



PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Le jeudi 23 mai 2024

Je soussigné, Quentin Duquaine, Expert-Immobilier, faisant élection de domicile au bureau QD EXPERTISE dont le siège social est situé à Avenue du Roimont, 49 à 1390 Grez-Doiceau. (GSM 0498/83.93.08 – E-Mail : q.duquaine.expert@gmail.com)

Agissant à la requête de :

REQUÉRANTS DE PREMIÈRE PART, BAILLEURS :

Nom : Gaby Real Estate srl représenté par Bareel Stanislas
Adresse : Bruxelles 1050 avenue Louise, 367
Tel/GSM : 0475/48.48.44
e-Mail : stanislas@bareel.com
Numéro TVA: BE0870.896.088

REQUÉRANTS DE SECONDE PART, LOCATAIRES ENTRANTS :

Nom : Stouffs Emanuelle
Adresse : Court-Saint Etienne 1490 rue Emile Henricot, 18
Tel/GSM : 0487/92.95.82
e-Mail : ema.tema@hotmail.com
Numéro national: 97.07.09-246-18

Déclare avoir procédé à la visite d'un **studio, le mardi 14 mai 2024**, au requérant de première part et donnée au requérant de seconde part en vertu d'un bail établi entre les deux parties et sis :

Chaussée de Bruxelles 11 à 1300 Wavre, bte 10

À l'effet de déterminer, conformément à l'article 1730 du Code Civil, l'état dans lequel le preneur reçoit le dit bien et dans lequel il devra à sa sortie le 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 et avoir pris toutes les notes utiles, j'ai rédigé comme suit, le résultat de mes investigations.



1) Notes liminaires

Il n'est pas tenu compte dans le présent constat des éventuelles déficiences d'ordre constructif, telles que fissurations qui pourraient affecter les maçonneries, les enduits, les carrelages ou autres matériaux et qui seraient dues à des mouvements du bâtiment ou à des retraits normaux.

Le fait de ne citer éventuellement que certains de ces troubles, par exemple à titre indicatif, ne peut en aucun cas constituer une reconnaissance préjudiciable du fait d'une prétendue omission ou aggravation.

Il n'a pu être procédé à des investigations concernant l'état général et/ou le fonctionnement des égouts, de l'installation de chauffage, des câbles électriques non apparents et des canalisations sanitaires et de chauffage.

Sauf mention contraire, le fonctionnement normal des appareils électriques, électroménagers, de gaz, de chauffage, des prises et des interrupteurs n'a pas été vérifié.

En résumé, le présent constat est limité aux troubles, déficiences et aux manquements existants et apparents qui pourraient être reprochés au locataire au moment de son départ des lieux, des clauses de son bail, des usages et de la jurisprudence en vigueur en matière de dégâts locatifs.

L'absence d'observation, mention ou description au sujet des matériaux, des objets et des lieux décrits équivaut à reconnaître que ceux-ci sont en parfait état locatif, complets et en bon état de fonctionnement (ex. : radiateurs équipés d'une vanne en bon état de fonctionnement, robinet d'arrêt en bon état de fonctionnement, installation équipement encastrée, sortie de fils électriques en plafond et/ou applique de longueur 12/15 cm, quincaillerie complète, etc.).

2) Clés remises

1 clé entrée principale,
1 clé entrée rue,
1 clé boîte aux lettres.

3) Entretien

Attestation entretien chauffage : fait le 2 février 2024.



4) Relevé des compteurs

Le présent relevé des compteurs résulte de la lecture, sur place de l'index des compteurs théoriquement attribués au bien en 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.

Eau	n°: 18085355	Index : 81,912	m ³
Électricité	n°: 33837134	Index jour: 14608,8	KWh
Gaz	n°: 28438848	Index: 5212,702	m ³

REMARQUES GENERALES

Il s'agit d'un studio avec peinture récente. Le bien **n'a pas fait l'objet d'un nettoyage**.

De manière générale, les décors se présentent comme suit :

- Sauf remarques contraires, **les plafonds** sont sous peinture blanche récente.
- Sauf remarques contraires, **les points lumineux** sont de type plafonnier LED avec embase métallique et coupole translucide.
- Sauf remarques contraires, **les murs** sont sous peinture blanche récente.
- Sauf remarques contraires, **l'électricité** est de type **NIKO**, beige, encastrée, d'ancienne génération.
- Sauf remarques contraires, **les portes** sont de type isoplane, alvéolaires, sous peinture taupe amortie avec de nombreux coups et éraillages sur l'ensemble. En partie inférieure, une aération en plastique sous peinture beige sale et quincailleries, plaques de propreté et béquilles en métal inox.
- Sauf remarques contraires, **les radiateurs** sont de type à panneau avec vannes thermostatiques de marque SAJ.
- Sauf remarques contraires, **les châssis de fenêtres** sont en PVC blanc en double vitrage. Les quincailleries sont en plastique blanc, correctement fixées. En partie inférieure de fenêtres, une tablette en marbre noir légèrement chanfreinée avec de nombreuses jaspures de peinture.
- Sauf remarques contraires, **les sols** sont recouverts d'un stratifié de type quick-step de bonne qualité, mais usagé avec gonflement au niveau des arêtes et de légères griffes au niveau des zones de passage. Les plinthes périphériques sont en bois avec un aspect moiré sur l'ensemble dû à des traces et remontées d'humidité.



REMARQUES DETAILLEES

HALL D'ENTRÉE :

Point lumineux : une applique en métal noir argenté avec dépôts de mouches. Également, un fort empoussièrément et toiles d'araignées. Il est muni d'un spot LED fonctionnel.

Plafond : conforme aux remarques générales avec de nombreuses salissures côté porte vers séjour. Également face à porte de salle de bain, au niveau de la sous-pente, quelques traces jaunâtres et noirâtres en partie inférieure-gauche.

Murs : conformes aux remarques générales.

Mur côté porte d'entrée, une chaudière **VAILLANT** en métal thermolaqué blanc d'allure fonctionnelle. En partie supérieure, une évacuation en métal thermolaqué blanc fortement salie. Sous-jacent, un cache en bois stratifié sous peinture blanche défraîchie avec panneau frontal amovible. Le tout comporte de nombreux éraillages au niveau des arêtes. Également, des débordements de peinture en partie droite. Un éclat au niveau de chaque vis. Également, des éclats en partie inférieure de planche.

À droite, mur conforme aux remarques générales avec salissures au niveau du bas de mur sur à peu près 50 cm de haut. Également, un léger gonflement en partie inférieure d'interrupteur. Un interrupteur conforme aux remarques générales avec léger débordement de peinture sur le pourtour.

À droite, une porte d'entrée isoplane en bois sous peinture blanche défraîchie avec fort éraillage au niveau de l'hubriserie sur tout le pourtour. Également, des débordements de peinture présents. Une chaînette de sécurité correctement fixée comportant de nombreuses griffures d'usage ayant fait de nombreuses griffes au niveau de l'hubriserie et au niveau du panneau de porte.

À droite, panneau de porte conforme avec salissures en partie inférieure. En partie supérieure de gâche, deux gros coups. La partie extérieure de porte est de même composition. Présents deux boutons de sonnette non fonctionnels. La quincaillerie est conforme aux remarques générales, légèrement branlante, avec de nombreuses salissures au niveau de la béquille et de la plaquette de propreté.

À droite, mur comme précédemment décrit avec un léger gonflement en partie supérieure de meuble.

Mur à droite conforme aux remarques générales avec également traces de passage au-dessus du meuble. Sous-jacent, un meuble en bois sous peinture grise défraîchie, muni de trois portillons avec tirant correctement fixé en métal brossé. Les portillons comportent de nombreuses salissures.

