



**Expertym**

---

**Etat des lieux entrant**

(D5) 5ème étage  
Charleroi Boulevard Joseph Tirou 6  
6000 Charleroi

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle

## **Etat des lieux entrant**

13-08-2025

Je soussigné(e) Jean Landauer

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

NDONGO METANGMO Eliane TAHAM TADJOM Pierre

Se domicilant : 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 :

**Charleroi Boulevard Joseph Tirou 6 - (D5) 5ème étage - 6000 Charleroi - Belgium**

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 défectuosités 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 dégrasseur,
  2. des réseaux de gaz et d'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, défectuosités 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 intérêts 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 jauge 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, jauge 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 jauge 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, jauge, ... 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*

**BADGE(S) MAGNÉTIQUE (S)**

2

MODES D'EMPLOI



### GÉNÉRALITÉS

- Présence des parties:** les parties ne sont pas présentes
- Les lieux sont vides:** oui
- État de propreté des lieux:** ils sont empoussiérés
- Les décors** ont 5 ans

### PLAFONDS



GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS



GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS



GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS



**GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS**

Les plafonds sont

sous enduit peint dans les tons blancs

Les points lumineux sont

des fils électriques avec un socquet et une ampoule de type NON économique fonctionnelle



**GÉNÉRALITÉS / PLAFONDS**

**MURS**



GÉNÉRALITÉS / MURS



GÉNÉRALITÉS / MURS



**GÉNÉRALITÉS / MURS**  
Les murs sont tapissés avec de la fibre de verre peinte dans les tons blancs

**BAIES DE FENÊTRES**



GÉNÉRALITÉS / BAIES DE FENÊTRES



GÉNÉRALITÉS / BAIES DE FENÊTRES



GÉNÉRALITÉS / BAIES DE FENÊTRES



GÉNÉRALITÉS / BAIES DE FENÊTRES



**GÉNÉRALITÉS / BAIES DE FENÊTRES**

Les CHÂSSIS sont	en matériaux de synthèse de type PVC dans les tons blancs
Les ouvertures sont de type	oscillo-battant
Les POIGNÉES sont	en matériaux de synthèse dans les tons blancs
Type de VITRAGE:	double vitrage
Les vitres intérieur	sont empoussiérées
Les bâties de fenêtres sont	à nettoyer

**TABLETTES DE FENÊTRE**



*GÉNÉRALITÉS / TABLETTES DE FENÊTRE*

Les tablettes de fenêtre sont

en pierre de type travertin

**RADIATEURS**



GÉNÉRALITÉS / RADIATEURS



GÉNÉRALITÉS / RADIATEURS



**GÉNÉRALITÉS / RADIATEURS**

- Les RADIATEURS sont en tôle peinte d'usine dans les tons blancs  
L'état de propreté: les parties intérieures et extérieures sont empoussiérées.  
Les VANNES sont de type thermostatique  
Elles sont de marque HONEYWELL

**MENUISERIES INTÉRIEURES**

- Les feuilles de porte sont à simple panneau.  
Observations concernant les boiseries Vitrée pour certaine en bois de couleur foncé  
Les QUINCAILLERIES sont en métal.  
Ce sont des bâquilles plates  
Fixation des poignées: Elles bougent légèrement.  
Remarque(s) : La quincaillerie est sous peinture

**ÉLECTRICITÉ**



**GÉNÉRALITÉS / ÉLECTRICITÉ**

L'ÉLECTRICITÉ est de type	encastrée.
Les plaques de propretés sont	en PVC dans les tons blancs.
Les plaques de propreté sont de marque:	NIKO
Elles sont dans les tons :	Et de marque non apparente
Les interrupteurs sont	à boutons pousoirs et à bascules.
Observations	Sont équipées de broches de terre pour la cuisine et n'est pas équipée de broches de terre pour le reste de l'appartement.

**GÉNÉRALITÉS / ÉLECTRICITÉ**

**PLINTHES**

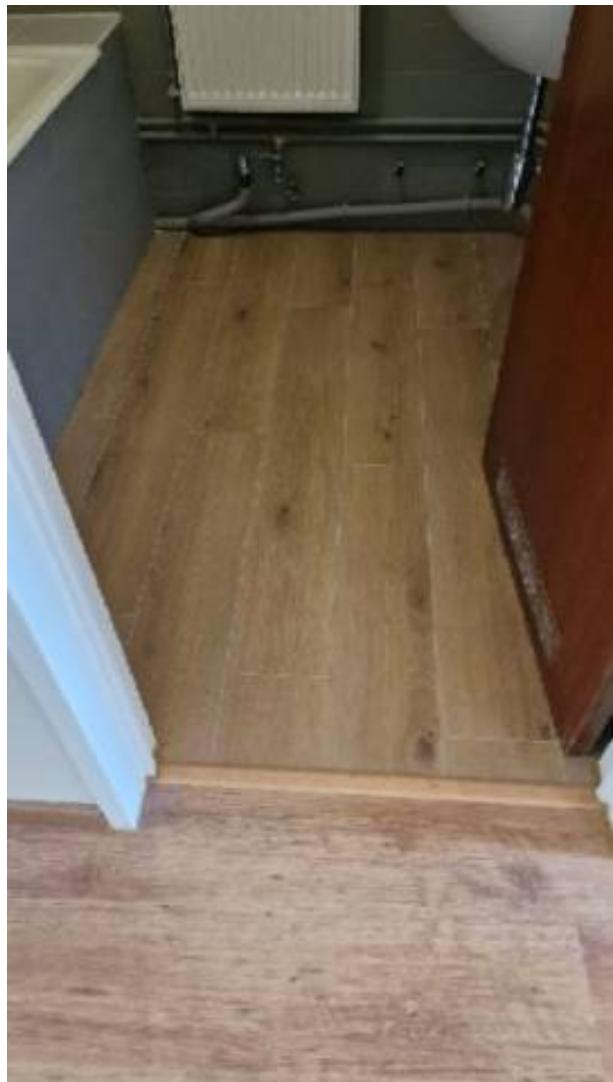


*GÉNÉRALITÉS / PLINTHES*  
Les plinthes sont assorties au sol.

**SOL**



GÉNÉRALITÉS / SOL



GÉNÉRALITÉS / SOL



*GÉNÉRALITÉS / SOL*

Le REVÊTEMENT de sol est  
en plancher traité d'usine.

