



GEOMETRES-EXPERTS
Assermentés

& EXPERTS IMMOBILIERS
Agréés



16 avenue Reine Astrid - Wavre



010/45.10.05



info@expertsnicolai.be



www.expertsnicolai.be

PROCES-VERBAL DE CONSTAT ETAT DES LIEUX D'ENTREE LOCATIVE

1435 MONT-SAINT-GUIBERT
Rue Saint-Jean ***

Appartement 1 chambre



NOS SPECIALISATIONS
Estimations immobilières - Réceptions Provisoires
Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
Constats Techniques – Permis de Location
Expertises Judiciaires & Fiscales

SIÈGE SOCIAL (sur RDV uniquement)
Bureau d'Expertises NICOLAI & associés srl
Av. Seigneurie de Walhain n°12 – B1300 Wavre
TVA : BE.0469.808.612 - IBAN : BE71 3401 8125 7369

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

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre août,

Nous soussigné,

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés srl dont les bureaux sont établis à Wavre (B-1300), avenue Reine Astrid n°16, représentée par son administrateur, Michaël Nicolaï, administrateur diplômé Géomètre-expert immobilier et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, ou tout autre collaborateur valablement désigné le bureau,

Agissant à la requête conjointe de :

- Mme *****, faisant élection de domicile (voir convention de bail à défaut de domicile dans les lieux loués),

Locataire, d'une part

- Mme *****, faisant élection de domicile (voir convention de bail à défaut de domicile dans les lieux loués),

Bailleresse, 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

1435 MONT-SAINT-GUIBERT
Rue Saint-Jean, Boite *****

Appartement 1 chambre

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, aux décrets régionaux ou ordonnance en matière de location de biens immeubles, 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 les notes nécessaires à l'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. 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 : ». La dénomination des pièces faites par l'expert n'est pas certifiante quant à leur destination finale ou conformité urbanistique.

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 déficiences 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. En toutes hypothèses, l'expert recommande de toujours bien vérifier le bon état d'utilisation des équipements mis à disposition avant usage de ceux-ci (exemples non exhaustif : échelle ,balançoire,...).

Le locataire et le bailleur sont informés qu'ils peuvent, dans un délai de 10 jours suivant la prise de possession des lieux ou date de réception présumée du rapport, établir, entre eux, un avenant au présent constat s'ils souhaitent voir préciser certains points voire une omission minime involontaire sur lesquels les parties sont en accord. Une copie sera adressée à l'expert. Passé ce délai ou à défaut d'accord, les constatations de l'expert et les éventuels avenant(s) signé(s) par l'expert ou approuvé conjointement par les parties les lieront irrévocablement.

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 d'entretien, 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 simples tests à l'enclenchement. Sauf remarque contraire, justifiée et dans les délais, du locataire entrant, les éléments non décrits sont présumés dans un bon état locatif et d'entretien 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.

Pour compteurs décentrés, la concordance des identifiants / compteurs présentés avec les lieux examinés se fait par les parties. Les difficultés anormales de lecture ou d'accès, les compteurs d'eau et d'énergie situés dans des locaux ou espaces inaccessibles ou mal désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif. Les relevés sont faits, sous toute réserve de contrôle complémentaire par les parties ou régies.

Notes Générales relatives à l'immeuble examiné :

Il s'agit d'un appartement de construction assez récente, moins de dix ans. Il s'agit de la troisième occupation locative. Les occupations précédentes ont été soigneuses.

De manière globale, les **plafonds et autres parois murales** sont enduits et sous peinture blanche. Peinture généralement considérée comme tout à fait propre ayant soit fait l'objet de rafraîchissement pour l'entrée locative, soit bien conservée du fait des occupations précédentes. Tout au plus, nous pouvons remarquer l'une ou l'autre petite trace de frottement isolée dans certains locaux, quelques légers contrastes d'application visibles à lumière rasante suite aux retouches, voire l'un ou l'autre ancien léger débordement périmétrique au niveau des jonctions plafond/murs dans le séjour. Sinon, les peintures sont propres, sans trace de fixation apparente.

De manière générale, les menuiseries sont constituées de **châssis** en aluminium, équipés de triple vitrage, dans des gammes anthracite, de belle présentation et bien conservés. Les menuiserie intérieures sont composées de **portes intérieures** avec ébrasements, chambranles et listels sous peinture blanche, présentant des béquilles et rosaces inox intactes, clés à gorge et triples charnières. Elles sont également bien conservées, tout au plus marquées par l'une ou l'autre petite irritation de passage mineure ou retouche en surépaisseur.

