

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE LOCATIVE
SPI21-0408-01



Appartement N° 510 au 5^{ème} étage
Chaussée de Waterloo, 825
1180 UCCLE

Bailleur: GABY REAL ESTATE sprl
Représentée par Mr Stanislas Bareel
Avenue Louise 367
1000 Bruxelles

Locataire: Mr Logan Honoré
Chaussée de Waterloo 825
1180 Uccle

Stéphane PIPART
Expert Immobilier

L'an deux mille vingt et un, le huit avril.

NOUS SOUSSIGNÉS :

Le Bureau d'Expertises Immobilières Pipart, dont les bureaux sont situés à La Hulpe, Avenue du Gris Moulin 39, représenté par :

Monsieur Stéphane PIPART, Expert Immobilier, agréé en cette qualité auprès de la Chambre des Experts Immobiliers de Belgique (CIBEX) sous le numéro 144.

Agissant à la requête de :

GABY REAL ESTATE sprl
Représentée par Mr Stanislas Bareel
Avenue Louise 367
1000 Bruxelles

Propriétaire

ET

Mr Logan Honoré
Chaussée de Waterloo 825
1180 Uccle

Locataire entrant

Avec mission de procéder à l'état des lieux au point de vue locatif d'un appartement N° 510 au 5^{ème} étage du bâtiment :

Chaussée de Waterloo, 825
1180 UCCLE

À l'effet de déterminer, conformément à l'article n° 1730 du Code Civil et à la Loi du 7 novembre 1973 modifiant l'article n°1731 du Code Civil, l'état dans lequel le preneur reçoit lesdits locaux et celui dans lequel, à sa sortie, il devra les restituer, exception faite de ce qui aurait pu ou qui aurait été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal.

Nous étant rendus sur place à la date précitée, après visite détaillée de tous les locaux, nous avons noté comme suit le résultat de nos observations.

NOTES LIMINAIRES

Il n'est pas tenu compte dans le présent constat des défauts d'ordre constructif telles que fissures affectant les maçonneries, enduit, carrelages et autres, qui seraient dues à des mouvements de bâtiment ou retraites normaux. Le fait de citer certains de ces troubles dans le présent état des lieux n'est qu'indicatif et ne peut constituer, en aucun cas, une reconnaissance préjudiciable au preneur du fait d'une quelconque omission.

Il n'a pas été fait d'investigations derrière les décors, revêtements et équipements.

Le présent constat exclut toutes investigations d'ordre technique, notamment sur les divers équipements et installations tels que : chauffage central, électricité, gaz, sanitaires, décharges, conduits de fumée, ventilations, distribution d'eau chaude et froide, égouts, décalcarisateurs, appareils électroménagers,

Le locataire voudra bien faire les remarques éventuelles endéans le premier mois d'occupation et d'utilisation du chauffage.

Ils seront considérés en état normal de fonctionnement si 30 jours après réception du présent état des lieux d'entrée, le locataire n'a émis aucune objection, remarque ou réserve écrite à ce sujet.

Le présent constat exclut toute vérification de la conformité des lieux avec les lois et règlements en vigueur.

En résumé, le présent constat est limité aux troubles ou défauts existants qui pourraient être reprochés au locataire au moment de sa sortie des lieux en fonction des usages et de la jurisprudence actuellement en vigueur en matière de dégâts locatifs.

SITUATION DES LOCAUX ET ÉLÉMENTS

La situation des locaux et éléments désignés par « gauche » ou « droite » s'entend en regardant l'immeuble de la rue, face à la façade de devant. Pour préciser, la situation d'un endroit considéré d'un élément « gauche » ou « droite » s'entend en regardant l'élément de face et de l'endroit où se trouve l'observateur.

TABLE DES MATIÈRES

Living :	6
Salle de douches :	9
Entrée :	13
Relevé des compteurs	19
Relevé des clés	19

GÉNÉRALITÉS

L'appartement est constitué d'une entrée avec kitchenette, d'une salle de douches, d'un living.

