

ETAT DES LIEUX LOCATIF



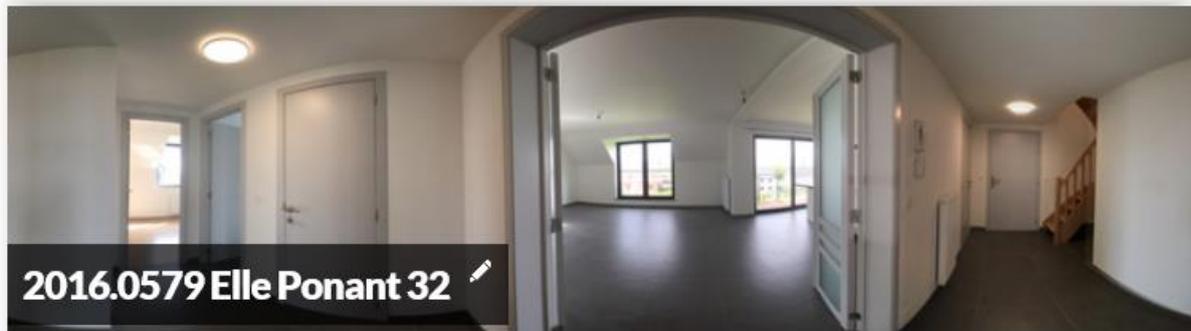
Bureau de Géomètres &
Experts Immobiliers
agrée et assermenté

GEMBLOUX

Avenue du Ponant

Appartement n°6 duplex gauche
Immeuble résidentiel

Avec vues panoramiques interactives



(Cliquez sur l'image)

BUREAU d'EXPERTISES NICOLAÏ & Associés
Avenue Seigneurie de Walhain n°12
B-1300 Wavre (Belgium)
Banque ING (BIC : BBRUBEBB)
IBAN : BE71 3401 8125 7369

INFORMATIONS & CONTACTS
Tél. : +32 (0)10 45 10 05
Fax : +32 (0)10 45 20 05
info@expertsnicolai.be
www.expertsnicolai.be

AGRÉATIONS LEGALES
Médiateur Fédéral
I.P.G. sous le n° 040055
Région Wallonne 23/537p
TVA : BE.0469.808.612

Bureaux Clients & Courriers : Boulevard du Centenaire 4bte 3 à 1325 Chaumont-Gistoux

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille seize, le vingt-huit avril

Nous soussigné,

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés sprl dont les bureaux sont établis à Wavre (B-1300), avenue seigneurie de Walhain n°12, représentée par son gérant Michaël Nicolai, géomètre-expert immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, ou tout autre collaborateur valablement désigné,

Agissant à la requête conjointe de :

- M. LOCATAIRE faisant élection de domicile dans les lieux loués, d'une part

- M. BAILLEUR, propriétaire, domicilié à XXXXXX XXXXXX, d'autre part,

A l'effet de procéder au constat d'état des lieux contradictoire du point de vue locatif d'un immeuble sis à

5030 GEMBLoux
Avenue du Ponant 32
Appartement n°XX duplex + Cave

que notre requérante de deuxième part donne en location à notre requérante de première part aux termes d'une convention de bail,

afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura été péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

Après avoir parcouru ledit immeuble et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos investigations.

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. La description des lieux est faite de haut en bas, généralement dans le sens horaire avec un mur de référence. Les parties communes ne sont pas incluses dans la mission. Sauf mention contraire, la description se fait dans le sens horlogique par la mention « mur à droite : ».

Le présent rapport exclut toute vérification de la conformité des lieux avec les lois et règlements en vigueur tels que la vérification de la sécurité, de l'habitabilité et de salubrité qui n'entrent pas dans la mission de base de l'expert. Il n'a pas été tenu compte des défauts d'ordre constructives si ce n'est à simple titre informatif et sans reconnaissance préjudiciable à l'une ou l'autre des parties. Les éventuelles remarques sur ces points sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par les parties, par des spécialistes spécifiques ou encore par demande d'extension de mission spécifique à l'expert.

Le locataire et le bailleur sont informés qu'ils peuvent, dans un délai de 15 jours suivant la prise de possession des lieux ou date de clôture du rapport, établir un avenant entre eux au présent constat s'il souhaite voir préciser certains points ou omissions involontaires. Une copie sera adressée à l'expert. Passé ce délai, les constatations et avenant(s) établis ou reçus par l'expert lieront irrévocablement les parties.

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant :

- l'état et le fonctionnement du réseau d'égout, du réseau électrique,
- les puits perdus ou fosses septiques,
- les piscines et ses accessoires,
- les canalisations sanitaires et de chauffage, notamment en matière d'entartrage et de corrosion,
- les divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (four, hotte, lave vaisselle,...).

Ces équipements seront considérés comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après un délai de 20 jours d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Les éventuelles mentions de l'expert stipulant les équipements comme fonctionnels sont à considérer comme de simple tests à l'enclenchement. Sauf remarque contraire, justifiée et dans les délais, du locataire entrant, les éléments non décrits sont présumés dans un état locatif normal ou que leur présence (ou existence) va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

La terminologie généralement employée pour l'état d'amortissement des décors et/ou matériaux est généralement traduite par les termes suivants : neuf, récent, terne, défraîchi, usagé, amorti. L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté ou descriptif au cas par cas.