De manière générale, les **équipements électriques** sont encastrés, de gamme NIKO, en PVC, dans des tons blancs, en bon état, commandant des éclairages également bien conservés avec des embases de spots économiques LED ou des luminaires type LED intégrés, tous fonctionnels et nettoyés.

De manière générale, les radiateurs sont à panneaux en tôle emboutie avec jaquettes de protection, grilles supérieures et vannes thermostatiques. Ils sont également bien conservés, nettoyés et dépoussiérés.

De manière générale, les **revêtements de sol** sont composés de carrelages trompe-l'œil imitation bois type chêne blanchi avec plinthes périmétriques assorties, également bien conservées. Dans certains locaux, il s'agit de plinthes sous peinture blanche plus défraîchies par quelques frottements ou irritations mineures du passé.

De manière générale, les différents châssis et portes vers l'extérieur sont équipés de stores enrouleurs de ton blanc. Ceux-ci ne sont pas neufs, pouvant présenter l'un ou l'autre léger effilochement ou petites traces ternes isolées, mais restent sinon considérés comme fonctionnels sans déchirure ou tâche importante.

De manière générale, les **équipements sanitaires et cuisine** datent de la construction et sont bien conservés. Un nettoyage a été particulièrement bien suivi sur ces éléments. Les joints sanitaires sont récents, voire renouvelés pour l'entrée locative et les meubles sont bien conservés.

De manière générale, le **mobilier de cuisine** est également bien conservé, en mélaminé dans des tons gris anthracite ou blancs avec des tirants inox brossé et électroménagers également bien entretenus.

De manière globale, les buses d'aération sont dégagées et sont propres.

De manière globale, les lieux sont remis en très bon état de propreté pour l'entrée du locataire.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé que les éventuelles imperfections relevées ci-après ne dispensent pas le locataire d'un nettoyage courant des lieux en cours d'occupation ainsi qu'à la sortie, ce, à l'exception des dépôts tenaces historiques pris dans la matière et renseigné à l'entrée des lieux.

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.

INVENTAIRE DES CLES CONSIGNEES LORS DE L'ETAT DES LIEUX :

Si inventaire non complétés = inventaire non-communicé => inventaire à établir entre parties qui en dispense l'expert.

2 clés sécurisée n°**** (multi-accès).

1 clé boîte aux lettres.

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

Les parties ont dispensé l'expert des relevés des compteurs inaccessibles, non lisibles ou non identifiés le jour de l'état des lieux.

Les relevés ont déjà été effectués entre les parties ainsi que les transferts d'énergies

DISTRIBUTION EAU : (sauf si forfait prévu au bail)

Le distributeur d'eau est choisi par la commune de l'immeuble. Consultez votre bailleur ou la commune pour connaître le nom de votre distributeur d'eau (exemple : Inbw / SWDE / CILE/ Vivaqua,...)

Relevé du compteur d'Eau Froide n°*****

Index : ***** m³

Relevé du compteur d'Eau Chaude n°*****

Index : ***** m³ (si existant)

LES RELEVES DES ENERGIES : (sauf si forfait prévu au bail)

Votre numéro EAN est un code confidentiel unique de 18 chiffres qui identifie votre compteur. Il ne peut être communiqué qu'à l'occupant ou au propriétaire de l'immeuble. Vous pouvez le trouver sur une ancienne facture, un courrier de relevé, auprès du bailleur, du précédent occupant, ou encore, faire la recherche avec l'adresse et le N° du compteur auprès du distributeur d'énergie.

Relevé du compteur d'Electricité n°*****

Index 1.8.1 (J) : ***** KWh

(bi-horaire)

Index 1.8.2 (N) : ***** KWh

Si Production :

Index 2.8.1 : kWh

(Panneaux photov.)

Index 2.8.2 : kWh

Relevé du compteur de Gaz n°*****

Index : ***** m³

Rappel : si relevés non complétés = compteurs non existants / non accessibles ou non identifiés le jour de l'état des lieux => relevés effectués ou à effectuer entre parties et à annexer au rapport.

L'expert ne procède pas à la communication / transferts des relevés aux compagnies distributrices.

Conseil : Vérifier la bonne concordance des n° de compteurs rapidement après votre emménagement et après réception de votre 1^{ère} facture et votre consommation régulièrement.

RELEVÉ DES DOCUMENTS D'ENTRETIENS RENSEIGNEES OU PRESENTES A L'EXPERT

Si relevé non complété = inventaire non-communicé => justificatifs à conserver et à échanger entre parties).

Entretien chaudière valable au jour du constat. Entretien à réaliser tous les trois ans. Le dernier entretien a eu lieu il y a moins de douze mois.