Un coup en partie supérieure-droite du portillon central. Également, une trace noire en dessous du tirant sur le portillon gauche. Les trois portillons ouvrent sous une zone de rangement avec mousse isolant laine de verre visible.



En partie inférieure, un plancher conforme aux remarques générales avec fort empoussièrement et nombreuses salissures sur l'ensemble. Sont laissés à disposition, de packs de carrelage pour la salle de bains.

Mur à droite conforme aux remarques générales avec un trou de vis rebouché à gauche de porte. Également, quelques salissures sur 50 cm en partie inférieure du mur. Également, un fort renforcement en partie centrale.

À droite une porte vers salle de bains conforme aux remarques générales avec de nombreuses traces blanchâtre sur l'ensemble et sur toute l'hubriserie. Une aération conforme en partie inférieure fortement empoussiérée. La quincailleterie est légèrement branlante, comportant de nombreuses griffures avec plaquette de propreté également comportant de nombreuses griffures et salissures.

À droite, un point lumineux précédemment décrit. À droite, une porte comme précédemment décrite avec quincailleterie correctement fixée. Un point de colle de mastic en partie centrale. Sur le pourtour, de nombreuses salissures sur toute l'hubriserie. Également, des trous de clou visibles en partie gauche au nombre de deux.

De nombreux débordements de peinture sur l'ensemble de la porte. Également, de nombreux débordements de peinture et de nombreuses salissures au niveau de la béquille. La quincailleterie est conforme avec plaquette de propreté et béquille comportant quelques salissures et quelques griffures.

En partie inférieure, une aération avec jour en partie supérieure-droite. Également en partie supérieure de l'aération, une trace jaunâtre sur $\pm$ 50 cm. Sur le reste de la porte, de nombreuses salissures.

Mur à droite conforme aux remarques générales. En partie supérieure, un tuyau sous peinture blanche récente. En partie supérieure-gauche de l'hubriserie, un léger gonflement de plafonnage.

Un passage de porte vers séjour avec hubriserie conforme aux remarques générales, comportant également de nombreux clous et éraillages sur l'ensemble, sur tout le pourtour principalement sur les 50 premiers centimètres de part et d'autre. Également, de légers débordements de peinture et de nombreuses griffettes et usures sur la partie supérieure.

Sol : recouvert d'un plancher conforme aux remarques générales. Côté porte d'entrée, la plinthe comporte un fort aspect moiré et de nombreuses salissures sur l'ensemble. Une règlette de passage vers séjour en métal brossé comportant quelques griffettes et de nombreuses salissures.

Côté armoire en bois, la plinthe est faite d'un quart de rond en bois non traité, comportant également un aspect moiré sur l'ensemble. À droite, sur tout l'ensemble, les plinthes sont également conformes avec un aspect moiré sur l'ensemble.

Le sol est conforme aux remarques générales. Côté armoire, un fort gonflement d'humidité sur 2 m². Également, un gonflement d'humidité face à la porte de salle de bains. Le reste des jointures est légèrement gonflé. Présence de nombreuses salissures sur l'ensemble.



SALLE DE BAINS :

Plafond : conforme aux remarques générales avec de nombreuses toiles d'araignées et araignées présentes sur l'ensemble. Au niveau de la pente côté placard, un léger gonflement en partie supérieure-gauche. Sous pente côté extérieur, sept gonflements de peinture, quatre trous de vis non rebouchés.

Point lumineux : Une applique LED avec embase en plastique gris, coupole en plastique translucide blanche avec de nombreuses salissures et jaspures de peinture.

Mur côté porte conforme aux remarques générales avec différence de plâtre à 1.50 m sur toute la longueur droite. Des traces d'occupation précédente sur ± 1 m sur toute la longueur.

Une porte conforme aux remarques générales avec huisserie conforme et porte conforme. Le tout fortement abîmé sur l'ensemble. Le panneau est principalement abîmé au niveau de la gâche. En partie inférieure, une aération conforme et salie. La quincaillerie est conforme avec de nombreuses salissures et griffures sur l'ensemble, légèrement branlante.

À droite, un porte-essuie en métal gris correctement fixé avec débordement de peinture et nombreuses griffures sur l'ensemble.

Mur à droite conforme aux remarques générales avec également des traces d'occupation précédente sur 1 m sur toute la longueur.

Un radiateur conforme aux remarques générales avec une vanne conforme. La peinture est fortement ternie et jaunie sur l'ensemble. Deux gros coups noirs en partie supérieure-droite. À droite, différentes nuances de plafonnage et également des traces d'occupation sur ± 30 cm.

Mur à droite, en partie supérieure, conforme aux remarques générales. En partie inférieure, avec crédence en carrelage nuancé gris et beige avec frise bleu, jaune et beige à ton avec fleurs, joints gris. En partie de gauche, nuances de calcaire sur toute la longueur. Une coulée blanchâtre en partie inférieure de pommeau de douche.

Une barre de douche de marque **GROHE** en plastique imitation chrome avec de nombreux coups, à refixer. Un pommeau de douche multijet sans marque, fortement entartré. Un tuyau de douche en métal annelé avec nombreuses traces de tartre et d'effet côté pommeau de douche. Le pommeau de douche est fonctionnel.

Sous-jacent, un mitigeur de marque **GROHE** fonctionnel avec variateur pour douche avec partie supérieure absente, mousseur entartré. Sous-jacente, une baignoire en tôle émaillée avec nombreuses salissures en partie centrale. Un bouchon de douche avec protection plastique, chaînette en métal correctement fixée. Le tout est sale. Une évacuation pour trop-plein de douche avec cache manquant. Le siphon est également sale.

Pas d'éclats dans la baignoire. Sur le pourtour, un joint en silicone blanc sale. En partie droite du mitigeur inférieur-droit, un carrelage cassé et grossièrement rebouché par du mastic.

Le tablier de bain est en carrelage comme précédemment décrit avec joint gris comportant de nombreuses nuances blanches sur l'ensemble. En partie gauche, une plaque de finition en plastique



correctement fixée. Une finition au mastic jaune grossier et sale.

Mur à droite comme précédemment décrit. En partie supérieure, sous peinture blanche conforme. Une aération sous peinture blanche avec de nombreuses coulées de peinture. En partie inférieure, une crédence comme précédemment décrite avec coulées de peinture en partie supérieure et également sur toute la longueur en partie droite. Le carrelage comporte des nuances blanchâtres sur l'ensemble des joints, ainsi que quelques jaspures de peinture.

À droite, un porte-essuie en métal chromé de marque **TIGER** correctement fixé, avec des traces blanchâtres sur l'ensemble. La peinture est écaillée sur le pourtour. Un gonflement de peinture en partie supérieure et inférieure. Également, des traces de salissure et de calcaire sur 20 cm en partie inférieure.

À droite, un point lumineux précédemment décrit. Sous-jacent, un miroir rectangulaire correctement fixé avec piqûres sur l'ensemble sur tout le pourtour. Sous-jacent, une tablette en verre avec fixations en métal gris avec débordements de peinture correctement fixée. La tablette est en verre translucide avec de nombreuses salissures sur l'ensemble et débordements de peinture, également de nombreuses griffures et se dévisse facilement.

Sous-jacents, deux robinets, un pour l'eau chaude et un pour l'eau froide, fonctionnant correctement avec mousseurs entartrés. Une vasque en faïence sanitaire avec éclat en partie centrale-avant. De nombreux débordements de peinture sur l'ensemble. Sur le pourtour, un joint de silicone sale avec écailllements de peinture sur le pourtour. Une grosse trace grise de 2 cm, en partie de droite.

Sous-jacentes, deux vannes **SHELL** fonctionnelles. À noter que le siphon est fortement sali. À droite, une prise et un interrupteur conformes aux remarques générales avec salissures et débordements de peinture sur l'ensemble.

