

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Studio

Adresse du bien

RUE PETIT PIGE 122, 6000 Charleroi

Référence: 87522-edle

Date: 28/08/2026

Expert: Mechack Lombe

Date: 28/08/2026

Je soussigné(e) **Mechack Lombe**

Représentant(e) valablement Expertym dont les bureaux sont établis Avenue de Tervuren, 84 à 1410 Waterloo - Contact : 02/217.17.57 - info@expertym.be

Agissant à la requête respective de :

Locataire

Nom: Carla Marotta
Adresse: -
Tél: +39 3809006804
Email: carlamarotta2196@gmail.com
N° carte d'identité: -

Propriétaire

Nom: Stanislas Bareel
Adresse: -
Tél: +320475484844
Email: stanislas@bareel.com
N° carte d'identité: -

Avec mission de procéder au constat d'état des lieux d'entrée de :

Informations de la mission

Type de mission:	État des lieux d'entrée
Adresse du bien:	RUE PETIT PIGE 122, 6000 Charleroi
Date:	28/08/2026
Expert:	Mechack Lombe
Nombre de chambres:	0
Nombre de salles de bain:	0

La mission d'état des lieux détaillé et contradictoire relative au bien ci-dessus s'exécutera conformément

- aux dispositions des articles 1730 et suivants du Code civil,
- aux dispositions légales régionales éventuellement applicables au bail concerné
- aux conditions générales de l'expertise reprises en fin de document.

En signant la convention d'expertise, les parties reconnaissent chacune avoir pris connaissance et acceptent sans réserve les conditions générales ainsi que du tableau de chiffrage des dégâts locatifs repris en fin de rapport.

Les parties reconnaissent avoir été préalablement informées des honoraires applicables à la mission confiée à l'expert et marquent leur accord sur ceux-ci. Sauf convention contraire, les honoraires sont répartis à parts égales entre les parties. Lorsqu'une seule partie mandate l'expert, elle supporte seule les honoraires convenus.

Par dérogation à l'article 5.3 des conditions générales, les parties autorisent Expertym à communiquer éventuellement leurs données personnelles à ses partenaires dans le cadre de services tiers uniquement liés à la gestion d'un bien immobilier (énergie, assurances, certification, entretien, gestion).

Le présent état des lieux servira de référence lors de la restitution des lieux à la fin du bail afin de permettre la comparaison entre l'état du bien à l'entrée et celui constaté à la sortie, sous réserve des dégradations résultant de la vétusté normale, de l'usure normale liée à un usage raisonnable et conforme à la destination des lieux, d'un cas de force majeure ou de toute convention particulière conclue entre les parties.

L'expert certifie s'être rendu sur les lieux à la date mentionnée ci-dessus et avoir procédé à un examen visuel, attentif et contradictoire des locaux, équipements, aménagements et accessoires compris dans la location.

Après avoir effectué les constatations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, il a établi le présent rapport reprenant, de manière aussi précise et objective que possible, l'état apparent du bien au jour de la visite.

Expert

Mechack Lombe

**Locataire**

Carla Marotta

Propriétaire

Stanislas Bareel

NOTES LIMINAIRES RELATIVES À 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 au présent rapport. Passé ce délai, les parties seront réputées avoir marqué irrévocablement leur accord sur son contenu.

Les termes « droite », « gauche », « avant » et « arrière » doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à la façade principale du bâtiment. Pour les locaux, équipements et aménagements, ces mêmes termes s'entendent en plaçant l'observateur face à l'élément concerné ou à la paroi d'accès du local.

Les longueurs, surfaces et dimensions mentionnées dans le présent constat sont fournies à titre indicatif, sur base d'estimations visuelles, sauf mention contraire.

La mission de l'expert se limite à la description de l'état apparent et visible du bien au jour de la visite. Aucun meuble, équipement, marchandise, archive ou autre élément susceptible de masquer certaines parties du bien n'a été déplacé. Aucune investigation n'a été réalisée sous, derrière ou à l'intérieur de ceux-ci.

Les fissures, mouvements, retraits ou tassements du bâtiment pouvant affecter les maçonneries, enduits, carrelages, plafonnages ou autres ouvrages sont mentionnés à titre purement indicatif et leur éventuelle omission ne peut être préjudiciable à l'une quelconque des parties.

Le présent constat est établi conformément aux dispositions légales applicables en matière d'état des lieux. Il ne constitue ni un audit technique, ni une expertise de stabilité, ni un contrôle de conformité administrative ou réglementaire.

Toute vérification relative aux prescriptions urbanistiques, environnementales, fiscales, de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, d'accessibilité ou à toute autre réglementation spécifique devra faire l'objet d'une mission distincte.

Sauf mention contraire, aucune vérification technique approfondie n'a été réalisée concernant :

- les réseaux d'eau, gaz, électricité, télécommunications, égouttage et évacuation des eaux ;
- les installations de chauffage, climatisation, ventilation et production d'énergie ;
- les conduits, équipements sanitaires, fosses, citernes, piscines ou équipements assimilés ;
- les appareils dont le fonctionnement ne peut être apprécié qu'au moyen d'une utilisation prolongée ou d'essais spécifiques.

Ces équipements seront présumés complets et en état apparent normal de fonctionnement si le preneur n'a formulé aucune réserve écrite auprès du bailleur dans les quinze jours suivant l'envoi du rapport.

Dispositions applicables uniquement aux biens à usage professionnel, commercial, administratif, industriel ou assimilé

Le présent état des lieux ne vise pas à vérifier l'adéquation du bien à l'activité exercée ou projetée par le preneur.