Entretien ventilation mécanique contrôlée double flux déjà provisionné par l'ancien locataire qui sera dès lors effectué par le bailleur pour la prochaine intervention. Les suivantes seront ensuite à charge du preneur.

☐ Attestation entretien chauffage Date : ***** Firme *****

☐ Attestation entretien Ventilation Date : ***** Firme *****

L'expert ne conserve pas de copies / d'originaux des documents - attestations d'entretien.

DÉTECTEURS INCENDIE :

Les détecteurs incendie relevés par l'expert sont repris dans le texte descriptif si existant. L'expert rappelle que la présence et bon fonctionnement du/ des détecteur(s) incendie sont obligatoires dans chaque région (voir textes législatif définissant le nombre et emplacement dans chaque région).

Rappel sécurité (non exhaustif) :

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

INFORMATIONS LOCATIVES DISPONIBLES SÉPARÉMENT:

- Recommandation et Guide d'entretien Locatif / Aide-mémoire Nettoyage
- Conseils locatifs à l'attention du bailleur.
- Liste non exhaustive des réparations locatives (voir les dispositions régionales)
⇒ **Disponible sur : www.expertsnicolai.be et site officiels des régions**

INFORMATIONS SUR LES PFAS :

Les PFAS (per- et polyfluoroalkylée) sont utilisés dans le monde entier depuis les années 1950. Ces substances servent à rendre les produits de consommation résistants à l'eau, à l'huile et à la graisse et pour prévenir les taches. Les PFAS sont donc utilisés dans de très nombreux produits, tels que les poêles à frire antiadhésives, les vêtements imperméables, les produits de nettoyage, les emballages alimentaires, les peintures et vernis, certains produits d'hygiène (shampooing, fil dentaire, vernis à ongle, ...).

Les PFAS sont des substances chimiques très persistantes notamment dans l'eau de distribution. Consultez le distributeur d'eau concerné pour être informé du taux de concentration de PFAS dans l'eau de distribution de cet immeuble. Liste de quelques distributeurs en Wallonie et sur Bruxelles.

SWDE : <https://www.swde.be/fr/water-quality>

inBW : <https://www.inbw.be/qualite-eau>

Vivaqua (Bxl) : <https://www.vivaqua.be/fr/qualite-de-leau/>

CILE (Liège) : <https://www.cile.be/>

La future norme européenne - 100 ng/l pour la somme de 20 PFAS en janvier 2026

Information sur les PFAS : <http://environnement.sante.wallonie.be/pfas>

CONSTATATIONS

CHAMBRE :

Plafond : conforme aux généralités, propre, homogène avec quatre spots LED fonctionnels. En façade arrière, deux stores enrouleurs conformes aux généralités, simplement défraîchis.

Une **porte vers l'extérieur** type aluminium, triple vitrage, équipée d'une clé plate. Elle est également en bon état, sans dégradation particulière, y compris sur la coupure thermique et autres pièces d'appui. Le seuil intérieur est recouvert d'une découpe de carrelage intacte. À l'extérieur, seuil en pierre bleue intact également.

Au trumeau, un interrupteur.

Ensuite, un **châssis** conforme, ouvrant et fermant normalement, sans remarque, hormis deux ou trois tensions constructives mineures sous peinture au niveau de l'encadrement. La tablette est brute sous peinture, restant propre malgré quelques contrastes.

Sous-jacent, un **radiateur** conforme aux généralités, bien conservé.

Mur à droite : conforme avec deux prises électriques, une prise data. Nous relevons ici deux ou trois petits contrastes type lessivage ou retouches mineures sur les zones basses, mais l'aspect reste propre.

Ensuite, un interrupteur, une prise électrique et une **porte** munie de sa clé. Celle-ci reste en très bon état, hormis un ancien éclat centimétrique retouché sur l'arête supérieure et quelques irritations de passage plus grisonnantes sur le pied de chambranle gauche, ainsi que sur le joint au niveau des vingt premiers centimètres. Aucune autre remarque pour ce pan de mur.

Mur avant : composé de caissons sous peinture blanche dont les parties extérieures restent en bon état, toujours avec au pire l'un ou l'autre défraîchissement mineur.

