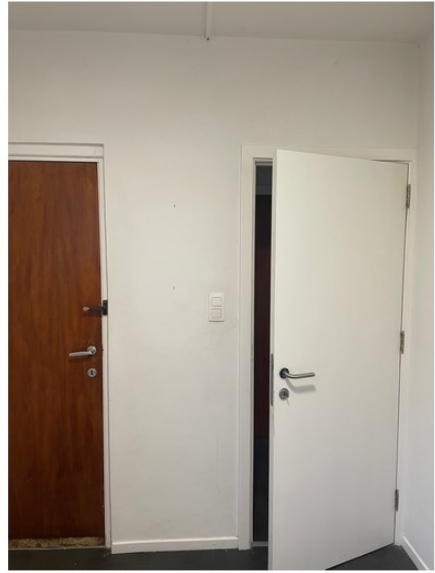
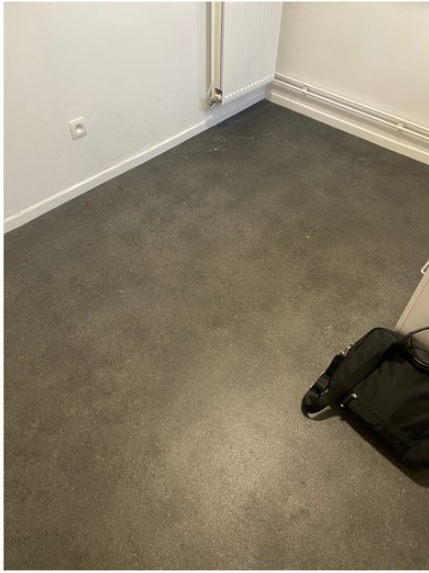
- Un WC en porcelaine sanitaire de marque non précisée. Au niveau de la zone de flottaison et de la coulée de chasse, des traces de tartre très prononcées. La lunette et le couvercle sont en polypropylène de couleur blanc cassé. Les amortisseurs sont trouvés jaunis. En partie dorsale, un réservoir de chasse en porcelaine sanitaire de ton blanc avec double commande de marque GEBERIT fonctionnelle. La cuvette est trouvée totalement entartrée.
- Un lavabo en porcelaine sanitaire de ton blanc. Celui-ci est trouvé totalement craquelé dans son entièreté. Crépine de type filtrante affectée de traces de corrosion. Robinet d'eau froide de marque GROHE dont le brise-jet est trouvé propre. Bouchon en synthétique de ton noir mis à la disposition des locataires. Robinet d'arrêt qui pivote correctement.

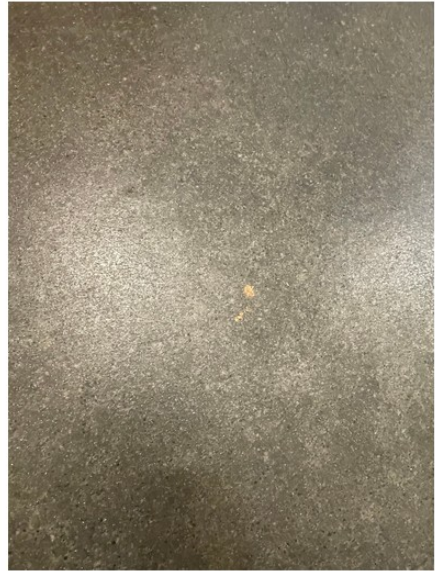
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE











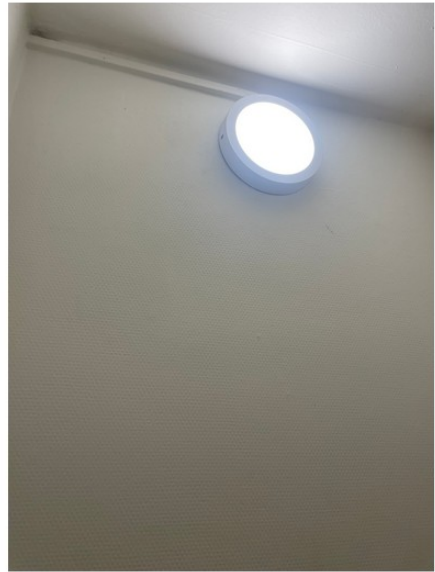
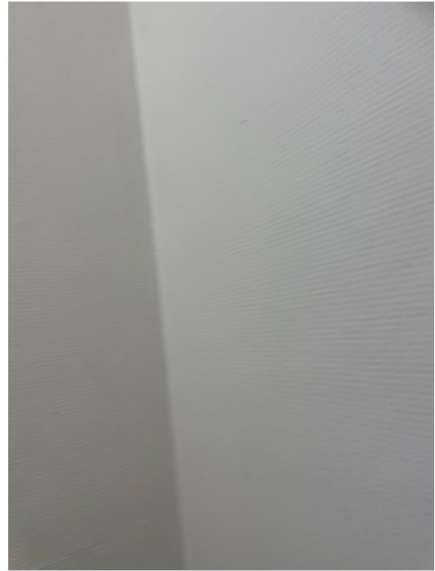


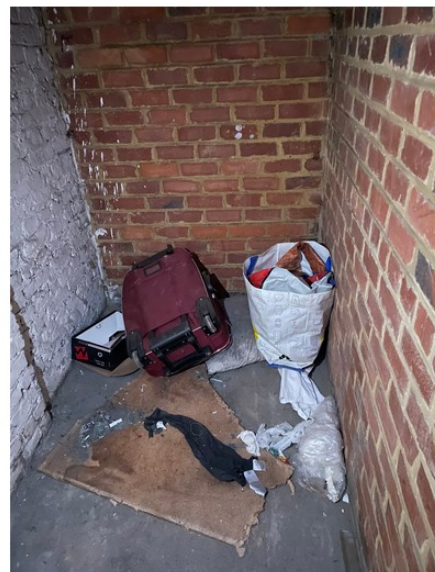
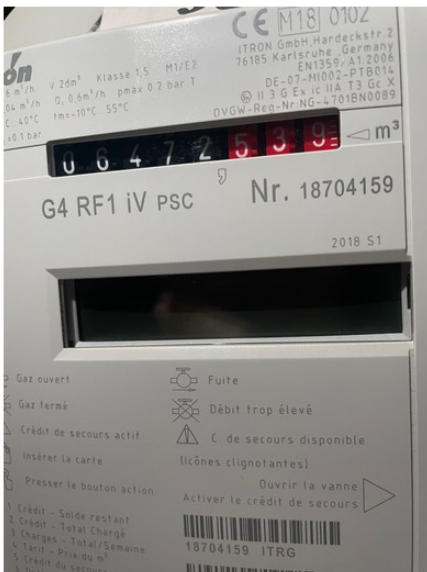


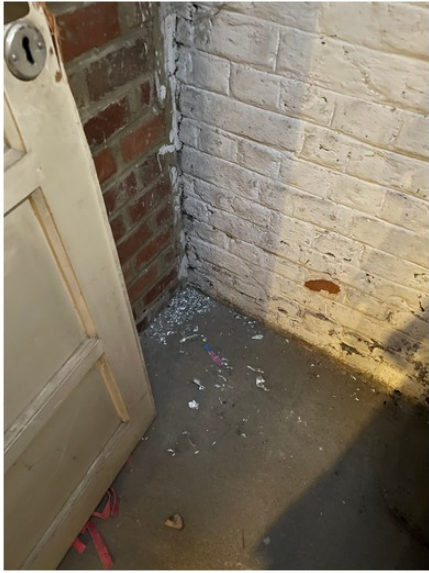












MATERIEL MIS A DISPOSITION

- 2 clés appartement
- 1 clé porte immeuble

INDEX

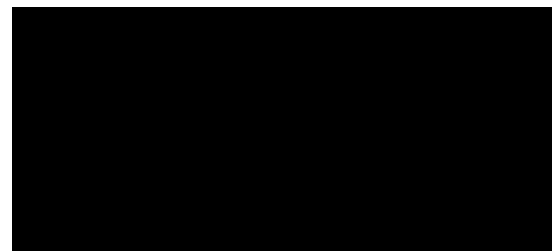
Eau : Compteur n° A10230115 → INDEX : 393,30m³

Electricité : Compteur n° 5229488 → INDEX : Jour = 025731,7kWh

Gaz : Compteur n°18704159 → INDEX : 6472,539m³

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 novembre 2023



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.