Aucune vérification n'est réalisée concernant les équipements de sécurité incendie, installations informatiques, réseaux de données, systèmes de contrôle d'accès, alarmes, automatismes, équipements professionnels ou installations spécifiques à l'activité exercée.

Les aménagements professionnels (cloisons, comptoirs, enseignes, signalétiques, mobilier fixe, équipements techniques, présentoirs, etc.) sont repris à titre descriptif uniquement, sans vérification de leur propriété, conformité, valeur ou aptitude à l'usage.

La présence éventuelle d'enseignes, vitrines, films adhésifs, stores ou supports publicitaires est constatée sans vérification des autorisations administratives ou urbanistiques requises.

Clés et moyens d'accès

Le nombre de clés, badges, cartes d'accès, télécommandes, codes ou autres moyens d'accès est repris sur base des remises effectuées lors de la visite, sans vérification exhaustive de leur correspondance avec l'ensemble des accès existants.

Objets mobiliers

Les objets mobiliers, équipements, accessoires ou aménagements mentionnés dans le rapport le sont à titre purement descriptif et sans reconnaissance implicite de propriété.

Relevés de compteurs

Les relevés de compteurs, jauges ou appareils de mesure éventuellement communiqués le sont à titre indicatif et sans garantie. Il appartient aux parties d'effectuer les démarches nécessaires auprès des fournisseurs concernés.

L'expert décline toute responsabilité quant à l'exactitude des index lorsqu'ils n'ont pu être vérifiés contradictoirement ou lorsque leur accès était impossible ou difficile.

Conclusion

Le présent constat constitue une description contradictoire de l'état apparent du bien, de ses finitions et équipements visibles au jour de la visite. Il sert exclusivement de référence lors de la restitution des lieux.

Toute absence de remarque ou de description détaillée doit être interprétée comme l'absence de désordre apparent lors de la visite et non comme une garantie relative à l'état intrinsèque, à la conformité ou au fonctionnement des éléments concernés.

Compteurs



Compteurs - photo 1



Compteurs - photo 2



Compteurs - photo 3



Compteurs - photo 4



Compteurs - photo 5



Compteurs - photo 6



Compteurs - photo 7



Compteurs - photo 8



Compteurs - photo 9



Compteurs - photo 10



Compteurs - photo 11



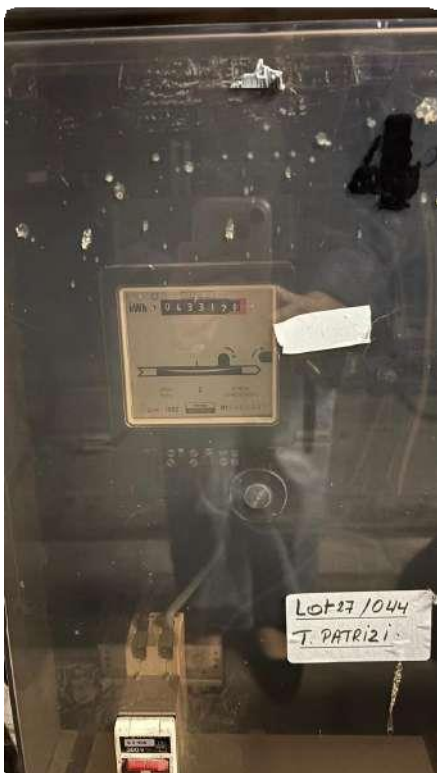
Compteurs - photo 12



Compteurs - photo 13



Compteurs - photo 14



Compteurs - photo 15

Compteur électrique numéro 2402341. Index 43312.

Compteur eau chaude numéro 66643291. Index 120.

Compteur d'eau froide numéro 04184157. Index 153.

Clés



Clés - photo 1

Deux clés appartement, une clé garage, une clé cave, un badge immeuble, une clé boîte aux lettres.

Généralités

Plafonds

Les plafonds sont sous enduit sous peinture dans les tons blancs. Ils accueillent des points lumineux, embases en PVC dans les tons blancs, diffuseurs en verre translucide, ampoules fonctionnelles.

Murs

Les murs sont sous enduit sous peinture dans les tons blancs, soit sous enduit sous peinture dans les tons orange. Ils accueillent des traces de frottement jusqu'au premier mètre trente.

Sols

Les sols sont en vinyle dans les tons beiges, ceux-ci sont marqués par des traces d'usure, soit en vinyle dans les tons rouges, marqués par des traces d'usure et seront décrits pièce par pièce, soit en vinyle dans les tons bruns, marqués par des traces d'usure.

Plinthes

Les plinthes sont en bois dans les tons beiges sous vernis.

Fenêtres

Les châssis de fenêtre sont en bois, fenêtres soit triples, soit doubles sur le côté extérieur et côté intérieur.

Les châssis sont marqués par des traces d'usure.

La quincaillerie est en métal brossé, béquille tubulaire. Les caches sont chancelants.

Le mécanisme d'ouverture est en oscillo-battant, fonctionnel.

Les battées ne sont pas propres pour l'entrée locative.

Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle dans les tons beiges.

Celles-ci n'appellent pas de remarques particulières. Les chanfreins sont intacts.

Elles seront décrites pièce par pièce.

Radiateurs

Les radiateurs sont en tôle emboutie thermolaquée dans les tons blancs, vannes thermostatiques dans les tons noirs, fonctionnelles, sauf stipulation contraire.

Elles seront décrites pièce par pièce.

Électricité

L'électricité est encastrée, enjoliveurs en PVC dans les tons blancs de marque NIKO. Les prises sont munies de leurs broches de terre.

