

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'ETAT DES LIEUX LOCATIF D'ENTREE



Appartement à usage privé  
Rue de Longtain 20/18  
7100 La Louvière



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Je soussignée Leleux Jonathan, expert immobilier agissant sous la responsabilité du bureau Atlasi Immo, déclare avoir effectué un état des lieux d'entrée au point de vue locatif, concernant un appartement situé à la Rue de Longtain 20 bte 18, 7100 La Louvière.

Agissant à la requête de :

**A. Le bailleur**

Ci-après dénommer « Bailleurs », s'engageant solidairement et indivisiblement,

La société Gaby Real Estate srl sis Avenue Louise 367,1050 Bruxelles - N° d'entreprise 0870.896.088  
Représentée par **Stanislas Bareel** en vertu de la procuration jointe au bail. Mail [stanislas@bareel.com](mailto:stanislas@bareel.com)

Ci-après nommé « bailleur »

ET

**B. Le preneur**

Mme Rita Mottura, né à Charleroi, le 31/01/1974, NN 74.01.31-020.29, domicilié rue du gazomètre 96/103 à 7100 La Louvière. GSM 0485/67.49.49, Mail [motturarita3@gmail.com](mailto:motturarita3@gmail.com)

Ci-après nommé « preneur »

Nous avons procédé le 10 avril 2026 en présence du preneur et du propriétaire, à la visite et à l'établissement du procès-verbal de constat d'état des lieux du bien immobilier mentionné, conformément à l'article 1730 du Code Civil relatif au bail de location, c'est-à-dire l'état dans lequel le preneur reçoit ledit bien et dans lequel, à sa sortie, il devra le restituer, exception faite de ce qui aura péri ou qui aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal.

Il est entendu que tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent état des lieux est censé, au moment de mon passage, être en bon état d'entretien et ne nécessite aucune réparation de quelque sorte que ce soit.

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin du bail avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail prend cours le 10-04-26

Le constat a été effectué en présence de l'agent immobilier, du propriétaire du bien et du locataire entrant.



## NOTES LIMINAIRES spécifiques à tout état des lieux d'entrée locative

Les parties ont la possibilité de transmettre à l'expert par e-mail à [info@atlassi-immo.be](mailto:info@atlassi-immo.be) les remarques qu'elles estiment nécessaires après la réception du présent rapport. Ces remarques doivent parvenir à l'expert dans le mois suivant la date d'envoi du rapport, à défaut de quoi, les parties sont censées avoir marqué définitivement leur accord sur le contenu du rapport.

Tous les locaux, murs et cloisons du bâtiment situés dans le présent constat par les termes « gauche », « droite », « avant » et « arrière », doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à rue. La description de chaque local se fait à partir de la porte principale d'accès, dans le sens des aiguilles d'une montre. Les longueurs citées 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.

Il ne sera pas tenu compte de défauts d'ordre constructif, telles que fissures et fentes affectant les maçonneries, les enduits, les carrelages ou autres, dues à des mouvements du bâtiment, retraits normaux ou tassements différentiels ; le fait de ne citer que certains de ces troubles ne pouvant constituer, en aucun cas, une reconnaissance préjudiciable du fait d'une prétendue omission.

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 :

Des égouts, du puits perdu et de la fosse septique, de l'installation de chauffage et des canalisations sanitaires, en matière d'entartage et de corrosion notamment, de la piscine et de ses accessoires, des équipements qui ne peuvent être appréciés réellement qu'au cours d'une utilisation effective et intensive.

