



**Expertym**

**Etat des lieux entrant**

---

3ème étage dénommé B3, bte 8  
Rue Dourlet n° 5  
6000 Charleroi

Etat des lieux entrant  
49104-edle

## Etat des lieux entrant

15-01-2024

Je soussigné(e) David Decart

Représentant(e) valablement EXPERTYM dont les bureaux sont établis Drève de Richelle 161, bâtO, bt91 à 1410 Waterloo - Contact :  
02/217.17.57 - info@expertym.be

Agissant à la requête respective de :

GABY REAL ESTATE

Jean-Paul DEFAUT

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 n° 5 - 3ème étage dénommé B3, bte 8 - 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, équivaut 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

CLÉS

- Une clé d'entrée d'immeuble.
- Une clé d'entrée de l'appartement.

COMPTEURS

ÉLECTRICITÉ



COMPTEURS / ÉLECTRICITÉ



COMPTEURS / ÉLECTRICITÉ



COMPTEURS / ÉLECTRICITÉ



COMPTEURS / ÉLECTRICITÉ

Numéro de compteur 4046482  
Index (en kWh) 2182.5

**EAU**

**REMARQUE**

Le compteur d'eau n'a pas été visualisé lors de la vue des lieux, il est non présent dans l'appartement, il doit se trouver au droit de l'accès à l'arrière d'une porte dont la clé n'est pas présente afin de vérifier la présence de dit compteur. Ces derniers seront donc à relever entre parties.

CALORIMÈTRES



COMPTEURS / CALORIMÈTRES



COMPTEURS / CALORIMÈTRES

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



COMPTEURS / CALORIMÈTRES



COMPTEURS / CALORIMÈTRES



COMPTEURS / CALORIMÈTRES



COMPTEURS / CALORIMÈTRES

PIECE DE VIE

N° : 3170

I.1 : 2046

I.2 : 7

SALLE DE BAINS

N° : 3167

I.1 : 292

I.2 : 94

## GÉNÉRALITÉS

### REMARQUES GENERALES

Il s'agit d'un appartement type studio localisé au troisième étage de l'immeuble.

Lors de la vue des lieux, nous sommes seuls.

Le locataire est absent et le représentant du propriétaire également n'est pas présent.

Les lieux sont trouvés sous empoussièrement d'une occupation.

Les décors n'ont pas fait l'objet d'un rafraichissement pour l'entrée locative. Ils sont néanmoins rendus propres et en bon état de conservation, exception faite de ce qui sera décrit dans le détail des constats.

Les lieux sont libres et propres.

La localisation des lieux s'effectue comme suit :

La façade avant donne vie sur la rue Etienne Dourlet

Le pignon de droite vers la grande rue.

Le pignon de gauche en direction de la rue Etienne.

La façade arrière vers la nationale 29.

### PLAFONDS

#### DESCRIPTION

Ils sont sous enduit sous peinture de ton blanc-ivoire, accueillant deux luminaires généralement socle en métal brossé et spot orientable, ampoule dichroïque ou sous forme de plafonnier sous embase en PVC de ton blanc, ampoule LED fonctionnelle, diffuseur assorti.

### MURS

#### DESCRIPTION

Ils sont sous entoilage structuré, mis sous peinture de ton blanc marqué par le temps et l'usage, de quelques dépréciations qui seront reprises dans le détail pièce par pièce.

Des luminaires en applique se trouvent sous embase en métal sous peinture d'usine de ton blanc à spots orientables, ampoule LED fonctionnelle ou sous forme d'un plafonnier en PVC de ton blanc, ampoule fonctionnelle. Le diffuseur est assorti.

### BAIES DE FENÊTRES

#### DESCRIPTION

Ils sont constitués de châssis en PVC de teinte blanche et garnis d'une quincaillerie en métal sous protection en PVC de ton blanc permettant une ouverture oscillo-battante de double vitrage claire.

Les biais sont généralement pourvus d'occultant de type enrouleur dont la main ouvre s'effectue au moyen d'une chaînette à bille en PVC dans les tons gris-souris.

Les tablettes de fenêtre sont en bois pose formé sous mélaminage de ton blanc trouvé en pierre marbrée dans les tons beiges à veinure de ton ocre et gris, ces derniers sont généralement marqués en périphérie soit d'une patine de même ton que le mur, soit d'une silicone grisonnant.