Menuiseries intérieures

Les portes sont en isoplane dans les tons bruns. Chambranles et ébrasements assortis. Quincaillerie en métal brossé, béquilles tubulaires.

Celles-ci s'ouvrent et se ferment correctement.

Elles sont munies de clés à gorge qui tournent correctement.

Hall d'entrée



Hall d'entrée - photo 1



Hall d'entrée - photo 2



Hall d'entrée - photo 3



Hall d'entrée - photo 4



Hall d'entrée - photo 5



Hall d'entrée - photo 6



Hall d'entrée - photo 7



Hall d'entrée - photo 8



Hall d'entrée - photo 9



Hall d'entrée - photo 10



Hall d'entrée - photo 11



Hall d'entrée - photo 12



Hall d'entrée - photo 13



Hall d'entrée - photo 14

Plafond

Il est conforme à la généralité, il n'appelle pas de remarques particulières.

Murs

Ils sont conformes à la généralité.

Mur arrière

Une porte conforme à la généralité, celle-ci accueille sur sa feuillure, des traces de détachement de matière, environ 1.30 m et environ 1.80 m. Voir reportage photo. Celle-ci s'ouvre et se ferme correctement.

Sur son arête vive, à côté de la rosace de propreté, une griffe.

Sur la continuité du mur, un simple interrupteur, celui-ci est légèrement chancelant.

Le mur est conforme à la généralité.

Retour du mur, un détachement de matière important. Voir reportage photo.

En partie inférieure, au-dessus, des traces de frottement. Voir reportage photo.

Mur de droite

Il est conforme à la généralité.

Mur avant

Il accueille un porte-manteau en bois, crochet en métal brossé, correctement fixé.

En dessous, une simple prise.

Sur la continuité du mur, une porte donnant accès à un débarras, celle-ci est légèrement désaxée.

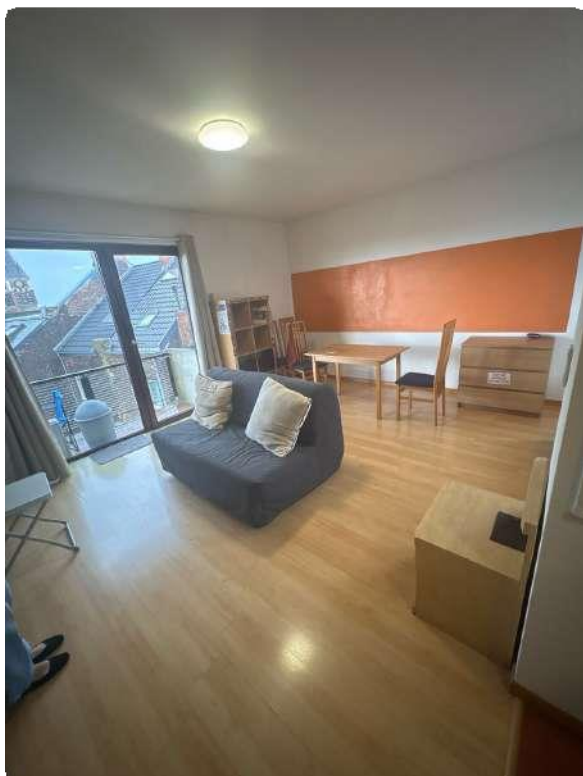
Une porte donnant accès au WC, sans remarque particulière. Sur sa feuillure principale, quelques traces de détachement de matière.

Mur de gauche

Une baie d'ouverture donnant accès à la cuisine.

Sur la continuité du mur à droite, un simple interrupteur, un simple radiateur conforme à la généralité, celui-ci est marqué par des traces de colle. Voir reportage photo.

Pièce de vie



Pièce de vie - photo 1



Pièce de vie - photo 2



Pièce de vie - photo 3



Pièce de vie - photo 4



Pièce de vie - photo 5



Pièce de vie - photo 6



Pièce de vie - photo 7



Pièce de vie - photo 8



Pièce de vie - photo 9



Pièce de vie - photo 10



Pièce de vie - photo 11



Pièce de vie - photo 12



Pièce de vie - photo 13



Pièce de vie - photo 14



Pièce de vie - photo 15



Pièce de vie - photo 16



Pièce de vie - photo 17



Pièce de vie - photo 18



Pièce de vie - photo 19



Pièce de vie - photo 20



Pièce de vie - photo 21



Pièce de vie - photo 22

Plafonds

Ils sont conformes à la généralité.

Murs

Ils sont conformes à la généralité.

Mur arrière

Une baie d'ouverture donnant accès à la cuisine.

Sur la continuité du mur à droite, un double interrupteur et un simple interrupteur en bas.

Une baie d'ouverture donnant accès à la chambre.

Mur de droite

Sans remarque particulière. Celui-ci a été repeint.

Mur avant

Un radiateur conforme à la généralité, sans remarque particulière.

En partie supérieure, une trace d'humidité due à un problème structurel venant de l'appartement du dessus.

Une baie de fenêtre conforme à la généralité, celle-ci est propre côté intérieur et côté extérieur.

La béquille est quelque peu chancelante. La porte s'ouvre et se ferme correctement.

En partie supérieure, une barre à rideau correctement fixée.

Sur la continuité du mur, en partie supérieure, celui-ci est légèrement noirci.

En partie inférieure, il est empêché par du mobilier.

La plinthe est marquée par un léger gondolement, celle-ci se détache en partie.

Mur de gauche

Celui-ci est empêché par du mobilier en partie inférieure.
En partie supérieure, deux clous sous peinture dans les tons orange.

Sol

Il est marqué par des traces de griffe, ainsi que des traces noirâtres. Voir reportage photo.

