

BUREAU D'EXPERTISES BREYDEL
Sébastien Breydel de Groeninghe
Expert Immobilier
Agréé IPI : 504 970

54, Groenlaan
1652 Alsemberg

GSM : 0477/526104
sbg@expertbreydel.be

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE LOCATIVE

Avenue de la Brabançonne, 85
1000 Bruxelles

Appartement (3.1) 1 chambre
3^{ème} étage

Date d'envoi : 17/10/2025

Le 05/10/2025,

Nous soussignés,

Sébastien Breydel de Groeninghe, Expert immobilier sous le numéro IPI 504970, agissant en qualité de **Gérant du bureau d'Expertises BREYDEL**, dont les bureaux sont établis à 1652 Alsemberg, 54 Groenlaan ; Ici représenté par : **Monsieur Philippe De Ceuninck** pour Monsieur **Sébastien Breydel de Groeninghe**, Expert Immobilier, agréé IPI N° 504 970

Agissant à la requête de

La S.P.R.L AOCUBE, représentée par **GESTI-CONSEILS S.R.L.**, dont les bureaux sont situés Rue Vanderkindere, 467/6 à 1180 Bruxelles.

Dénommée ci-après la propriétaire ;

et de

Monsieur Martin FIEVEZ et Madame Ngoc Mai LE CONG

Qui déclarent élire domicile dans les lieux.

Dénommés ci-après les locataires entrants.

Avec mission de procéder au constat d'état des lieux d'entrée locative du bien ci-après mentionné, que le premier requérant donne en location au deuxième requérant,

Appartement (3.1) 1 chambre
3^{ème} étage
Avenue de la Brabançonne, 85
1000 Bruxelles

Déclarons avoir procédé à la visite des divers locaux formant le bien, et, après un examen minutieux des lieux, nous avons consigné comme suit le résultat de nos constatations, et ce, afin de permettre au propriétaire et au locataire entrant de faire éventuellement valoir leurs droits respectifs, au cas où un conflit surgirait entre eux.

NOTES LIMINAIRES

« Le présent constat est établi conformément aux termes de l'article 1730 du Code Civil. Tout contrôle de la conformité du bien examiné avec tous règlements, ordonnances et arrêtés relatifs à la sécurité, l'habitabilité et l'équipement devra faire l'objet d'une mission distincte. L'Expert instrumentant ne pourra être tenu responsable de manquements éventuels à ce niveau de la part du bailleur ou propriétaire ».

Conformément à la loi en usage, concernant les locations, nous avons averti et conseillé le locataire entrant, de nous communiquer ses éventuelles remarques concernant les installations "électricité - gaz - eau", ainsi que leur fonctionnement ou éventuels défauts, et ce, durant le premier mois d'occupation. Faute de quoi, toutes les installations et fonctionnements d'appareils seront considérés comme étant en parfait état locatif.

Les termes "gauche" et "droite", employés dans le présent rapport, désignent ce qui se trouve à gauche et/ou à droite du spectateur regardant l'objet.

Aucun sondage n'a été effectué pour examiner l'état des choses sous les peintures et recouvrements de sol.

Les petits désordres de nature constructive, tels que fissures de retrait ou tassements normaux des matériaux, ne sont pas mentionnés dans le présent rapport.

Aucune investigation n'a été effectuée dans les conduits de fumée et de ventilation, les gaines électriques, les canalisations de gaz, des eaux usées ou de décharge, ni dans les tuyauteries de chauffage.

L'absence d'observation équivaut à reconnaître que l'objet décrit est en bon état locatif.

Toute remarque relative au contenu du présent rapport doit se faire dans le mois suivant la réception, faute de quoi, tous les termes du rapport seront considérés comme étant acceptés comme tels.

RELEVÉ DES CLÉS :

- Pour la porte de l'immeuble, le code d'accès est 2585 ;
- Pour l'appartement, nous avons reçu 2 clés de marque CISA n°114 116 ;
- Pour la cave, nous avons reçu 1 clé, clé à gorges ne portant pas de numéro.

RELEVÉ DES COMPTEURS

Le présent relevé des compteurs résulte de la lecture, sur place de l'index des compteurs théoriquement attribués au bien dont question, compte tenu des indications et libellés éventuellement trouvés sur place. Il ne nous appartient pas, dans le cadre de la présente mission, de vérifier l'exactitude de cette attribution. Nous ne pourrions, en aucun cas, être tenu responsables d'une éventuelle discordance entre le relevé effectué et la réalité administrative gérée par le propriétaire ou son mandataire.

Compteur d'électricité (*)	1SAG3200120996	(jour) 329,439 kWh (nuit) 351,757 kWh
Compteur de gaz (*)	30080420	15301,873 m ³
Compteur de passage d'eau chaude	91GAD44537	469,674 m ³
Compteur de passage d'eau froide	91FA022153	1244,409 m ³

(*) Ces deux compteurs se situent en cave.

PRÉLIMINAIRES

L'appartement est situé au troisième étage d'un immeuble résidentiel. Il se compose d'une salle de bains, d'une chambre, d'un hall d'entrée, d'un espace séjour/salle à manger, d'une logette toilette et d'une cuisine. L'appartement dispose également d'une cave numérotée 3.1 qui sera décrite ultérieurement.

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans, prenant cours le 1^{er} novembre 2025 pour se terminer le 31 octobre 2034.

Au jour de notre visite, le bien est libre d'occupation. Il a été remis dans un très bon état général de propreté, sauf indications contraires.

L'appartement n'a pas fait l'objet d'une rénovation des décors avant l'entrée des locataires. Néanmoins, l'ensemble des peintures datent d'il y a plus ou moins un an et sont en très bon état général.

Pour le reste des décors, l'ensemble date soit d'une rénovation antérieure, soit de l'époque de construction du bâtiment.