**PRÉVENTION INCENDIE**

Détecteur(s) de fumée: non-présent(s)



**HALL D'ENTRÉE**



*HALL D'ENTRÉE*



*HALL D'ENTRÉE*



HALL D'ENTRÉE



HALL D'ENTRÉE



*HALL D'ENTRÉE*



*HALL D'ENTRÉE*



*HALL D'ENTRÉE*



*HALL D'ENTRÉE*



HALL D'ENTRÉE



HALL D'ENTRÉE



*HALL D'ENTRÉE*

<b>DESCRIPTION</b>	<p>Le plafond est sous enduit, sous peinture blanche. Celui-ci n'entraîne aucune remarque. Il accueille deux points lumineux visibles sur les photos. Ces points lumineux sont de type fil d'attente avec un sucre et leur socquet, en matériau de synthèse de ton noir et deux ampoules. Ceux-ci sont très empoussiérés.</p> <p>Le mur arrière accueille la porte d'entrée. Toutes les portes de l'appartement sont vitrées, ou en partie vitrées. Elles sont de type en bois à simple feuille, de ton chêne-foncé. Celles-ci sont équipées de bâcheuses d'ouverture de forme plate en métal et équipées de rosaces. Les bâcheuses d'ouverture sont généralement branlantes et les panneaux des portes très marqués par diverses traces, taches et coups, trop compliquées à décrire porte par porte car il y a une multitude de coups dessus. Les vitrages des portes sont tous intacts. Ceci n'entraîne aucune remarque pour le vitrage.</p> <p>Les murs de l'ensemble de l'appartement sont sous papier-peint de type tasseau, sous peinture blanche. L'ensemble des murs est marqué par diverses traces et le désagrègation du papier-peint présente aussi diverses traces d'enduit un peu sur l'ensemble des murs. Ceux-ci sont trop nombreux pour les décrire, mais toutes les pièces sont comme ça, sauf la cuisine qui sera décrite plus tard et la salle d'eau.</p> <p>Les plinthes sont de type MDF, dans la continuité du décor du sol, imitation bois. Celles-ci sont correctement fixées, ont <math>\pm</math> une hauteur de 7 cm et l'ensemble est retrouvé empoussiéré mais n'entraîne aucune autre remarque.</p> <p>L'ensemble de l'appartement a un revêtement de type parquet flottant, imitation bois de ton chêne-moyen. Celui-ci est très empoussiéré, mais n'entraîne aucune remarque dans l'ensemble de toutes les pièces, sauf remarque contraire au procès-verbal et sauf la pièce de la salle d'eau.</p> <p>L'électricité de type encastré a boutons poussoirs pour certains, avec des plaques de décoration de marque NIKO, et pour certains des interrupteurs à bascule de marque non apparente.</p> <p>L'ensemble est en matériau de synthèse de ton blanc. Il y a des prises de terre pour l'ensemble de l'appartement, sauf dans la cuisine, les prises ne sont pas équipées de broches de terre. Elles sont de type et de marque NIKO, en matériau de synthèse de ton blanc, correctement fixées dans le mur. Le tout est correctement fixé dans le mur et n'entraînent aucune remarque.</p>
--------------------	--



**CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE**



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE



*CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE*

<b>DESCRIPTION</b>	<p>Le plafond est sous enduit, sous peinture blanche et n'entraîne aucune remarque. Le point lumineux comme précédemment décrit et n'entraîne aucune remarque.</p> <p>Sur le mur de gauche présence d'un interrupteur à tirette. Celui-ci est en matériau de synthèse de ton gris et de forme carrée. La tirette est fonctionnelle.</p> <p>Les murs sont conformes à la généralité, sous papier-peint de type tasso. L'ensemble présente diverses couches et déformations au niveau des murs dus au plafonnage qui se trouve à l'arrière.</p> <p>Dans cette pièce, il y a un double châssis. Celui-ci s'ouvre et se ferme correctement. Il est en PVC de ton blanc et équipé de bâcheuses d'ouverture en matériau de synthèse identique à celui-ci. Ce châssis est très marqué. Il est marqué par plusieurs traces de colle, marquées par deux traces bleues. Le contour représente des traces d'humidité. Les battées sont retrouvées très empoussiérées.</p> <p>En dessous du châssis, présence d'une tablette en pierre naturelle de ton beige, sale avec des coups sur ses arêtes de vives et présence aussi de diverses taches de sous peinture de colle. Les joints entre les deux tablettes sont absents.</p> <p>Le radiateur est de type tôle embouti, équipé d'une grille supérieure de propreté. L'ensemble est laqué d'usine dans les tons blancs, de marque BUDERUS. Il est correctement fixé au mur. Celui-ci présente diverses taches et coups sur sa façade avant et il est très empoussiéré à l'intérieur. Il est équipé d'une vanne thermostatique fonctionnelle de marque HEIMEIER. Celui-ci tourne correctement.</p> <p>À droite, le radiateur présente une série de tuyaux apparents sur le mur qui longent. Ceux-ci n'entraînent aucune remarque. Ils sont sous peinture.</p> <p>Les plinthes sont conformes à la généralité, en MDF à décor bois. Celles-ci sont correctement fixées et n'entraînent aucune remarque. Elles sont dans la continuité du décor du sol.</p> <p>Le sol est conforme à la généralité. Il est de type parquet flottant imitation chêne foncé.</p>
--------------------	---