Plinthes

Elles sont conformes à la généralité.

Terrasse



Terrasse - photo 1



Terrasse - photo 2



Terrasse - photo 3



Terrasse - photo 4



Terrasse - photo 5



Terrasse - photo 6

Voir photos.

Salle de bains



Salle de bains - photo 1



Salle de bains - photo 2



Salle de bains - photo 3



Salle de bains - photo 4



Salle de bains - photo 5



Salle de bains - photo 6



Salle de bains - photo 7



Salle de bains - photo 8



Salle de bains - photo 9



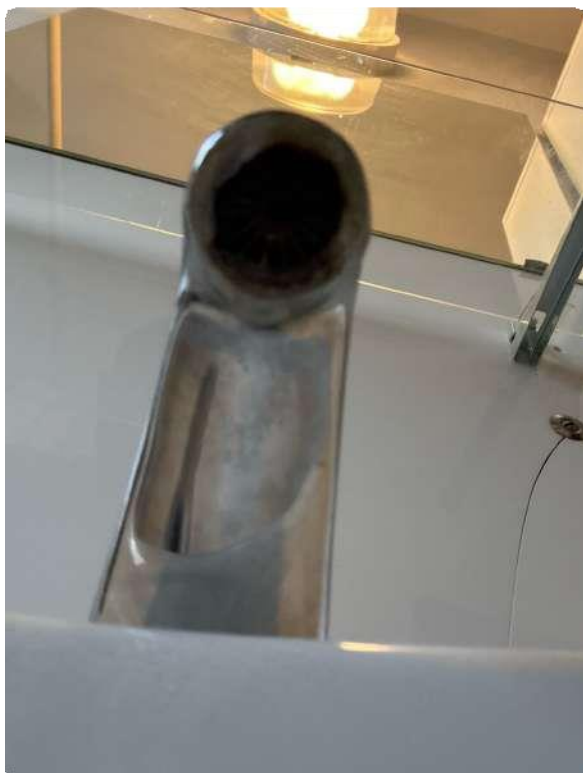
Salle de bains - photo 10



Salle de bains - photo 11



Salle de bains - photo 12



Salle de bains - photo 13



Salle de bains - photo 14



Salle de bains - photo 15



Salle de bains - photo 16

Plafond

Il est conforme à la généralité.

Murs

Ils sont conformes à la généralité.

Mur arrière

Une porte d'entrée, celle-ci est marquée par des traces d'usure. En partie supérieure, un porte-manteau en matériau de synthèse dans les tons blancs, correctement fixé. Celle-ci s'ouvre et se ferme correctement.

Mur de gauche

En partie inférieure, un radiateur sans remarque particulière, celle-ci est marquée par des traces de colle. Voir reportage photo.

En partie avant, une baignoire en acrylique sanitaire dans les tons blancs. Celle-ci est marquée par des traces de tartre. Voir reportage photo.

Les joints sont propres pour l'entrée locative.

Le mitigeur tourne correctement, il est marqué par des traces de tartre.

La douchette est propre pour l'entrée locative. Le flexible est propre pour l'entrée locative.

Au-dessus, une tablette de fenêtre conforme à la généralité sans remarque particulière.

En imposte, une fenêtre conforme à la généralité sans remarque particulière, si ce n'est qu'en partie supérieure, une trace de peinture, ainsi que sur le côté gauche. Voir reportage photo. Celle-ci s'ouvre et se ferme avec une légère difficulté.

En partie droite, une barre de douche correctement fixée sous peinture dans les tons blancs.

Un rideau de douche correctement fixé en PVC dans les tons blancs, marqué par des traces de peinture, ainsi qu'un rideau en matériau de synthèse correctement fixé.

En partie inférieure de la baignoire, une dalle est manquante.

Mur de droite

Une vasque en porcelaine sanitaire.

Un double mitigeur, ceux-ci sont fonctionnels. Les mousseurs sont propres pour l'entrée locative.

En partie supérieure, une crédence carrelée en carrelage, celle-ci est fissurée. Voir reportage photo.

Au-dessus, un miroir correctement fixé. Une tablette en verre, correctement fixée.

En allège, un meuble en bois mélaminé dans les tons blancs, tirant en métal brossé. Celui-ci est marqué par des traces d'usure et il se détache en partie.

L'intérieur est propre pour l'entrée locative.

À droite, un meuble à pharmacie en PVC dans les tons blancs, propre pour l'entrée locative, correctement fixé au mur.

En dessous, une simple prise.

À droite, un WC en porcelaine sanitaire dans les tons blancs. Abattant en PVC dans les tons blancs, correctement fixé. Les amortisseurs et les ralentisseurs sont propres pour l'entrée locative. Le système de chasse est fonctionnel.

Sol

Il n'appelle pas de remarque particulière, si ce n'est un petit coup à environ 30 cm du WC. Voir reportage photo.

Cave



Cave - photo 1

La cave n'a pas pu être visitée suite à un défaut d'ouverture.

Emplacement de parking



Emplacement de parking - photo 1



Emplacement de parking - photo 2

Le sol est en béton cimenté, sans remarque particulière.

Cuisine



cuisine - photo 1



cuisine - photo 2



cuisine - photo 3



cuisine - photo 4



cuisine - photo 5



cuisine - photo 6



cuisine - photo 7



cuisine - photo 8



cuisine - photo 9



cuisine - photo 10



cuisine - photo 11



cuisine - photo 12



cuisine - photo 13

Plafonds

Ils sont conformes à la généralité.

Murs

Ils sont conformes à la généralité.

