



Expertym

Etat des lieux entrant

3ème étage - Boite K3
rue Dourlet 44
6000 CHARLEROI

Etat des lieux entrant

28-02-2023

Je soussigné(e) Jean-Louis Delbar

Représentant(e) valablement EXPERTYM dont les bureaux sont établis Drève de Richelle 161, bâtO, bt91 à 1410 Waterloo

Agissant à la requête respective de :

GABY REAL ESTATE

DUTILLEUL Rodrigue

Se domiciliant : dans les lieux

Ci-après dénommé "le bailleur"

Ci-après dénommé "le preneur"

Avec mission de procéder au constat d'état des lieux contradictoire du point de vue locatif de :

rue Dourlet 44 - 3ème étage - Boite K3 - 6000 CHARLEROI - BE

Que le bailleur donne en location au(x) preneur(s), aux termes d'une convention de bail, de déterminer, conformément aux dispositions des articles 1730, 1731 et suivants du Code Civil et conformément aux us et coutumes en usage en matière de contrats de louage, l'état dans lequel le preneur reçoit les dits locaux et celui dans lequel il devra les restituer à sa sortie, exception faite de ce qui aurait pu être dégradé par la vétusté, force majeure ou usage normal, et à défaut de toute convention, intervenue ou à intervenir entre parties et dont il faudrait tenir compte à la sortie.

CERTIFIE

M'être rendu à ladite adresse à la date ci-dessus et après avoir parcouru et examiné minutieusement tous les locaux compris dans la susdite location et pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de ma mission, j'ai rédigé comme suit le résultat de mes investigations

NOTES LIMINAIRES RELATIVES A LA MISSION DE L'EXPERT

- Les parties sont informées qu'elles peuvent transmettre à l'expert, par écrit et dans un délai de 30 jours suivant la date d'envoi du présent rapport, les remarques (omissions involontaires, précisions, etc.) qu'elles estiment nécessaires. Celles-ci seront annexées telles quelles comme avenant au présent rapport. Passé ce délai, les parties auront marqué irrévocablement leur accord sur le contenu du rapport.
- Tous les locaux du bâtiment situés dans le présent constat par les termes "droite", "gauche", "avant" et "arrière", doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à la façade à rue. Sauf stipulation contraire, la localisation des décors et équipements d'un local par les mêmes termes sera interprétée en plaçant l'observateur face à sa paroi d'accès. La localisation de tous les autres éléments par les mêmes termes sera interprétée en plaçant l'observateur face à ces éléments.
- Les longueurs ou surfaces citées dans le présent constat ont pour but de donner un ordre de grandeur et non une quantification précise, elles ont été estimées et non mesurées, et doivent être considérées en conséquence.
- La mission de l'expert se limite strictement à la description des parties visibles dans l'état où elles se trouvent le jour de sa visite. Les décors, équipements et meubles éventuellement présents et pouvant éventuellement garnir et masquer une partie de paroi n'ont pas été déplacés de sorte qu'aucune investigation n'a été faite sous et derrière ces derniers.
- Il n'est pas tenu compte dans le présent état des déficiences d'ordre constructif telles que fissures affectant les maçonneries, enduits, carrelages et autres, dues à des mouvements du bâtiment, retraits normaux ou tassements différentiels. Le fait de citer certains de ces troubles n'est qu'indicatif et ne peut en aucun cas constituer une reconnaissance préjudiciable au preneur du fait d'une quelconque omission.
- 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 les règlements, ordonnances et arrêtés relatifs à la sécurité, l'habitabilité, la salubrité et l'équipement ou ce qui concerne les matières d'urbanisme et aménagement du territoire devra faire l'objet d'une mission distincte. L'expert soussigné ne peut donc être rendu responsable d'omissions de mentions d'infractions éventuelles et de ses conséquences.
- Pour autant que ces ouvrages et équipements existent en la propriété examinée, il n'a pas été procédé à des investigations concernant l'état général et/ou le fonctionnement :
 1. du réseau d'égout, puits perdus, fosse septique et dégraisseur,
 2. des réseaux de gaz et électricité,
 3. de l'installation de chauffage
 4. des conduits de cheminée, des canalisations des eaux de pluie et de sanitaires, notamment en matière d'encombrement, d'entartrage et de corrosion,
 5. de la piscine et de ses accessoires,
 6. des appareils qui ne peuvent être appréciés réellement qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (hottes, four, appareils électroménagers et de ventilation, adoucisseurs, par ex.).
- Ces équipements seront considérés comme étant complets et en état normal de fonctionnement si dans les 15 jours suivant la date d'envoi du présent rapport, le preneur n'a pas émis au bailleur de réserve ou objection écrite à leur sujet.
- En résumé, le présent constat est limité aux troubles, déficiences ou manquements existants et apparents qui pourraient être reprochés au preneur au moment de sa sortie des lieux, en fonction des usages et de la jurisprudence actuellement en vigueur en matière de dégâts locatifs. En d'autres termes, l'absence d'observation, mention ou description, au cours de l'examen des constituants de l'immeuble et éventuellement des objets mobiliers qui le garnissent, équivalait à reconnaître que leur état locatif est bon ou normal compte tenu de l'âge et du contexte général de l'immeuble et que leur présence ou leur existence va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.
- Faute de confirmation formelle au moment de l'expertise, divers cas d'espèce pouvant 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 du mazout qu'ils achètent, parfois, lors de l'entrée locative.
- Si les parties le souhaitent, le résultat des lectures des différentes jauges pneumatiques, lattes graduées permettant de relever les indications de contenance, de contenu ou les indices de consommation effective est donné à titre indicatif et sans aucune garantie (calorimètres, compteurs d'électricité, compteurs de gaz, intégrateurs de chaleur, compteurs de passage d'eau, jauges à mazout, etc.), à charge pour elles de les communiquer aux compagnies et d'établir les décomptes. Les difficultés anormales d'utilisation ou d'accès aux jauges et compteurs situés dans les locaux inaccessibles ou non désignés peuvent rendre une lecture précise malaisée, sinon impossible, faut d'équipement spécial ou de vêtement de travail ou de protection. L'expert décline toute responsabilité concernant le relevé des index des compteurs, jauges, ... ceux-ci étant donnés à titre indicatif. Dans ce cas, le ou les experts soussignés considèrent que de telles opérations sortent des limites de la mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif.