De manière générale,

L'ensemble des plafonds et faux-plafonds sont enduits et sous peinture de couleur blanche, peinture estimée à un an d'âge et en très bon état général, sans remarque particulière. Présence dans le hall d'entrée d'un détecteur de fumée qui a été testé et s'est révélé fonctionnel.

L'ensemble des parois verticales est recouvert d'un papier Tasso sous peinture de couleur blanche, peinture également estimée à un d'âge, marquée çà et là par quelques très légères traces digitales noirâtres. Pour le reste, pas de remarque particulière.

Dans la salle de bains, les parois sont recouvertes de carrelage jusqu'à une hauteur de plus ou moins 2 m, carrelage de format rectangulaire dans les tons crème avec un veinage imitation pierre naturelle. Les joints de resserrage sont blancs, propres, à l'exception du rebord de la baignoire. Pour le reste, pas de remarque particulière.

Les menuiseries extérieures sont constituées de châssis en PVC de couleur blanche tant côté intérieur que côté

extérieur. Ceux-ci datent de 2014. Ceux-ci sont pourvus de vitres doubles vitrages avec sur le pourtour, un joint en caoutchouc de couleur noire. L'ensemble des vitres sont intactes et propres, les différents ouvrants se manipulent correctement. Parfois au niveau des encadrements, quelques salissures et traces noirâtres, principalement au niveau des interstices des différentes baguettes de finition en PVC. En partie supérieure, on retrouve des rails de suspension tubulaires en métal postformé de couleur blanche, correctement fixés et en bon état général. À noter l'absence de rideau ou de voile. Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de couleur beige, marquées au niveau des arêtes vives par quelques impacts millimétriques et demi-centimétriques.

Le système de chauffage est à circulation d'eau chaude, de type individuel. Présence dans la toilette d'une chaudière de marque VAILLANT munie de sa jaquette en métal et PVC de couleur blanche. L'ensemble est en bon état général et fonctionnel au jour de notre visite. Les différentes conduites techniques sont partiellement masquées par un coffrage de réserve de chasse. À charge du locataire d'effectuer l'entretien de la chaudière tous les ans. Le dernier certificat date du 25 août 2025. Lors de la sortie des lieux, le locataire devra présenter à l'Expert instrumentant les différents certificats d'entretien. Le dernier certificat d'entretien devra dater de trois mois avant la sortie, soit le délai légal de préavis, excepté conventions contraires entre parties.

Les radiateurs sont en tôles embouties sous peinture d'usine de couleur blanche. Ceux-ci sont marqués sur les faces avant par quelques traces noirâtres. Chaque radiateur est pourvu de jaquettes latérales lisses et de grilles de diffusion qui comportent par endroits quelques traces d'oxydation. Chaque radiateur est pourvu d'une vanne thermostatique de marque COMAP qui s'actionne correctement. L'intérieur des radiateurs est retrouvé propre, à l'exception de celui dans la salle de bains.

Les menuiseries intérieures sont constituées de portes datant de l'époque de construction avec une feuille de porte lisse sous peinture de couleur bleu clair satiné. L'ensemble est marqué par quelques traces de frottement et traces d'occupation antérieure, principalement en partie basse. Pour le reste, l'ensemble des portes s'ouvrent et se ferment correctement, sauf indications contraires. La quincaillerie est en métal avec bouclier englobant la serrure et la béquille. Les prises en main sont marquées par des micro-rayures d'usage liées également à l'âge des matériaux. Au niveau des ébrasements et des chambranles, ceux-ci sont en bois peint de couleur blanche. Au niveau des différentes arêtes vives, on note diverses percussions avec pertes de matière et pertes de peinture, principalement en partie basse et sur les différentes arêtes vives côté ouvrant. Pour le reste, les plus gros défauts seront décrits ultérieurement. Chaque porte est équipée d'une clé intérieure, sauf indications contraires.

Au niveau des plinthes, dans la chambre, on retrouve des plinthes en bois sous peinture de couleur blanche avec au-devant, une plinthe de finition large en quart-de-rond, fixée à l'aide de vis apparentes. Parfois les découpes au niveau des différentes jonctions sont effectuées de manière assez grossière.

Dans le hall d'entrée, on retrouve des plinthes en carrelage de couleur noire datant de l'époque de construction, marquées par quelques débordements de peinture et des traces liées à l'âge des matériaux.

Dans le séjour, plinthes en bois sous peinture de couleur blanche, en bon état général. On note l'absence d'un joint de resserrage au dièdre inférieur, laissant apparaître çà et là des jours suivant les irrégularités du sol.

Enfin, dans la cuisine, on retrouve des plinthes en carrelage de couleur blanche similaire au carrelage retrouvé dans la salle de bains.

Au niveau des revêtements de sol, ils sont assez disparates.

Dans le séjour, on retrouve un parquet en chêne massif posé en mosaïque qui date de l'époque de construction mais qui a fait l'objet d'un ponçage et d'une vitrification il y a de çà plus ou moins un an. L'ensemble est en parfait état, sans remarque particulière et de belle présentation. Parfois sous la vitrification, quelques nuances légèrement plus foncées ou plus claires.

Dans le hall d'entrée, un carrelage datant de l'époque de construction posé en mosaïque avec un bandeau de dalles vertes et blanc crème. L'ensemble est de type granito de plus ou moins 15/15. L'ensemble est en bon état général malgré l'âge des matériaux. Parfois quelques noircissements au niveau des dalles les plus claires, principalement au niveau des aires de foulée.

Dans la cuisine et la salle de bains, on retrouve un carrelage de type granito dans les tons blanc crème avec un mouchetage marqué par une patine généralisée et des noircissements de certaines dalles assez prononcés. La salissure semble incrustée et ne partira pas suite à un nettoyage consécutif. L'ensemble des carrelages est assez

rugueux au toucher et semble légèrement poreux également. Les plus gros défauts feront l'objet d'une description ultérieurement.