## **MENUISERIES INTÉRIEURES**

### **DESCRIPTION**

Sont constitués de feuilles de porte isoplane sous peinture de ton blanc agrémenté d'une quincaillerie à simple double rosace en métal éloxé.

Les béquilles tubulaires sont légèrement ballottantes sur leurs points de fixation.

Les portes ne sont pas généralement munies d'une clé. L'ensemble est correctement suspendu par trois charnières, soit en métal brossé, soit dans les tons gris sous même peinture que l'hubrisserie dans un encadrement.

Un chambranle et un ébrasement et un listel sans joint de compression. Le tout est mis sous même peinture que l'ensemble.

## **MEUBLES DE CUISINE**

### **Observation(s)**

Il est constitué d'un bois type compressé sous mélaminage de ton blanc garni d'une quincaillerie en PVC de ton gris-souris trouvée généralement correctement fixée.

Les plans de travail sont en bois sous stratifié imitation bois type chêne clair dans les tons beiges.

La crédence de cuisine est en faïence dans les tons beiges légèrement marquée par un joint de resserrement en ciment assorti.

La faïence dans la pièce d'eau est de dimension 15 x 15 dans les tons blancs à joint assorti, mais légèrement jaunissant.

## **ÉLECTRICITÉ**

### **DESCRIPTION**

Elle est de type encastré, d'ancienne facture de la collection NIKO.

Les plaquettes sont sous jaquette en matériau de synthèse de ton blanc coquille-d'œuf.

Les interrupteurs sont à bascule.

Les prises munies d'une broche de terre seront spécifiées au cas par cas.

## **PLINTHES**

### **DESCRIPTION**

Elles sont en faïence de ton noir.

## **SOL**

### **DESCRIPTION**

En carrelage de type petit granit dans la pièce d'eau.

La cuisine est en petit carrelage dimensionné 4 x 4, dans les tons beiges légèrement flammés pour la pièce de vie.

Les entre-portes sont garnis d'un carrelage dans les tons noirs dimension 5 x 5 cm.

## **PRÉVENTION INCENDIE**

### **Description des détecteurs de fumée**

Les lieux sont protégés par un détecteur de fumée, il est sous jaquette en matériau de synthèse de ton blanc et mauve, testé et fonctionnel. Il se présente dans la pièce de vie près de la sortie.

PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*PIÈCE DE VIE*



*PIÈCE DE VIE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*PIÈCE DE VIE*



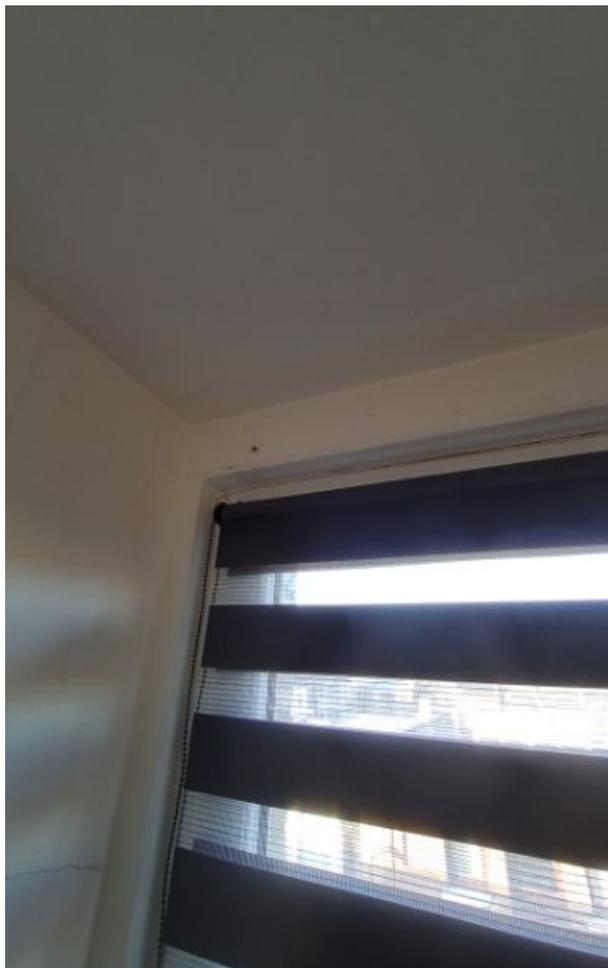
*PIÈCE DE VIE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