CLÉS



CLÉS

IMMEUBLE

1 badge ISEO

STUDIO

1 clé ISEO

AUTRE

1 clé cave type à gorge "Sensys"

GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS



GÉNÉRALITÉS

Présence des parties:	seul le propriétaire est présent ou mandaté
Les lieux sont meublés:	non
Les lieux sont vides:	oui

Les décors	ont 3 ans
Les peintures des murs	ont 3 ans
Les peintures des plafonds	ont 3 ans
Les peintures des menuiseries	ont plus de 6 ans
POINT(S) D'ATTENTION	L'appartement a été nettoyé pour l'entrée locative. Les vitrages n'ont pas été spécifiquement nettoyés.
PLAFONDS	
Descriptions	Ils sont sous enduit sous peinture de ton blanc.
MURS	
Descriptions	Ils sont sous enduit irrégulier et sous peinture non récente de ton blanc. Ils sont marqués généralement, sur le premier mètre cinquante de hauteur par des petites traces d'occupation antérieure.
SOL	
Observation(s)	Le sol est entièrement constitué d'un ancien carrelage en granito de ton beige-clair. Carrelage marqué de diverses traces. Ici et là, quelques coups centimétriques. Au bas des murs, anciennes plinthes en majolique de ton noir. Sur ces plinthes, quelques anciennes traces.
PRÉVENTION INCENDIE	
Détecteur(s) de fumée:	présent(s)
Description des détecteurs de fumée	ils sont en matériaux de synthèse dans les tons blancs avec des batteries.
Ils sont	non-testés.