Le rapport entre la lecture des différentes jauges permettant de relever les indications de contenance ou de consommation et le contenu ou la consommation effective est donné à titre indicatif et sans garantie (compteur de chaleur, jauge à mazout,...). Les éventuelles longueurs citées ont pour but de donner un ordre de grandeur et non une qualification précise, elles ont été estimées et non mesurées, et doivent être considérées en conséquence.

Les difficultés anormales d'utilisation, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou mal désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif, sous toute réserve de contrôle complémentaire par les parties ou régie. Cette remarque prévaut également pour les compteurs de chaleur.

Notes Générales relatives à l'immeuble examiné :

Il s'agit d'un appartement récent de ± 2 ans en 2^{ème} occupation.

Sauf remarque contraire, les plafonds et murs sont enduits et sous peinture de ton blanc. Il est expressément rappelé que toutes modifications des codes couleurs ou des peintures doivent faire l'objet d'accord entre les parties.

L'électricité est de type encastré en PVC blanc, de marque NIKO beige récente. De manière générale, l'appartement est équipé de luminaires de marque PHILIPS, à coiffe circulaire, effet verre sablé, et comprenant des ampoules de type LED. Au niveau des salles d'eau, ces dernières sont renseignées comme aux normes IP44, ou supérieures, toujours de marque PHILIPS, avec ampoules fonctionnelles. Au niveau des pièces de vie telles que chambres ou séjour cuisine, les points lumineux sont constitués de soquet avec ampoule sur fil libre.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont de type à panneaux à tôles embouties thermolaqués blancs d'usine à l'état neuf de marque RADSON. Ils comprennent des jaquettes de protection latérales, un grillage de protection supérieur et une vanne thermostatique de marque HONEYWELL.

Sauf remarque contraire, les portes intérieures posées sur 3 charnières sont sous peinture satinée dans les tons gris clair avec ébrasements, chambranles et listels assortis au feuil de porte. Les quincailleries sont en inox brossé, avec quadruples rosaces et clefs à gorge fonctionnelle.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en aluminium thermolaqués anthracité équipés de double vitrage avec isolation acoustique et phonique renforcée. Au minimum un ouvrant par baie est de type oscillo-battant. Les tablettes de fenêtres sont en pierres bleues polies avec arêtes chanfreinées. Quelques résidus de jaspures de peinture millimétriques d'allure lavable subsistent.

Sauf remarque contraire, les sols sont recouverts d'un carrelage en Grès Cérame 60x60, effet pierres bleues ou similaires, avec des joints gris ciment. Les plinthes périphériques sont assorties.

Sauf remarque contraire, le meublier de cuisine est récent et comprend des portillons en mélaminé blanc de bonne facture avec charnières à fermeture assistées. Les poignées tirantes sont en inox. Le plan de travail est en mélaminé, finition anthracite, parfaitement mis en œuvre. Les joints de raccord sont intacts. Les électroménagers de marque BOSCH comprennent hotte, table de cuisson vitrocéramique, four, frigo et lave-vaisselle intégré.

Sauf remarque contraire, les équipements sanitaires comprennent des robinets de type mitigeur chromé, de marque HANSGROHE. Les vannes d'arrêt SCHELL sont fonctionnelles.

Sauf remarque contraire, les lieux sont considérés comme remis en bon état de propreté. Les parties se sont accordées sur ce point. Préalablement à tous travaux d'entretien sur les matériaux et équipements de l'immeuble et afin qu'ils soient exécutés dans les règles de l'art, l'expert recommande au locataire de s'informer de la spécificité et compatibilité des produits utilisés.

DECOMPTE DES CLES REMISES / RECUES LORS DE L'ETAT DES LIEUX :

(si non complété = non communiqué / voir également convention bail / documents agences)

3 clés de sécurité mixte**1 clé boîte aux lettres****1 clé porte cave**

+ modes d'emploi d'origine des électro-ménagers et thermostat.

RELEVÉ DES INDEX COMPTEURS ET JAUGES PAR L'EXPERT / EFFECTUES ENTRE PARTIES :

(si non complété ou non accessible / Voir relevé séparé effectué entre parties)

Relevé du compteur d'eau **Froide** n°xxxxxx Index : 00057,34m³Relevé de l'électricité n°xxxxxxx Index I : 002912 KWh
Index II : 003212 KWh**ATTESTATIONS D'ENTRETIENS RENSEIGNEES A L'EXPERT**

(si non complété = non communiqué / Documents conservés par les parties / voir convention bail)

- Entretien fait XXXXX
- VMC : entretien du XXXXXX par XXXXXX

NOMBRE DE DETECTEUR(S) INCENDIE PRESENT(S) : 2**STRUCTURE GÉNÉRALE DU CONSTAT :**

Étage : Chambre principale
Salle de bains privative
Dressing privatif
Espace grenier de rangement
Hall de nuit supérieur
Descente d'escalier

Niveau inférieur Hall d'entrée
Chambre centrale avant
Chambre avant gauche
Salle de douche
Logette WC
Réserve / Chaufferie
Séjour / Cuisine

Complément : Terrasse
Cave

CONSTATATIONS

ETAGE :

CHAMBRE PRINCIPALE :



Plafond et pente de toiture : conformes aux généralités. Un point lumineux avec ampoule fonctionnelle au centre. Petit évidement de plafonnage lié au tubage. Fendilles dans les jonctions murales généralement présentes.