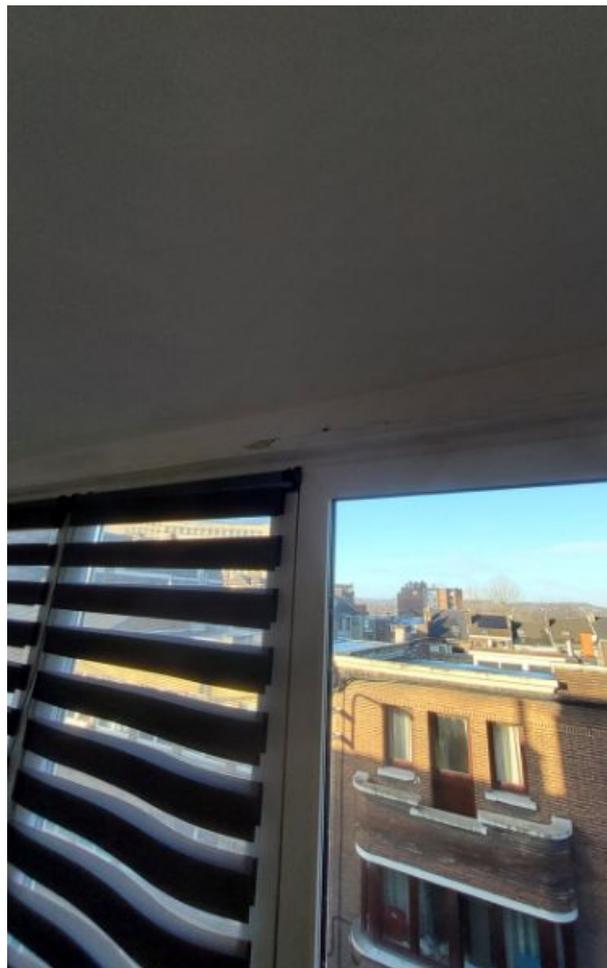
*PIÈCE DE VIE*



*PIÈCE DE VIE*



PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE

**Etat des lieux entrant**  
49104-edle



*PIÈCE DE VIE*



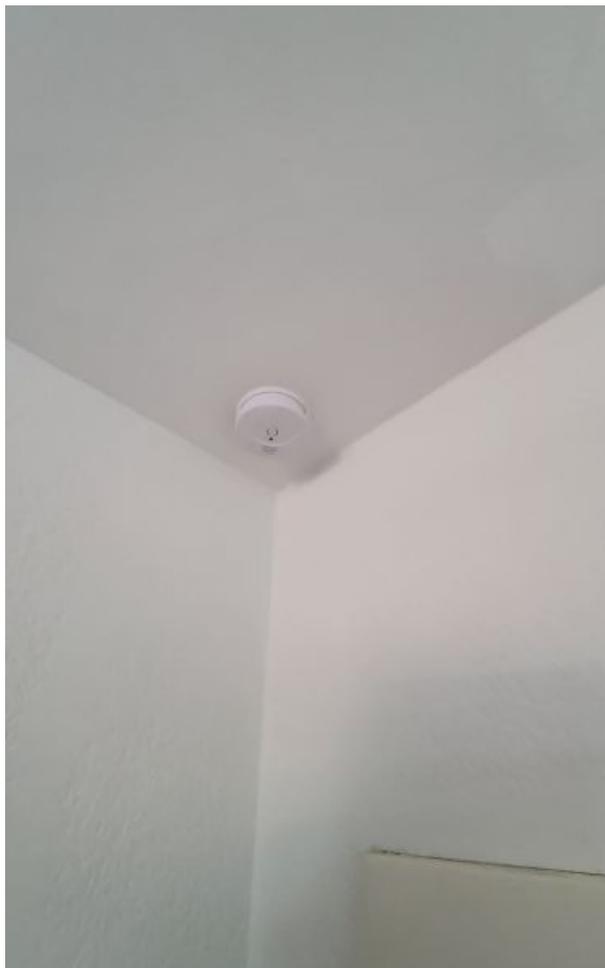
*PIÈCE DE VIE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*PIÈCE DE VIE*



*PIÈCE DE VIE*

## Etat des lieux entrant

49104-edle



PIÈCE DE VIE



PIÈCE DE VIE

### Le PLAFOND:

#### DESCRIPTION

Il est conforme à la note générale.