HALL	
Le PLAFOND:	
DESCRIPTION	Suivant les généralités. Une émergence de câble avec ampoule à filament fonctionnelle. Au plafond, quelques fils de poussière.
Les MURS:	
Les murs sont	conformes à la généralité
PAROI D'ACCÈS	Un ancien interrupteur barbouillé de peinture. Porte d'entrée de l'appartement constituée d'un vantail RF30 MIN sous peinture amortie d'usine de ton blanc-cassé. Le vantail présente, en partie haute, principalement, d'anciennes traces. Le bas du vantail est gonflé côté extérieur et marqué de larges traces grises. Côté intérieur, quelques traces grises. Chambranle et ébrasement en méranti, laissés à l'état brut. L'ébrasement de droite en entrant est marqué d'une large trace sombre à hauteur du trousseau de clé. Quincaillerie en inox. Vers salle de douche, porte en bois sous ancienne peinture de ton brun. Quincaillerie en aluminium. Pas de clé. Chambranle et ébrasement en bois sous peinture de ton blanc. Les pieds du chambranle sont marqués d'anciennes blessures sous la peinture. À droite, un double interrupteur similaire.
VERS LIVING	Porte similaire à la porte de douche, mais fortement marquée par des décolorations. En bas du vantail, quelques impacts et une grande griffe plus ou moins verticale sur 20 cm. Quincaillerie similaire. Chambranle et ébrasement similaires.
MUR SUIVANT	Défauts d'enduit suivant les généralités. Par la suite, vers la cornière d'angle, quelques assombrissements plus conséquents.
MUR SUIVANT	Quelques traces noires à hauteur de 90 cm.
MUR SUIVANT	Un ouvre-porte parlophone de marque BTICINO. Celui-ci est marqué de légères traces. Au bas du mur, quelques traces.
SOL	
Observations	Sol et plinthes suivant les généralités. Un ancien arrêt de porte est présent.

SALLE DE DOUCHES	
PLAFOND	
Description	Suivant les généralités.
MURS	
Les murs sont :	Suivant les généralités.
PAROI D'ACCÈS	Porte telle que décrite. Les charnières sont assez largement barbouillées d'anciennes traces de peinture.
MUR SUIVANT	Un radiateur DEF sous ancienne peinture de ton blanc-cassé. Peinture complètement amortie. L'intérieur est assez largement empoussiéré. Une ancienne vanne thermostatique de marque COMAP. À droite, une prise de courant avec au pourtour de larges évidements dans le plâtre. Au-dessus du radiateur, un double ancien coup sous la peinture.
MUR SUIVANT	Un W.C duobloc avec vase en porcelaine sanitaire de ton blanc de marque SAVAL. Fond de vase complètement souillé. Lunette et abattant en plastique blanc mal fixés. Réservoir assorti avec double bouton poussoir en plastique chromé. Un tube TL avec diffuseur en plastique transparent strié. En dessous, un miroir rectangulaire. Une tablette en verre transparent maintenue par deux anciennes consoles en plastique de ton crème. La console de gauche est fissurée. L'ensemble est en état d'usage. En dessous, un lavabo suspendu en porcelaine sanitaire de ton blanc avec bonde en aluminium. Deux robinets basiques en métal chromé avec tête tricorne. Les robinets sont en état d'usage. Au pourtour des robinets, une large trace noirâtre. Une chaînette et un ancien bouchon sont présents. Un espace douche avec des carrelages basiques de ton blanc, jointoyage en ciment de ton crème, marqué de multiples et fortes nuances. Un tube en acryle de ton blanc, trouvé en bon état. Au pourtour, cordon en silicone de ton blanc. Une robinetterie de type mitigeur basique en métal chromé. Un flexible spiral chromé relié à une douchette en plastique chromé. Tête de la douche présentant de légères traces de calcaire. Une barre porte-douchette en métal chromé, correctement fixée. Au-dessus, une barre en aluminium. Elle supporte un ancien voile. La partie basse du voile est marquée de diverses taches.
SOL	
Description	Suivant les généralités. Entre la porte et le lavabo, une forte trace sombre.