Sol : recouvert d'un vinyle nuancé bleu-clair, bleu-foncé et gris, sans plinthes périphériques. Sur tout le pourtour, des salissures et des traces de moisissure précédentes. De nombreuses jaspures de peinture. Un léger gonflement à gauche de beigne noire. Côté porte, un joint légèrement gonflé et sale sur toute la longueur.

GRENIER :

Plafond : sous peinture blanche défraîchie.

Murs : en brique sous peinture blanche défraîchie.

Point lumineux : une embase en plastique avec coupole en verre translucide sale avec ampoule fonctionnelle.

Mur côté porte comme précédemment décrit, avec une porte conforme aux remarques générales avec de nombreux éraillages sur toute l'hubriserie. Également, une grosse trace blanche en partie centrale-droite. En partie inférieure-gauche, un trou en V de ± 10 cm. La quincaillerie est conforme avec de nombreuses traces blanchâtres et griffures sur l'ensemble. Également, des traces de peinture blanche et coups en partie inférieure de gâche.



En partie inférieure, une aération conforme sale et de nombreuses salissures et éraillages sur l'ensemble de la porte. À droite, un mur conforme avec quatre trous de vis non rebouchées et une vis présente.

Mur à droite, un placard sous peinture grise en bois, peinture amortie. Sur chacune des quatre portes, une petite aération en plastique sous peinture grise. En partie supérieure, une porte avec tirant en métal brossé correctement fixé sale ouvrant sous une zone de rangement avec une tringle en métal chromé légèrement branlante. Des traces d'humidité et salissures sur l'ensemble. Les portillons se ferment difficilement.

Sous-jacent, un portillon comme précédemment décrit ouvrant sur une zone de rangement avec une tringle également en métal brossé légèrement branlante, des traces d'humidité en partie inférieure. Les deux portillons se ferment correctement. De nombreuses salissures sur l'ensemble.

Mur à droite comme précédemment décrit, un disjoncteur en plastique blanc de marque **HAGER** avec coffret en plastique translucide bleu comportant de nombreuses salissures et débordements de peinture, ouvrant sur deux disjoncteurs. Sous-jacente, une prise type IP55 **NIKO** grise, sale, ouvrant et fermant correctement.

Sous-jacent, un robinet vanne trois quarts avec de nombreuses salissures d'allure fonctionnelle avec débordements de peinture. À droite, une évacuation pour machine également avec nombreuses salissures.

À droite, un point lumineux précédemment décrit, deux clous et une vis dans le mur. Différents câbles électriques sur l'ensemble du mur. À droite, un bloc prise **NIKO** gris avec un interrupteur et une prise d'allure fonctionnelle.

Sol : recouvert d'un vinyle bleu correctement fixé avec de nombreuses salissures sur l'ensemble, ainsi que sur tout le pourtour. Un coup V en partie droite de porte. Au niveau du passage de porte, une réglette en métal brossé légèrement branlante avec griffettes au niveau de la zone de passage.

Sont laissés à disposition, un sac avec des tentures, un pot de peinture, deux crochets pour porte, quelques blocs en bois et quelques plaques et linteaux en blanc, ainsi qu'une raclette.

W.C :

Plafond : conforme aux remarques générales, avec un gonflement en partie centrale formant un carré de ± 50 cm.

Point lumineux : un plafonnier avec embase en plastique gris, coupole en verre et ampoule économique fonctionnelle. La coupole comporte de nombreuses salissures.

Murs : conformes aux remarques générales.

Mur côté porte conforme avec, en partie supérieure, une évacuation pour chaudière. Une porte conforme aux remarques générales avec huisserie conforme et fortement abîmée sur l'ensemble avec de nombreux débordements de peinture.



Le panneau de porte comportant de nombreuses salissures en partie gauche et en partie centrale, quelques griffettes en partie supérieure dues à un porte-manteau. La quincaillerie est correctement fixée, comportant quelques nuances de teinte et débordements de peinture, quelques griffettes au niveau de la plaque de propreté. En partie inférieure, une aération conforme avec deux coups de ± 1 cm en partie centrale. Également, quelques nuances de teinte sur 1 m plus jaunâtres.

Mur à droite conforme aux remarques générales avec différence, absence de planéité au niveau du plafonnage sur l'ensemble. Quelques nuances de teinte sur 1 m en partie inférieure.

À droite, un châssis de fenêtre en bois sous peinture taupe avec forts éraillages sur l'ensemble. Un simple vitrage translucide avec nombreuses coulées et salissures sur l'ensemble. Également, un seuil de fenêtre en bois comme précédemment décrit, sous peinture comme précédemment décrite avec de nombreuses salissures et éraillages. Sous-jacent, un porte-rouleau en métal chromé légèrement branlant avec débordements de peinture et salissures.

Mur à droite conforme aux remarques générales avec, en partie supérieure, une aération avec fort empoussièrément. Sous-jacente, une nuance de plafonnage à ± 1.50 m sur toute la longueur du mur. Le mur est sous peinture blanche, conforme.

Sous-jacente, une cuvette de toilette en faïence sanitaire blanche avec dépôts de tartre en partie arrière et au niveau de l'évacuation, des traces de rouille au niveau des vis de fixation. Une planche en plastique blanc propre. Une chasse d'eau de marque **GEBERIT** en plastique blanc, double bouton poussoir fonctionnel, avec vanne **SCHELL** difficiles à ouvrir et à fermer.

Mur à droite conforme aux remarques générales, avec quelques salissures en partie inférieure-gauche. Un interrupteur conforme aux remarques générales, fonctionnel. En partie inférieure, un boîtier pour disjoncteurs en plastique blanc avec portillon en plastique translucide-bleu ouvrant et fermant correctement sur divers disjoncteurs. Le tout comporte quelques salissures et une brûlure de cigarette en partie supérieure-droite. Est laissée à disposition, une balayette en plastique blanc légèrement salie.

Sol : recouvert d'un vinyle comme précédemment décrit, avec salissures sur tout le pourtour. Pas de plinthes périphériques. En finition côté porte, une réglette en aluminium brossée correctement fixée avec griffettes au niveau de la zone de passage.

SÉJOUR :

Plafond : conforme aux remarques générales. Un point lumineux conforme aux remarques générales et fonctionnel.

Côté fenêtre, en partie supérieure, deux tringles en plastique blanc sous peinture défraîchie avec anneaux laissés à disposition en nombre suffisant. De nombreuses toiles d'araignées et salissures au niveau des coins de murs.

Murs : conformes aux remarques générales.

Mur côté hall d'entrée, en partie supérieure, une évacuation pour chaudière gaz fortement empoussiérée avec nombreuses salissures et toiles d'araignées. Sous-jacent, un thermostat



d'ambiance de marque **HONEYWELL** en plastique blanc avec écran digital fonctionnel. Le clapet ouvrant et fermant correctement, ouvrant sur divers boutons intacts et fonctionnels.

À droite, un encadrement de porte vers séjour avec huisserie sous peinture beige conforme avec nombreux éraillages sur tout l'ensemble. À droite, une arrivée d'électricité sous peinture blanche. Sous-jacent, un parlophone de marque **URMET** en plastique blanc, légèrement gauchi, comportant quelques salissures, avec quatre boutons correctement fixés. Le tout d'allure fonctionnelle.

Un coin cuisine avec, en partie supérieure, un mur conforme comportant quelques boursoflures sur l'ensemble et quelques salissures en partie supérieure de l'évier. En partie supérieure-droite, une évacuation pour hotte en aluminium écrasé.

Le mur comporte quelques salissures en partie supérieure-droite. Une prise type IP45, un bloc prise **NIKO** gris, sale, légèrement branlant avec une multiprise en plastique noir avec interrupteur d'allure fonctionnelle. Le tout avec de nombreux débordements de peinture et salissures.