Une tête d'incendie conforme et suivie d'une ancienne infiltration d'eau. Ici cloquage avec fissuration s'observe ainsi que des auréoles brunâtres. Voir photos.

En milieu, le plafond à un luminaire sous embase en métal éloxé, trois spots dont seulement deux sont avec ampoules dichroïques fonctionnelles.

Une petite trace brunâtre s'observe en direction des châssis de fenêtre sur une dimension de 1,5 cm.

### Les MURS:

Les murs sont

conformes à la généralité

MUR EN PAROI D'ACCÈS	<p>Présente deux biais de porte d'entrée de l'appartement conformes.</p> <p>Cette dernière présentant à l'extérieur une applique discontinue.</p> <p>En intérieur, visualisation d'une repose de l'entre-porte en pierre bleue.</p> <p>Au-dessus du chambranle supérieur, quelques traces digitales et les auréoles sont suivent des plans d'implantation du studio sous protection plastique et correctement fixée au mur au moyen de quatre punaises.</p> <p>Un interrupteur simple bascule et suivi au plan inférieur par une prise de courant sans broche de terre marquée de craquelure périphérique à droite du ragréage.</p> <p>Un parlophone avec cornet et cordon en matériau de synthèse de ton chromé sont sous tension.</p> <p>À la bonde, des fissures s'observent au droit des auréoles et continuant jusqu'au dièdre. En partie centrale, deux percements s'observent dans leur diagonal, le premier d'environ 1.50 m et le suivant à 2 m de hauteur.</p> <p>Le premier mètre du mur est marqué de quelques légères traces digitales et au dièdre, une trace verticale d'une dizaine de centimètres dans les tons noirs.</p> <p>En correspondance, du mobilier type meuble de rangement sur structure en métal brossé présente trois rayonnages en verre. Celui supérieur est martelé d'impacts périphériques.</p>
----------------------	---

MUR AVANT

Présente à l'avant au niveau du linteau de fenêtre, une fissure de cisaillement avec une épaufrure sur une vingtaine de centimètres avec arrachement de matière.

Côté droit, un ancien crochet en métal mis sous peinture de ton blanc légèrement abimé, il accueille une barre tenture. De l'autre côté s'existe une vis petite forme dans sa cheville.

En dessous, les baies de fenêtre conformes.

Description de gauche à droite :

Le premier portillon oscillo-battant s'ouvre et se ferme sans difficulté, son occultant ouvre aisément.

La battée de fenêtre est encrassée et en extérieur.

Un petit garde-corps en fer forgé sous peinture de ton noir trouvé abimé sur les arêtes et testé et solidaire.

En partie centrale, un double portillon ouvre aisément en façade avant.

Même constat au niveau de la battée de fenêtre.

En extérieur, un petit autocollant de ton jaunâtre se trouve en périphérie de la poignée en cinq emplacements distincts centimétriques non correctement dégagés. Cette baie de fenêtre et celle de l'application d'une force verticale et le double est simple vantail.

Le simple vantail côté droit est en attente de placement de son occultant, celui-ci est en réserve sur l'appui de fenêtre.

Un petit soquet en matériau de synthèse translucide qui permettra l'emplacement de la chaînette à bille à bon emplacement.

La dernière baie de fenêtre est de type oscillo-battant, elle s'ouvre et se ferme correctement sans difficulté. Les autocollants se main ouvre aisément. À noter que celui de côté droit ne se trouve plus dans l'intercalaire et que dès lors, le contrepoids est peint blanc.

La tablette en correspondance est conforme et marquée par le temps et l'usage et de quelques griffes légères et d'un joint périphérique en silicone grisonnant et craquelé.