PIECE DE VIE AVEC CUISINE	
Le PLAFOND:	
DESCRIPTION	Suivant les généralités. Une émergence de câble avec soquet et ampoule en filament. Un détecteur de fumée est présent. Le plafond présente vers le mur arrière une large trace beige de ± 30 cm de diamètre.
Les MURS:	
Les murs sont 2	Suivant les généralités. Vers hall, porte telle que décrite. Un miroir fixé sur celle-ci. Au pourtour de la rosace de béquille, une large abrasion. À droite, un ancien interrupteur et une prise. Au-dessus de la prise, un évidement de plâtre. Le mur est marqué en partie basse par d'anciennes traces résiduelles de la pose d'un lit.
MUR SUIVANT	Même remarque sur ± 2 m. Une prise. En façade, un ensemble de châssis avec cadres en bois lasuré de ton brun-foncé. Un double vitrage clair. Béquille en plastique de ton brun. Côté gauche, un simple ouvrant À droite, un simple ouvrant oscillo-battant. Les autres éléments sont vitrés fixes. Les vitrages n'ont pas été nettoyés. Au-dessus, un ancien cache-rail en métal légèrement affaissé et déformé. Un ancien rail est présent. Tablette ancienne en marbre beige, marquée de quelques traces de peinture, des traces d'eau et des traces de dépose. En dessous, un radiateur à panneau ailette en tôle d'acier sous peinture d'usine de ton blanc-cassé. La grille supérieure est complètement déformée à des multiples reprises. Une ancienne vanne thermostatique. À droite, un câble télécom.
MUR SUIVANT	Une prise, une prise radiotélévision dégrafée du mur et une ancienne prise téléphone. Deux plaquettes présentes. Au-delà, au mur en partie haute, un ancien coup sous peinture. En dessous, quelques projections et traces diverses.

SOL

Observations

Suivant les généralités.

Face au radiateur et en recule de ± 1.50 m, un gros coup sur 2 cm².

Devant la porte hall, un coup sur 2 cm².

Au bas des murs, des plinthes suivant les généralités.

ZONE CUISINE

PLAFOND

Suivant les généralités.

Une émergence de câble avec soquet et ampoule.

Une goulotte en PVC sous peinture murale.

MURS

Suivant les généralités.

Le bas des murs est marqué de diverses traces.

MUR SUIVANT

Une plaque aveugle largement souillée. La plaque de propreté est brisée à deux reprises.

Deux prises apparentes avec traces d'usage.

MUR SUIVANT

Deux consoles en métal supportant une tablette en bois aggloméré sous peinture basique de ton gris en partie haute. Chant sous ancienne peinture de ton blanc.

Au-delà, une grille de ventilation complètement empoussiérée en partie haute et sous peinture.

Un ancien tableau électrique divisionnaire en fort état d'usage.

En partie inférieure du mur, un gros percement pour l'alimentation de la cuisinière.

Mobilier de cuisine :

Ils sont neufs en bois aggloméré mélaminé de ton blanc. Un élément suspendu d'armoire double ouvrant avec une tablette.

En partie inférieure, un meuble évier avec un évier simple bac et égouttoir en inox. Robinetterie de type mitigeur basique en métal chromé. Une chainette et un bouchon en caoutchouc.

En dessous, un meuble double portillon avec une tablette.

En pose libre, un petit frigo de table de marque INUVIK. Dans celui-ci, un portillon fermant correctement. Un bloc éclairage complet. Deux tablettes en verre securit. Dans la porte, pas d'accessoire. Le joint de porte est souillé principalement en partie haute.

En pose libre, une petite cuisinière électrique de marque VALBERG. En partie haute, trois taques vitrocéramiques manquantes de nettoyage.

En dessous, un four avec inférieur en métal émaillé de ton noir, légèrement marqué de petites projections. Une grille en tréfilé et une lèchefrite émaillée. L'intérieur du four est propre hormis le ciel.

SOL ET PLINTHES

Suivant les généralités.

Vers la gaine technique, une porte en bois sous peinture amortie de ton blanc. La quincaillerie basique en aluminium ballottant assez fortement. Le vantail est marqué de multiples anciens coups grossièrement réparés à mi-hauteur.

À droite, un ancien vide-poubelle condamné et sous peinture.

Dans cette zone, un film autocollant avec effet marbré. Film mal collé.

CAVE

Tous les décors à l'état brut avec traces d'usage.
Porte ancienne basique avec traces d'effraction et vétusté générale.
Cave vide.
Voir photos.