**CHAMBRE ARRIÈRE DROITE**



*CHAMBRE ARRIÈRE DROITE*



*CHAMBRE ARRIÈRE DROITE*



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE



CHAMBRE ARRIÈRE DROITE

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



*CHAMBRE ARRIÈRE DROITE*



*CHAMBRE ARRIÈRE DROITE*

DESCRIPTION	<p>Le plafond est conforme à la généralité et n'entraîne aucune remarque. Il y a un point lumineux, de type fil d'attente avec un socquet en matériau de synthèse de ton noir. Il n'a pas de sucre. Son ampoule est économique et fonctionnelle.</p> <p>La porte s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée d'une clé. Cette porte est équipée d'un vitrage très empoissié, mais retrouvé intact. Les ébrasements de portes sont en métal sous peinture blanche, ce qui n'entraîne aucune remarque.</p> <p>L'ensemble des murs est sous papier-peint de type tasseau. Il présente diverses traces, comme toutes les autres pièces, diverses traces, coups et déformations au niveau de l'enduit à l'arrière. Par endroits, il manque de la peinture. Présence aussi de petits coups dans le bas. Dans l'ensemble, le mur est parsemé de coups, des griffes, trous de clous, etc.</p> <p>Le mur arrière accueille un interrupteur et une prise en matériau de synthèse de ton blanc de marque NIKO. La prise n'est pas équipée de broche de terre. Il y a aussi un autre interrupteur sur le mur arrière, un interrupteur à bascule.</p> <p>Le mur arrière accueille aussi un radiateur correctement fixé au mur, identique à celui de la chambre précédente. Il présente diverses traces sur sa grille supérieure de propreté, diverses traces de peinture. Il est très empoissié à l'intérieur. Il est de marque BUDERUS, de ton blanc, laqué d'usine, et présente sur sa devanture des traces de peinture, sont nombreuses.</p> <p>En dessous, un tuyau recouvert de peinture. Il est équipé d'une vanne thermostatique de marque HEIMEIER, fonctionnelle.</p> <p>Le mur de gauche accueille la porte-fenêtre, identique à la précédente. Elle est en PVC, laquée d'usine de ton blanc, équipée de double vitrage qui s'ouvre et se ferme correctement, en oscillo-battant. La bâche d'ouverture est identique au châssis. Les battées sont très sales.</p> <p>Les fenêtres sont intactes mais très sales à l'extérieur comme à l'intérieur.</p> <p>En dessous de ce châssis, présence d'une tablette de fenêtre en bois sous peinture blanche, belle présentation avec divers coups dans la peinture et des traces sur ses arêtes de vives.</p> <p>Autour du châssis, le contour présente diverses traces de ton brun et d'anciennes traces de peinture visibles sur les photos.</p> <p>Le mur avant accueille à droite une prise non équipée de broche de terre et un interrupteur à tirette fonctionnel, équipé d'un fil et de son petit poids en matériau de synthèse de ton blanc.</p> <p>Le mur de droite est conforme à la généralité, présent diverses traces et coups.</p> <p>Les plinthes sont conformes à la généralité et n'entraînent aucune remarque.</p> <p>Le sol est conforme à la généralité et n'entraîne aucune remarque, identique aux pièces précédentes.</p> <p>La porte côté hall présente une trace de peinture dans le bas. Elle a de multiples coups de griffes et des traces de peinture, trop nombreuses pour les citer une par une. Côté intérieur, diverses traces de sous peinture et griffes.</p>
-------------	--



**LIVING**



*LIVING*



*LIVING  
La porte ne ferme pas*

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



LIVING



LIVING

**Etat des lieux entrant**

74266-edle



LIVING



LIVING



LIVING

DESCRIPTION	<p>Le plafond est conforme à la généralité, sous peinture blanche. Il est marqué par plusieurs fissures et traces de rouleaux de peinture, mais n'entraîne aucune autre remarque. Il accueille un point lumineux de type fil en attente, équipé d'un sucre et de son socle en matériau de synthèse de ton noir et d'une ampoule fonctionnelle.</p> <p>Le mur accueille en partie droite la porte d'entrée, fortement marquée dans le bas qui présente un coup dans le bas, visible sur les photos.</p> <p>Le vitrage est intact mais très sale. L'ensemble de la porte est sale et présente des coups et des taches sur sa structure. La bâche d'ouverture est branlante sur son support, en métal, très marquée par des griffes et des traces.</p> <p>La porte est équipée d'une clé et ne se ferme pas.</p> <p>Le mur de hall près cuisine accueille un vidéophone et son carillon. Le vidéophone est de marque BTICINO, en matériau de synthèse de ton blanc, équipé d'un écran LCD, considéré fonctionnel.</p> <p>À sa gauche, présence d'un interrupteur encastré avec bouton très sale et présentant des traces de peinture.</p> <p>En dessous du vidéophone, présence d'un fil qui était normalement collé au mur mais s'est décollé en partie basse, visible sur les photos.</p> <p>Le mur arrière accueille un interrupteur et une prise non équipée de broche de terre. Il accueille aussi en dessous un boîtier BELGACOM. Celui-ci accueille sur sa gauche une cheminée non fonctionnelle, fermée, en pierre de ton beige. Cette pierre est marquée sur son dessus par diverses griffes visibles sur les photos.</p> <p>Les joints entre les pierres sont absents. L'ensemble des côtés présente quelques griffes et traces.</p> <p>À l'intérieur de l'âtre de cheminée, il y a un décor de trois blasons de diverses images. L'intérieur de la cheminée est bloqué par une planche de bois recouverte de tasseaux et sous peinture blanche. Sur la droite, présence d'un ancien plafonnage apparent.</p> <p>Mur gauche le mur est conforme, sous papier-peint de type tasseau, sous peinture blanche. Il présente plusieurs coups et griffes et trous de clous trop importants pour être décrits. Il accueille une prise non équipée de broche de terre.</p> <p>Mur avant identique aux murs précédemment décrits. Nombreux coups, griffes, coulures de sous peinture, trous de clous.</p> <p>Mur droit accueille en partie gauche une prise en matériau de synthèse de ton blanc, non équipée de broche de terre, correctement fixée. Autour de cette prise, présence d'un trou dans le mur à l'arrière.</p> <p>Le long au-dessus de la plinthe, court une goulotte en matériau de synthèse de ton blanc, visible sur les photos.</p> <p>Le mur accueille deux châssis en PVC identiques aux précédents. Les battées sont très sales. Le châssis de gauche est équipé d'un loquet de fermeture avec deux clés.</p> <p>La face avant des deux châssis présente des traces de peinture, griffes, taches, et très sale. Ils s'ouvrent et se ferment. Ils sont équipés de double vitrage intact mais sale à l'intérieur comme à l'extérieur. Les battées sont très sales, vu les travaux dans la rue.</p> <p>En dessous, présence d'une tablette de fenêtre en pierre naturelle de ton beige, fortement marquée sur ses arêtes des vives par divers coups et taches.</p>
-------------	---

En dessous, présence d'un radiateur en tôle ondulée, laqué d'usine de ton blanc, équipé d'une grille supérieure de propreté. Celui-ci est très sale, marqué par plusieurs traces de peinture grise sur le devant, présence de divers coups. Il est équipé d'une vanne thermostatique de marque identique précédente, fonctionnelle.

Présence d'un autre châssis double-fenêtre qui s'ouvre et se ferme correctement. Les battées sont sales. Il est identique au précédent, sauf que la rosace de bâquille de propreté est absente, visible sur les photos. Il est équipé d'un loquet à double clé, visible sur les photos. Présente un coup en bas sur la partie droite. Le châssis est très sale, avec diverses traces de sous peinture et coups.

La tablette est identique à la précédente, avec plusieurs coups sur ses arêtes de vives et taches. Correctement fixée mais très sale.

Le radiateur droit identique au précédent, marqué par diverses traces de sous peinture à l'avant et à l'arrière. L'intérieur est très sale. Il est équipé d'une vanne thermostatique fonctionnelle.

Mur arrière accueille en partie de cote de châssis une petite prise non équipée de broche de terre. Les murs sont identiques à ceux précédemment décrits, comme le reste de living.