Mur arrière

Une baie d'ouverture donnant accès au hall d'entrée.

Sur la continuité du mur, une simple prise.

Sur la continuité du mur, à gauche, une simple prise.

En partie inférieure, le mur est empêché par du mobilier.

En partie droite, un simple interrupteur, un double interrupteur.

Une planche en mélaminé dans les tons gris. Celle-ci est quelque peu chancelante.

À gauche, une simple prise.

À gauche, un parlophone de marque BTICINO en PVC dans les tons blancs. Celui-ci est fonctionnel, sauf stipulation contraire.

Mur avant

Une baie d'ouverture donnant accès au séjour.

Mur de gauche

Il est, en partie, carrelé en carrelage dans les tons beiges, joint de resserrement en ciment dans les tons blancs. Il est occupé par du mobilier de cuisine qui sera décrit de haut en bas et de gauche à droite.

En partie supérieure, à gauche, deux planches correctement fixées par des supports en métal.

Planche en bois mélaminé dans les tons beiges.

À droite, un meuble en bois mélaminé dans les tons blancs, tirant en métal brossé. Celui-ci est propre pour l'entrée locative.

Les portillons ouvrent sur des espaces de rangement à une planche.

En partie inférieure, une crédence comme décrite précédemment.

Sur celle-ci, un interrupteur et deux prises propres pour l'entrée locative.

En dessous, un évier fonctionnel, mitigeur en métal brossé dans les tons gris. Celui-ci n'appelle pas de remarques particulières. Le mousseur est propre. L'évier est marqué par des traces de griffe sur l'ensemble de sa surface.

À droite, une taque de cuisson de marque VALBERG fonctionnelle. Les deux éléments sont marqués de façon circulaire par des traces de nourriture calcinée.

Au-dessus, une hotte de marque ARISTON. Celle-ci est fonctionnelle. La lumière s'allume. Le filtre est propre pour l'entrée locative.

En partie supérieure, un meuble à double portillon donnant sur un espace sous évier. Les vannes d'arrêt tournent correctement. Le meuble est propre pour l'entrée locative.

Sol

Un vinyle rouge conforme à la généralité.

Il n'appelle pas de remarques particulières, si ce n'est un point à côté de la machine à laver.

Plinthes

Elles sont conformes à la généralité.

Elles n'appellent pas de remarques particulières.

Chambre



chambre - photo 1



chambre - photo 2



chambre - photo 3



chambre - photo 4



chambre - photo 5



chambre - photo 6



chambre - photo 7

Plafonds

Ils sont conformes à la généralité.

Murs

Ils sont conformes à la généralité.

Mur arrière

Une baie d'ouverture donnant accès au séjour.

Mur de gauche

Une baie de fenêtre conforme à la généralité, celle-ci accueille quelques légers dépôts urbains sur la vitre extérieure. Le mécanisme d'ouverture est quelque peu défectueux. La rosace de propreté est chancelante.

En imposte, une barre à rideau en bois sous vernis, correctement fixée.

En allège, une tablette de fenêtre conforme à la généralité.

En dessous de celle-ci, un radiateur sans remarque particulière.

Mur avant

Une armoire en bois mélaminé dans les tons beiges, sans remarque particulière, celle-ci possède un tiroir qui s'ouvre et se ferme correctement.

En partie supérieure, le mur est empêché par du mobilier. À environ 1.90 m, une trace de frottement importante. En partie inférieure, une série de petites taches orangées. Voir reportage photo.

Mur de droite

Celui-ci est entièrement empêché par du mobilier.

Plinthes

Elles sont conformes à la généralité, celles-ci se détachent en partie.

Sol

Il est conforme à la généralité, il n'appelle pas de remarque particulière, si ce n'est à environ 10 cm du lit, à gauche, deux impacts centimétriques. Voir reportage photo.

CONCLUSION

Le présent État des lieux d'entrée a été établi le 28/08/2026 pour le bien situé RUE PETIT PIGE 122, 6000 Charleroi. Chaque composante du bien a fait l'objet d'un examen visuel minutieux. Les observations, enregistrements audio et documentation photographique joints au présent rapport constituent les éléments de référence pour tout constat ultérieur.

Expert

Mechack Lombe



RECOMMANDATIONS ET CONSEILS D'USAGE AU PRENEUR POUR LA RESTITUTION DES LIEUX

Les recommandations reprises ci-dessous sont données à titre informatif et ne sont pas limitatives. Elles sont établies sur base des dispositions légales applicables, des usages en matière d'état des lieux et sous réserve des conventions particulières conclues entre les parties.

Un entretien régulier et adapté du bien durant toute la période d'occupation constitue le meilleur moyen de limiter les frais de remise en état lors de la sortie.

1. Avant la fin du bail

Il est recommandé au preneur d'effectuer une visite de contrôle des lieux plusieurs semaines avant son départ afin d'identifier les éventuels travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation ou de remise en état à effectuer.

2. Restitution des lieux

Le jour de l'état des lieux de sortie et sauf stipulation contraire du bail :

- les lieux doivent être entièrement vidés et nettoyés ;
- les compteurs et installations desservant le bien doivent rester en service afin de permettre les vérifications utiles ;
- toutes les clés, badges, télécommandes ou moyens d'accès remis ou reproduits durant l'occupation doivent être restitués ;
- l'ensemble des locaux, annexes et dépendances doit être accessible ;
- les attestations d'entretien requises ainsi que les justificatifs dont le preneur a la charge doivent être présentés.

3. Nettoyage, entretien et réparations locatives

Le bien doit être restitué dans un état de propreté normal et conforme à celui constaté lors de l'entrée, compte tenu de l'usure normale.