Les peintures ont être rafraîchies pour l'entrée du locataire.

Sauf stipulations contraires au cours du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, les décors se présentent comme suit :

- Plafonds : enduits lisses, peints en blanc avec moulures périmétriques en bois. L'ensemble sous peinture blanche, neuve sans tache, ni percement.
- Murs : recouverts de TASSO, peints en blanc, peinture couvrante, neuve, sans tache, sans percement.
- Plinthes : périmétriques en QUICK-STEP ton marron clair, en bon état général.
- Sols : recouverts de parquet en QUICK-STEP à larges lames généralement sans griffe. Les arêtes présentent de petits gondlements.
- Électricité : encastrée. Les interrupteurs et prises électriques sont de marque NIKO. Les bascules sont en résine acrylique. Les plaquettes périmétriques en métal. Les prises électriques sont munies de broche de terre.

CONSTATATIONS

Living :

- Plafond : sous peinture neuve avec moulures.
- Deux appliques en métal émaillé blanc, trois crochets avec coiffes en verre. Les deux ampoules fonctionnent correctement.
 - À l'aplomb de la façade arrière, deux rails en métal avec galets en bon état.

- Murs : paroi d'accès / mur avant :
- Partie de gauche, propre et en bon état, sans tache ni percement.
 - Un interrupteur avec traces d'usage et traces digitales sur la bascule.
 - La baie vers la kitchenette est simplement peinte en blanc. Sur l'arête de droite, à ± 1 m 20 de hauteur, un accroc remis sous peinture.



Mur de gauche :

- À gauche, un interphone ouvre-porte marque ALPHONE type GH-1AD à tester par le locataire.



- En dessous, une prise électrique avec plaquette PROXIMUS. En dessous, une prise de télédistribution sans plaquette périmétrique. En dessous, deux prises électriques simples.



- À 1 m à droite à 1 m de hauteur, un amas d'enduit. Le mur présente quelques petites irrégularités éparses sur la surface totale du mur mais généralement remise sous peinture et sans déchirure du TASSO.

- Au centre du mur, une fissuration qui a été réparée. Elle part de la plinthe remonte en zigzag jusqu'à une hauteur de ± 1 m.
- À droite, un radiateur électrique d'aspect neuf ou récent. Sur le dessous de la carrosserie, quelques résidus poussiéreux. Le potentiomètre a été testé et fonctionne correctement. Le long de l'arête inférieure, une rayure horizontale.



- En dessous, une prise électrique avec traces d'usage.



- À droite, une boîte de dérivation en PVC.

Mur arrière :

- Équipé d'une seule grande baie avec un châssis, de deux ouvrants coulissants en métal ancien garnis de verre double vitrage. Les châssis sont marqués d'importantes patines d'usage. Les mastics et parcloles sont marqués de traces poussiéreuses anciennes et de petites dégradations. Les deux prises en main ont été testées. Celle de gauche est bloquée, celle de droite fonctionne correctement. Au joint entre les deux ouvrants, une mousse ancienne dégradée.



- À l'intérieur, la baie est protégée par un petit garde-corps en aluminium finition brut en bon état sans griffe. À noter que l'ouvrant de droite est marqué d'un voile blanchâtre sur l'extérieur, généralisé. Au pied du garde-corps, à droit, un adhésif.



Mur de droite :

- Côté gauche, une prise électrique simple en résine acrylique récente.
- De cette prise vers la droite part une fissuration sur TASSO remontant jusqu'au centre du mur.
- À droite, une deuxième prise électrique.

Plinthes : périmétriques. Sur les deux arêtes saillantes de la baie, présence d'une trace de découpe.



Sol : en parquet.

La surface du parquet est marquée d'un voile poussiéreux suite au chantier. Pas de griffe apparente sur le parquet. Les arêtes sont marquées par de petites écornures.





Salle de douches :

- Plafond : recouvert d'un TASSO sous peinture blanche, propre et couvrante.
- Au-dessus de la cabine de douche, une ventilation, grille en PVC avec deux cordons non testés.