En partie inférieure du mur, une crédence grise avec de nombreuses jaspures de peinture sur l'ensemble avec motifs gris. Un interrupteur conforme aux remarques générales, sans remarque.

Une hotte avec filtre lavable sale avec une poignée de filtre cassée. Une ampoule manquante. La hotte fonctionnelle, comportant quelques salissures sur tout l'ensemble, également des traces de rouille au niveau des boutons. Des inscriptions au niveau des boutons sont effacées.

Meubles de cuisine : en stratifié blanc, amortis, avec tirants en plastique blanc jaunis par le temps. Le plan de travail est en stratifié imitation granite avec gonflement sur toute la longueur en partie inférieure. Joue gauche, une prise téléphonique, également une trace de colle de ± 3 cm en partie supérieure. De nombreuses traces et salissures en partie inférieure.

En partie de gauche, un simple évier avec bac égouttoir fonctionnel sale avec chaînette et un bouton manquant. Un robinet col-de-cygne avec des traces de tartre et une chaînette manquante. Le mousseur est légèrement entartré. En finition sur le pourtour, un joint en silicone blanc comportant quelques salissures au niveau du coin cuisson. De nombreuses toiles d'araignée sur l'ensemble de la zone.

Une taque en métal thermolaqué blanc avec support en fonte comportant de nombreuses salissures. La taque est intacte. Les écriteaux sont intacts, avec quatre molettes d'allure fonctionnelle. Quatre points de cuisson comportant de nombreuses salissures. Les deux points de cuisson de gauche s'allument difficilement. Les deux de droite s'allument correctement.

Description de la partie inférieure de cuisine :

Deux faux tiroirs avec tirants correctement fixés. Sous-jacent, un double portillon avec tirants conformes correctement fixés avec fort éraillage et gonflement au niveau des arêtes sur tout le pourtour, ouvrant sur une zone de rangement avec une planche de rayonnage avec fort gonflement au niveau des arêtes sur l'ensemble ainsi que sur la pièce d'appui. Deux vannes **SHELL** difficiles à ouvrir et à fermer. Les vis de fixation comportent des traces de rouille.

À droite, un tiroir coulissant difficilement avec fort éraillage au niveau des arêtes. Également, un gros coup en partie centrale. Le tiroir est sale avec également en partie intérieure, éraillage et gonflement



au niveau des arêtes. Un ancien détecteur incendie, fonctionnement inconnu.

Sous-jacent, un portillon comme précédemment décrit, ouvrant sur une planche de rayonnage comme précédemment décrite avec fort empoussièrement. À droite, un faux tiroir conforme. Sous-jacent, un portillon conforme comme précédemment décrit, ouvrant sur une zone de rangement avec une planche de rayonnage conforme avec un léger gonflement au niveau de l'arête principale.

Sont laissés à disposition, une rallonge téléphone et une rallonge électrique, de nombreuses salissures sur l'ensemble. Une découpe carrée en partie à droite. Également, est laissée à disposition une vanne pour l'arrivée de gaz.

À droite, un vide avec une zone de rangement avec tuyau d'évacuation et une dérivation électrique en plastique blanc avec de nombreuses salissures et débordements de peinture sur l'ensemble. La zone est sale avec de nombreux déchets présents.

Mur à droite, en partie supérieure, une applique en métal gris avec finition chromée avec griffures, débordements de peinture et traces de rouille sur l'ensemble. Également, un spot LED fonctionnel. Sous-jacents, une double prise et un interrupteur conformes aux remarques générales avec absence de planéité sur tout le pourtour et fort écaillage de la peinture. En partie inférieure, un coup et de nombreuses salissures sur l'ensemble.

En partie droite, descente de mur avec peinture blanche conforme. À droite, une sous-pente avec, en partie supérieure, de nombreuses salissures sur l'ensemble. Est laissé à disposition, un frigo de marque **HIGHT ONE** neuf avec un compartiment à glaçons encore attaché, deux clayettes en verre avec finition en plastique correctement fixée et un bac à légumes intact. Moulés dans la porte, trois bacs en plastique correctement fixés et neufs. Le frigo est fonctionnel. La lampe est fonctionnelle.

Mur à droite conforme aux remarques générales et sans remarque. À droite, partie inférieure, côté baie vitrée, des traces et des nuances de teinte sur 50 cm en partie inférieure.

Mur à droite conforme aux remarques générales, avec une prise TV en plastique jaune jaunie. À droite, une double porte vitrée conforme aux remarques générales avec quincaillerie conforme aux remarques générales correctement fixée. Les doubles vitrages comportant quelques salissures, intacts.

La porte s'ouvre et se ferme correctement. La chambre de décompression est sale. En partie inférieure, une tablette conforme aux remarques générales avec joint central évidé. Quelques griffettes au niveau de la zone de passage et quelques jaspures de peinture.

Sous-jacent, le mur comportant quelques traces noires d'occupation précédente. À droite, nuances de teinte et coulées en partie supérieure. À droite, un châssis à projection conforme aux remarques générales avec quincaillerie conforme et correctement fixée. En partie inférieure, une tablette conforme avec arêtes légèrement chanfreinées et jaspures de peinture sur l'ensemble.

Le châssis s'ouvre et se ferme correctement. Le vitrage est intact avec quelques salissures. En partie inférieure-gauche, un interrupteur à refixer fonctionnant correctement avec des traces brunâtres sur le pourtour.

À droite, un radiateur à trois panneaux conforme aux remarques générales avec de nombreuses



salissures et traces sur l'ensemble. Des traces de rouille au niveau de l'arête en partie inférieure-gauche. La vanne est conforme et fonctionnant correctement.

Est laissé à disposition, un humidificateur en porcelaine blanc jauni avec motif à fleurs cassé en partie gauche. En partie inférieure-droite du radiateur, de nombreuses toiles d'araignées sur l'ensemble.

Mur à droite conforme aux remarques générales. En partie inférieure-gauche, une plaque aveugle conforme aux remarques générales. Une prise type **NIKO** encastrée, blanc, avec de nombreuses salissures.

En partie centrale, une fissure sur toute la hauteur structurelle. Également, une fissure de ± 20 cm longitudinale. Des nuances de teinte sur l'ensemble du mur.

Mur à droite conforme aux remarques générales, avec un châssis de fenêtre en bois sous peinture taupe avec de nombreux débordements de peinture sur l'ensemble. Une tablette de fenêtre en bois comme précédemment décrite, avec nombreux coups sur l'ensemble, arêtes sous peinture blanche avec nuances de teinte sur l'ensemble.

À droite, une prise conforme aux remarques générales avec écailllements de peinture sur le pourtour. En partie supérieure, un détecteur incendie d'allure fonctionnelle.

Mur à droite conforme aux remarques générales. Une porte conforme aux remarques générales avec huisserie conforme comportant de nombreux éraillages et nombreux coups sur l'ensemble. Panneau de porte avec de nombreuses coulées de peinture sur l'ensemble. En partie supérieure, un portemanteau en métal chromé avec de nombreuses traces de rouille.

La quincaillerie est correctement fixée, conforme, avec de nombreuses traces blanches et griffettes d'usage. Un panneau de porte avec de nombreuses nuances de teinte jaunâtre sur 1 m en partie inférieure. Également, de nombreuses griffures en partie inférieure de gâche. Une aération conforme aux remarques générales, légèrement empoussiérée.

Sol : conforme aux remarques générales, avec plinthes périphériques conformes comportant un aspect moiré sur l'ensemble, mais principalement côté cuisine, côté opposé, coin radiateur, également le long du mur côté baie vitrée sur toute la longueur. Les joints sont légèrement gonflés sur l'ensemble.

Le coin cuisine est en carrelage noir avec joint gris sale. Sur le pourtour, une languette de finition en métal brossé avec, en partie côté frigo, de nombreuses griffures et coups sur l'ensemble.