En façade avant, le versant comprend un **châssis de toiture**, de marque VELUX en sapin traité d'usine. Petits débordements de peinture linéaires sur la poignée tirante. Départ d'écaillage d'enduit sur 3 à 4 cm au niveau de l'ébrasement. Manipulation sans particularité. Un store velux beige occultant présent et intact.

Sous-jacent, besquaire conforme. Légère fendille en pied droit.

Mur à droite : deux prises électriques et une prise réseau accouplée en pied gauche. Fendille longeant le versant de toiture plus marquée.

À proximité, un radiateur deux panneaux conforme aux généralités et intact.

À droite, une **porte donnant sur l'espace dressing** avec clé n°5 fonctionnelle. Léger disjoint constructif dans l'angle pour mémoire

Trumeau central avec un interrupteur et une prise électrique. Légers frottements grisâtres sur 1 m² pour le surplus.

À droite, une seconde **porte vers espace salle de bains privative**, conforme aux généralités sur l'ensemble. Clé fonctionnelle.

En prolongement, un **radiateur** deux panneaux, RADSON, conforme aux généralités. Une petite éraflure retouchée à la peinture en zone supérieure.

Relevons des départs de fissurations constructives, plus marqués dans l'angle.

Versant de toiture arrière : conforme aux généralités. Relevons une petite fissuration constructive naissante au niveau du départ de toiture arrondis. Le plafonnage est légèrement hors plomb au niveau de la jonction avec le besquaire et de l'encadrement de fenêtre.

Encadrement avec un **châssis de toiture**, de marque VELUX, toujours de mêmes caractéristiques, présentant un petit point d'impact d'environ 2 cm sur l'arête vive inférieure droite. Petits écailllements d'enduit naissants au niveau de l'ébrasement. Un point de rebouche d'enduisage d'un bon centimètre de diamètre. Un store velux beige occultant fonctionnel.

Sous-jacent, une prise électrique en partie gauche comme droite.

Mur à droite : marqué par un aspect plus terne au centre. Nous relevons également un point d'écrasement centimétrique dans l'enduit. Buse d'extraction d'air VMC intacte.

Prise électrique et un interrupteur à proximité sans remarque.

Porte donnant sur le hall de nuit intacte avec sa clef présente. Pas de remarque.

Sol : constitué d'un parquet stratifié, imitation chêne rustique, avec plinthes périphériques assorties. Équipement disposant de deux arrêts de porte en inox de belle présentation. Le tout intact.

SALLE DE BAINS PRIVATIVE :

Plafond : conforme aux généralités avec une coiffe PHILIPS IP44 et ampoule fonctionnelle.

Pente de toiture : de belle présentation mais touchée d'un petit réseau de fêlures constructives naissantes.

Châssis de toiture, de marque VELUX avec habillage en PVC blanc, fonctionnel. Double vitrage toujours intact. Légères tendances à l'écaillage de l'enduit près de la quincaillerie. Un store de marque velux blanc fonctionnel.

Sous-jacent, mur sur lequel repose un **radiateur** à deux panneaux conforme aux généralités. Au droit de la baignoire, quatre faïences murales présentes dans les tons blanc mat, intactes.

Mur à droite coté entrée: comprenant une prise électrique et un interrupteur de même qu'une seconde prise électrique intacte.

Porte toujours de mêmes caractéristiques comprenant une clef à gorge fonctionnelle.

À droite, un espace sanitaire comprenant

- A gauche un porte-patère mural, aspect grisâtre sous celui-ci.
- Deux éclairages suspendus chromés. Pour l'une d'entre elles, l'arrivée électrique est visible.
- Sous-jacent, un **miroir** mural de belle présentation, correctement fixé et intact.

- À droite, un porte-patère à trois crochets, intact et une prise électrique.
- Crédence murale faïencée intacte toujours identique avec joints propres.
- Un **plan sanitaire** en acrylique blanc monofonné avec les lavabos.
- **2 zone de lavabos avec** robinetteries HANSGROHE, conformes aux généralités, avec bouchons à chaînettes perlées fonctionnelles. Relevons une pression faible du robinet droit.
- Sous-jacent, **trois portillons** en mélaminé blanc avec poignées tirantes dans des gammes chromées, ouvrant sur deux espaces de rangement distincts, avec, à chaque fois, une planche de rayonnage et une planche de fond. Mur arrière brut. Siphons intacts. Quatre vannes d'arrêt SCHELL fonctionnelles.

Mur à droite : une zone WC avec une extraction d'air supérieure intacte. **Bloc WC** de marque VILLEROY & BOCH avec abattants intacts et à fermeture assistée. Chasse dorsale et vanne d'arrêt fonctionnelle.