- Murs : recouverts de TASSO.

Paroi d'accès / mur de gauche :

- Sur la surface, présence de petites jaspures ou de petits amas d'enduit notamment dans les 15 cm de l'angle avec le mur avant.
- À gauche de la baie, un blochet de deux interrupteurs et une prise électrique. En dessous, une prise électrique ancienne avec plaquette métallique.
- La baie est équipée d'une porte. Chambranles en aluminium, feuille de porte en mélaminé. Le mélaminé est ancien, terni par l'usage. À hauteur de vue, quatre éclats ou perforations, trois traces de ponçage et un résidu d'adhésif. Sur l'arête de gauche au niveau de la béquille, le mélaminé est boursoufflé. Sur l'arête inférieure, le mélaminé est écaillé et le panneau de bois est gondolé. Chambranles, le métal est terni. Sur le côté extérieur, le métal est en bon état. Le bas de la porte est marqué d'écailllements et de petites pertes de mélaminé et le panneau de bois a gondolé.



Mur arrière / partie de gauche :

- À 2 m de hauteur, quatre percements avec chevilles rebouchés avec de l'enduit non poncé, aspect rugueux.
- Le retour, la partie arrière et la partie de droite sont lambrissés de carreaux de grès cérame de teinte blanche sur ± 2 m 20 de hauteur avec joint de barbotine blanc cassé. Les carrelages sont en bon état, sans impact ou fissuration.
- Le mur arrière est équipé d'une barre de douche en métal chromé, deux embases en ABS chromé, un curseur réglable pour la douchette et un porte-savon. En dessous, un robinet mitigeur en métal inox avec rosace, flexible GROHE, douchette en ABS chromé, diffuseur PVC multi-positions avec résidus blanchâtres. Le receveur est en PVC avec surface formant des vaguelettes ou des sinusoïdes avec une plaquette couvrant le siphon. Joint de silicone propre et en bon état. La douche ferme au moyen d'une paroi en verre ligné blanc avec cadre métallique émaillé blanc, baguette de la porte émaillée blanche, une prise en main en PVC et une patère IKEA en métal émaillé blanc avec six crochets.





Mur de droite :

- Un panneau de bois recouvert de TASSO masque une gaine technique. Au niveau des points de fixation, on constate de petits arrachements du TASSO.
- À droite, deux embases en métal chromé avec débordements de peinture tiennent une clayette porte-rouleau. Plus loin à droite, une deuxième clayette sous même décor en métal tréfilé. Les deux avec traces d'usage.



Mur avant :

- Le mur avant est équipé d'un boiler électrique de marque ATLANTIC, capacité de 100 litres, neuf ou récent. La carrosserie est en bon état. La purge a été testée et fonctionnant sans fuite.

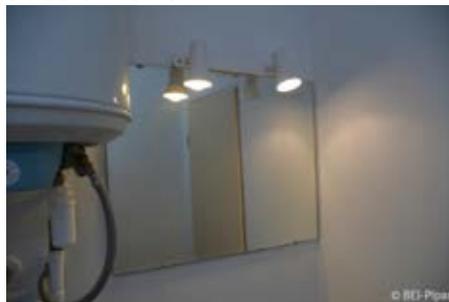


- En dessous, une adduction, une circulation d'eau, une évacuation en PVC gris recouvert de peinture blanche avec une vidange qui a été collée par la peinture.
- Le mur est équipé d'une adduction d'eau pour la cuvette. La vanne est bloquée.
- Le pied du mur est équipé d'une cuvette en porcelaine sanitaire vitrifiée blanche, sans impact, éclat ni faïençage. Présence d'une marque poussiéreuse et calcaire à l'écoulement ainsi que dans le fond. La cuvette est équipée d'une lunette et d'un abattant en bois compressé, recouverts de plastique blanc et de peinture. Les amortisseurs de l'abattant ont marqué le dessus de la lunette de deux percussions avec

écaillures. À l'arrière, un réservoir en PVC avec couvercle. Chasse à simple bouton-poussoir, testée est fonctionnant sans fuite.