Un gros éclat au niveau du carrelage face à la porte du W.C de ± 5 cm. Le sol comporte également de nombreuses salissures sur l'ensemble. En partie droite du frigo, le sol est fortement gonflé sur 1 m².

TERRASSE :

Mur côté appartement, linteau en béton en partie supérieure, brique rouge avec nuances de teinte en partie gauche. Un châssis en partie gauche avec appui de fenêtre en aluminium comportant de nombreuses salissures et griffettes sur l'ensemble.



À droite, une applique avec embase en plastique blanc, coupole en verre transparent avec ampoule économique fonctionnelle.

À droite, un châssis de fenêtre, porte double ouvrant comme précédemment décrit. La partie gauche ouvrant en oscillo-battant.

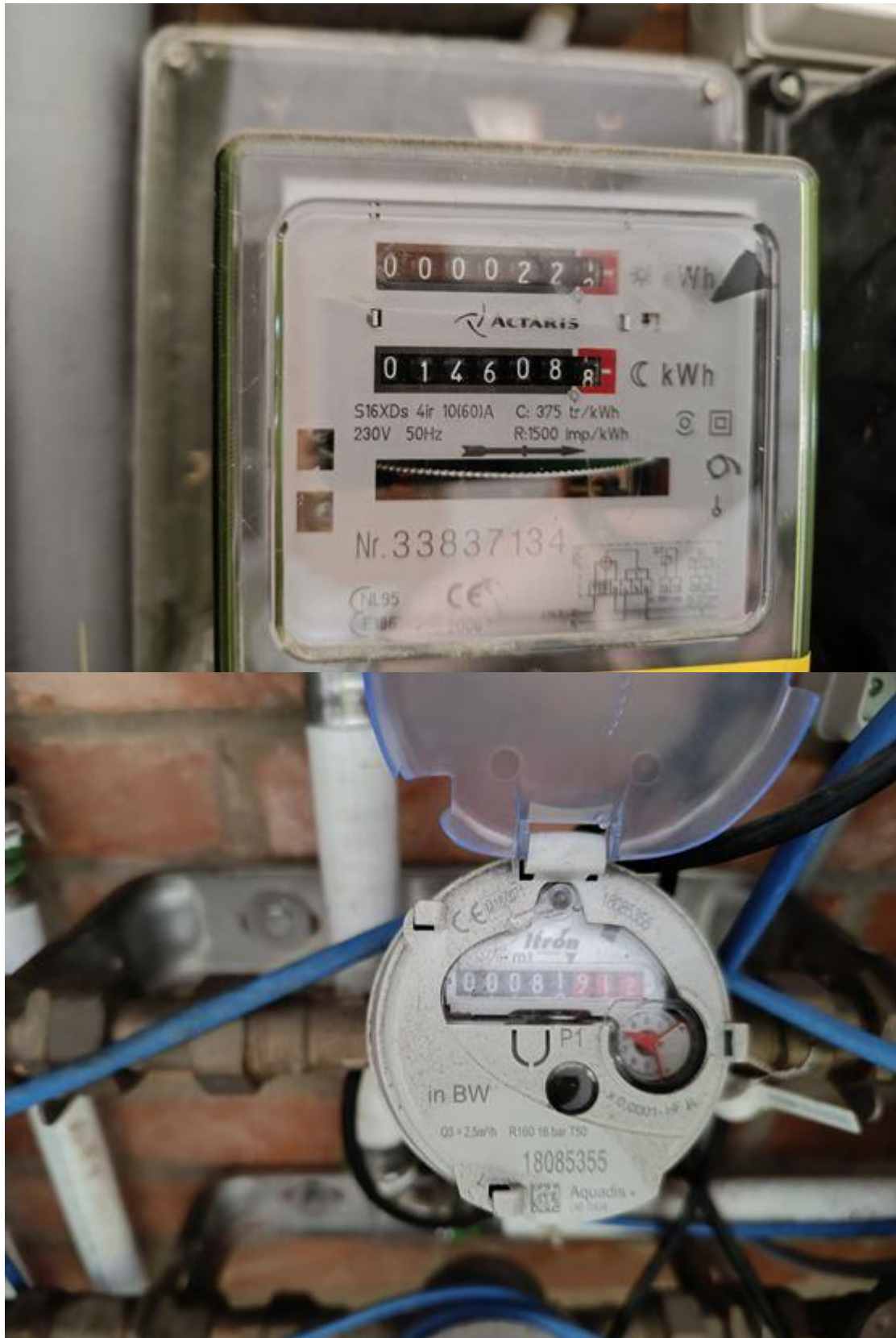
À droite, une descente d'eau en galvanisé avec renforcement en partie inférieure comportant également quelques nuances de teinte et de débordements de peinture blanche sur le pourtour. Une rambarde en métal d'une hauteur de 1 m comportant de nombreuses traces de rouille et fortement altérée sur l'ensemble, correctement fixée.

Le sol est recouvert d'un lattage en bois avec forte absence de planéité. Le bois est fortement attaqué par la pourriture de manière globale. Risque de percer le bitumineux si le problème n'est pas réglé.

Au pourtour côté mur, finition en galvanisé sur toute la longueur du mur. Une mauvaise herbe pousse côté face fenêtre. Une structure en bois branlante avec une barre métallique rouillée côté gauche. Laissé à disposition, un bac de fleurs en plastique fortement altéré et abîmé et un pot de fleurs en terre cuite avec de nombreuses traces vertes et de nombreux dépôts sur l'ensemble.

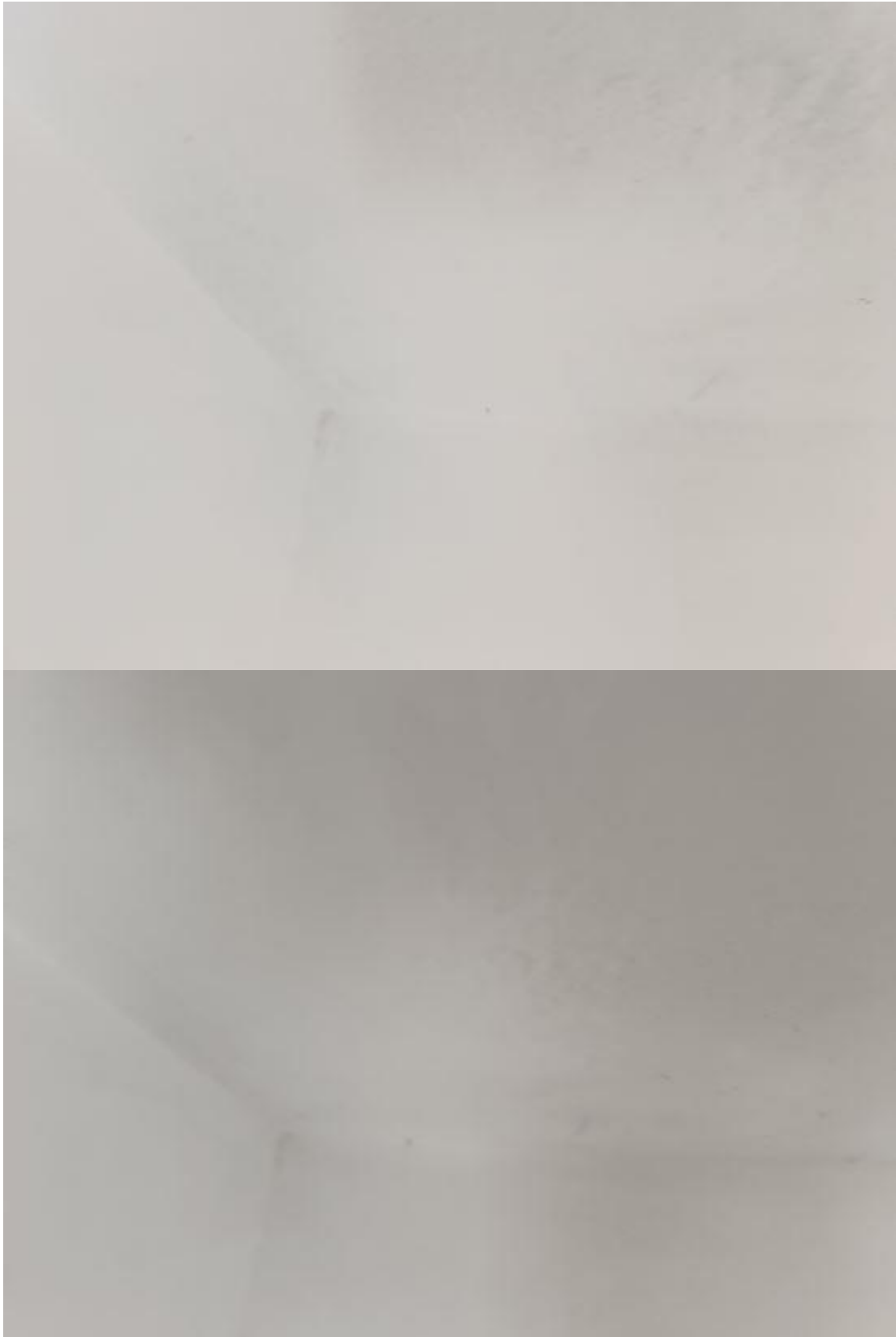
PHOTOS :





















































