Buse d'aération sans remarque. L'ensemble est ensuite complété par des **portillons** de bonne facture, dont deux coulissants qui sont fonctionnels et sans remarque. Ils masquent des compartiments de rangement en mélaminé blanc de type IKEA de belle présentation. Le caisson de gauche comprend trois rayonnages et deux tiroirs tréfilés en bon état de conservation ainsi qu'une tringle. Le caisson de droite comprend une tringle, trois rayonnages et deux autres tiroirs tréfilés en bon état de conservation. Le caisson de droite comprend une tringle, trois rayonnages et deux autres tiroirs tréfilés similaires. À sa droite, nous relevons un portillon en aggloméré sous peinture blanche qui reste en bon état malgré la présence d'une dizaine de petits éclats semi-centimétriques sous peinture dans l'axe du tirant. Il ouvre ici sur un **espace de rangement** où les peintures sont nettement plus usagées par des petits frottements, contrastes ou anciens petits éclats. Il s'agit d'un mur plutôt brut. Les caissons en aggloméré hydrofuge sont en bon état quant à eux. Nous relevons un système de charnières correctement posé et fonctionnel ainsi que réglé.

Le **système de ventilation mécanique contrôlée double flux** est de marque ZEHNDER sans remarque particulière. Il est livré avec des filtres propres et dispose d'un interrupteur qui permet la mise en marche de l'équipement manuellement. Au-dessus, mode d'emploi ainsi qu'un carton résiduel.

À droite, nous relevons une étagère ouverte en angle avec un total de cinq rayonnages. Les peintures restent propres.

Mur à droite : comprenant deux prises électriques et deux interrupteurs. Peinture toujours propre, au pire deux ou trois contrastes mineurs et une petite tablette murale en mélaminé blanc de belle présentation. Nous relevons quelques contrastes de retouches de peinture visibles, surtout à lumière rasante, au-dessus de cette dernière également.

Sol : conforme avec un carrelage de belle présentation. Un arrêt de porte intact. Pas de remarque particulière. Les joints restent plutôt propres et homogènes pour l'âge.

Quelques irritations d'angle sur les plinthes sont constatées, mais majoritairement sous peinture ainsi que de légères traces de semelage sur la plinthe ainsi que sur la paroi murale située sous le seuil de porte-fenêtre. Le tout reste limité. Absence de plinthe à droite du chambranle de porte.

TERRASSE PRIVATIVE :

La terrasse a été particulièrement bien nettoyée au jour du constat. Elle est marquée par une absence totale de trace atmosphérique ou similaire.

En regardant le mur de façade, celui-ci est composé d'un crépi bien conservé, hormis quelques décolorations et contrastes inévitables de par l'usage normal.

La **porte** est en bon état. Légères décolorations mineures également.

Mur de façades : composés d'un ensemble de briques de parement avec un badigeon type Mortex ou similaire qui présente uniquement quelques traces de coulée naturelle mais reste bien entretenu.

À l'arrière, se trouve un muret avec un crépi bien conservé et un couvre-mur type zinc ou similaire de belle présentation également et nettoyé.

À sa droite, même muret et recouvrement zinc sans remarque particulière avec également un enduit de finition sur le corps de cheminée bien conservé.

Ensuite, le mur est composé d'ardoises bien conservées et complètes, présentant au pire l'une ou l'autre petite éraflure blanchissante mineure et comprenant un point lumineux extérieur propre, fonctionnel, type LED.

Sol : il s'agit d'un revêtement synthétique imitation bois exotique. Il a été totalement nettoyé et comprend également une petite trappe de regard pour l'évacuation. Au pire, une très légère empreinte circulaire subsiste à l'arrière près du corps de cheminée, ainsi qu'un petit éclat de 0,5 cm isolé sur une des traverses arrière également. Des photos seront prises pour le surplus.

HALL D'ENTRÉE :

Plafond : conforme aux généralités avec un **détecteur incendie** de facture encore récente et deux points lumineux extraplats type LED fonctionnels.

Parois murales : restant conformes également.

En regardant la **porte d'accès**, celle-ci reste conforme avec une peinture qui est légèrement patinée sous la poignée de par l'usage de porte-clés. Elle ouvre et ferme sinon normalement. À l'extérieur, peinture similaire en bon état. Aucune trace d'effraction n'est à relever. Encadrement également en bon état. Aucune trace d'effraction, au pire l'une ou l'autre ancienne irritation mineure ou petite perte

d'adhérence de peinture contrastante du fait des porte-clés. Nous relevons également en prêtant attention au phénomène quelques petites traces jaunissantes, voire des légères marques rougeâtres sur la porte côté intérieur à hauteur d'homme, mais qui sont probablement atténuables par nettoyage.

En prolongement, un **parlophone** de marque AIPHONE en bon état.