Enfin, dans la chambre, on retrouve un parquet en stratifié imitation bois de type lamellé-collé. L'ensemble est en bon état général mais à vue rasante, on note parfois quelques gonflements au niveau des jonctions entre les différentes lames.

L'installation électrique est de type encastrée. Les accessoires sont en PVC de couleur grise datant des années 80. Certains accessoires sont en PVC de couleur blanche, de facture plus récente. Les prises sont équipées de broches de terre et les interrupteurs sont à grands ou à moyens clapets.

Divers points de lumière sont présents dans chaque pièce, qui seront décrits ultérieurement. L'ensemble des ampoules est fonctionnel.

CONSTATATIONS

SALLE DE BAINS

Un faux-plafond enduit et sous peinture de couleur blanche, pas de remarque particulière.

Parois verticales : elles sont soit recouvertes de carrelage jusqu'à une hauteur de plus ou moins 2 m, carrelage conforme aux généralités, en bon état général malgré l'âge des matériaux. La partie supérieure est quant à elle recouverte d'un papier Tasso sous peinture de couleur blanche conforme aux généralités.

En commençant par la façade avant, la paroi est entièrement recouverte de papier Tasso sous peinture de couleur blanche. À noter qu'à gauche de la porte, en partie basse, quelques traces d'anciennes coulées qui ont été lessivées sont légèrement visibles.

En paroi gauche, une première partie de mur également recouverte de Tasso sous peinture de couleur blanche. Présence d'un crochet de suspension en métal postformé de couleur blanche, comportant sur son embase supérieure, quelques traces d'oxydation.

Pour le reste, la deuxième partie du pan de mur est quant à elle recouverte de carrelage conforme aux généralités avec au-dessus de la baignoire, un porte-serviettes en métal postformé de couleur blanche, marqué également au niveau de ses pattes de fixation, de diverses traces d'oxydation.

En façade arrière, dans la continuité des décors avec en partie supérieure, une grille d'aération en PVC de couleur crème non empoussiérée. On note qu'à l'intérieur de la niche de douche, les joints sont parfois légèrement noircis suite à des traces d'anciennes moisissures qui ont été nettoyées.

En paroi droite, dans la continuité des décors avec en crédence du mobilier de salle de bains, six anciennes perforations qui ont été rebouchées de manière grossière et qui sont encore visibles.

Radiateur : en paroi droite, on retrouve un radiateur en tôles embouties conforme aux généralités. Celui-ci comporte sur son arête inférieure, des pertes de peinture et des traces d'oxydation. Pour le reste, pas de remarque particulière. La vanne thermostatique est fonctionnelle, l'intérieur du radiateur est fortement empoussiéré.

Menuiserie intérieure : on retrouve en façade avant, une porte conforme aux généralités avec feuilles de porte lisses sous peinture de couleur bleu clair. En partie basse, présence d'une grille d'aération en PVC postformé de couleur blanche, retrouvée non empoussiérée. Quincaillerie conforme à la note générale. La porte s'ouvre et se ferme correctement. Au niveau des chambranles, ceux-ci sont en bois et sont marqués par de multiples impacts millimétriques et demi-centimétriques, principalement au niveau des différentes arêtes vives des chambranles intérieurs. Parfois en partie basse aussi, également quelques salissures qui devraient partir après un nettoyage consécutif.

Plinthes : en façade avant et en paroi gauche, des plinthes similaires au carrelage des parois verticales. Le nez des plinthes est parfois légèrement empoussiéré et comporte quelques salissures.

Revêtement de sol : on retrouve un carrelage de type granito conforme aux généralités. On note au niveau de l'aire de foulée et principalement au-devant du mobilier de salle de bains, un noircissement des lames et des traces d'usure assez prononcées. On renote qu'au toucher, le carrelage semble rugueux et poreux.

Électricité :

Au plafond, deux spots encastrés avec corolles de finition de couleur blanche fonctionnels.

En paroi droite, au-dessus du radiateur, un bloc double composé d'un interrupteur et d'une prise.

Équipements :

En façade arrière, une niche de baignoire avec au-devant, une paroi de douche en verre sécurit et encadrement en aluminium. La vitre est intacte mais comporte un voile calcaireux, principalement en partie basse. Le joint d'étanchéité est quant à lui en bon état général. On note simplement au-dessus de la baguette tenant le joint d'étanchéité, quelques résidus calcaireux. Pour le reste, le portillon s'ouvre correctement vers l'intérieur mais vers l'extérieur, celui-ci bute contre l'armoire à pharmacie. À l'intérieur, on retrouve côté gauche, un support pour douchette à main marqué par des pertes de finition inox et des décolorations. Au derrière, on note que les joints de resserrage du carrelage présentent également quelques traces d'anciennes moisissures, principalement au derrière du mitigeur de douche. Douchette à main de facture ancienne, marquée par quelques décolorations et un voile calcaireux au niveau des orifices de sortie. Flexible de douche de plus ou moins 1 m 50 en métal annelé, marqué par quelques traces d'usure et un léger voile calcaireux. Robinet mitigeur de bain de marque GROHE, marqué sur l'arrivée d'eau chaude par un voile calcaireux plus important et des traces résiduelles blanchâtres. Présence également de quelques décolorations liées à l'âge des matériaux. Le mousseur est légèrement entartré.

En dessous, une baignoire en tôle émaillée de marque ARISTON, marquée par des traces d'usage antérieur mais en bon état général. À noter l'absence de bouchon. Le tablier de baignoire est en carrelage dans la continuité des parois verticales avec à sa droite, une trappe de regard. Le carrelage sur le coin supérieur gauche présente un impact avec disparition de matière de plus ou moins 3 cm, voir reportage photographique. Les joints inférieurs ici sont fortement encrassés en partie basse.