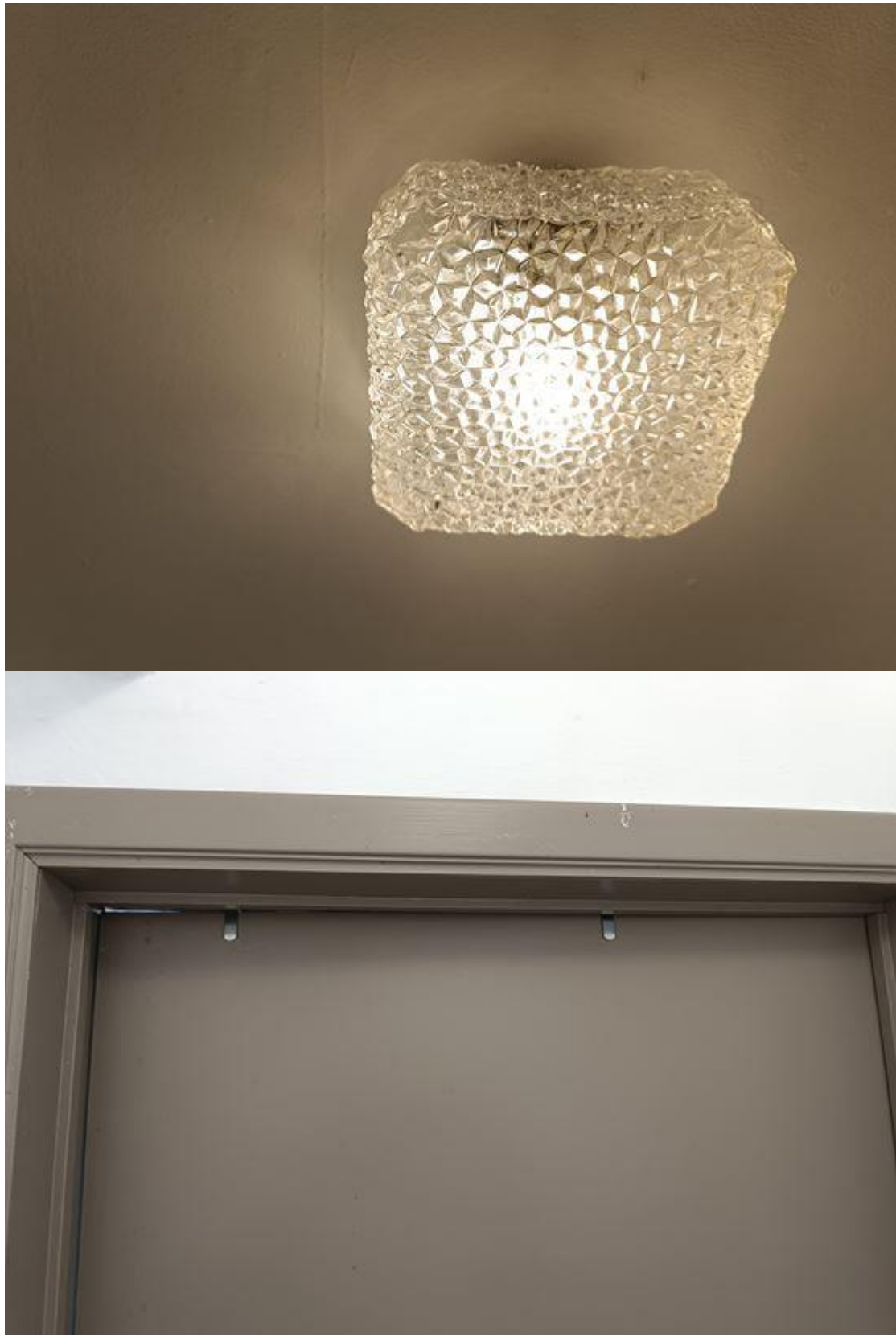






















































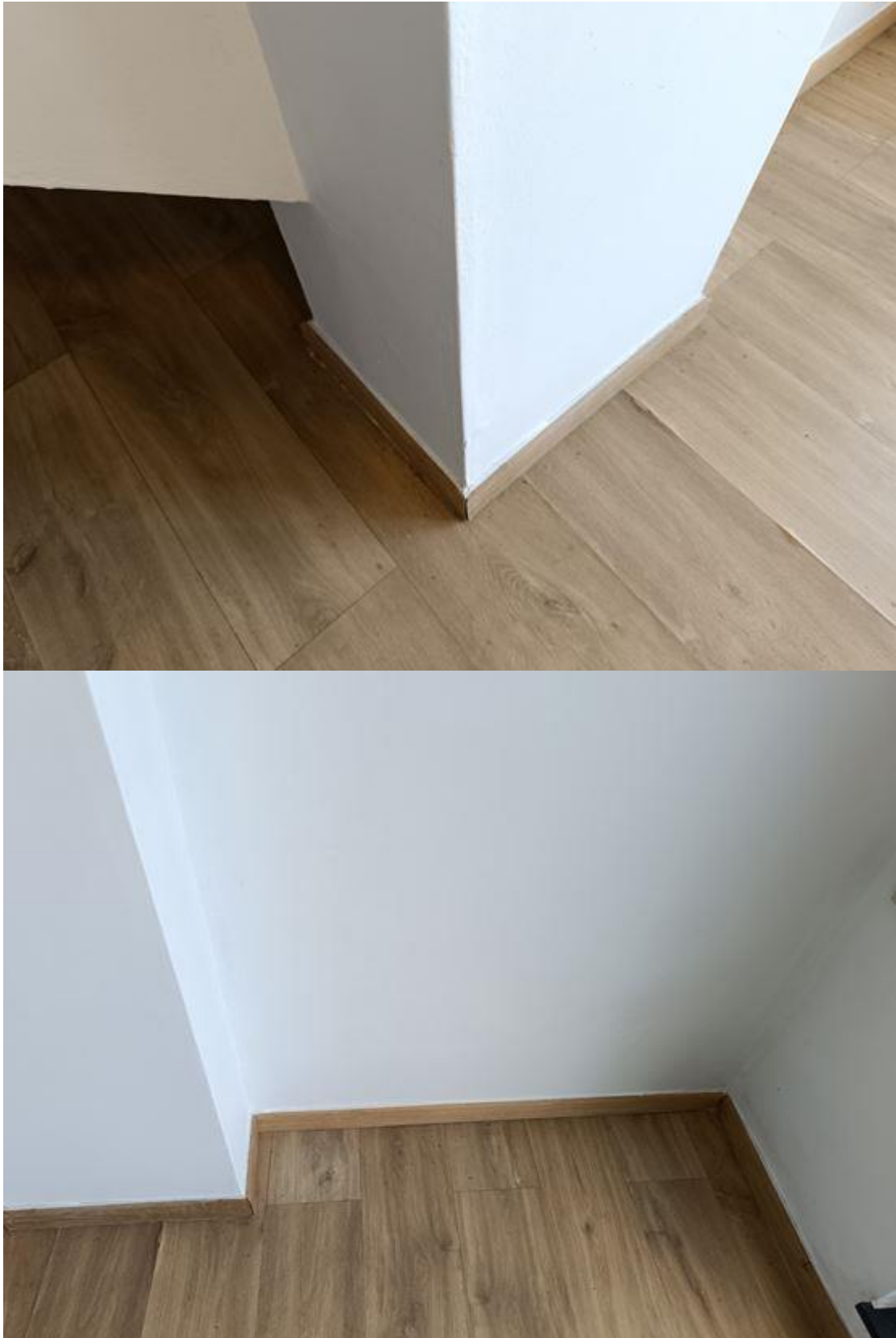


























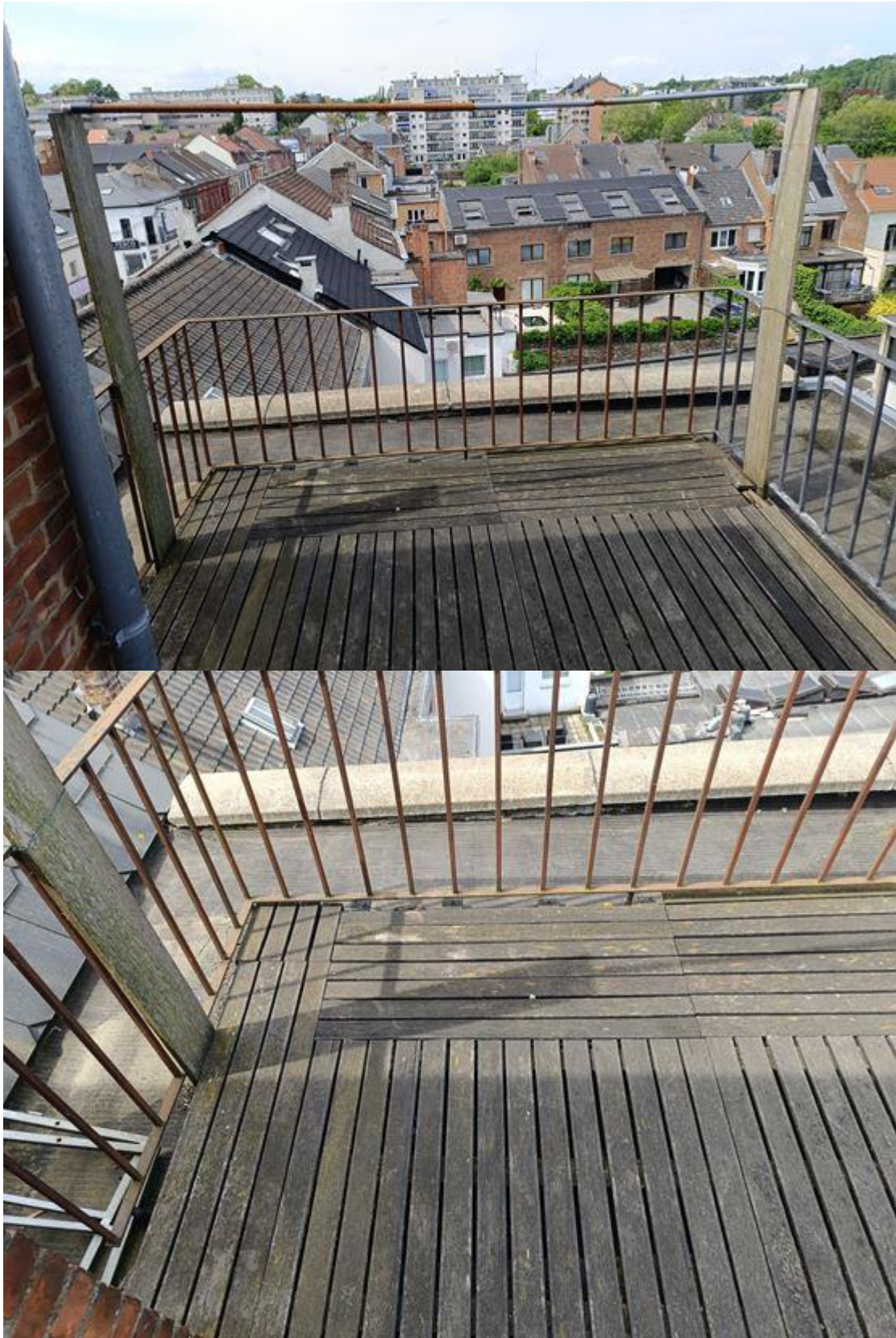


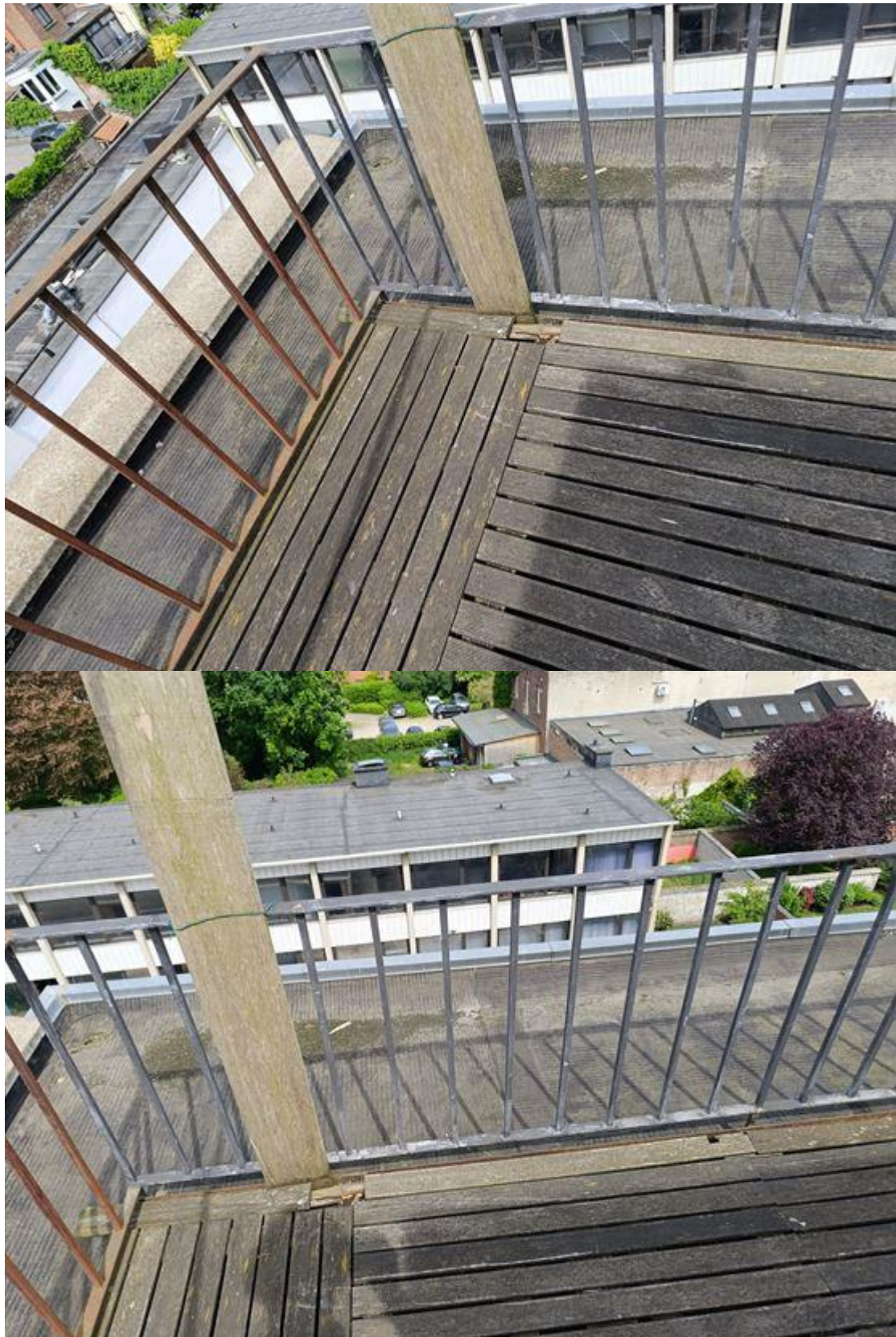
























Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal se composant de **111** pages d'état des lieux locatif en autant d'exemplaires que de parties concernées, pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Le locataire entrant a **un mois d'occupation pour un bail long terme et quinze jours pour un bail court** terme effective pour signaler au propriétaire toute défectuosité dans les installations d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage. Passé ce laps de temps, il ne sera tenu compte que de la vétusté et du maniement.

Toutes remarques éventuelles au sujet du présent rapport doivent être formulées dans le mois qui suit la date de réception du document à l'autre partie prenant du bail avec copie à l'expert. Les remarques sont jointes au texte de base comme avenant.

L'absence de remarque sur le texte ou l'absence de réaction aux remarques implique l'accord des parties.

Le locataire reçoit lors de l'état des lieux d'entrée un document avec quelques recommandations d'usage pour l'état des lieux de sortie identique à celui-ci dessous.



CONSEILS PRATIQUES POUR LOCATAIRES ET
RECOMMANDATIONS POUR L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS

Liste informative non-exclusive et non contractuelle.

(Valable pour : studio / appartement / maison – sauf état différent à l'entrée pour voir bail)

Recommandations :

- un entretien régulier (taques de cuisson, four, filtre de hotte, robinetterie, baignoire et douche avec leurs joints silicone, cuvette wc, tapis, carrelage, spots, portes, châssis...) conserve l'immeuble en meilleur état et vous facilitera la remise en ordre avant l'état des lieux de sortie
- actionner tous les mois :
 - vannes thermostatiques
 - robinets d'arrêts (wc, lavabos, éviers)
- nettoyer la robinetterie (+ anticalcaire sauf sur pierres)