En résumé, le présent constat est limité aux troubles, défauts ou manquements existants et apparents qui pourraient être reprochés au locataire au moment de sa sortie des lieux, en fonction des usages et de la jurisprudence en vigueur en matière de dégâts locatifs. 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, d'une part, que leur état locatif est normal compte tenu du contexte général de l'immeuble et, d'autre part, que leur présence ou leur existence va de soi et ne constitue pas un manquement apparent. Les meubles éventuellement présents, ainsi que tous les objets quelconques pouvant éventuellement garnir et masquer une partie de paroi n'ont pas été déplacés. Faute de confirmation formelle au moment de l'expertise, divers cas d'espèce pouvant se présenter, les garnitures et équipements tel 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. La précision des lattes graduées ou jauges pneumatiques permettant de lire le contenu du tank à mazout ou le rapport entre le contenu et la capacité totale du tank, n'est aucunement garantie. Le résultat de ces lectures figurant dans ce rapport est donné à titre purement indicatif, de même que celui de la lecture de certains compteurs d'eau et les compteurs des radiateurs dans les immeubles à appartements. L'absence de jauge pour le mazout ou une difficulté anormale d'utilisation ou d'accès à cette jauge, de même qu'à certains compteurs, peuvent rendre une lecture précise malaisée, sinon impossible, faute d'équipement spécial ou de vêtement de travail ou de protection.

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 locatif.

Le présent rapport exclut toute vérification quant à la conformité des bâtiments aux règlements et lois en vigueur, notamment en ce qui concerne les matières d'urbanisme et aménagement du territoire, code du logement, l'expert soussigné ne peut être rendu responsable d'omissions de mention d'infractions éventuelles ni de ses conséquences.

Sauf mention spéciale dans le présent rapport ou notification écrite de la part du preneur dans les quinze jours suivant la réception du présent procès-verbal, tous les appareils de chauffage, éclairage, sanitaire et électroménagers sont présumés en parfait état de fonctionnement.

Dans le cas d'un appartement meublé, le preneur est tenu de restituer l'appartement en respectant l'emplacement du mobilier tel que mis en place lors de son entrée locative. Il est également tenu de restituer le linge de maison (couettes, oreillers, draps, essuies, nappes...) lavé et repassé.



## **Hall Appartement :**

### **Plafond :**

Plafond enduit et peint en teinte blanche, finition globalement lisse et homogène. Aucune fissure, microfissure, trace d'humidité, cloquage ou différence de teinte visible sur les surfaces photographiées. Jonctions mur/plafond correctes. État neuf apparent.

### **Murs :**

Murs enduits et peints en teinte claire uniforme. Surfaces planes et régulières dans l'ensemble. Absence de coups, griffes, trous, taches ou salissures visibles sur les clichés transmis. Angles propres et finitions visuellement soignées. Aucun signe apparent d'humidité ou de reprise. État neuf apparent.

### **Sol :**

Revêtement de sol en carrelage foncé posé en diagonale.  
Aucun éclat ni fissure structurelle visible. Surface plane. État bon avec traces d'usage.

### **Menuiseries intérieures :**

Portes d'entrée de l'appartement en bois finition claire, encadrements assortis  
Présence de trois portes intérieures peintes en teinte claire avec quincaillerie argentée  
Ensemble visuellement propre, sans coup ni dégradation apparente. Encadrements de couleur blanche en bon état visuel. Ouverture et fermeture correcte. (Porte WC, porte séjour, porte Salle de douche).  
Ouverture et fermeture fluides. Poignées métalliques avec rosace et cylindre présents.

### **Menuiseries extérieures :**

Néant

### **Électricité :**

Interrupteurs muraux (2) présents, finition propre, fixations stables.  
Une prise de courant présentes, correctement alignées. Plaques de finition intactes, sans fissures ni déformations. Aucun jeu constaté. Présence d'un tableau électrique encastré avec disjoncteurs identifiés. État correct apparent.

**Fonctionnement non testé sous charge.**

### **Éclairage :**

Présence de points lumineux au plafond avec luminaires type spots orientables à trois directions. Installation fonctionnelle lors du constat.

### **Équipements :**

- Détecteur de fumée fixé au plafond.
- Chaîne de porte présente, fonctionnelle.
- Miroir rectangulaire fixé sur le mur de droite.
- Judas de porte sur la porte d'entrée. **(Non fonctionnel)**
- Parlophone mural présent.



- Placard intégré avec étagères : intérieur présentant des traces et une absence de papier peint, reprises murales et câblage apparent.