La cheminée a été précédemment décrite

Les plinthes sont conformes aux généralités, en MDF à décor bois de ton chêne-foncé, correctement posées, hauteur environ 7 cm. Aucune remarque.

Le sol est conforme aux généralités, très empoussiéré, mériterait un nettoyage.



**CUISINE**



CUISINE



CUISINE 2



CUISINE 3



CUISINE 4



CUISINE 5



CUISINE 6



CUISINE 7



CUISINE 8



CUISINE 9



CUISINE 10



*CUISINE 11*



*CUISINE 12*



*CUISINE 13*



*CUISINE 14*

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 15



CUISINE 16



*CUISINE 17*



*CUISINE 19*



*CUISINE 20*



CUISINE 21

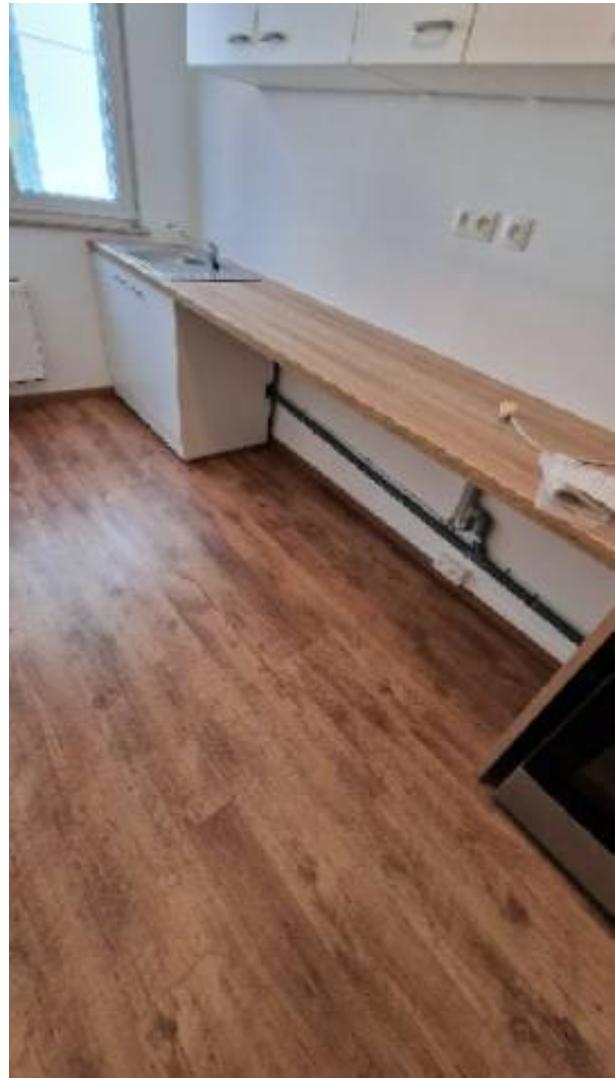


CUISINE 22

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 23



CUISINE 24

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 25



CUISINE 26

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 27



CUISINE 28

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



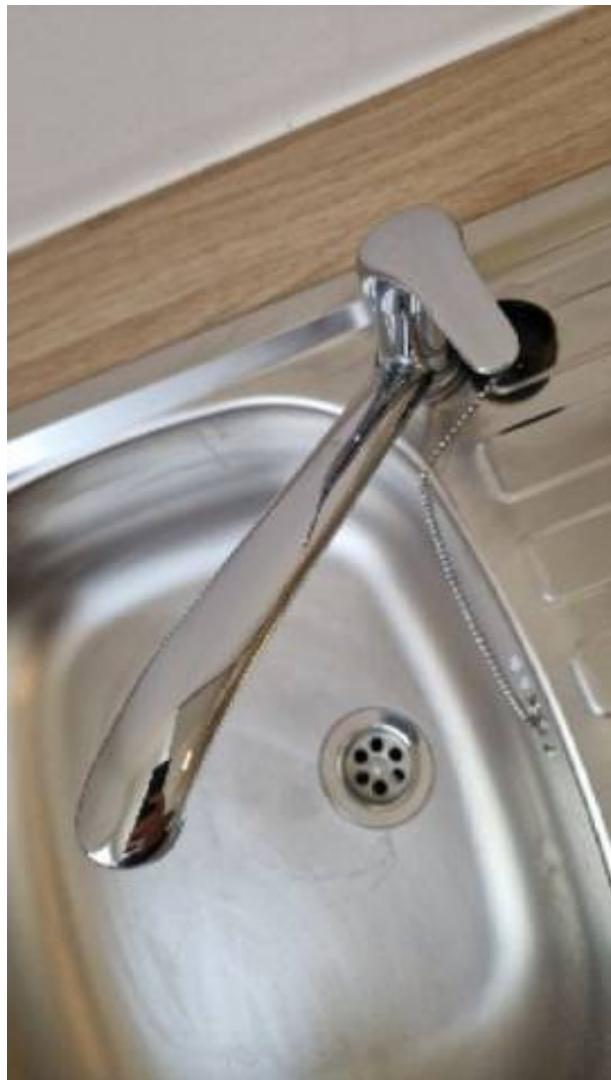
CUISINE 29



CUISINE 30



CUISINE 31



CUISINE 32



CUISINE 33



CUISINE 34



CUISINE 35



CUISINE 36

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 37



CUISINE 38

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 39



CUISINE 40

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle

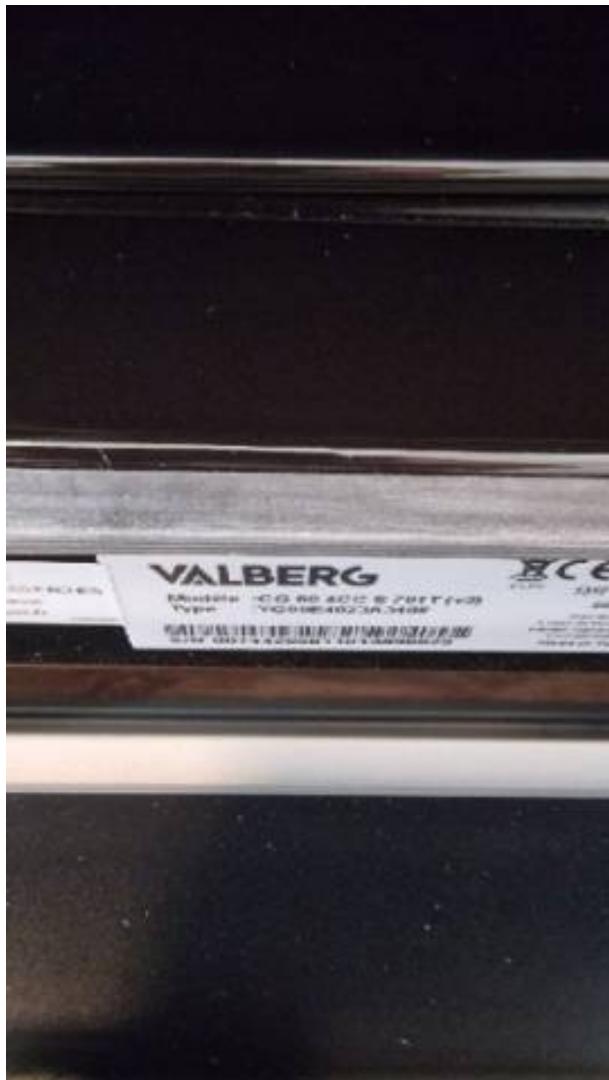


CUISINE 41



CUISINE 42

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 43



CUISINE 44



CUISINE 45



CUISINE 46

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 47



CUISINE 48

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 49



CUISINE 50



CUISINE 51



CUISINE 52



CUISINE 53



CUISINE 54



CUISINE 55



CUISINE 56

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



CUISINE 57



CUISINE 58

DESCRIPTION	<p>Le plafond est conforme à la généralité, n'entraîne aucune remarque. Il est de ton blanc, présente une diversité de traces. Un plafonnier de forme ronde en matériau de synthèse de ton blanc avec son diffuseur opalin, son ampoule est fonctionnelle et correctement fixée au mur.</p> <p>Mur arrière accueille la porte de la cuisine, équipée d'un vitrage retrouvé intact à l'intérieur comme à l'extérieur.</p> <p>La porte est équipée d'une bâche identique aux autres, branlante sur son support, très marquée par des griffes et des taches. Elle s'ouvre et se ferme correctement mais un peu difficile. Elle présente sur sa structure avant et arrière côté cuisine, diverses traces de peinture et griffes trop nombreuses pour être citées.</p> <p>Mur arrière, présence d'un double interrupteur de marque NIKO, en matériau de synthèse de ton blanc, avec deux boutons poussoirs. Ceux-ci ont dans le bas un bouton poussoir et dans le haut un bouton.</p> <p>Mur gauche est sous enduit, sous peinture blanche, présente quelques petites coulées de peinture, mais cela n'entraîne aucune remarque.</p> <p>Derrière la porte de cuisine présence d'un coffret électrique neuf, de marque LEGRAND. Il est complet, le portillon est en matériau de synthèse transparent. La porte s'ouvre et se ferme correctement. Absence de schéma unifilaire. Il est recommandé au propriétaire de l'y placer.</p> <p>Sur le dessus, une série de tuyaux courant le long du mur, sous peinture blanche.</p> <p>Mur avant accueille un double châssis qui s'ouvre et se ferme correctement. Il est très sale. Il est équipé de double vitrage en PVC de ton blanc. La bâche d'ouverture est identique, oscillo-battant, très marquée par diverses traces, surtout dans le haut, des taches de peinture. Le contour est aussi marqué par diverses traces noires et taches de peinture.