- entretien hebdomadaire de la cuvette wc (Pas d'usage de Javel si fosse septique)
- ne pas vider graisses, matières corrosives, eau bouillante dans les éviers, wc, ...
- ne pas effectuer de découpe directement sur les plans de travail de cuisine, évier inox ...
- signaler immédiatement les dysfonctionnements et dégâts incombant au bailleur
- sécher les bords de baignoire et de douche ainsi que les chromes (par exemple avec un gant réservé à cet effet) afin d'éviter le noircissement des joints silicone et l'entartrage de la robinetterie
- Régler les portes / portillons d'armoire si dérèglement en cours d'occupation.
- Fermer les vannes d'eau en cas d'absence prolongée de plus de 8 jours (cf assurances)

AIDE MEMOIRE POUR L'ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT
A LA FIN DE LA LOCATION

Nettoyage général, avec une attention particulière aux points suivants :

Sanitaire

- ☐ Enlever traces de calcaire avec Antikal sur robinetterie, faïences et accessoires
- ☐ Détartrer les mousseurs des robinets, par exemple, en laissant tremper dans du vinaigre (dévisser avec une clé plate pour éviter de griffer)
- ☐ Nettoyer les crépines des lavabos, douche et baignoire (cheveux, savon, ...)
(attention revisser correctement les crépines)
- ☐ Laver cabine de douche avec Antikal (vitres, montants)
- ☐ Laver rideau de douche
- ☐ Nettoyer bouches d'aération
- ☐ Nettoyer joints autour baignoire et douche (« Sista nettoyant joints » et éponge Brite)
- ☐ Nettoyer grille d'aération dans porte salle de bain
- ☐ WC à nettoyer et détartrer – tuyau inox à l'Anticalcaire (jamais sur revêtement acryl)

Radiateurs

- ☐ Dépoussiérer les ailettes – soulever plaques verticales pour accès
- ☐ Nettoyer le radiateur et la vanne avec Lessive type St Marc liquide
- ☐ Actionner les vannes régulièrement

Entretien chaudière – alarme – boiler - adoucisseur :

Ramonage feu ouvert – VMC – Air conditionné - gouttières:

Vidange fosse septique :



- ❑ Nettoyer l'intérieur et l'extérieur des armoires ainsi que le dessus des meubles (graisse) et les bacs à couverts avec Lessive type St Marc