Une attention particulière sera portée :

- Aux sols (taches, brûlures, rayures, impacts ou dégradations anormales) ;
- Aux murs, plafonds et cloisons (salissures, trous, fixations, adhésifs ou dégradations) ;
- Aux portes, fenêtres, vitrages, quincailleries, stores et accessoires ;
- Aux équipements sanitaires, électriques et techniques ;
- Au bon entretien général des équipements présents dans le bien.

Les éléments ajoutés par le preneur devront être retirés sauf accord contraire du bailleur.

4. Équipements et installations

Les équipements présents dans le bien devront être restitués dans un état normal de propreté, d'entretien et de fonctionnement, compte tenu de leur vétusté normale.

Le preneur veillera notamment à l'entretien des installations sanitaires, de chauffage, de production d'eau chaude ainsi que de tout équipement dont l'entretien lui incombe en vertu du bail ou de la réglementation applicable.

À défaut de justificatifs probants, les entretiens requis pourront être présumés non réalisés.

5. Biens meublés

Lorsque le bien est loué meublé, les meubles, équipements et accessoires devront être retrouvés dans un état et à un emplacement comparable à ceux constatés lors de l'entrée.

6. Aménagements réalisés par le preneur

Les aménagements réalisés durant l'occupation seront traités conformément aux dispositions du bail. Sauf accord contraire écrit du bailleur, le preneur pourra soit :

- Les enlever et remettre les lieux dans leur état d'origine ;
- Les abandonner au profit du bailleur sans indemnité.

Le bailleur conserve toutefois le droit d'exiger la remise en état des lieux.

7. Dispositions applicables uniquement aux biens à usage professionnel, commercial, administratif, industriel ou assimilé

Les bureaux, commerces, ateliers, entrepôts, réserves, archives, espaces de stockage ou locaux techniques devront être entièrement libérés de tout matériel, stock, marchandise ou équipement appartenant au preneur.

Les enseignes, lettrages, signalétiques, supports publicitaires et autres éléments liés à l'activité devront être retirés et les éventuelles traces de fixation réparées.

Les équipements spécifiques à l'activité exercée (contrôle d'accès, sécurité, incendie, climatisation, ventilation, réseaux informatiques, câblages ou équipements techniques particuliers) devront être restitués dans un état comparable à celui constaté à l'entrée, compte tenu de leur vétusté normale.

Le preneur fournira, à première demande, les justificatifs relatifs à la résiliation ou au transfert des contrats liés à son activité.

8. Principe général

Les lieux doivent être restitués dans un état comparable à celui décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale résultant d'une occupation raisonnable et conforme à leur destination.

Tout défaut d'entretien, nettoyage insuffisant, dégradation ou transformation non autorisée pourra donner lieu à une indemnisation ou à une remise en état aux frais du preneur.

CONDITIONS GENERALES DE

L'EXPERTISE ARTICLE 1 - DEFINITIONS

ET OBJET

- 1.1. Convention : la présente convention d'expertise composée des conditions particulières au recto et des présentes conditions générales au verso.
- 1.2. Expert : La Société Expertym sprl (Expertym sprl - 1410 Waterloo, Avenue de Tervuren 84, BCE 0627.781.129) qui désignera au cas par cas un mandataire spécial pour effectuer ses prestations.
- 1.3. Expertise ou Mission : les prestations relatives à l'établissement d'un rapport d'état des lieux d'entrée ou de sortie.
- 1.4. Rapport : rapport ou procès-verbal de visite d'état des lieux établi par l'Expert à l'issue de l'Expertise.
- 1.5. Parties : les personnes physiques ou morales qui ont signé la présente Convention.

ARTICLE 2 - OBJET DE L'EXPERTISE

- 2.1. Aux termes et conditions de la Convention, l'Expert s'engage envers les Parties à réaliser l'Expertise telle réglée par la présente Convention.
- 2.2. Il est précisé que l'Expert pourra toujours remplacer son mandataire spécial en cas de défaillance de celui désigné ci-avant, et ce dans l'intérêt des Parties et sans que le Client ne puisse s'y opposer.
- 2.3. Au cas où la Convention vise une expertise commune aux Parties, les Parties stipulent expressément qu'elles seront liées définitivement par le Rapport.

ARTICLE 3 - ENTRÉE EN VIGUEUR - DURÉE

- 3.1. La Convention est conclue pour une durée déterminée. Le remplacement du mandataire spécial prévu à l'article 2.2. ci-avant ne pourra pas constituer un motif de résiliation de la Convention.
- 3.2. En cas d'absence d'une des Parties à une réunion fixée, l'Expertise n'aura pas lieu et la Convention sera résiliée de plein droit avec effet à la date de réunion ainsi fixée.
- 3.3. Chaque Partie peut suspendre l'exécution de la Convention pour force majeure moyennant une notification à l'autre Partie dans les 24 heures de la survenance de l'événement de force majeure.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS/ENGAGEMENTS DES PARTIES