En allège, un radiateur en tôle emboutie sous peinture de ton blanc accueille une pulpe thermostatique de la collection DANFOSS se manipulant sans difficulté et en devanture, un calorimètre de la collection TECHEM tel qu'identifié et repris dans la section compteur.

MUR DROIT	<p>Présente une première baie vers cuisine sans porte, l'encadrement se présente sous peinture de ton blanc.</p> <p>Une simple plaquette accueille deux demi basculants.</p> <p>Deux luminaires dont celui de gauche ne présente pas d'ampoule fonctionnelle et une prise BELGACOM en matériau de synthèse dans les tons gris légèrement en disjoint avec son support de 1.5 cm.</p> <p>Une baie de porte vers la pièce d'eau. En sortant quelques impostes marquées de patines de colle non correctement épongées.</p> <p>Une griffe circulaire sur 15 cm à gauche.</p> <p>Des traces grisâtres s'observèrent ainsi qu'un aéra de modulation rectangulaire en PVC mis sous même peinture que l'ensemble dans une des ailettes est cassé.</p> <p>Sur l'arête, à hauteur du pêne de la nuit, une écharde de 1.5 cm. La béquille est légèrement ballotante et marquée de patines de peinture et de griffes légères.</p>
MUR GAUCHE	<p>Présente sur le premier mètre cinquante quelques traces grisâtres épongeables.</p> <p>D'anciens percements se présentent avec un ragréage. Au moins trois d'entre eux peuvent être considérée comme des percements apparents.</p> <p>Deux prises de courant sans broche de terre sont suivies d'un module coaxial de la collection VOO sous habillage en matériau de synthèse de ton blanc trouvée légèrement empoussiérée.</p>
<b>SOL</b> DESCRIPTION	<p>Plinthes et sol conformes.</p> <p>Quelques fissurations d'ordre constructif dans le carrelage visualisable sur le reportage photographique. En face de la baie de fenêtre, nous trouvons deux de façon parallèle sur un bon mètre voir 1.50 m en milieu de travée, de manière oblique sur 20 à 30 cm. l'autre petite défectueuse dans les carreaux s'observe de ci et de là.</p>

SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS



SALLE DE BAINS

**PLAFOND**

**DESCRIPTION**

Il est conforme et sans remarque particulière.

**MURS**

**DESCRIPTION**

Ils sont sous enduit sous peinture de ton blanc et agrémenté au droit de sanitaire d'une faïence conforme.

**MUR EN PAROI D'ACCÈS**

Présente un radiateur en tôle emboutie sous peinture de ton blanc agrémenté d'une vanne simple dans les tons noirs.

Un ancien évaporomètre se trouve sur la face latérale-droite et sur la face avant, un nouveau calorimètre tel que repris dans la section compteur.

La baie de porte est conforme et telle que précédemment décrite.

Au-dessus de la charnière inférieure, à l'arête, une petite écharde sur 2 cm.

Au niveau de la feuille de porte, est trouvée dégradée côté intérieur sur deux fois 10 cm avec impacts et épaufrures millimétriques.

Sur l'ébrasement supérieur, une petite écharde de 2 cm s'observe également. Le chambranle de droite présente un petit percement. La travée se termine par une faïence sur 1.90 m de hauteur.

MUR AVANT

À l'avant, un chauffe-eau type boiler de la collection BULEX sous carénage en métal sous peinture d'usine de ton blanc, ce dernier est sous tension et fonctionnel.

En dessous et à l'arrière, quatre anciennes fixations vers un ancien boiler.

Une prise type triphasée se présente en raccordement de ce dispositif. Quelques légères dépréciations de ton bleutée s'observent de ci et de là.

Une goutte de marque LEGRAND est suivie d'un WC monobloc. Le vase est en céramique de ton blanc fortement marqué de coulée et calcaire de ton beige.

Un socle se présente correctement suspendu. L'ensemble est à nettoyer. La lunette et l'abattant semblent de nouvelle facture en PVC de ton blanc, amortisseur intact, l'ensemble est correctement fixé, se referme avec amorti.

Une chasse dorsale en céramique de ton blanc à double volet produit un écoulement normal. Le robinet d'arrêt est non accessible.

Le mur de retour n'apporte aucune remarque particulière et le dernier retour présent une double plaquette de la nouvelle collection NIKO avec interrupteur et prise de courant et garni d'une broche de terre.