*Photo*



*Photo*

*↓*



*[Handwritten signature]*  
4



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten mark or signature.*



## **WC :**

### **Plafond :**

Plafond enduit et peint en teinte blanche, finition globalement lisse et homogène. Aucune fissure, microfissure, trace d'humidité, cloquage ou différence de teinte visible sur les surfaces photographiées. Jonctions mur/plafond correctes. État neuf apparent.

### **Murs :**

Murs partiellement carrelés en partie basse (carrelage blanc format carré) et revêtus d'un papier peint texturé en partie haute.

Carrelage en bon état général, joints homogènes avec légères variations de teinte localisées.

Partie haute en bon état visuel, sans décollement ni dégradation apparente.

Absence de fissures ou d'humidité visible. Angles propres. État bon.

### **Sol :**

Revêtement de sol en carrelage foncé posé en diagonale.

Aucun éclat ni fissure structurelle visible. Surface plane. État bon avec traces d'usage.

5  
Helli

**Menuiseries intérieures :**

Néant.

**Menuiseries extérieures :**

Néant.

**Électricité :**

Présence d'un interrupteur simple avec prise intégrée. Plaque de finition en bon état, fixations stables. Présence d'un coffret électrique dans le caisson technique.

Fonctionnement non testé sous charge.

**Éclairage :**

Présence d'un plafonnier circulaire en applique plafond, fonctionnel.

Éclairage homogène de la pièce. Installation en bon état.

**Équipements :**

- WC suspendu en céramique, cuvette en bon état général. Abattant présent, état correct.
- Plaque de commande double chasse encastrée (Geberit), en bon état.
- Porte-papier mural métallique présent, fixation stable.
- Arrivées et évacuations visibles sur un des murs, en attente de raccordement.
- Présence d'une grille de ventilation en partie haute.

Présence d'un caisson technique mural avec double porte en panneaux finition blanche.

Façades en bon état, sans coups majeurs. Charnières fonctionnelles.

Accès donnant sur la chaudière et les installations techniques. État bon.