Mur sous peinture blanche, de type couche de propreté, pouvant présenter de légères nuances pour mémoire. Le porte-papier WC est conforme aux généralités.

Muret de refend : comprenant une couverture avec tablette en pierre bleue polie intacte.

À l'opposé, espace baignoire comprenant une faïence murale blanc mat, à joints blancs propres, avec cornière de finition. Robinetterie avec flexible et douchette, de marque HANSGROHE, double jet, équipée de deux porte-douchettes, dont un réglable en hauteur, avec porte-savon en plastique. **Baignoire** en acrylique blanche avec bouchon à fermeture télécommandé, joints récents et tablier intact.

Sol : carrelage Grès Cérame avec plinthes assorties. Un arrêt de porte présent. Un aspect légèrement blanchi à proximité de l'embase du WC.

DRESSING PRIVATIF :

Plafond : conforme avec une arrivée électrique et ampoule fonctionnelle.

Tous les murs de ce local sont sous peinture, conformes aux généralités mais terne. Une buse d'aération intacte. Au total 5 poinçons clou et une trace linéaire murale.

Pente de toiture : toujours de mêmes caractéristiques avec un **châssis de toiture** VELUX sans observations. Petites tendances aux effritements de l'enduit dans l'encadrement en tête supérieure. Un store velux occultant intacte.

Relevons deux points d'encrassement centimétrique en partie gauche. Partie inférieure avec un **radiateur** deux panneaux, conforme et intact. **Porte** conforme aux remarques générales, avec une clef présente.

Sol : parquet stratifié de type effet chêne rustique en continuité avec la chambre, avec plinthes périphériques assorties. Un petit débordement de peinture sur un angle de plinthe.

ESPACE GRENIER / RANGEMENT :

Plafond, pente de toiture et murs : sous peinture blanche conforme et intacte.

Finition de bonne facture pour ce type de local à destination de rangement. Peinture défraîchie par de légers frottements ou ombrage sur le mur gauche en entrant.

Un trapillon vers les combles d'allure condamnée.

Un éclairage de marque PHILIPS tel que décrit en notes générales.

Une prise électrique et une prise réseau au niveau du besquaire arrière.

Un collecteur sanitaire partiellement sous peinture et proprement exécuté.

Porte toujours de mêmes caractéristiques et sous peinture conforme. Clef présente fonctionnelle. À droite, un interrupteur, une prise électrique avec un petit défaut de plafonnage sur 10 cm à proximité de l'interrupteur.

Sol : constitué d'un parquet stratifié à l'état neuf et intact. Au-dessus de certaines plinthes, nous relevons une série de petits impacts centimétriques sous peinture dans l'enduit, principalement côté accès et près du collecteur.

HALL DE NUIT :

Plafond : conforme aux généralités. Le détecteur est néanmoins à disposition. Coiffe d'éclairage, PHILIPS, circulaire conforme aux généralités. Un détecteur incendie renseigné comme placé par le bailleur après notre passage.

Pente de toiture : avec fissures naissantes au niveau des angles.

Murs : sous peinture blanche récente et propre. Rappelons qu'il s'agit d'une couche de propreté.

Mur arrière : deux interrupteurs, une prise électrique.

Une **porte vers espace grenier** déjà décrit intacte.

À droite, pas de remarque particulière.

Côté chambre, une **porte** toujours de mêmes caractéristiques sur son ensemble et intacte également.

Au niveau de l'espace supérieur, le sol est composé d'un stratifié imitation chêne rustique à l'état intact.

DESCENTE D'ESCALIER :

Murs : intacts sur l'ensemble de ce dernier. Nous relevons simplement de légères tendances aux disjoints millimétriques au niveau des raccords de limons avec l'espace mural.

Il subsiste une petite trace de frottement nettoyable murale superficielle et 1 impact de $\frac{1}{2}$ cm² dans le $\frac{1}{4}$ tournant.

Relevons une cage d'escalier composée de marches en claire-voie à double quart-tournant et équipée de pilastres, main courante et fuseaux assortis. Il s'agit d'un bois massif de type chêne blanchi ou de gamme similaire, ayant été traité après placement en deux couches par le menuisier. L'ensemble est à l'état récent et ne présente aucune particularité.

ESPACE INFERIEUR :

HALL D'ENTRÉE :



Plafond : conforme sur l'ensemble avec deux points lumineux type PHILIPS à coiffes circulaires conformes. Un détecteur incendie testé et fonctionnel.

Murs : conformes. Peinture classée comme terne.

Côté accès, deux interrupteurs présents.

La **porte d'entrée principale** est de type RF et dispose d'une serrure de sécurité avec trois points d'ancrage, d'un judas optique. La quincaillerie extérieure est de type poussoir en inox brossé. Ebrasements extérieurs sont de plus large gamme mais néanmoins sous une peinture similaire masquant un petit point de retouche discret en tête supérieure.

À droite, cage d'escalier déjà décrite avec murs sous peinture similaire. Une prise électrique à l'angle.

En prolongement, pas de remarque particulière. Petites traces grises sur 2 dm².