Au-dessus, deux anciens percements sont ragrésés, mais en retrait et un troisième en surcouche.

MUR DROIT

Présente un luminaire en oblique conforme à la note générale suivie d'un meuble suspendu dans le portillon de guingoï, présence d'un miroir intact et ouvre sur deux rayonnages.

En dessous, une petite crédence sur deux carreaux de hauteur et suivi d'un lavabo en céramique de ton blanc à crépine métallique, bouchon et chainette correctement fixés.

Au droit de l'eau chaude, une coulée de calcaire brunâtre s'observe vers l'évacuation et en milieu de bac, une fissuration en étoile suite à la chute d'un objet.

Deux robinets mélangeurs se présentent. L'eau chaude à un débit normal, l'eau froide à un débit faible malgré que le mousseur soit complètement propre.

En face latérale de droite, une suspente à essuie en métal sous peinture d'usine de ton blanc présente quelques patines de même ton que le mur.

En dessous, un siphon bouteille en PVC de ton blanc et suivi de deux robinets d'arrêt. Le robinet d'arrêt eau chaude est mobile, celui d'eau froide est grippé, nous empêchons d'accentué le débit de ce dernier.

Une peinture de ton blanc-ivoire est suivie d'une peinture plus ancienne vers le radiateur dans les tons crème.

## Etat des lieux entrant

49104-edle

MUR GAUCHE	<p>Présente des dégagements baignoire de marque ROCA en métal sous peinture émaillé de ton blanc avec bonde fonctionnelle. Le joint périphérique se désolidarise pour le moins jauni.</p> <p>Le mur de retour accueille un aéra de modulation rectangulaire en PVC de ton blanc avec ses deux cordelettes permettant le réglage de la ventilation des lieux.</p> <p>Une suspente de douche en métal chromé accueille un porte-savon en matériau de synthèse décollé et transparent, un porte-pommeau et un pommeau de douche type multijet trois positions de nouvelle facture. Le cordon de douche semble neuf également, il a une longueur approximative de 1.50 m en PVC renforcé. Il est correctement raccordé sur un robinet mitigeur de la collection GROHE produisant un écoulement normal via son inverseur.</p> <p>La jupe de la baignoire est en même faïence que le mur et accueille un regard d'évacuation. Ce regard est en métal sous peinture d'usine de ton blanc à ouverture à pression.</p>
<b>SOL</b> DESCRIPTION	<p>Plinthes et sol conformes.</p> <p>Près du lavabo, le dalle est marqué d'un ombrage circulaire, voir photo.</p>

ESPACE CUISINE



ESPACE CUISINE



ESPACE CUISINE

**Etat des lieux entrant**  
49104-edle



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*

**Etat des lieux entrant**

49104-edle



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*



*ESPACE CUISINE*

**PLAFOND**

**DESCRIPTION**

Il est conforme à la note générale, agrémenté d'un plafonnier de facture moderne. Le diffuseur est légèrement pailleté.

**MURS**

**DESCRIPTION**

Ils sont également sous enduit et peints de ton blanc, marqués sur le premier mètre cinquante de quelques grisailles.

MUR AVANT

Présente le mobilier de cuisine.

Les meubles hauts sont conformes. Celui de gauche ouvre sur un rayonnage. Celui en extrême droit présente deux taquets, mais pas de rayonnage. Sur le portillon, dans le coin supérieur-gauche, un autocollant et quelques dépréciations avec arrachement de manière non correctement réparé et nettoyé.

En partie centrale, un portillon bascule sur une prise de courant. Le portillon est également marqué de stickers paillons occultant. Quelques dépréciations.

Le système de calage de ce portillon est non fonctionnel.

Une hotte de marque ZANKER sous carénage en métal sous peinture d'usine de ton blanc. Présence d'une ampoule fonctionnelle sur diffuseur.

Une plaque perforée laissant vu sur un filtre nylon usagé.

La crédence en faïence marbré est suivie d'un plan de travail en inox accueillant un simple bac avec bouchon amovible en caoutchouc de ton noir. L'ensemble stratifié de nettoyage perfectible. Le trop-plein est également à nettoyer.