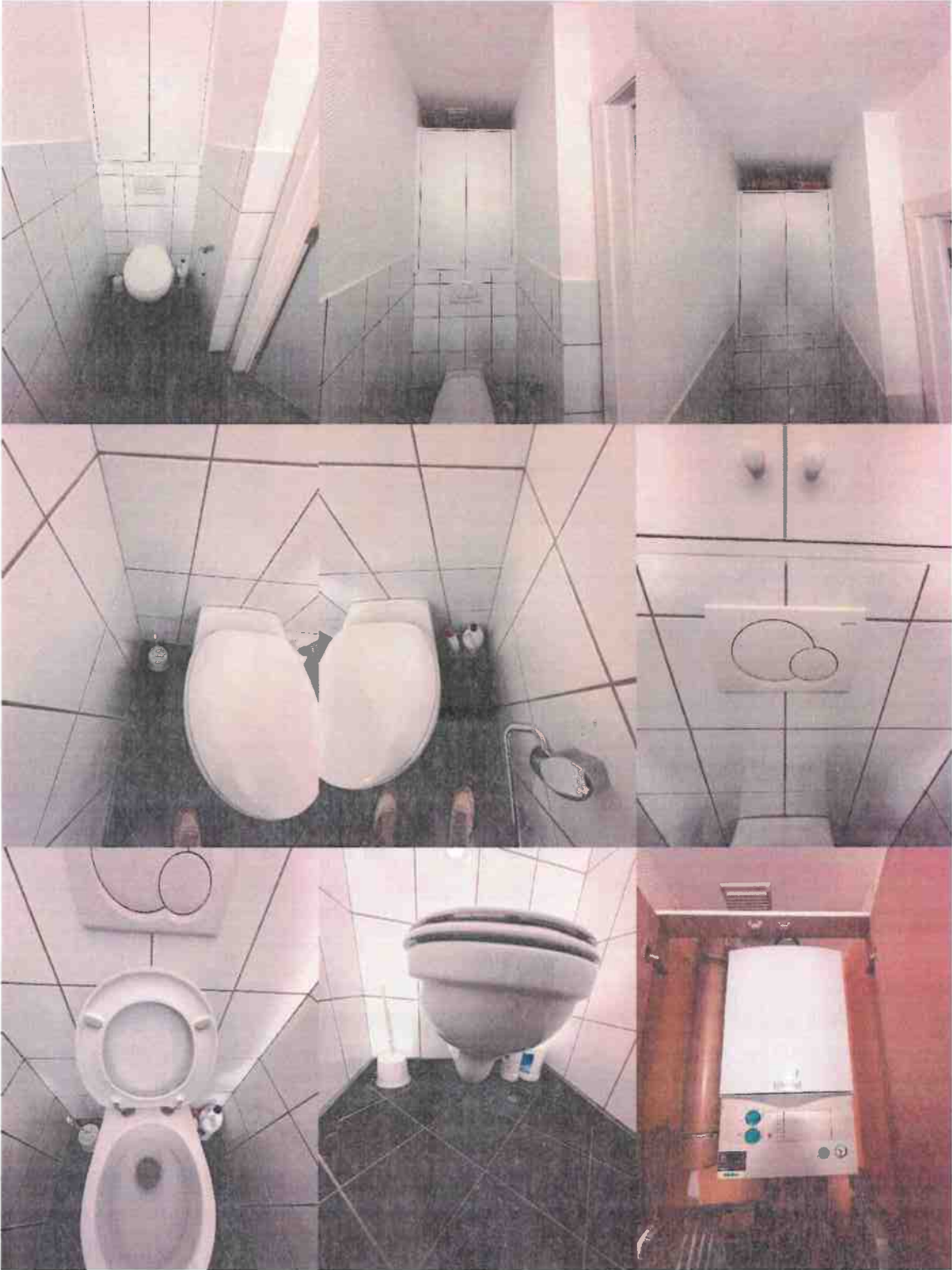
Partie technique (dans caisson) :

- Chaudière murale de marque Vaillant présente.
- Réseau de tuyauteries, collecteurs et vannes visibles.
- Présence d'un compteur eau dans le caisson.

Ensemble en état fonctionnel apparent, avec traces d'usage et d'ancienneté normales pour ce type d'installation. Aucune fuite active visible lors du constat.

**(Équipements et installations techniques non testés en fonctionnement approfondi).**





*Est*

*↳*



## **Salle de bain :**

### **Plafond :**

Plafond enduit et peint en teinte blanche, finition globalement lisse et homogène. Aucune fissure, microfissure, trace d'humidité, cloquage ou différence de teinte visible sur les surfaces photographiées. Jonctions mur/plafond correctes. État neuf apparent.

### **Murs :**

Murs entièrement revêtus de carrelage en teinte claire avec frise décorative. Surface plane et régulière. Joints globalement homogènes, quelques joints légèrement marqués par l'usage. Absence de fissure ou défaut structurel. Angles propres. État bon.

### **Sol :**

Revêtement de sol en carrelage foncé posé en diagonale.  
Aucun éclat ni fissure structurelle visible. Surface plane. État bon avec traces d'usage.

*[Signature]*

**Menuiseries intérieures :**

Présence d'une porte intérieure peinte en teinte claire avec quincaillerie argentée Ensemble visuellement propre, sans coup ni dégradation apparente. Encadrements de couleur blanche en bon état visuel. Ouverture et fermeture correcte.

**Menuiseries extérieures :**

Néant.

**Électricité :**

Une prise murale présents, finition correcte, fixations stables. Plaques de finition intactes. Aucun jeu constaté. **Fonctionnement non testé sous charge.**

**Éclairage :**

Présence d'un éclairage intégré au niveau du meuble miroir (spots encastrés). Fonctionnel lors du constat.