En paroi droite, une armoire à pharmacie en stratifié de couleur blanche dont les portillons sont équipés en façade de miroirs aux dimensions. Chaque portillon comprend une prise en main en inox de plus ou moins 5 cm. L'ensemble est en parfait état général et n'appelle pas de remarque particulière. À l'intérieur, on retrouve une étagère. Il est à noter que le portillon de gauche, lors de son ouverture, bute contre la paroi de douche. La pose d'un butoir serait recommandée.

En dessous, nous avons un lavabo en porcelaine sanitaire blanche, marqué en périphérie de la crépine par des micro-rayures noirâtres liées à l'âge des matériaux. Pour le reste, pas de remarque. Au derrière, un robinet mitigeur de marque GROHE, comportant quelques décolorations d'usage mais en bon état général. Le mousseur est légèrement entartré. En partie inférieure, on retrouve une évacuation et un siphon en PVC de couleur blanche. Les deux vannes d'arrêt sont grippées.

À droite de l'armoire à pharmacie, fixé dans les joints de carrelage, un miroir escamotable marqué par quelques décolorations. Pour le reste, le miroir est intact et se manipule correctement.

CHAMBRE

Plafond enduit et sous peinture de couleur blanche, conforme aux généralités, pas de remarque particulière.

L'ensemble des parois verticales est recouvert de papier de type Tasso sous peinture de couleur blanche.

En commençant par la façade avant, on note à gauche du châssis, quelques traces noirâtres et en partie supérieure, juste au-dessus du rail de suspension, des traces d'anciennes moisissures qui ont été nettoyées mais encore visibles.

Au niveau de l'encadrement de fenêtre, présence également en partie supérieure de traces de moisissures noirâtres qui ont été nettoyées mais encore visibles.

En paroi gauche, dans la continuité des décors avec à une hauteur de plus ou moins 1 m 80, une perforation rebouchée mais non remise sous peinture et en partie basse, à une hauteur de plus ou moins 1 m 20, quatre perforations rebouchées mais non remises sous peinture. À vue rasante, on voit de très légères traces d'occupation côté droit.

En façade arrière, pas de remarque.

En paroi droite, dans la continuité des décors. Présence ici également de deux perforations qui ont été rebouchées mais non remises sous peinture. À vue rasante, on note également une trace de lessivage sur une surface estimée à plus ou moins 20 ou 30 cm de diamètre. À noter qu'en partie basse, les tuyaux d'arrivée et d'évacuation d'eau du chauffage sont apparents et côté gauche, un des tuyaux est légèrement cintré. L'ensemble est correctement fixé.

Menuiseries extérieures : en façade avant, on retrouve un ensemble de châssis conforme aux généralités, qui se compose d'un ouvrant secondaire et d'un ouvrant principal de type oscillo-battant. L'ensemble se manipule correctement et les vitres sont intactes et propres. Au niveau de l'encadrement, on note sur l'ouvrant secondaire, des résidus d'adhésif qui devraient partir après un nettoyage consécutif et en partie basse, au niveau de la jonction des différentes parties de l'encadrement du châssis, quelques résidus noirâtres d'anciennes moisissures. Les joints périphériques latéraux sont également marqués par un mouchetage d'anciennes moisissures. L'ensemble s'ouvre et se ferme correctement et les prises en main sont en métal de couleur blanche d'usine et n'appellent pas de remarque particulière. En partie supérieure, on note au niveau de l'encadrement, un rail de suspension encastré avec galets en suffisance mais dont certains sont cassés. En partie supérieure, on retrouve un autre rail de suspension d'époque et un rail de suspension tubulaire de couleur blanche, sans œillet de suspension. La tablette de fenêtre est en pierre naturelle de couleur beige, conforme aux généralités. On note sur le coin supérieur droit, une fissure de plus ou moins 5 cm.

En allège du châssis, un radiateur conforme aux généralités. Sur la face avant, quelques salissures sont perceptibles et la grille de diffusion supérieure est marquée par des traces d'oxydation avancées, principalement à gauche de la vanne thermostatique. Vanne thermostatique de marque COMAP fonctionnelle. À noter qu'en dessous du radiateur, deux anciennes arrivées et évacuations sont présentes et bouchonnées.

Menuiserie intérieure : en façade arrière, une porte menant vers le hall d'entrée, porte conforme aux généralités, qui s'ouvre et se ferme correctement, pas de remarque particulière. Présence d'une clé fonctionnelle. Au niveau des ébrasements, ceux-ci sont marqués par de multiples impacts, principalement au niveau des différentes arêtes vives côté ouvrant, partant du mètre 50 et rejoignant le sol. À noter également que le chambranle supérieur est marqué par quelques poinçonnements et impacts dans le bois ainsi qu'au niveau du listel. Côté hall d'entrée, de nombreuses percussions sont également visibles avec une légère perte de peinture au niveau des arêtes vives des différents chambranles.

À droite, une porte menant vers la salle de bains prédécrite.

Plinthes : plinthes en bois sous peinture de couleur blanche avec au-devant, une plinthe de finition large en quart-de-rond en stratifié similaire au revêtement de sol, avec vis apparentes. Le nez des plinthes est parfois légèrement empoussiéré. Pour le reste, pas de remarque particulière.

Revêtement de sol : parquet stratifié conforme aux généralités. Au niveau des jonctions, parfois quelques gonflements. Pour le reste, pas de remarque. À noter simplement au-devant du radiateur, à plus ou moins 1 m 50, une percussion millimétrique.

Électricité :

Au plafond, un plafonnier circulaire avec un diffuseur en verre de type opalin. L'ensemble est fixé à l'aide de trois griffes et le pourtour du point lumineux est marqué par quelques décolorations et traces d'usage liées à l'âge des matériaux. À l'intérieur, présence d'une ampoule dans les tons blanc chaud, fonctionnelle.