Un robinet à col-de-cygne qui produit un écoulement jet faible. L'égouttoir à vaisselle est marqué de quelques griffes légères.

Un double bac de cuisson en fonte marqué par le temps et l'usage et de traces plus matte et de cuisson suivi en devanture et un petit ventile marqué d'un impact de 15 cm sur le chanfrein.

Le meuble bas est conforme. Le double portillon ouvre sur un rayonnage. Le rayonnage supérieur est marqué d'une auréole jaunâtre. Le siphon bouteille en PVC de ton blanc a été siliconé.

Les robinets d'arrêts sont à tête libre.

À l'arrière du contreplaque, certains nombres d'essuie de vaisselle ont été oubliés par le précédent locataire, voir photos.

Un petit dégagement présente des goulottes avec deux doubles prises de courant avec broche de terre.

En contre-bas, une prise sans broche de terre est visualisée à l'arrière d'un réfrigérateur de la collection VALBERG sous carénage en métal sous peinture d'usine de ton blanc. Il semble de nouvelle facture et ses modes d'emploi sont à disposition ainsi qu'encore dans son emballage d'origine et un œufrier à six emplacements. L'ensemble ouvre sur un rayonnage en verre protégé par une bordure en PVC de ton blanc.

Un portillon en PVC de ton blanc ouvrant sur l'espace surgélateur.

Un bac à légumes intact en PVC translucide, une ampoule fonctionnelle et un diffuseur.

Une porte intacte.

MUR DROIT	<p>Un tableau divisionnaire sous jaquette en matériau de synthèse dans les tons beiges. Le portillon est légèrement fumé et ouvre sur deux rangées de disjoncteurs. La rangée supérieure présente un disjoncteur bipolaire 20 A et deux 16 A.</p> <p>En partie inférieure, un différentiel 40 A suivi de sa protection 30 Ma. La rangée se complète de disjoncteurs bipolaires 16 A sont au nombre de quatre unités.</p> <p>Absence des plans unifilaire.</p> <p>Présence d'un meuble haut. Les portillons sont conformes. Celui de gauche présente un impact centimétrique et quelques impacts millimétriques, celui de droite seulement des impacts millimétriques, mais les deux ouvrent sur un même espace de rangement séparé par un rayonnage dont le chant est légèrement jaunissant et l'arrière marqué d'auréoles huileuses.</p> <p>En dessous, quelques grisailles d'observent sur le premier mètre cinquante de hauteur de façon légère.</p>
MUR GAUCHE	<p>Présente trois percements suivis d'une baie de fenêtre d'ouverture oscillo-battante. L'ensemble s'ouvre et se ferme sans difficulté. La battée est légèrement empoussiérée. L'occultant est conforme et se déroule sans difficulté.</p> <p>Ici la tablette de fenêtre est en pierre marbré marquée sur son chant de quelques projections de peinture de ton blanc.</p> <p>En vis-à-vis, un plan de travail présent sur son chanfrein arrondi côté gauche une en taille de 4 cm oblique laissant entrevoir le bois sous-jacent.</p> <p>Le plan de travail supérieur est marqué de griffes dont certaines profondes et de ton noirâtre tell que visible dans le reportage photographique.</p> <p>En dessous, une structure en métal sous peinture d'usine de ton gris marquée de griffes légères et de rayonnage en tréfilé métallique.</p>
MUR EN PAROI D'ACCES	<p>Présente l'encadrement de porte donnant vers la pièce de vie.</p> <p>Des encoches non resserrées s'observent au niveau des anciennes échardes.</p> <p>Un petit clou est visualisé.</p>
<b>SOL</b> DESCRIPTION	<p>Plinthes et sol conformes à la généralité.</p> <p>Au droit du mur en paroi de gauche, quelques patines de ton blanc sur la première en correspondance avec le passage chauffage.</p> <p>Sous le mobilier de cuisine, le sol est marqué d'auréoles plus matte suite au placement d'un ancien électroménager.</p>

J'ai dressé et clos le présent procès-verbal d'Etat des lieux entrant, le **15-01-2024**, en autant d'exemplaires que de parties, afin qu'il y soit donné telle suite que de droit à la date ci-dessus.

**David Decart**

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

## Etat des lieux entrant

49104-edle

### 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.