- La moitié inférieure du mur est marquée de nombreux petits amas et dégradations anciennes remises sous peinture blanche propre.
- Le mur est équipé d'une applique avec deux spots orientables blancs, ampoules fonctionnant.



- En dessous, un miroir rectangulaire à bords biseautés, maintenu par trois crochets métalliques. Sur la surface, présence de petites taches de peinture. Sur l'arête inférieure, présence d'oxydation. Pour le reste, les arêtes ne présentent pas d'impact ni d'éclat.



- En dessous, un lavabo en porcelaine sanitaire vitrifié blanc, sans impact, éclat ni faïençage. Il est équipé d'un robinet mitigeur GROHE testé et fonctionnant sans fuite. Dans le corps du robinet, une chaînette à billes lestée d'un plomb avec un bouchon en bon état. À l'arrière, un joint de silicone.



- En dessous, deux adductions d'eau en métal chromé. Vannes brisées ou bloquées. Une évacuation type siphon bouteille en métal chromé, ancien avec traces d'oxydation et une évacuation en PVC sous peinture.

Plinthes : périmétriques en QUICK-STEP.

Au pied du mur de gauche, à gauche de la porte, un écaillage du revêtement.



Sol : en carreau de grès cérame bleu moucheté gris, ancien, datant de la construction du bâtiment avec une évacuation centrale à la pièce.



Entrée :

Plafond : sous peinture blanche, propre, neuve et couvrante. Moulures propres, en bon état.

- Un détecteur de fumée, testé et fonctionnant correctement.

Murs : sous peinture blanche neuve.

Paroi d'accès / mur avant :

- La baie est équipée d'une porte d'entrée en bois peint ton crème non RF avec trois patères en PVC, chacune fixée au moyen d'une seule vis noire. Les trois crochets sont en bon état. En dessous, un judas optique

sans plaquette. Les quincailleries sont constituées d'une plaquette de propreté et d'une béquille en aluminium, de deux charnières en métal brossé. Dans le bas du mur, une plaquette PVC en attente de peigne. Présence de traces digitales au-dessus de la béquille et de vent coulis. Sur le listel, un joint de caoutchouc. Côté extérieur, chambranle est en mélaminé. Feuille de porte en mélaminé avec traces poussiéreuses au centre de la porte. Lentille du judas optique, une béquille et une plaquette de propreté.



Mur de gauche :

- À gauche, un placard. L'armature du placard est ancienne. Quatre portes coulissantes. Les surfaces des portes coulissantes n'ont pas été repeintes et la surface est ternie.
 - o Les deux portes coulissantes du haut ouvrent sur un volume sans étagère. Les parois sont badigeonnées de blanc. Le badigeon est ancien mais en bon état.
 - o Les deux portes du bas ouvrent sur un volume similaire sans étagère avec une barre de suspension en métal, deux embases en métal.
- Dans la partie droite du placard, un tableau électrique type IP30 en plexi et PVC. Deux réglettes.
 - o Sur la réglette supérieure, un différentiel de 30 mA, un disjoncteur bipolaire et un couvre-chant.
 - o Réglette inférieure, un différentiel de 300 mA, un disjoncteur triphasé, cinq disjoncteurs bipolaires.
 - o Portillon en bon état. En dessous, des goulottes dans les différents éléments électriques.



- Le sol est recouvert de carreaux de grès cérame sous peinture blanche avec traces poussiéreuses.
- La pièce d'appui des portes de placard est marquée par de nombreuses percussions et de traces d'usure ancienne.



- À droite, une applique, coiffe blanche, ampoule fonctionnant.
- Un interrupteur.
- En dessous, un radiateur électrique. La carrosserie est en bon état. Potentiomètre testé et fonctionnant.



Mur arrière :

- Une baie donnant sur le living dont les arêtes sont en bon état.
- À droite, deux grands crochets PVC, un troisième plus petit.