</p> <p>En dessous, présence d'une tablette en pierre naturelle de ton beige, marquée par diverses petites taches et griffes visibles sur les photos.</p> <p>Le radiateur est correctement fixé au mur, comme les autres. Présente dans le bas une longue trace de rouille. Écaillage de peinture et présence de rouille. Présente aussi des coups et griffes en façade. Sa grille supérieure est marquée par diverses traces de sous peinture et rouille. L'intérieur est très sale, équipé d'une vanne thermostatique de même marque que les autres, fonctionnelle.</p> <p>Mur droit accueille une série de caissons de cuisine en mélaminé de ton blanc, correctement fixés au mur, intacts. L'aménagement intérieur a été pris en photo et visible. Ces caissons sont équipés de portillons en mélaminé de ton blanc, qui s'ouvrent et se ferment correctement, sans remarque. Équipés de bâches d'ouverture en plastique, en matériau de synthèse de ton gris, sans remarque.</p> <p>En dessous, présence d'une tablette en mélaminé de ton chêne-clair, sans remarque, semble neuve. Percée sur la gauche par un lavabo en inox sans remarque et semble neuf. Équipé sur sa droite d'un égouttoir, d'une chaînette et de son bouchon de ton noir et d'une crêpine métallique, propre. Percé par un robinet mitigeur de marque non apparente, mousseur légèrement entartré. L'eau s'écoule normalement.</p> <p>En dessous, présence d'un siphon en matériau de synthèse de ton blanc et gris, équipé de deux robinets d'arrêt testés et fonctionnels.</p> <p>En dessous, un caisson en mélaminé de ton blanc, retrouvé sale à l'intérieur, visible sur les photos.</p>
-------------	--

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle

Les deux portillons s'ouvrent et se ferment correctement. Marqués de diverses traces à l'extérieur, mais propres.

En dessous, une plinthe légèrement marquée sur le bas d'une petite trace grise. Présence de béquilles d'ouverture en plastique de ton gris. Sur celle de gauche, présence d'un trait de crayon.

En dessous du plan de travail, présence de l'évacuation pour l'eau du robinet, tuyau en matière synthétique de ton gris, correctement fixé au mur. Présence aussi d'un emplacement pour machine à laver. Présence d'une double prise en saillie, neuve, équipée de broche de terre.

Les plinthes sont conformes aux généralités, n'entraînent aucune remarque. Peut-être de petites poussières le long de la peinture.

Le sol sont conformes aux généralités, n'entraîne aucune remarque.

**EQUIPEMENTS**

Le four en pose libre de marque VALBERT est neuf, sans remarque. Retrouvé propre, non gras. Non branché le jour des constats, ampoule non vérifiée, mais semble neuve.

Au-dessus, présence d'une hotte avec une structure en métal laqué blanc d'usine, de marque HIGHONE. Non branchée, non vérifiée. Filtres propres, dessus visible sur photos. Nombreuses poussières au-dessus. Correctement fixée au mur.

Le congélateur combiné au-dessus, partie congélation à l'intérieur, de marque HIGHONE, neuf. Joints des portillons propres et intacts. Présence d'une grille en tréfilé métallique sous peinture blanche dans la partie congélation, retrouvée neuve. Frigo non branché, ampoule non vérifiée. Équipé de trois balconnets en plexi transparent, propres et intacts.

À l'intérieur de la partie réfrigérée, présence de quatre claires en verre Sécurit équipées au devant et à l'arrière d'une protection en matériau de synthèse de ton blanc. Ensemble neuf. Présence d'un bac à légumes neuf, sans remarque.