Retour mural avec une **porte donnant sur la chambre centrale avant** toujours de mêmes caractéristiques sur son ensemble. Traces de frottements blanches d'allure lavable restant visible

À droite, une **porte donnant sur la chambre avant gauche**, également intacte sur son ensemble. Traces de frottements lavables similaires.

À droite, **porte donnant sur la salle de douche commune** intacte.

Trumeau avec un interrupteur et 1 petit écrasement sous peinture.

Une seconde **porte présente vers WC commun** intacte.

À droite vers séjour : mur comprenant une plus large baie avec **double porte** comprenant trois petits-bois décoratifs et oculus en verre dépoli, tous intacts. Côté hall, un éclat centimétrique, partiellement réfectionné et sous peinture, à environ 1,80 m de hauteur. La seconde porte marque par des petits impacts résiduels sur la traverse supérieure en une demi-douzaine de points mais sous peinture. L'encadrement est conforme pour le surplus.

Trumeau avec une prise électrique, un interrupteur et un **parlophone** ALPHONE, de type GT1D, en PVC blanc, récent et fonctionnel. Trois / quatre poinçons de clous muraux.

Radiateur deux panneaux de mêmes caractéristiques et intact.

Porte vers espace chaufferie intacte sur son ensemble.

Un carillon de sonnerie en PVC blanc sans remarque.

Sol : constitué d'un carrelage conforme aux généralités. Un arrêt de porte côté WC et deux arrêts de porte côté escalier. Les plinthes sont conformes aux généralités. Un percement dans la baie vers séjour pour bloquer loquet de la double porte du séjour.

CHAMBRE CENTRALE AVANT :

Plafond : conforme aux généralités avec une découpe à la scie à cloche de plus grand diamètre pour le passage du point lumineux. Décollement d'enduit sur 4 cm² à droite du châssis.

Murs et pente de toiture : conformes sur l'ensemble.

Mur avant : présence d'une lucarne dont les finitions sont parfois plus irrégulières sur les angles vifs avec des petites fissurations constructives naissantes.

Châssis de fenêtre conforme aux remarques générales. Élément fixe sans remarque. Un croisillon décoratif pour mémoire. La **tablette** est en marbre travertin poli avec une arête chanfreinée intacte.

Sous-jacent, un **radiateur** deux panneaux toujours conforme aux remarques générales sur son ensemble. Une petite griffe d'environ 2 à 3 cm visible en tête droite.

Mur à droite : une prise électrique et une prise réseau à proximité, de même qu'une seconde prise et interrupteur à proximité de la porte. Un trou de clou mural pour mémoire.

La **porte** est conforme sur son ensemble et disposant de la clef. Relevons un petit défaut d'enduit à gauche de l'encadrement.

Mur arrière : une extraction d'air fonctionnelle et marquée par un évidement d'enduit à proximité de son cerclage.

Retour mural sans remarque.

Dernier mur : comprenant une prise électrique conforme.

Sol : constitué d'un parquet stratifié chêne rustique avec arrêt de porte présent et des plinthes périphériques assorties intactes. Disjoint entre sol et le pied de plinthes.

CHAMBRE AVANT GAUCHE :

Plafond, pente de toiture, lucarne : similaires à la chambre prédécrite. Ampoule fonctionnelle avec une découpe à la scie cloche de plus grand diamètre au passage électrique.

Murs : peinture ternie voire défraîchie dans cette pièce.

Lucarne comprenant un **châssis de fenêtre** toujours de mêmes caractéristiques et dont les ouverture / fermeture sont toujours fonctionnels. **Tablette de fenêtre** en travertin poli avec arête chanfreinée intacte.

Sous-jacent, **radiateur** à deux panneaux conforme avec une légère flexion de la grille suite au montage. Un petit point d'écrasement au niveau de l'enduit pour mémoire sous peinture.

Une prise électrique et une prise réseau accouplées.

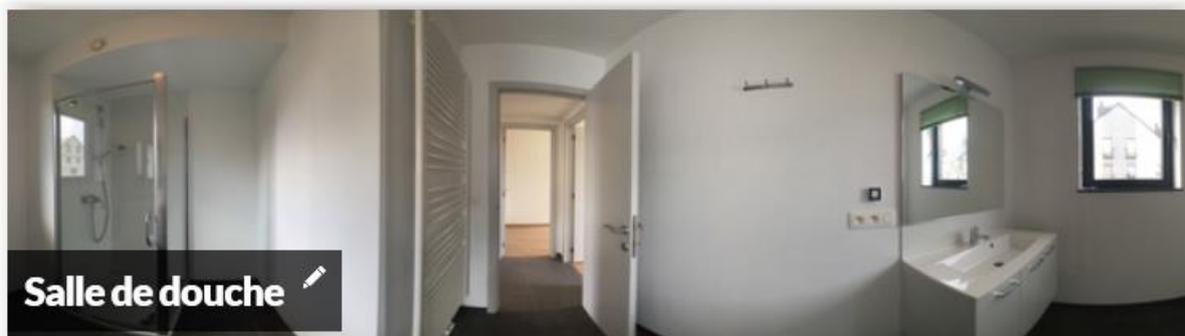
À droite, voile grisâtre en partie basse.