En façade avant, une prise.

En façade arrière, un interrupteur et en partie basse, une ancienne prise téléphonique.

En paroi droite, une prise.

HALL D'ENTRÉE

Plafond enduit sous peinture de couleur blanche, sans remarque particulière. Présence d'un détecteur de fumée présentant quelques traces digitales sur son cache PVC. On note également en périphérie du détecteur de fumée, une trace rougeâtre de plus ou moins 1 cm.

L'ensemble des parois verticales est recouvert de papier Tasso conforme aux généralités, sous peinture de couleur blanche, peinture estimée à plus ou moins un an d'âge.

En façade avant, nous avons un muret séparateur vers le séjour, surmonté d'une tablette en bois naturel, marquée par des griffures et traces d'usage liées à l'âge des matériaux. L'ensemble présente également quelques décolorations et une auréole sur la partie droite. La partie basse est marquée par quelques légères traces de frottement, principalement partant du mètre et ce jusqu'au sol. Quelques traces de lessivage sont également visibles en partie basse. Au niveau de l'ouverture sur les chants gauche et droit, quelques traces digitales noirâtres et traces de frottement sont visibles.

Paroi gauche, dans la continuité des décors avec sur le pourtour de la porte, un câble coaxial fixé et badigeonné de peinture.

En façade arrière, conforme aux généralités.

À droite de la porte menant vers la toilette, un thermostat d'ambiance de marque VAILLANT avec une façade en PVC de couleur noire. Le tableau digital est fonctionnel au jour de notre visite, pas de remarque particulière.

À gauche de la serrure supérieure de la porte, quelques traces digitales noirâtres.

À droite de la porte palière, un parlophone avec jaquette en PVC fortement jaunie par le temps. Le cordon est vrillé en plusieurs parties et quelques traces digitales sont visibles au niveau de la prise en main.

À droite, en partie supérieure, nous avons à une hauteur de plus ou moins 1 m 80, une auréole de plus ou moins 5 cm et quelques légères traces qui ont été lessivées.

La partie basse est marquée par un voile orangé visible à vue rasante et ce sur toute la partie basse de ce pan de mur.

Menuiseries intérieures : nous avons en façade avant, une porte menant vers la chambre prédécrite.

En paroi gauche, une porte menant vers la salle de bains, porte conforme aux généralités qui s'ouvre et se ferme correctement. Au niveau des ébrasements, on note également quelques salissures qui devraient partir après un nettoyage consécutif et ça et là, quelques impacts avec disparitions de peinture et disparitions de matière, principalement au niveau des différentes arêtes vives. À noter ici l'absence de clé sur cette porte.

En façade arrière, nous avons une porte menant vers la logette toilette, porte conforme aux généralités, présentant les mêmes caractéristiques. La porte s'ouvre et se ferme correctement. La partie basse de l'ébrasement gauche est marquée par un léger gonflement du bois et un écaillage de la peinture généralisé. Quelques salissures et projections sont également présentes, qui devraient partir après un nettoyage consécutif. Quincaillerie conforme à la note générale. Présence d'une clé.

À droite, nous avons une porte palière également recouverte de peinture de couleur bleu clair similaire aux autres parois verticales. Sur la face extérieure, présence d'un bouclier englobant la serrure et une prise en main marquée par l'usure et le temps ainsi que par quelques micro-griffures. Présence d'un verrou supérieur. Sur la face intérieure, on note la présence d'un œilleton avec son cache. Juste au-dessus de celui-ci, un éclat de peinture centimétrique et un autre éclat millimétrique. La feuille de porte est également équipée d'une serrure supérieure à verrou manuel qui s'enclenche et se verrouille correctement et présence également en partie basse d'un boudin de feutrage en PVC similicuir. Présence au niveau des ébrasements de multiples impacts, principalement en partie basse, et le chambranle côté gauche, en partie supérieure, présente une fissure au niveau de la jonction avec l'ébrasement. Pour le reste, pas de remarque.

En paroi droite, nous avons une porte conforme aux généralités qui mène vers un placard encastré dont les

parois sont également recouvertes de papier Tasso. Quelques traces de frottement et d'occupation antérieure sont visibles en partie basse, principalement au niveau des deux barres de fixation pour chaussures. Au niveau de la feuille de porte de ce placard encastré, côté intérieur, quatre perforations de clous ou de vis sont encore apparentes, voir reportage photographique. Sur le chant côté ouvrant, quelques disparitions de peinture et on note qu'à la manœuvre, la porte frotte légèrement en partie supérieure.

Plinthes : en carrelage de couleur noire d'époque, conformes aux généralités. Ça et là, quelques débordements de peinture.

Revêtement de sol : carrelage de type granito dans les tons verts avec une pose en mosaïque qui est également alternée avec des carrelages de granito similaires à la salle de bains. L'ensemble est marqué par un léger noircissement des différents carrelages, principalement au niveau des différentes aires de foulées. Présence au derrière de la porte de la cuisine et de la porte du débarras en paroi droite, d'un butoir de porte avec pastille amortissante en caoutchouc, soit de couleur noire, soit de couleur beige.

Électricité :

Au plafond, un plafonnier similaire à celui rencontré dans la chambre. L'ensemble est fonctionnel.

En façade arrière, nous avons deux interrupteurs.

LOGETTE TOILETTE

Plafond enduit et sous peinture de couleur blanche conforme aux généralités.

Parois verticales : l'ensemble est recouvert de papier Tasso conforme à la note générale. L'ensemble est en bon état général, n'appelant pas de remarque particulière.

En paroi gauche, quelques légères traces de frottement et d'occupation antérieure visibles en partie basse.

En façade arrière, au derrière des conduites techniques, un léger voile orangé et traces digitales sont visibles.