À droite sur le mur, présence d'un tuyau jaune courant le long du mur, probablement tuyau de gaz, correctement fixé. Présence au-dessus du mur d'une goulotte.

Au-dessus de la hotte, prise en saillie neuve équipée de broche de terre.

Au-dessus de la porte d'entrée, une grosse goulotte en matériau de synthèse de ton blanc et un ancien crochet visible sur photos.



**SALLE D'EAU**



*SALLE D'EAU*



*SALLE D'EAU*



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU  
Métal émaillé



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



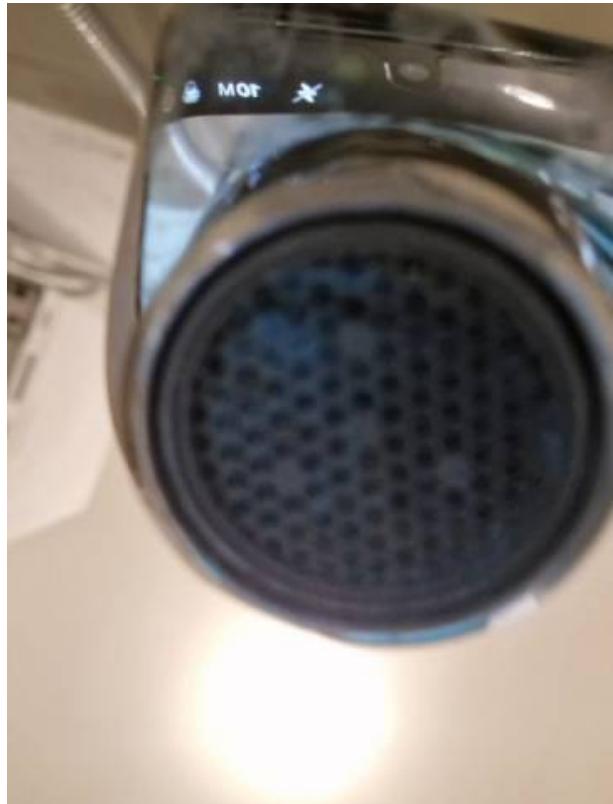
SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



SALLE D'EAU

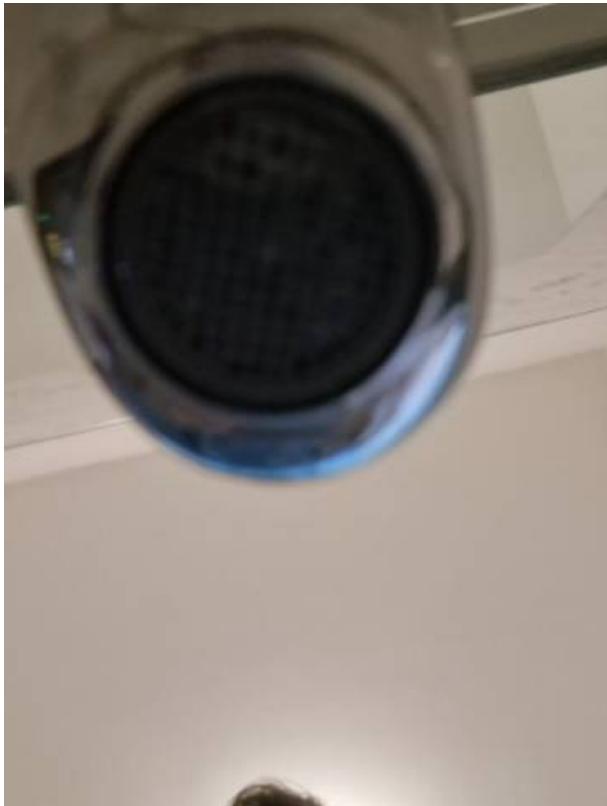
SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU

SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



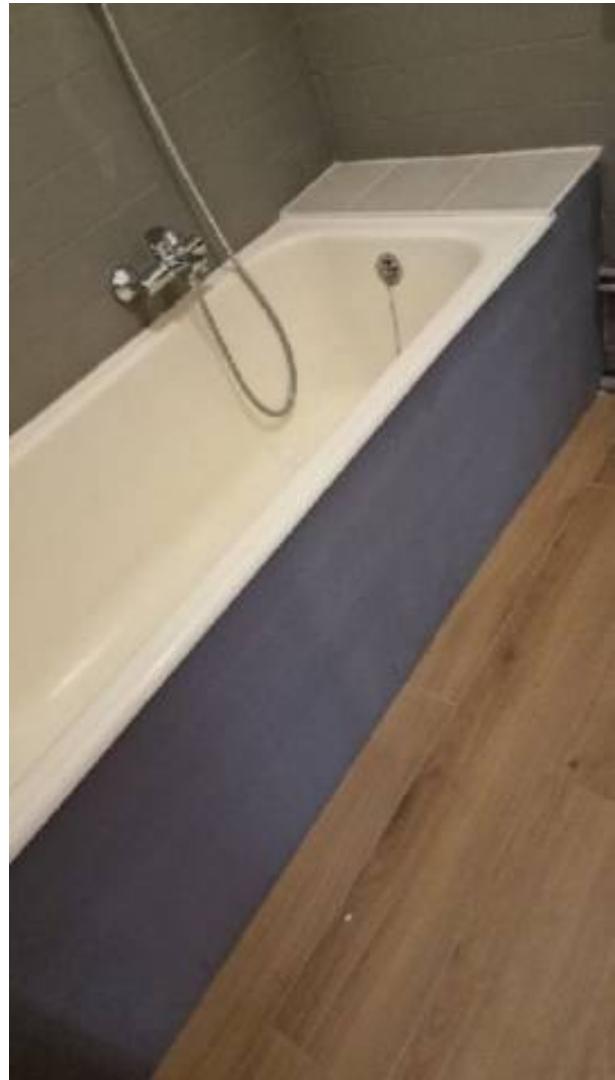
SALLE D'EAU



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU

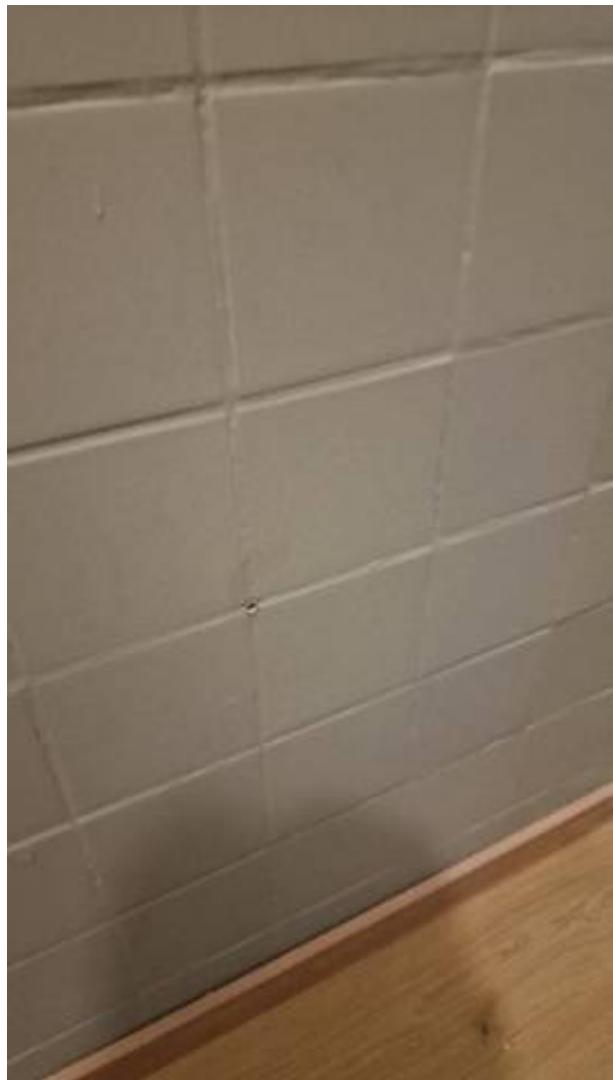


SALLE D'EAU  
*Le tablier de baignoire est en bois sous peinture grises*

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



SALLE D'EAU



SALLE D'EAU

<b>DESCRIPTION</b>	<p>Le plafond est conforme à la généralité, sous enduit, sous peinture blanche. Équipé d'un fil et de son socquet de ton noir en matériau de synthèse, avec sucre et ampoule fonctionnelle.</p> <p>Une porte équipée dans le bas d'une grille en matériau de synthèse de ton brun, empoussiérée. Béquille d'ouverture pendante sous son support. Porte non équipée de clé, marquée par griffes et petites taches de peinture. S'ouvre et se ferme correctement. Béquille marquée par diverses traces.</p> <p>Mur arrière en partie droite et gauche, bas du mur accueille un grès-cérame sous peinture de ton gris, correctement fixé au mur. Les joints sont identiques, sous peinture de ton gris, correctement fixés, sans remarque.</p> <p>Le dessus du mur est un crépi visible sur photos.</p> <p>Ébrasement de porte est en métal sous peinture blanche, marqué par petites griffes.</p> <p>Mur gauche en partie basse, baignoire en métal émaillé de ton blanc d'époque, présentant dans le fond de plusieurs traces visibles sur photos, probablement traces de peinture. Crépine marquée par diverses traces de peinture. Équipée d'une chaînette et de son bouchon en matériau de synthèse de ton noir, correctement fixés.</p> <p>Au-dessus de la baignoire, un robinet mitigeur neuf, marque non apparente, en métal chromé, correctement fixé, mousseur propre. Relié à un flexible et douchette en métal chromé, avec quelques traces de peinture, mousseur propre. Support à douchette en matériau de synthèse chromé, correctement fixé, sans remarque.</p> <p>Au-dessus du mitigeur, divers tuyaux courant le long du mur, sous peinture.</p> <p>Interrupteur de type bouton-tirette fonctionnel, équipé d'un long fil et de son petit poids en matériau de synthèse de ton blanc.</p> <p>Le mur avant accueille en partie gauche la chaudière de marque VIESSMANN. Celle-ci, le jour des constatations, n'est pas allumée.</p> <p>En dessous présente de tuyaux visibles sur les photos. L'ensemble est correctement fixé au mur.</p> <p>À droite de la chaudière présente diverses poussières.</p> <p>Le mur avant accueille dans sa partie haute sur le crépi, présence de plusieurs trous d'anciennes chevilles. Il y en a cinq.</p> <p>En dessous, radiateur correctement fixé, identique au précédent, équipé de vanne thermostatique fonctionnelle. Marqué par griffes sur grille supérieure et quelques traces de peinture. Intérieur très empoussiéré.</p> <p>Divers tuyaux courant le long du mur, voir photo, avec une vanne de ton bleu.</p> <p>Mur droit en bas, en grès-cérame identique à celui précédemment décrit, sous peinture grise. Derrière la porte, au-dessus de quatre grès-cérame, présence d'une ancienne cheville visible.</p> <p>En partie centre, un lavabo en céramique laquée d'usine de ton blanc, de marque IDÉAL STANDARD, équipé d'une crépine en métal, sans remarque. Percé par robinet mitigeur en métal chromé, neuf, mousseur intact. Équipé d'une chaînette métallique et de son bouchon en matériau de synthèse de ton noir. Écoulement normal, sans remarque.</p> <p>En dessous, siphon en métal chromé, correctement fixé, sans remarque. Présence</p>
--------------------	---

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle

d'un tuyau en matériau de synthèse de ton blanc. Deux robinets d'arrêt vérifiés et fonctionnels.

Au-dessus du lavabo, tablette en verre équipée de deux supports en métal chromé, intacte, sans remarque, correctement fixée. Présence derrière supports de diverses traces noires au crayon.

Miroir rectangulaire, intact et propre, correctement fixé au mur, sans remarque.

À droite du miroir, une prise non équipée de broche de terre, en matériau de synthèse de ton blanc, marque NIKO, avec cache de propreté.

Au-dessus du miroir, deux fils électriques sortent du mur, non reliés entre eux, équipés de petits connecteurs (sucré). Présence aussi de quatre trous de chevilles visibles.

À gauche du miroir, présence d'un coup dans le plafonnage et diverses traces sur le carrelage en dessous de la tablette de fenêtre, traces probablement de crayon.

Au-dessus du lavabo, à gauche et droite, deux anciens trous de chevilles sous peinture.

Les plinthes sont conformes à la généralité, sans remarque.

Le sol est un peu différent du reste de l'appartement, en PVC de type parquet flottant, ton chêne-moyen, sans remarque.

Le tablier de baignoire est en bois sous peinture blanche, ton gris, sans remarque.

À nettoyer haut de la baignoire, trois carrelages en grès-cérame de ton gris, correctement fixés. Joints de resserrement en ciment ton gris-moyen, sans remarque.

Présence au sol d'un vinyle visible sur photos, de ton bois, identique à celui du hall de l'entrée.