- ❑ Nettoyer la hotte (Filtre métal dans lave-vaisselle) – remplacer filtre charbon actif si présent.
- ❑ Dégivrer frigo et congélateur et les nettoyer (attention aux coulées d'eau sur meubles pour gonflement)
- ❑ Nettoyer les taques de cuisson : inox, zones de cuisson et leurs rebords avec type Vitrolin (Eres) ou Jex four et tampon Jex doux
- ❑ Nettoyer le four, les grilles et lèchefrites (bombe type Jex-four)

- ☐ Aspirer et nettoyer – utiliser trichloréthylène pour enlever les taches + nettoyeuse tapis

- ❑ Nettoyer à l'eau + éponge Brite et Lessive St Marc pour les taches
- ❑ Pierre bleue : tache de rouille → solution diluée acide oxalique dans l'alcool à brûler + rincer bcp.

Tache de sang, urine, encre, café, vin : blanchissez à l'eau oxygénée diluée

- ☐ Nettoyer avec tissu et Lessive ST Marc : interrupteurs, prises de courant
portes, dessus de portes, charnières et arrêts de porte
spots et plafonniers
- ☐ Laver rideaux et tentures s'ils font partie de la location

- ☐ Enlever clous, vis et chevilles – boucher – repeindre la trace de rebouche (peinture de ton identique)
- ☐ Laver murs avec Lessive St Marc : éponge Brite pour nettoyage et douce pour rinçage
- ☐ Dépoussiérer les plafonds

- ☐ Nettoyer chambre de décompression (rainures)
- ☐ Laver intérieur et extérieur vitrage ET châssis

- ☐ Entretien régulièrement et avec soin :
 - Arrosage et taille des plantes et pelouses
 - Enlever mauvaises herbes dans les parterres, allées et sous les haies
 - Gazon : Avril – mai : herbicide : exemple : DINET,
 exemple : GAZON PUR = engrais et anti-mousse
 (+ scarifier préalablement si mousse importante)
- Maladie des rosiers : contre pucerons : ex : Bayer Confidor
- Contre maladies : ex : Bayer Baycor

- ☐ Nettoyer à l'eau de Javel si nécessaire (attention aux parterres)
- ☐ Terrasse de jardin : brosser à l'eau claire – une fois par an, au printemps : ex :Damanin de Bayer
- ☐ Dalles sur plot : nettoyer les interstices et crapaudine

☐ Enlever toiles d'araignées et nettoyer à l'eau



*** Les clauses du bail prévalent toujours sur ce qui précède ***

Grez-Doiceau, le jeudi 23 mai 2024

L'expert
Quentin Duquaine,