Paroi droite, en partie supérieure, on retrouve une grille d'aération similaire à la salle de bains et en partie inférieure, présence d'un support pour papier hygiénique en métal postformé de couleur blanche. Celui-ci est ballottant.

Menuiserie intérieure : en façade avant, une porte conforme à la note générale qui s'ouvre et se ferme correctement. Présence d'une clé.

Plinthes : elles sont en carrelage similaire au hall d'entrée, présentant les mêmes caractéristiques.

Revêtement de sol : carrelage de type granito dans les tons beiges, marqué par un noircissement des différents carrelages et quelques traces orangées sur le pourtour de la toilette. On note également qu'au-devant de la toilette, le carrelage présente un noircissement plus important.

Électricité :

En paroi gauche, une applique murale similaire aux plafonniers rencontrés dans les autres pièces et en dessous, un interrupteur.

Équipements :

En façade arrière, une chaudière de marque VAILLANT, précédemment décrite et qui comporte sur sa jaquette, quelques traces digitales et salissures qui devraient partir après un nettoyage consécutif.

En dessous, un coffrage technique surmonté d'une tablette en stratifié de couleur blanche. En dessous, une toilette apposée en porcelaine sanitaire blanche. À noter sur le pourtour de la cuvette, de nombreuses traces calcareuses d'ancienne fuite de chasse. Au jour de notre visite, il est à noter que la chasse fuit légèrement et que la fuite s'arrête lorsque l'on tapote légèrement sur le réservoir, un réglage serait nécessaire. La partie immergée comporte de très légères traces orangées. Pour le reste, pas de remarque. Au niveau du réservoir, celui-ci est en

PVC de couleur blanche, marqué sur la partie supérieure par quelques décolorations et çà et là, quelques taches légèrement plus jaunes. Présence d'un bouton grande chasse/petite chasse fonctionnel. Lunette et abattant en PVC léger de couleur blanche, marqués sur la face inférieure par quelques traces brunâtres.

ESPACE SÉJOUR/SALLE À MANGER

Plafond enduit et sous peinture de couleur blanche avec au-devant de l'ouverture menant vers le hall d'entrée, un crochet de suspension badigeonné de peinture. On note également en périphérie des menuiseries extérieures, nous avons un rail de suspension d'époque de type encastré avec galets en suffisance.

L'ensemble des parois verticales est recouvert de papier Tasso sous peinture de couleur blanche conforme aux généralités.

En commençant par la façade avant, côté gauche, en dessous de la tablette, quelques légères traces de frottement et quelques salissures visibles. À droite du radiateur, également un léger voile orangé est visible en partie basse.

Sur le pan faux-mur, toujours en façade avant, en dessous de la tablette, on note qu'un des lés du papier Tasso a tendance à se décoller sur plus ou moins 20 à 30 cm.

En paroi gauche, dans la continuité des décors avec à gauche du radiateur, quelques traces noirâtres d'occupation antérieure ainsi que du côté droit.

En façade arrière, conforme aux généralités. Côté gauche, une légère trace digitale visible sur plus ou moins 2 à 3 cm de diamètre. En partie basse, à plus ou moins 50 cm, une trace linéaire noire de plus ou moins 5 cm. À noter ici que le papier Tasso en partie basse parfois présente un léger gonflement.

À droite de l'ouverture menant vers le hall d'entrée, au-dessus de la prise, quelques traces digitales noirâtres sont visibles.

Menuiseries extérieures : on retrouve un ensemble de châssis conforme aux généralités. L'ensemble se compose comme suit, de gauche à droite, un ouvrant principal de type oscillo-battant et un ouvrant secondaire. À noter que le cache de fixation en PVC de la prise en main est légèrement fissuré sur la partie supérieure. Toutes les vitres sont propres et intactes, les battées sont empoussiérées.

À droite, nous avons un autre ensemble composé d'un ouvrant secondaire et d'un ouvrant principal de type oscillo-battant, sans remarque particulière. Quelques traces et salissures sont visibles au niveau de l'encadrement, qui devraient partir après un nettoyage consécutif.

À droite, sur le pan faux-mur, un autre ensemble de châssis composé d'un ouvrant secondaire et d'un ouvrant principal, sans remarque particulière. Notons simplement que lors de la manipulation de l'ouvrant secondaire, une légère difficulté lors du verrouillage du verrou inférieur. Pour le reste, pas de remarque.

À droite, nous avons la continuité des menuiseries extérieures avec un premier ensemble composé d'un ouvrant secondaire et d'un ouvrant principal. Au niveau de la prise en main de celui-ci, on note un éclat avec disparition de peinture millimétrique.

À droite, un autre ensemble composé d'un ouvrant principal et d'un ouvrant secondaire. En partie supérieure de cet ensemble, on retrouve un ensemble de rails de suspension tubulaires en bois sous peinture de couleur blanche. L'ensemble est correctement fixé mais ne dispose pas d'œilletons de fixation. À noter qu'en paroi gauche, une des parties des rails de suspension est légèrement cintrée. Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de couleur beige conformes aux généralités.

En façade avant, au-devant de l'ouvrant secondaire de droite, un éclat dans l'arête vive de plus ou moins 2 cm. Pour le reste, pas de remarque.

Sur le pan faux-mur, côté gauche, un autre éclat centimétrique.

En paroi gauche, sur le coin inférieur gauche, un autre éclat centimétrique.

Toujours en paroi gauche, côté droit, un éclat de plus ou moins 2 cm avec disparition de matière.

En allège des châssis, en façade avant, on retrouve un radiateur en tôles embouties avec jaquettes latérales lisses et grille de diffusion conforme aux généralités. La façade avant comporte quelques salissures et traces noirâtres linéaires. La grille de diffusion supérieure est correctement fixée mais comporte quelques dépôts de poussière légèrement orangés. Vanne thermostatique fonctionnelle.