**WC**



**WC**



**WC 2**

**Etat des lieux entrant**  
74266-edle



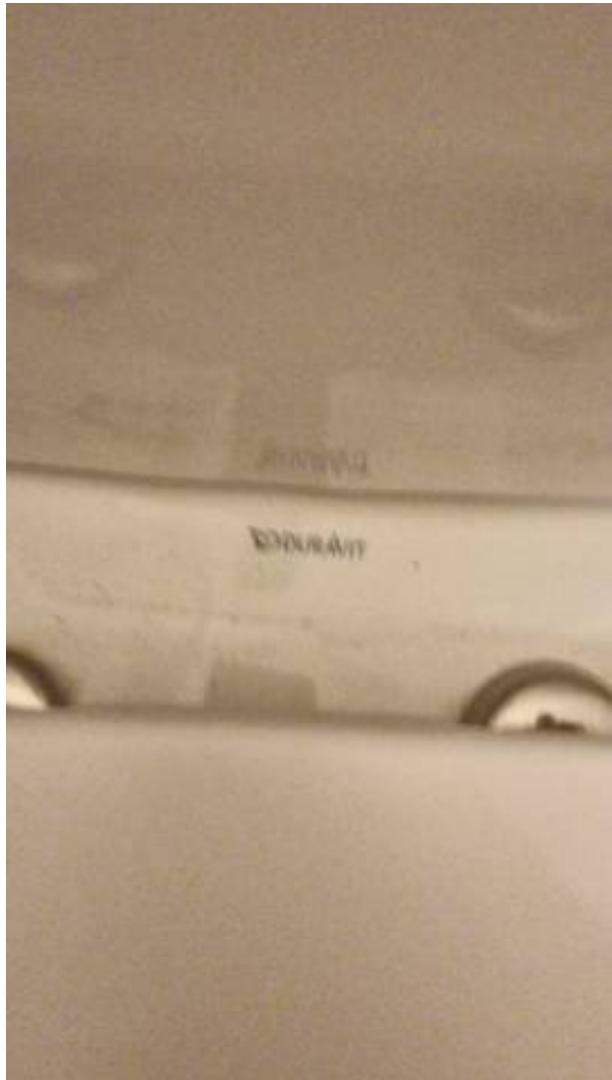
WC 3



WC 4



WC 5



WC 6



WC 7



WC 8



WC 9



WC 10



WC 11



WC 12



WC 13

<b>DESCRIPTION</b>	<p>Le plafond est conforme à la généralité, sans remarque.</p> <p>Mur arrière accueille la porte équipée d'une clé, marquée par divers coups et griffes. S'ouvre et se ferme correctement, sans remarque. Les gonds de porte de tout l'appartement sont sous peinture blanche. Les ébrasements en métal sous peinture blanche, marqués par diverses traces.</p> <p>Mur gauche accueille un interrupteur en ballottant.</p> <p>En partie haute, présence d'un panneau perforé en bois sous peinture blanche, marqué par plusieurs traces sur contour et façade.</p> <p>En dessous, WC posé au sol en céramique d'usine de ton blanc, de marque DURAVIT, marqué à l'intérieur par une petite trace brune. Équipé d'un abattant en matériau de synthèse de ton blanc, les deux amortisseurs sont présents. Réserve de chasse en céramique de ton blanc, sans remarque, avec petite trace sur la droite. Équipé d'un bouton poussoir en métal inox, nécessitant de laisser le doigt dessus pour que la chasse se fasse.</p> <p>Sur la gauche, présence d'un tuyau flexible relié à un robinet SCHELL fonctionnel.</p> <p>À l'arrière, une évacuation en matériau de synthèse de ton blanc, il est équipé aussi d'un porte-rouleau papier toilette visible sur les photos.</p> <p>Mur droit recouvert comme le reste d'un papier-peint blanc de type tasso. Présence de divers trous, quatre anciens trous de chevilles, traces en forme carrée visibles sur photos.</p> <p>Deux plinthes. Première plinthe en bois sous peinture blanche, marquée par plusieurs traces et griffes, correctement fixée, absence de joint périphérique. Deuxième plinthe de ton bois comme le reste de l'appartement, sans remarque.</p> <p>Le sol est conforme à la généralité, sans autre remarque, identique au sol de la salle de bains, n'entraîne aucune remarque.</p>
--------------------	--

J'ai dressé et clos le présent procès-verbal d'Etat des lieux entrant, le **13-08-2025**, en autant d'exemplaires que de parties, afin qu'il y soit donné telle suite que de droit à la date ci-dessus.

Jean Landauer

Expert Immobilier



## **RECOMMANDATIONS AUX LOCATAIRES POUR LA FIN DU BAIL**

Les recommandations reprises ci-dessous sont non limitatives et données à titre informatif sur base des articles 1730 et suivants du Code Civil et/ou des us et coutumes en matière d'état des lieux, sous réserve des accords contractuels entre parties.

Le jour de l'état des lieux de sortie :

- Les lieux doivent être vidés de tout objet appartenant au preneur et correctement nettoyés.
- Les compteurs (eau, gaz, électricité) resteront ouverts afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement des appareils desservant les lieux loués. A défaut, une réserve sera formulée empêchant la clôture de l'état des lieux et des décomptes entre parties
- Les clés seront remises au bailleur et les portes intérieures munies de leur clé (si tel était le cas à l'entrée). Toutes les clés supplémentaires reproduites par le locataire seront remises au bailleur lors de son départ. Cette remise de clés étant définitive, tous les manquements seront alors compensés par des indemnités (le preneur n'étant plus autorisé à accéder aux lieux).
- Le preneur produira les attestations d'entretien requises datant de maximum trois mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, alarme, boiler, etc. A défaut de pièces justificatives probantes, il sera considéré que l'entretien concerné des équipements techniques n'a pas été réalisé.
- Le preneur devra justifier le paiement de la facture de l'eau avant le déblocage de la garantie locative par le propriétaire.
- Si le bien est loué meublé, les meubles et objets seront retrouvés dans l'état et à l'endroit exacts où ils se trouvaient à l'entrée. Si le preneur a installé ou fait installer certains équipements mobiliers ou autres (canalisations électriques, raccordements de plomberie, de sanitaires, système d'alarme, antenne parabolique, etc.), en lieu et place ou en complément de ceux qui s'y trouvaient à son entrée, il aura la faculté soit de les enlever et de remettre le tout dans l'état dans lequel il l'a reçu, soit d'abandonner ces équipements au profit du propriétaire, sans indemnité quelconque. Ceci sans exclure le droit au propriétaire de refuser ces équipements et d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif

### **Conseils d'usage :**

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

\* des locaux et de leurs décors :

- Sols : dépoussiérés. Parquet sans dégradation (griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlures, déformations, etc.). Si ces dégradations devaient concerter plus d'un demi-mètre carré de parquet, serait alors compté un ponçage et/ou une vitrification totale dudit parquet. Moquettes aspirées et shampouinées (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 paumelettes 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.