**Équipements :**

- Meuble lavabo avec vasque intégrée. Bon état structurel. Robinetterie lavabo : état correct avec légère traces de calcaire.
- Meuble de rangement : intérieur propre, bon état général, charnières fonctionnelles.
- Étagères en verre : propres, fixations stables.
- Siphon et évacuations : visibles sous meuble, absence de fuite constatée.
- Radiateur mural : bon état apparent.
- Douche avec receveur et parois vitrées : Receveur en bon état général. Rails et profilés présentant des traces d'oxydation / corrosion localisée. **Joints périphériques marqués.**
- Colonne de douche et robinetterie (Grohe) : état correct.
- Barre porte-serviette murale : fixation stable.
- Patères murales présentes.
- Ventilation murale fonctionnelle visuellement.

**(Éléments non testés en fonctionnement approfondi).**



*Plot*



*[Handwritten signature]*



Séjour :

*Photo*

**Plafond :**

Plafond enduit et peint en teinte blanche, finition globalement lisse et homogène. Aucune fissure, microfissure, trace d'humidité, cloquage ou différence de teinte visible sur les surfaces photographiées. Jonctions mur/plafond correctes. État neuf apparent.

**Murs :**

Murs enduits et peints en teinte claire uniforme. Surfaces planes et régulières dans l'ensemble. Absence de coups, griffes, trous, taches ou salissures visibles sur les clichés transmis. Angles propres et finitions visuellement soignées. Aucun signe apparent d'humidité ou de reprise. État neuf apparent.

**Sol :**

Revêtement de sol de type parquet/stratifié aspect bois, pose droite et régulière. Lames homogènes, sans soulèvement, éclat, griffe marquée ou usure visible. Surface propre et plane à l'examen visuel. Plinthes assorties présentes en périphérie. État neuf apparent.

**Menuiseries intérieures :**

Présence d'une porte intérieure peinte en teinte claire avec quincaillerie argentée Ensemble visuellement propre, sans coup ni dégradation apparente. Encadrements de couleur blanche en bon état visuel. Ouverture et fermeture correcte.

**Menuiseries extérieures :**

Présence de deux châssis extérieurs en PVC teinte claire côté intérieur, équipés de double vitrage. Ensemble composé d'un châssis simple et d'un châssis double en ouverture oscillo battantes. Encadrements propres, sans déformation apparente. Vitrages en bon état visuel. Présence d'appuis de fenêtre intérieurs propres. Étanchéité visuelle correcte.

**Électricité :**

Présence visible de 4 interrupteurs (3 simples et un double) et de prises murales (8 prises et une prise TV), finition propre et alignement correct. Plaques de finition en bon état apparent, sans fissure ni déformation visible. **Fonctionnement non testé sous charge.**

**Éclairage :**

Présence de deux points lumineux apparents (un à 4 directions et un à 3 directions). Installation visiblement en place et en bon état apparent. Fonctionnement visible sur photo. Finition propre.

**Équipements :**

- Présence de deux radiateurs muraux horizontaux sous les fenêtres.
- Présence d'une unité murale de climatisation / ventilation en partie haute. **NON FONCTIONNEL.**
- Présence d'un boîtier mural bas de type raccordement fibre visible.