Mur de droite :

Équipé des meubles de cuisine anciens en mélaminé blanc. Portes blanches avec prises en main métalliques. Caissons suspendus de gauche :

- La porte est avec patines d'usage ancien. Elle ouvre sur un volume ancien terni avec deux étagères. Le socle est fissuré à droite au-dessus des deux points de fixation.



- À droite, un deuxième caisson, plus petit, terni, ouvre sur un volume de rangement ancien, sans étagère.



- En dessous est suspendue une hotte aspirante BOSCH, ancienne. Deux ampoules sans coiffe. Système d'extraction fonctionnant. Filtre en tissu ancien non renouvelé pour le locataire. Au-dessus, il manque un élément enjoliveur et en dessous manque les coiffes.



- En dessous, une crédence en carreau de grès cérame de teinte blanche, sans percussion. Joint de barbotine terni.
- Une prise électrique.
- Le plan de travail est en mélaminé ancien avec traces de découpe et d'importantes traces d'usage. Pas de joint de silicone. Le joint est fermé par de la toile adhésive. Entre l'évier et la taque, deux accros sur l'arrête.



- Le plan est équipé d'un évier constitué d'une cuve et d'un égouttoir en métal inox avec patine d'usage. Un robinet mitigeur à long bec, testé et fonctionnant sans fuite, fermement ancré dans l'évier.



- À droite, une taque vitrocéramique ancienne, cadre métallique, deux positions de cuisson. Les positions sont ternies avec résidus carbonés, mal nettoyées.



- En dessous, un caisson à gauche. La porte est marquée de traces d'usage. Prise en main légèrement ballottante ouvre sur un volume de rangement sans étagère. Le socle est marqué d'importantes traces d'usage, de boursouflures, de découpes irrégulières. Dans le volume, une adduction simple service et une double service. La vanne d'eau chaude est bloquée, vanne d'eau froide fonctionnant. Le mur est souillé. Une prise électrique complète avec plaquette périmétrique.



- À droite, un réfrigérateur. Dans le volume, un bac freezer. Portillon en bon état. Prise en main solide. Une petite étagère avec protection avant. Un bac à légumes en PVC en bon état. Dans la porte, un balconnet à bouteilles, deux petits balconnets, un balconnet avec couvercle. L'ensemble en bon état, sans fissuration. Une ampoule sous coiffe testée et fonctionnant.



- En dessous du meuble, le sol est souillé.
- À droite, retour de la crédence.
- La partie droite du mur, à gauche de la porte vers la salle de bains, à 30 cm de hauteur, une boursouffure sous TASSO ovale de 10 cm, non déchirée.

Plinthes : périmétriques.

Au pied de la baie vers living, les arêtes saillantes sont marquées de traces de découpe.

Sur l'arête saillante au pied droit de la kitchenette, l'arête est marquée de traces de découpe.



Sol : en parquet avec deux griffes sur le trumeau entre le réfrigérateur et la porte de la salle de douches.



Relevé des compteurs

COMPTEURS	NUMÉROS	INDEX
Eau froide	93FA159010	1052,659 m ³
Électricité	16062219	Jour : 1454,5 kWh Nuit : 1740,1 kWh



Relevé des clés

Pièce	Marque	Numéro	Nombre
Bâtiment			2
Appartement			2
Boîte à lettres			1

Les clés sont remises à un autre moment. Elles feront l'objet d'un accusé de réception établi par les parties, sans intervention de l'expert.

Sauf contre-indication de votre part dans les quinze jours qui suivent l'envoi du présent procès verbal, nous considérerons que les parties n'ont pas de remarques à formuler et que le présent texte peut être considéré comme définitif.

Les parties ayant, conjointement, mandaté notre bureau afin de les représenter, ont dûment signé l'ordre de mission, dès lors le caractère définitif de ce rapport est apporté par la seule signature manuscrite de l'expert en charge.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux d'entrée, pour servir et valoir ce que de droit, à la date que dessus.

L'Expert,