Mur côté accès : une prise électrique, un interrupteur et une extraction d'air toujours de mêmes caractéristiques. Peintures défraîchies par des frottements légers inférieurs.

Porte avec sa clef conforme. Légères décolorations du pied de chambranle probablement liées à un défaut de mise en peinture.

Mur à droite : comprenant une prise électrique complémentaire.

Sol : parquet stratifié chêne rustique, conforme avec son arrêt de porte présent. Plinthes périphériques assorties. Ensemble intact. Disjoint avec la plinthe toujours relevé.

SALLE DE DOUCHE :

Plafond : conforme aux remarques générales, avec **applique** lumineuse IP44 PHILIPS.

Murs : conformes avec, côté douche, un coffrage intégrant le conduit de ventilation mécanique contrôlée. La buse est intacte mais l'enduit est évidé à proximité de cette dernière.

Mur du fond : un **châssis de fenêtre** sans remarque. **Tablette** en pierre bleue polie sous-jacent sans remarque. Petit frottement mural sous-jacent sur une dizaine de centimètres. 3 petits éclats millimétriques sur montant gauche.

À droite, **cabine de douche** avec tub en acryle blanc, de gamme supérieure récent. Parois de marque HUPPE, comprenant une paroi fixe et une paroi pivotante en verre translucide Sécurité, avec montants imitation inox, toujours bonne facture. Les joints sont grisonnants en pied de tub. Faïence mural blanc mat intact avec une robinetterie, flexible et douchette sur support réglable en hauteur conforme. Retour mural sans remarque particulière.

Radiateur sèche-serviettes tubulaire thermolaqué blanc d'usine avec vanne thermostatique, effet chromé, posée à la verticale, intact. Peinture plus irrégulière près des pattes de fixation.

À droite, un interrupteur. Une **porte** conforme avec clef présente.

À droite, espace mural comprenant un porte-patère à trois crochets, deux interrupteurs accouplés à une prise électrique, une commande pour la VMC de marque S&P à radiofréquence intacte.

Point lumineux situé au-dessus du miroir suspendu avec une coiffe chrome intacte.
Un miroir intact si ce n'est un léger débordement de peinture nettoyable sur les angles.

Sous-jacent, lambris mural comprenant trois faïences blanc mat, intactes, à joints propres.

- Un **lavabo** en acrylique blanc monofonné avec plan sanitaire débordant, intact. Robinetterie mitigeuse HANSGROHE, bouchon fonctionnel.
- Sous-jacent, trois portillons en mélaminé blanc, ouvrant sur deux espaces de rangement avec planches de rayonnage et planches de fond et donnant accès aux vannes d'arrêt SCHELL doubles et fonctionnelles. L'espace mural est brut.

Sol : constitué d'un carrelage avec un arrêt de porte et plinthes périphériques assorties. Petits débordements de peinture ou décolorations dans les angles pour rappel.

LOGETTE WC :

Plafond, murs et sol : conformes aux généralités sur l'ensemble. Buse d'extraction d'air légèrement touchée d'un disjoint. Eclairage PHILIPS conforme avec son interrupteur.

Côté gauche et mur du fond, trace brune linéaire et coulée à nettoyer. Notons également un trou de clou.

Un **miroir** mural collé en bon état d'environ 40x40 cm, avec petit défaut de plafonnage à proximité. Un porte-patère présent et un porte-papier WC sans observation.

Lave-mains en porcelaine blanche avec bouchon à pression et vanne fonctionnelle.

Un bloc WC, de marque VILLEROY & BOCH avec vanne fonctionnelle.

Porte d'accès sans remarque particulière avec sa clef.

Sol carrelé avec légère irrégularité de peinture sur plinthe.

RESERVE / CHAUFFERIE :

Plafond : conforme avec une extraction d'air et une **applique** lumineuse, PHILIPS IP44. Une petite griffe dans l'enduit au centre.

Au niveau technique, précisons que le chauffage est au gaz. Il est assuré par une chaudière de marque VAILLANT, de type condensation. Elle dispose d'un thermostat d'ambiance électronique de même que de deux molettes de réglage des températures eau sanitaire et eau de chauffage et d'un afficheur LCD fonctionnel.

L'appartement dispose d'un système de ventilation mécanique contrôlé, de marque S&P avec un système de commande par radiofréquence. Un bruit anormal est audible, une vérification est prévue par le bailleur.

Deux découpes ont été effectuées afin d'y loger les machineries **VMC** et **chaudière**. Les habillages sont intacts. La chaudière dispose d'un ballon d'eau chaude tampon complémentaire, de marque VAILLANT, d'environ 100 litres. Ensemble des collecteurs sanitaires et autres vannes de service sans remarque.

Relevons deux prises électriques, toutes deux connectées à la chaudière et VMC décrites ainsi qu'une ancienne patte de fixation avec traces de prises en mains à proximité.

Côté entrée, prise électrique et interrupteur. **Porte** avec clef présente.