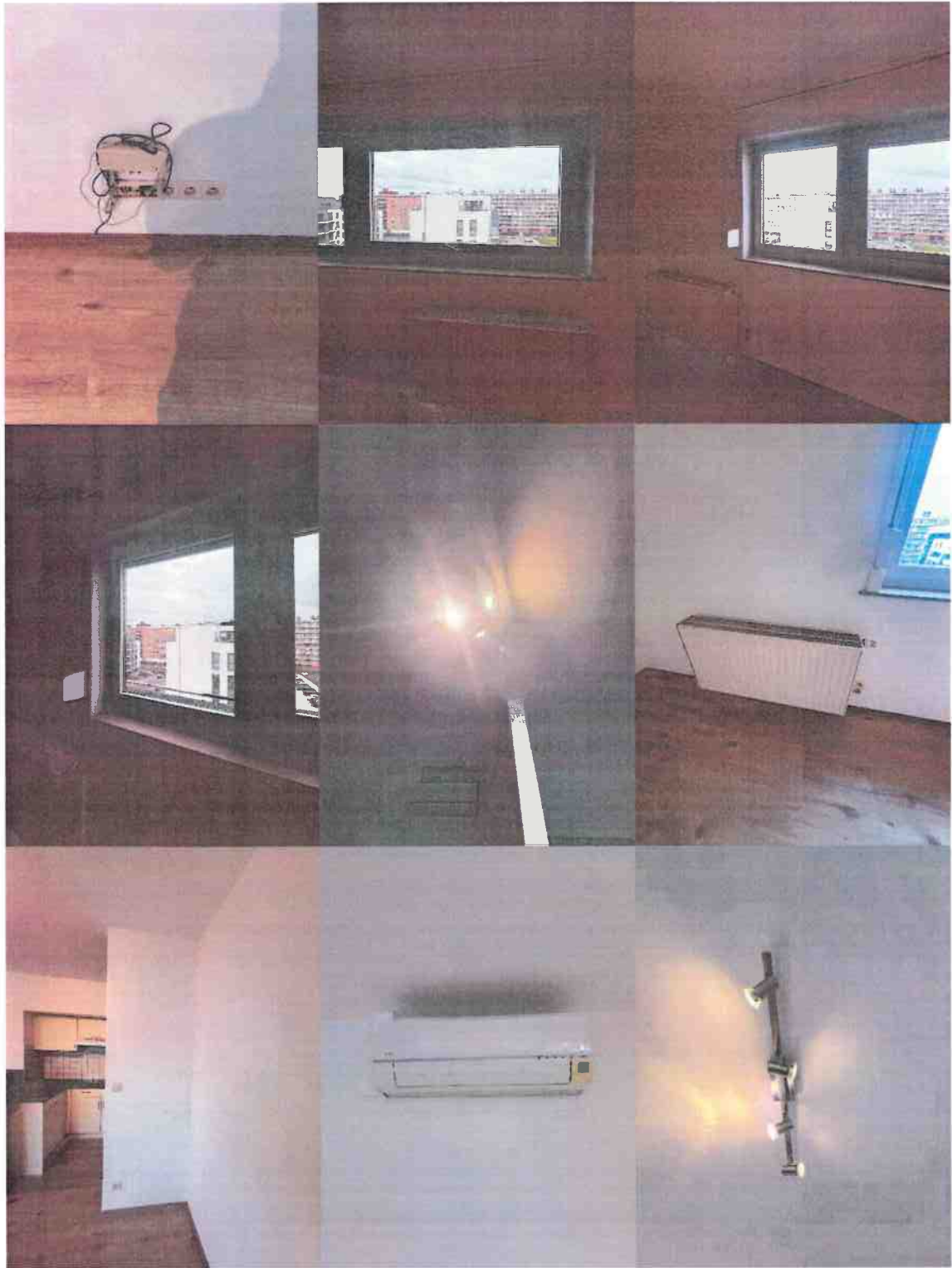
**Éléments non testés en fonctionnement approfondi.**

5





6, Shett



✓  
Hett



## Cuisine :

### Plafond :

Plafond enduit et peint en teinte blanche, finition globalement lisse et homogène. Aucune fissure, microfissure, trace d'humidité, cloquage ou différence de teinte visible sur les surfaces photographiées. Jonctions mur/plafond correctes. État neuf apparent.

### Murs :

Murs enduits et peints en teinte claire uniforme. Surface plane et régulière. Absence de coups, griffes, trous ou salissures visibles. Aucun signe apparent d'humidité. Présence d'une crédence murale en carrelage (petits carreaux carrés) au droit du plan de travail. Joints visibles, homogènes et en bon état. Quelques traces d'usage très légères possibles mais ensemble propre et fonctionnel.