CAVE



CAVE 2

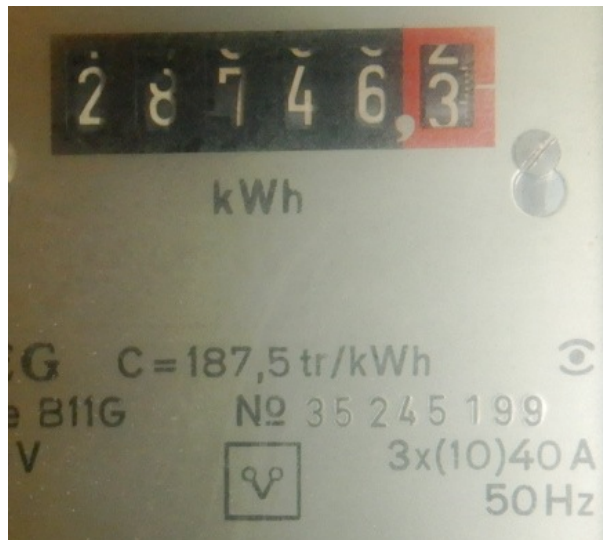


CAVE 3

COMPTEURS



COMPTEURS



COMPTEURS 2

ÉLECTRICITÉ

Numéro de compteur	35245199
Index (en kWh)	28746

EAU

Numéro compteur passage EAU FROIDE	W 54321365
Index EAU FROIDE (en m³)	0125,5
Numéro compteur EAU CHAUDE	H 54434184
Index EAU CHAUDE (en m³)	0071,7

J'ai dressé et clos le présent procès-verbal d'Etat des lieux entrant, le **28-02-2023**, en autant d'exemplaires que de parties, afin qu'il y soit donné telle suite que de droit à la date ci-dessus.

Jean-Louis Delbar

Expert Immobilier

RECOMMANDATIONS AUX LOCATAIRES POUR LA FIN DU BAIL

Les recommandations reprises ci-dessous sont non limitatives et 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.

Le jour de l'état des lieux de sortie :

- Les lieux doivent être vidés de tout objet appartenant au preneur et correctement nettoyés.
- 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
- Les clés seront remises au bailleur et les portes intérieures munies de leur clé (si tel était le cas à l'entrée). Toutes les clés supplémentaires reproduites par le locataire seront remises au bailleur lors de son départ. Cette remise de clés étant définitive, tous les manquements seront alors compensés par des indemnités (le preneur n'étant plus autorisé à accéder aux lieux).
- Le preneur produira les attestations d'entretien requises datant de maximum trois mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, alarme, boiler, etc. A défaut de pièces justificatives probantes, il sera considéré que l'entretien concerné des équipements techniques n'a pas été réalisé.
- Le preneur devra justifier le paiement de la facture de l'eau avant le déblocage de la garantie locative par le propriétaire.
- Si le bien est loué meublé, les meubles et objets seront retrouvés dans l'état et à l'endroit exacts où ils se trouvaient à l'entrée. Si le preneur 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

Conseils d'usage :

Ci-dessous une liste non limitative de ce qui est généralement conseillé au preneur afin de préparer l'état des lieux de sortie : nettoyage et entretien régulier avec des produits adéquats, minutieux et approfondis de l'ensemble.

* des locaux et de leurs décors :

- Sols : dépoussiérés. Parquet sans dégradation (griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlures, déformations, etc.). Si ces dégradations devaient concerner plus d'un demi-mètre carré de parquet, serait alors compté un ponçage et/ou une vitrification totale dudit parquet. Moquettes aspirées et shampooinées (en fonction du support), etc.
- Murs et plafonds : dépoussiérés. Peintures et papiers de tapisserie non déchirés, non tâchés ou souillés, exempts de graisse ou de nicotine. Les éventuels adhésifs, piton, crochets, clous, vis, crampons enlevés, les trous proprement rebouchés et les dégâts réparés dans les règles de l'art. Peintures lessivées si salies ou dégradées.

* des équipements pour garantir leur état de propreté et/ou de fonctionnement : appareils sanitaires (nettoyage et détartrage des vases WC, de la robinetterie et remplacement éventuel des joints et mousseurs, nettoyage des lavabos, baignoires et douches et remplacement éventuel des joints siliconés, robinets d'arrêt à actionner chaque semaine, dégagement de tout éléments pouvant obstruer les canalisations), plaques de cuisson, fours, filtre de hotte (remplacement tous les ans), radiateurs (dépoussiérage), spots et luminaires (remplacement des ampoules hors service), portes et fenêtres le cas échéant pourvues de leur clés (dépoussiérage, nettoyage des vitrages et des autres éléments dont volets, tentures et stores, graissage des quincailleries, graissage des paumelles et charnières, etc.), chaudières, cheminées (ramonage), adoucisseurs, fosses septiques, chauffe-eau (détartrage), alarme, etc. Le preneur présentera les certificats ou attestations d'entretiens correspondants datant de moins de trois mois.