À droite, **tableau divisionnaire** à trois rangées de disjoncteurs et différentiels. Les circuits sont identifiés. Goulotte sous-jacente sous protection d'usine. Câblage réseau en attente sur

environ 2 à 3 m pour chaque câble et prise de téléphone à proximité. Notons encore deux prises électriques, une arrivée d'eau et une décharge en attente.

Peintures moins couvrantes d'allure simple couche de propreté rapide pour ce local et ont une durée de vie tout à fait limitée.

Au sol, le carrelage est, quant à lui, conforme avec, au pied de chaque chambranle, une petite décoloration blanchâtre ou grisonnante et de plus larges impacts de peinture.

Le carrelage a été découpé proprement au pied du collecteur sanitaire avec une petite trace d'enduit asséchée résiduelle.

SÉJOUR CUISINE :



Plafond : toujours de mêmes caractéristiques sur l'ensemble et comprenant trois arrivées électriques avec ampoules et soquets conformes. Côté cuisine, l'ampoule est économique.

Murs : conformes aux généralités.

Pente de toiture côté séjour : intacte avec une lucarne comprenant deux à trois retouches visibles probablement liées aux premières fissurations constructives. Large **châssis** à ouverture oscillo-battante et équipé d'un garde-corps extérieur conforme à celui de la terrasse avec finition nid-d'abeilles. Sous-jacent, **deux tablettes** en pierre bleue polie marquées de petites traces d'empreintes asséchées.

Retour mural avec un **radiateur** à deux panneaux conforme. Légère fendille murale.

Côté cuisine, large baie avec une **porte coulissante** à translation donnant sur la terrasse privative intacte avec double vitrage. Fendille dans les angles muraux. Une barre à tenture INOX sans équipement. Un trou de clou murale et deux petites jaspures isolées.

À droite, un interrupteur.

Espace cuisine comprenant, au niveau mural, des peintures conformes de même qu'une faïence dans les tons mats blancs avec cornières décoratives et joints blancs propres,

intégrant, chacune, sur chaque mur, deux prises électriques, dont une fois un double interrupteur accouplé complémentaire.

Un éclairage type tube lumineux, en PVC blanc, avec coiffe intacte et correctement raccordée. Buse d'extraction d'air en partie supérieure.

Les mobiliers sont décrits ultérieurement. Finition mélaminée de cuisine intacte et mur intact.

Retour mural avec un **thermostat** de chauffage HONEYWELL avec clapet d'afficheur LCD intact mais fonctionnel. Sous-jacent, une prise électrique. Un clou mural.

Côté accès, double porte déjà décrite en partie extérieure et similaire côté intérieur sans trace de réparation sous peinture. Petites irrégularités de mise en peinture légers sur les oculi. Un interrupteur présent. 4 petites zones avec poinçons de clou muraux.

Buse d'extraction VMC de mêmes caractéristiques et intacte.
Deux prises électriques complémentaires en pied droit.

Mur latéral : comprenant un **radiateur** à trois panneaux conforme et intact.

Au centre, un **châssis de fenêtre** composé d'un élément dormant inférieur et d'un élément supérieur. Une **tablette** de fenêtre intacte en pierre bleue, marquée d'une petite rayure légère. Une barre à tenture de même collection que dans la zone cuisine.

En prolongement, une prise électrique double, une prise de téléphone, une prise télédistribution et réseau accouplées. Peinture plus ternie dans le bas.

Sol : celui-ci est conforme sur l'ensemble avec deux arrêts de porte côté séjour. Plinthes assorties avec des petits disjoints de raccords au niveau du mobilier de cuisine. Légers disjoints entre sol et plinthe.

ZONE CUISINE



Mobilier de cuisine : conforme aux généralités :

- **Colonne frigo** avec une petite découpe dans le coffrage supérieur. Premier portillon ouvrant sur un espace de rangement avec planche de rayonnage état neuf et intact. Un porte-patère sur le montant gauche. **Frigo intégré**, de marque BOSCH comprenant quatre accessoires de porte avec œufrier, cinq clayettes en verre et un bac à légumes de même qu'un espace congélation avec portillon intact.