En paroi gauche, en allège également du châssis, un autre radiateur en tout point similaire, présentant les mêmes caractéristiques, sans remarque particulière.

Plinthes : en bois sous peinture de couleur blanche, en bon état général, n'appelant pas de remarque. À noter l'absence d'un joint de resserrage au dièdre inférieur, laissant apparaître çà et là des jours suivant les irrégularités du sol.

Revêtement de sol : on retrouve un parquet en bois massif posé en mosaïque avec petits lattes. L'ensemble a été vitrifié il y a plus ou moins un an et est en bon état général, sans remarque particulière. À noter çà et là, sous la vitrification, quelques zones plus sombres et quelques zones plus claires liées à l'âge des matériaux.

Électricité :

Au plafond, un plafonnier avec une embase en PVC et un abat-jour en tissu postformé. L'ensemble est fonctionnel et en bon état général. En périphérie de l'abat-jour, quelques résidus de pattes d'insectes ou autres.

En façade avant, sur le pan faux-mur, une prise.

En façade arrière, une prise, un boîtier coaxial avec câble apparent fixé et badigeonné de peinture. À droite, un interrupteur et à droite de l'ouverture menant vers le hall d'entrée, une prise et une prise PROXIMUS.

En paroi droite, une prise et un boîtier de connexion coaxial.

CUISINE

Un faux-plafond enduit et sous peinture de couleur blanche, pas de remarque particulière.

Parois verticales : l'ensemble est recouvert de papier Tasso conforme aux généralités sous peinture de couleur blanche, peinture en bon état général.

En commençant par la façade avant, à droite du radiateur, quelques traces digitales noirâtres et traces légèrement plus orangées en partie basse, partant du mètre et ce jusqu'au sol. Pour le reste, pas de remarque.

En paroi gauche, on note la présence de deux perforations qui ont été rebouchées et encore très légèrement visibles. L'ensemble n'a pas été remis sous peinture.

En façade arrière, au-dessus du mobilier de cuisine, une découpe dans la plaque de finition supérieure, découpe carrée de plus ou moins 45/45 effectuée de manière assez grossière et rebouchée à l'aide de vis de fixation encore apparentes. L'ensemble est des suites d'un ancien dégât des eaux qui a été réparé. À droite, une grille d'aération pour les systèmes d'électroménager en métal, non empoussiérée.

Paroi droite, dans la continuité des décors avec en partie basse, çà et là, quelques légères projections brunâtres qui devraient partir après un nettoyage consécutif.

Menuiseries extérieures : en paroi droite, nous avons un ensemble de châssis qui se compose d'un ouvrant principal et d'un ouvrant secondaire. Au niveau de la prise en main, on note un léger jaunissement du cache PVC et quelques salissures au niveau inférieur de la prise en main. Ceux-ci devraient partir après un nettoyage consécutif. L'ensemble se manipule correctement et est sans remarque particulière. Les vitres sont propres et les battées légèrement empoussiérées. La tablette de fenêtre est en carrelage dans la continuité de la crédence, présentant au-devant de l'ouvrant principal, une perte de finition de la baguette de finition sur plus ou moins 20 cm, voir reportage photographique. Pour le reste, pas de remarque.

Menuiserie intérieure : on retrouve en paroi droite, une porte menant vers le hall d'entrée prédécrite, porte qui s'ouvre et se ferme correctement. Pour rappel, on note l'absence de clé et également qu'en partie basse de la

feuille de porte côté cuisine, côté droit, un résidu orange de plus ou moins 5 cm de diamètre.

Radiateur : en façade avant, nous avons un radiateur en tôles embouties conforme aux généralités. La grille de diffusion comporte çà et là, quelques projections de peinture et salissures. L'intérieur du radiateur est très fortement empoussiéré. Au niveau de l'arête inférieure du radiateur, on note de nombreuses pertes de peinture et des traces d'oxydation ainsi que plusieurs salissures qui devraient partir après un nettoyage consécutif. Présence d'une vanne thermostatique de marque COMAP fonctionnelle. Les différentes conduites d'arrivée et d'évacuation sont apparentes et marquées par quelques salissures et résidus de poussière.

Plinthes : en carrelage similaire aux parois retrouvées dans la salle de bains.

Revêtement de sol : carrelage de type granito conforme aux généralités, marqué par de nombreuses auréoles noirâtres et salissures incrustées dans le carrelage, voir reportage photographique. En dessous du radiateur, quelques auréoles orangées et traces de légère oxydation ainsi que l'arrivée d'un ancien tuyau de chauffage bouchonné. Au-devant de la machine à laver, on note qu'un carrelage est fissuré sur toute sa largeur et comporte de multiples impacts avec disparitions de matière.

Électricité :

Au plafond, quatre spots encastrés avec corolles de finition de couleur blanche. L'ensemble est fonctionnel.

En paroi gauche, en crédence du mobilier de cuisine, un bloc triple prise surmonté d'un accessoire en PVC de couleur ivoire de marque NIKO datant des années 90.

En paroi droite, un interrupteur.

Équipements :

On retrouve un ensemble de cuisine en stratifié de couleur blanc crème pour l'intérieur des volumes et les étagères. Les portillons sont quant à eux équipés d'une prise en main encastrée en PVC imitation métal. L'ensemble est marqué par des traces d'usage avancées. Les différents chants du mobilier sont fortement jauniss dus à l'âge des matériaux. Certaines joues latérales des caissons sont en stratifié imitation bois de couleur claire. L'ensemble a été nettoyé pour l'entrée des locataires et se compose comme suit :

En façade arrière, en partie supérieure, un ouvrant simple menant vers une étagère. La prise en main comporte quelques décolorations et traces d'usage.