- 4.1. L'Expertise est confiée à l'Expert qui peut, sans autorisation préalable des Parties, la faire réaliser, partiellement uniquement, par un tiers mais sous sa surveillance.
- 4.2. Les Parties conviennent que l'Expert organisera librement et de manière indépendante les modalités de l'Expertise, sous réserve des dates fixées conjointement avec les Parties à la Convention.
- 4.3. En aucun cas, l'Expert n'est tenu à une obligation de résultat envers les Parties.
- 4.4. Après la visite de l'Expert, ce dernier dresse un Rapport qui sera envoyé aux Parties après le paiement respectif par chaque Partie, de leur quote-part d'honoraires. Approbation du Rapport : en cas d'état des lieux :
 - d'entrée, les Parties peuvent formuler leurs remarques endéans les 8 jours calendriers de la date d'envoi de l'email comportant (l'hyperlien vers) le Rapport. À défaut de remarques formulées dans ledit délai, le Rapport est considéré comme approuvé par elles.
 - de sortie, le Rapport est établi par l'Expert au terme de sa visite des lieux et ne sera remis aux Parties qu'après signature par toutes les Parties du dit Rapport. Néanmoins, l'Expert peut se réserver la possibilité de déterminer le montant définitif total des dégâts locatifs endéans les 8 jours qui suivent la visite et conformément à la grille indicative de montants annexée au Rapport ; dans ce même cas, le Rapport énumérera de manière exhaustive les dégâts constatés.
- 4.5. En cas de participation à l'Expertise par une Contrepartie, principalement en cas d'Expertise d'état des lieux d'entrée, le Client se porte fort du respect par la Contrepartie des obligations qui lui seront imposées dans le cadre de l'Expertise en vertu de la Convention, et ce au choix de la Société de demander au Client l'exécution des obligations de la Contrepartie.
- 4.6. Dans le cas où une Partie à la Convention regroupe plusieurs personnes, toutes les personnes ainsi regroupées seront solidairement de l'ensemble des droits et obligations découlant de la Convention.
- 4.7. Signature électronique et documents numériques

Les parties reconnaissent et acceptent que les présentes conditions générales, les bons de commande, lettres de mission, procès-verbaux, rapports, états des lieux, annexes et, plus généralement, tout document relatif à la mission confiée à l'Expert puissent être établis, présentés, acceptés et signés sous forme électronique.

La signature pourra notamment être apposée sur une tablette, un smartphone ou tout autre dispositif numérique, au moyen d'un stylet, directement avec le doigt ou par tout autre procédé électronique proposé par l'Expert.

En apposant sa signature électronique, le signataire confirme :

- avoir eu la possibilité de prendre connaissance du document concerné avant sa signature ;
- en comprendre et en accepter le contenu ;
- manifester de manière libre et non équivoque son consentement aux engagements qui y sont repris ;
- disposer, le cas échéant, de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour engager la personne physique ou morale qu'il déclare représenter.
- reconnaître que la signature électronique apposée dans le cadre de la mission traduit sa volonté de signer le document concerné et produit entre les Parties les mêmes effets qu'une signature manuscrite, sous réserve des dispositions légales impératives applicables.
- accepter que la signature soit recueillie au moyen de l'application Spectalya ou de tout autre dispositif électronique utilisé par Expertym.

Conformément à la réglementation applicable, une signature ou un document électronique ne pourra être privé de tout effet juridique ou de toute valeur probante au seul motif qu'il se présente sous une forme électronique ou que la signature utilisée ne constitue pas une signature électronique qualifiée.

Les Parties reconnaissent que le document électronique signé, associé aux données permettant d'identifier le document, le signataire et les circonstances de la signature, pourra être produit comme moyen de preuve de leur consentement et des engagements souscrits, sous réserve de l'appréciation des juridictions compétentes et des dispositions légales impératives applicables. Le document signé pourra être transmis au signataire immédiatement ou dans un délai raisonnable après finalisation de la mission.

À cette fin, l'Expert pourra enregistrer et conserver, pendant la durée nécessaire à l'exécution de la mission, à la gestion de ses obligations légales et à la défense de ses droits, le document signé ainsi que les données de traçabilité qui y sont associées, telles que la date et l'heure de la signature, l'identité déclarée du signataire, la version du document signé, l'identifiant de la transaction et, lorsqu'elles sont disponibles et légalement admissibles, certaines données techniques relatives au dispositif ou au processus de signature.

Le signataire s'engage à signaler immédiatement toute erreur concernant son identité, sa qualité ou son pouvoir de représentation. Il peut demander qu'une copie du document signé lui soit remise ou transmise sur un support durable.

La présente clause ne porte pas atteinte aux formalités particulières ni aux modes de signature spécifiques qui seraient imposés par une disposition légale ou réglementaire impérative.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DE L'EXPERT

5.1. L'Expert est et restera l'interlocuteur unique des Parties. À ce titre, elle tiendra également scrupuleusement à jour les données personnelles des Parties.

5.2. Droit de rétractation En cas de conclusion de la Convention en dehors des bureaux de l'Expert avec des Parties qui sont considérées comme consommateur au sens du Code de droit économique, les Parties disposent, en application des articles VI.64 et 65 du Code de droit économique, d'un délai de rétractation de 14 jours calendriers à dater de la conclusion de la Convention telle que stipulée à l'article 3.1., al.2, ci-dessus. En cas d'exercice de ce droit de rétractation, il doit avoir lieu par écrit et les Parties seront redevables de frais raisonnables à l'Expert lorsque les Parties auront expressément demandé à la Société, la prestation d'un service pendant le délai de rétractation.