- Sous-jacent, un tiroir coulissant correctement.
- **Hotte** BOSCH, en inox, effet cheminée, avec aspiration fonctionnelle, trois filtres métalliques, deux éclairages fonctionnels avec coiffes intactes.
- À droite, mobilier supérieur comprenant quatre portillons ouvrant à chaque fois sur deux planches de rayonnage, conformes et neufs.
- **Plan de travail** de cuisine conforme.
- Un **évier** inox un bac et demi, avec deux bouchons à pression et égouttoir à l'état neuf, en inox d'usine. Robinetterie de marque KVR de type col-de-cygne à mitigeur sans remarque sur l'ensemble.
- **Table de cuisson** vitrocéramique, de marque également BOSCH, à quatre foyers et commande tactile. Pas de remarque
- Sous-jacent, un tiroir coulissant avec un moulage à couverts intact.
- Sous-jacent, un portillon ouvrant sur un espace de rangement intact.
- Sur la droite, double portillon ouvrant, dans l'angle, sur un espace de rangement à deux planches de rayonnage adaptées, sans remarque particulière.
- Au centre, un **four** BOSCH, à l'état récent, avec deux molettes de réglage escamotables, portillon basculant double vitrage intact, un plateau lèchefrite et une grille métallique de cuisson.
- Sous l'évier, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec une protection PVC et une poubelle ménagère de marque HAILO coulissante intacte. Elle dispose d'un couvercle intact. Siphon et raccord lave-vaisselle avec Aquastat sans remarque. Mur sous peinture peu couvrante.
- À droite, un **lave-vaisselle** de marque BOSCH SILENCE PLUS à commande intégrée. Il est équipé de deux bacs à vaisselles, un bac à couverts. Le locataire veillera à ajouter régulièrement les produits nécessaires, de type sel de rinçage, ou autres produits de rinçage.
- À droite, nous relevons un portillon ouvrant sur deux espaces de rangement pivotant à 90 degrés, de type carrousel, en PVC blanc.
- Un dernier portillon ouvrant sur deux planches de rayonnage. Toutes les finitions de cuisine latérales et plinthes inférieures sont en mélaminé assorti et propres, avec joints de raccord intacts. Notons une grille d'aération côté frigo.
- 2 portes-patères côté latéral droit.

ESPACE EXTÉRIEUR :

Terrasse conforme aux généralités et à l'état récent. Garde-corps sans remarque.

Murs : en briques terre cuite intactes.

Garde-corps thermolaqués gris récents, avec finitions nid-d'abeilles inférieures intactes et comprennent également des parois de séparation, type bois recomposé similaire.

Descente d'eau et gouttière centrale déformée. Prise électrique apparente et coiffe d'éclairage extérieure, de marque PHILIPS, apparente sans remarque.

Relevons que l'une des marches en pierre bleue est éclatée sur deux angles en partie centrale.

Sol : dalles avec léger voile grisâtre-verdâtre dont le nettoyage est convenu entre parties pour l'entrée.

CAVE :

Cave privative extérieur en annexe. La cave est vide et propre pour l'entrée locative. Porte type panneau embrevé de belle facture. Les parties intérieures sont brutes, type bloc béton et chape lissée. Un éclairage présent et fonctionnel neuf.

PHOTOGRAPHIES









Le présent rapport, en tout ou partie, ne pourra pas être publié dans aucune circulaire, déclaration d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à sa forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître (sauf enregistrement ou pour droits des parties). Il n'est pas assimilable à une présomption de conformité aux normes de salubrité, d'habitabilité, sécurité ou urbanistique de l'immeuble (mission séparée). Les éventuels accords complémentaires entre parties transcrits par l'expert dans la présente doivent être contresignés par les parties si elles n'ont donné mission spécifique de le faire. A défaut d'accord, toute erreur de transcription sera signifiée entre parties sous huitaine à dater de la clôture du rapport. Ce rapport ne constitue pas un inventaire amiante.

EVENTUELS COMPLÉMENTS D'OBSERVATIONS SUR L'ÉTAT DES LIEUX:

Les parties gardent la faculté de rectifier, compléter ou préciser le présent constat de commun accord suite, notamment, à des travaux complémentaires qui seraient faits après les constats. Pour la parfaite transparence de leurs relations, l'expert invite les parties à rédiger par écrit et signer tout accord ou avenant complémentaire établis entre elles (suivi non inclus dans la mission de l'expert). Pour la bonne forme, tout document adressé à l'expert sera transmis à l'autre partie par l'expéditeur et si besoin soumis aux formalités de l'enregistrement.

Un avenant type est téléchargeable sur notre site : <http://www.expertsnicolai.be/liens-docs-utiles/>

INFORMATIONS DISPONIBLES SÉPARÉMENT :

- Recommandation et Guide d'entretien Locatif / Aide-mémoire Nettoyage
- Conseils locatifs à l'attention du bailleur.
- Liste non exhaustive des réparations locatives
- Arrêté Royal du 08.07.1997 (Normes salubrité, habitabilité, sécurité)
- Annexe à l'Arrêté Royal du 04.05.2007 rectifié le 31.05.2007

Disponible sur site : www.expertsnicolai.be

Rappel sécurité (non exhaustif) :

- Vérification régulière détecteur incendie (bouton test 1x/ semaine)

Enregistrement du bail : Le contrat de bail signé par le bailleur et le locataire ou une copie du contrat de bail signé par le bailleur et le locataire doit être présenté à la formalité de l'enregistrement.

Comment dois-je procéder pour faire enregistrer un contrat de bail ?

Toutes informations générales et adresses des bureaux d'enregistrement : 0257 257 57 (tarif local)

Trouvez également l'adresse mail du bureau d'enregistrement sur :

<http://minfin.fgov.be/portail2/fr/e-services/myrent/faq.htm>

Ma mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif en autant d'exemplaires que de parties concernées, pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant demande bail / ordre de mission : Le 30.04.2016

L'expert en charge, M. NICOLAÏ

Bureau d'Expertises Nicolaï & Associés.

Association de Géomètres-experts & Experts immobiliers

Inscrit au Conseil Fédéral sous le n°040055

Assermenté(s) près le Tribunal de 1ère Instance de Nivelles.