### Sol :

Revêtement de sol de type parquet/stratifié aspect bois, pose droite et régulière. Lames homogènes, sans soulèvement, éclat, griffe marquée ou usure visible. Surface propre et plane à l'examen visuel. Plinthes assorties présentes en périphérie. État neuf apparent.

### Menuiseries intérieures :

Néant

### Menuiseries extérieures :

Néant

### Électricité :

Présence de quatre prises de courant. Alignement correct, plaques de finition en bon état, sans fissure ni jeu apparent. **Fonctionnement non testé sous charge.**

### Éclairage :

Néant

*Handwritten signature in blue ink, possibly 'Huet', with a small arrow pointing to the left.*

### Équipements :

- Évier encastré avec une cuve en inox, surface propre, sans enfoncement ni défaut visible. Robinetterie avec mitigeur métallique, fixation stable, état correct.
- Plan de travail en stratifié teinte foncée, bon état général, sans éclat ni dégradation visible.
- Plaque de cuisson vitrocéramique / induction, surface intacte, sans rayure apparente.
- Hotte intégrée sous meuble avec filtre visible, état propre.
- Réfrigérateur encastré avec compartiment congélateur, intérieur propre, clayettes et bacs présents.
- Lave-vaisselle encastré, intérieur propre, paniers présents et en bon état.
- Présence d'un meuble sous évier avec siphon et raccordements visibles, absence de fuite constatée visuellement.
- Présence d'un meuble d'angle avec système de rangement rotatif fonctionnel.

(Équipements non testés en fonctionnement approfondi).



*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



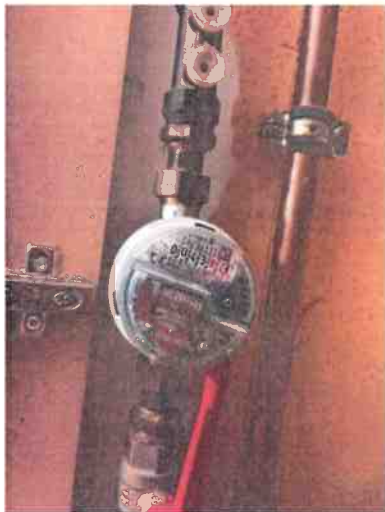
Plat



Handwritten signature in blue ink.

**RELEVÉ DES COMPTEURS :**

	N° COMPTEUR	INDEX	UNITE
EAU :			M <sup>3</sup>
ELECTRICITE	Compteur :		KW/h
GAZ :			M <sup>3</sup>



**NOMBRE DE CLES REMISES :**

Désignation	NOMBRE
Porte Entrée Immeuble	2
APPARTEMENT	2
Portes intérieures	1
BTE LETTRES	2
Cave	1
Locale compteur Gaz	1
Locale compteur Electricité	1

→ *Bob*

**SIGNATURE DES PARTIES :**

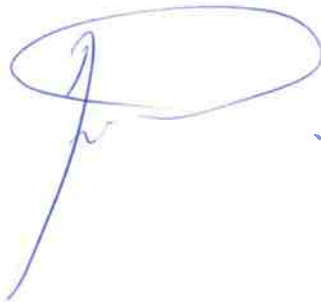
Fait à Soignies, le 07 avril 2026, en trois exemplaires originaux. Chaque partie reconnaissant en avoir reçu un et le troisième est réservé pour le bureau d'enregistrement.

Le présent état des lieux est établi à frais partagés.

**LE BAILLEUR :**

Renseigner le prénom, le nom ou la dénomination sociale et signer

STANISLAS BARON  
Pour CABY REAL ESTATE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke, all enclosed within a hand-drawn oval.

**LE LOCATAIRE :**

Renseigner le prénom, le nom ou la dénomination sociale et signer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Bell', written in a cursive style.

**L'AGENT IMMOBILIER :** Renseigner le prénom, le nom et signer

Two handwritten signatures in blue ink. The first is a cursive signature, and the second is a more stylized, angular signature.

## **Recommandations :**

Quelques recommandations d'entretien et d'usage des lieux, non limitatives aux locataires entrants.