****Les Parties renoncent toutefois à leur droit de rétractation lorsque :**

-L'Expertise a été pleinement exécutée et/ou que l'exécution de l'Expertise a commencé avec l'accord préalable et exprès des Parties ;

-ou le Client a expressément demandé à l'Expert de se déplacer afin d'effectuer l'Expertise de façon urgente en vue de rendre possible des travaux nécessaires d'entretien ou de réparation. ******

5.3. Protection des données à caractère personnel - Vie privée -Confidentialité Lorsque les Parties sont des consommateurs au sens du Code belge de droit économique, l'Expert limitera l'accès aux données personnelles des Parties uniquement au personnel strictement nécessaire à l'exécution, à la gestion et au suivi de la Convention. Elle ne les utilisera en aucune manière à des fins de marketing interne ou externe ou de profilage. Ces données ne pourront être transférées qu'aux parties intervenantes à l'expertise objet de la Convention. Les Parties conservent leur droit à demander d'accéder et à rectifier ses données personnelles. L'Expert s'engage par ailleurs à adopter des mesures de sécurité d'ordre technique et organisationnel appropriées eu égard aux risques inhérents au traitement et à la nature des données à caractère personnel concernées. Il s'engage ainsi, notamment à empêcher que les supports de stockage puissent être lus, copiés, modifiés ou déplacés sans autorisation et à garder une trace des données à caractère personnel qui ont été communiquées, à partir du moment où elles ont été communiquées, et de leur destinataire.

5.4. Délais L'Expert fixera au mieux et au plus vite, en fonction des disponibilités de toutes les parties intervenant à l'Expertise, le rendez-vous pour procéder à l'Expertise mais ne peut pas être tenue pour responsable, à quelque moment que ce soit, du non-respect par les Parties de ses obligations légales et des délais y relatifs, ce que les Parties acceptent expressément.

ARTICLE 6 - REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ

6.1. En rémunération de l'Expertise, l'Expert aura droit à des honoraires qui incluent tous les frais, coûts et débours requis pour l'exécution de l'Expertise.

6.2. Ces honoraires seront facturés aux Parties selon la proportion convenue au cas par cas et toute facture sera payable endéans les 15 jours à dater de la date de l'émission de la facture. La facture sera considérée irrévocablement acceptée en l'absence de toute réclamation notifiée par courriel endéans les 8 jours calendrier suivant sa date d'émission ; passé ce délai de 8 jours calendrier, elle constituera également une reconnaissance de dettes au sens du Code judiciaire, même dans le cas d'acceptation tacite de cette facture.

6.3. En cas de défaut de paiement d'une somme, une clause pénale équivalente à 10 % de cette somme, avec un minimum de 50 €, sera ajoutée à la somme due et facturée, sans mise en demeure préalable et de plein droit. Toute facture impayée sera également augmentée également d'un intérêt de 12 %/an calculé sur le montant de la facture et qui commencera à courir de plein droit à partir du 8ème jour suivant la date de son émission.

6.4 Si, pour une quelconque raison, l'Expertise devait être interrompue avant l'établissement par l'Expert du Rapport, et notamment dans en cas de rétractation visée à l'article 5.2 ci-avant, les Parties s'engagent à payer des honoraires de déplacement et rembourser les frais à la Société engendrés par les prestations effectivement réalisées de la Société.

ARTICLE 7 - DROITS INTELLECTUELS

La Société reste propriétaire de tous les droits intellectuels liés aux documents établis dans le cadre de la Convention, sans exception possible et portant notamment mais sans s'y limiter sur les photographies prises par l'Expert.

ARTICLE 8 - DIVERS

8.1. Les dispositions de la Convention qui violeraient une disposition légale ou réglementaire d'ordre public ou impérative sont réputées non écrites, sans que cette nullité n'affecte la validité de la Convention dans son ensemble, sauf si la disposition incriminée est déterminante de la Convention elle-même. Si une ou plusieurs clause(s) de la Convention venai(en)t à être déclarée(s) nulle(s) ou inapplicable(s), la nullité ou l'inapplicabilité ne peut affecter l'existence, la validité ou l'applicabilité des autres clauses. Au cas où la disposition incriminée affecterait la nature même de la Convention, chacune des Parties s'efforcera de négocier immédiatement et de bonne foi une disposition valable d'un effet économique équivalent ou, à tout le moins, aussi proche que possible de l'effet de la disposition annulée.

8.2. Le fait qu'une Partie omette, à un moment donné, volontairement ou non, d'exiger la stricte application des dispositions de la Convention, ne peut être considéré comme une renonciation aux droits dont elle dispose et n'empêchera pas la Partie concernée d'en exiger la stricte observation.

8.3. Dans le cadre de la Convention, sauf disposition contraire de celle-ci, toute communication entre Parties et l'Expert se fera par courriel aux adresses reprises ci avant. Les Parties conviennent de conférer à tout courriel ainsi échangé une valeur contractuelle au sens de l'article 1134 du Code civil du simple fait de son envoi et que ce courriel a la même force probante qu'un écrit par l'article 1322 du Code civil.

8.4. La Convention constitue l'intégralité de l'accord des Parties, à l'exclusion de tout autre contrat ou document ou même accord verbal portant sur un objet similaire ou identique. Les Parties acceptent toutes modifications des termes et conditions de la Convention pour autant qu'ils ne visent pas des éléments essentiels de celle-ci.

8.5. Toute modification de la Convention, y compris les adjonctions ou suppressions, doit faire l'objet d'un avenant écrit, conclu dans les mêmes conditions que la Convention. Aucune entente formulée oralement ne peut lier les parties à cet effet.

ARTICLE 9 - DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

9.1. La Convention est soumise au droit belge.

9.2. Pour l'application, l'interprétation et l'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par la médiation. La Partie la plus diligente désignera un médiateur agréé par la Commission fédérale de Médiation, ce que l'autre Partie accepte. Les Parties acceptent par ailleurs d'assister à une première séance de médiation qui sera fixée par le médiateur ainsi désigné. En cas d'échec de la médiation, seuls les tribunaux de l'arrondissement où se situe le siège de l'Expert seront compétents, et le cas échéant le Juge de Paix dont le canton est rattaché à l'adresse du siège social.