À droite, nous avons une hotte basculante dont l'intérieur et dont la grille et le système est légèrement gras au toucher. Le filtre a néanmoins été remplacé. Présence de deux points lumineux et l'évacuation d'air se fait de manière correcte.

À droite, un ouvrant simple menant vers une étagère. À noter que le chant du portillon est fortement jauni, principalement en partie basse et l'étagère présente un gonflement généralisé au niveau de son chant dû à un ancien dégât des eaux. La paroi intérieure est également marquée par des auréoles d'un ancien dégât des eaux qui a été réparé, voir reportage photographique.

À droite, nous avons une colonne en stratifié imitation bois qui se compose en partie supérieure d'un ouvrant push to stop menant vers un volume qui comporte également sur la paroi de fond, quelques coulées de l'ancien dégât des eaux.

En dessous, un four combi micro-ondes de marque SMEG modèle SC445MCX1, avec une jaquette en inox brossé, équipée de deux boutons de commande rotatifs et de plusieurs boutons de commande centraux dont la finition est manquante et laisse apparaître le PVC à nu. À noter que le panneau digital est non fonctionnel et difficilement lisible. Sur la face intérieure, présence d'une prise en main sans remarque particulière. Le portillon s'ouvre et se ferme correctement. À l'intérieur, les parois sont recouvertes de salissures et traces d'anciennes calcinations. Présence d'un plateau tournant et d'une taque lèchefrite en verre de type sécurit, voir reportage photographique.

En dessous, nous avons un frigo combi encastré de marque WHIRLPOOL, qui se compose en partie supérieure d'une partie congélateur, sans remarque particulière. L'ensemble a été dégivré pour l'entrée du locataire. La

partie réfrigérateur comporte un point lumineux avec diffuseur en PVC transparent fonctionnel, trois clayettes en verre sécurit avec baguettes de finition de couleur blanche marquées par des micro-rayures et traces d'usage. Présence également de deux bacs à légumes en PVC transparent, sans remarque particulière. On note que l'encadrement du frigo en partie basse comporte un fendillement de plus ou moins 5 cm et plusieurs fendillements centimétriques liés à l'âge des matériaux. Quelques salissures sont également présentes. Dans le portillon, on retrouve quatre balconnets en PVC de couleur blanche et un quatrième balconnet surmonté d'un couvercle en PVC transparent. Il est à noter que le joint périphérique est raidi dans les coins et comportent quelques salissures et traces d'anciennes moisissures.

La crédence est quant à elle recouverte de deux rangées de carrelages similaires à la salle de bains. L'ensemble est en bon état général, sans remarque particulière. La jonction avec le plan de travail se fait via une baguette de finition en stratifié similaire au plan de travail.

Plan de travail en stratifié imitation pierre naturelle dans les tons crème avec un mouchetage bleu, rose et beige. L'ensemble est en bon état général malgré l'âge des matériaux. Une légère décoloration est visible en périphérie de l'évier.

Encastré dans le plan de travail, on retrouve un évier en inox de marque FRANKE, composé d'un égouttoir latéral et d'un grand bac. L'égouttoir présente un voile calcaireux généralisé et des micro-rayures d'usage et de nettoyage légèrement trop abrasif. Au derrière, un robinet mitigeur de cuisine en col-de-cygne de marque GROHE, en très bon état général, avec une très légère décoloration au niveau de la prise en main.

Également encastrée dans le plan de travail, une ancienne taque au gaz de marque WHIRLPOOL avec une jaquette en métal de couleur blanche et des grilles en métal postformé de couleur noire. L'ensemble comporte encore quelques résidus d'anciennes calcinations et des traces d'usage liées à l'âge des matériaux. À droite, quatre boutons de commande rotatifs, l'ensemble est fonctionnel. Au niveau de l'encadrement, on note sur le coin inférieur droit, un impact demi-centimétrique et deux impacts millimétriques.

En partie inférieure, en commençant par la paroi gauche, nous avons un double ouvrant menant vers un volume accueillant une étagère. L'ensemble est sans remarque particulière.

À droite, une machine à laver de marque VALBERG modèle WF714BW566C qui comporte sur la face avant, plusieurs salissures qui devraient partir après un nettoyage consécutif. Le bac à savon est propre et le tambour également. L'ensemble est fonctionnel.

À droite, nous avons un ouvrant menant vers un volume sous évier de coin, voir reportage photographique. La paroi inférieure est recouverte d'une plaque d'aluminium de protection aux dimensions, marquée par des traces calcaireuses généralisées et quelques salissures et auréoles éparses, voir reportage photographique.

En façade arrière, nous avons la continuité du mobilier de cuisine qui se compose d'un premier ouvrant en stratifié imitation bois menant vers une étagère.

À droite, un ensemble de trois tiroirs. Il est à noter que la prise en main du tiroir inférieur est absente.

CAVE

L'ensemble des parois sont en briques de parpaings sous peinture de couleur blanche. L'ensemble peut être considéré comme amorti.

Le revêtement de sol en béton à l'état brut est également marqué par des traces d'usage et traces liées au temps.

Présence dans la cave d'un lave-vaisselle appartenant à la cuisine et d'une boîte en carton de la machine à laver qui est présente dans la cuisine.

Il est à noter que la cave présente de nombreuses déjections de rongeurs et qu'en paroi gauche, en partie supérieure, les différents trous d'obstruction sont bouchés à l'aide de coussins effectués de manière assez grossière. Pour le reste, se référer au reportage photographique.

BOÎTE AUX LETTRES

Il est à noter que la boîte aux lettres porte le numéro 3.1 et que celle-ci est pourvue d'un barillet de fermeture.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux d'entrée locative, à la date que dessus. Pour valoir ce que de droit.

Philippe De Ceuninck
pour Sébastien Breydel de Groeninghe
Expert Immobilier

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sébastien de Groeninghe', written over a horizontal line.