### **Murs / plafonds :**

Il est recommandé de mettre dans les murs, pour la suspension de tableaux, des crochets X en lieu et place des perforations avec chevilles (vendus dans les quincailleries et grandes surfaces).

Les appareils TV, ordinateurs, doivent être éloignés des murs (traces noires dues à la ventilation des appareils et à l'électricité statique).

### **Nettoyages : à réaliser régulièrement en cours d'occupation**

Il est recommandé de dépoussiérer régulièrement les périmètres et parties arrière des cadres afin d'éviter les marques de poussière incrustées dans les murs.

Les dépôts de nicotine doivent être nettoyés.

Les sols doivent être correctement entretenus, moquettes aspirées et nettoyées (machines et produits adaptés), parquet ciré et lustré, parquet vitrifié nettoyé avec produit adéquat, les parquets mélaminés ne peuvent être lavés à l'eau.

Les revêtements de sol doivent être protégés des pieds de meubles par tampons feutres ou similaires, protégés des chaises à roulettes (type chaises de bureau) par des protections adéquates (feuilles plastique rigide, etc.). Eviter les poinçonnements des parquets par chaussures à talons aiguilles.

Les pieds de lits ou meubles lourds doivent être placés sur des rondelles de répartition de la charge pour éviter le poinçonnement du revêtement de sol.

Les châssis doivent être entretenus avec des produits adéquats (produits spéciaux pour les PVC). Ils doivent être entretenus et nettoyés régulièrement tant faces intérieures qu'extérieures afin d'éviter l'incrustation des souillures atmosphériques.

Il est interdit de forer dans des matériaux tels que les PVC et les châssis métalliques.

Les produits de nettoyage anticalcaire type VIAKALC abîment l'émail des baignoires (émail de baignoire rongé, chrome de robinetterie noirci...). Vérifier l'usage de chaque produit.

Les détartrants pour cafetières et autres acides forts ne conviennent pas pour détartrer les appareils sanitaires (émail de baignoire rongé, chrome de robinetterie noirci...).

Les canalisations doivent être nettoyées ainsi que les siphons.



Les peintures lavables, les lambris en carrelage doivent être lavés.

**Attention :**

Les éponges de cuisine avec face abrasive raient le verre (miroirs, vitres, inox, vitrocéramique...).

**Plomberie :**

Les robinets d'arrêt doivent être utilisés quelques fois par an afin d'éviter leur blocage par dépôt calcaire.

Les siphons doivent être nettoyés ; si enlèvement d'appareils, les canalisations de gaz doivent être bouchonnées (par sécurité).

**Mobilier de cuisine :**

Les plans de travail en mélaminé ne résistent pas aux découpes au couteau. Prévoir une planche de découpe adéquate.

Les évacuations d'eau pluviale des balcons et terrasses doivent être maintenues propres et dégagées afin d'éviter tout engorgement. Les dégâts des eaux consécutifs à un manque d'entretien de ces évacuations sont portés à charge des locataires.

Tout dommage à l'appartement (type dégât des eaux ou similaires) même n'étant pas du fait ou de la responsabilité du locataire, doit être signalé immédiatement au propriétaire bailleur, à défaut ces dommages seront portés en compte au locataire.

**Lambris et carrelage :**

Il est interdit de forer sans autorisation dans les lambris et carrelages muraux. Dans tous les cas, les perforations doivent être réalisées au niveau des joints de ciment entre carrelages, permettant ainsi une réparation correcte par la suite.

Il est interdit de fixer des crochets et patères sur les feuilles de portes.

Plantes

Les pots ou cache-pots en terre cuite laissent passer l'humidité. Il est nécessaire d'éviter tout contact en plaçant une soucoupe en plastique ou terre cuite vernie pour éviter des dommages aux parquets, moquette, tablettes, etc...

**Electricité :**

Ne pas couper les fils à raz des murs et plafonds (laisser toujours une longueur de +/-10 cm minimum dépasser), isoler les fils ("sucre"...), replacer les douilles et ampoules au départ.