Sous-jacent, prise et interrupteur sans remarque. Ensuite, toujours quelques légers contrastes liés aux retouches ou lessivage muraux, mais ensemble propre avec un **tableau divisionnaire** de marque LEGRAND qui comprend un portillon intact, deux rangées de disjoncteurs et différentiels sans remarque, un schéma des circuits simplifié collé à l'intérieur et une prise en applique sans remarque.

Sous-jacent, un **coffrage technique** complémentaire également sous peinture blanche restant en assez bon état, hormis l'une ou l'autre petite trace de frottement isolée. Présence d'un trappillon qui donne accès à des collecteurs sanitaires lesquels sont également sans fuite ou dégâts particuliers.

En prolongement, le mur présente quelques retouches ou contrastes mineurs toujours.

En regardant la façade avant, la **porte vers le séjour/cuisine** reste conforme. Elle est équipée d'une clé qui s'enclenche normalement. Légère irritation sur l'arête sous la charnière centrale. Sinon, équipement de bonne tenue. Toujours quelques légers contrastes de retouches ou de nettoyage sur les pieds de chambranles avec ici un léger disjoint de resserrage.

Mur à droite : comprenant une **porte vers la salle de bains** toujours équipée de sa clé. Elle reste entièrement conforme avec deux ou trois petites marques d'irritation de l'arête vive sur le chambranle de droite jusqu'à hauteur de la poignée, mais toujours millimétrique.

En prolongement, un interrupteur et une prise conformes, ainsi que deux petites étagères assorties à celles de la chambre qui restent en bon état. Le mur peut marquer par deux ou trois anciens petits griffonnages qui restent globalement marqués au premier mètre inférieur, voire même l'une ou l'autre petite trace de frottement filiforme grisonnante visible assez facilement sous la tablette inférieure ou petite trace de vernis à ongles sur cette même tablette. Aspect légèrement plus défraîchi dès lors.

La **porte vers la chambre** reste entièrement conforme, toujours avec sa clé à disposition. Rappelons l'ancienne blessure du listel inférieur retouchée sur les cinq à six premiers centimètres de ce dernier et déjà mentionnée depuis la chambre. Le surplus se limite à quelques érosions toujours mineures sans gravité.

Mur à droite : conforme avec deux ou trois anciennes petites marques de rebouche/retouche tout à fait discrète, mais limitée.

Sol : le carrelage reste conforme avec joints très légèrement plus assombris par rapport à la chambre. Un arrêt de porte à disposition. Une petite trace de colle subsiste en face de la porte de la salle de bains sur deux dalles. Le surplus est sans remarque. Les plinthes restent en bon état, hors généralités qui prévalent.

SALLE DE BAINS :

Plafond : toujours conforme aux généralités sur l'ensemble. Nous relevons un point lumineux extraplat sans remarque particulière et une buse d'aération dégagée, bien que légèrement empoussiérée au-delà de sa coiffe.

Murs : soit sous peinture blanche conforme, soit composés d'un lambris de carrelage rectiligne de ton gris en bon état de conservation.

Le mur coté baignoire intègre un robinet mitigeur de type GROHE, tout à fait propre avec un flexible relié à une douchette multijet de même marque, reposant sur un support réglable en hauteur chromé avec un support savon. L'ensemble est bien nettoyé. Sous-jacent, le joint de jonction avec la baignoire est au silicone blanc propre. Le carrelage autour de la robinetterie jusqu'à la douche peut présenter quelques très anciennes marques de coulées calcaires, mais qui restent globalement atténuées par l'entretien.

La **baignoire** elle-même est en bon état, modèle acrylique blanche avec un bouchon à télécommande en service propre. Elle est équipée d'un pare-douche en bon état également. Celui-ci est nettoyé et posé de manière fixe. Seul le joint de charnière est nettement plus noirci sur les zones basses. À l'extérieur, le tablier de baignoire est également en bon état.

Ensuite, entre la baignoire et le caisson chaudière, le mur est plus irrégulier avec des petites tendances à la peinture moins couvrante ou aux irritations mineures.

Nous retrouvons une **chaudière** semi-encastrée de marque REMEHA. Elle est complète, en bon état, avec une pression actuellement de 0,6 bar.

Sous-jacent, un **caisson sanitaire** pour le bloc WC également sous une peinture blanche propre, présentant néanmoins quelques légères traces de vernis à ongles dans l'axe du porte-papier WC et très légers disjoints de jonction avec le caisson supérieur.

Le **WC** est de marque VILLEROY & BOCH, modèle suspendu à double abattant intact avec cuvette et accessoires propres. Un petit bouton de course est placé sur la planche.

À droite, un **miroir** intact qui comprend un tube lumineux fonctionnel et deux prises électriques.

Ensuite, un robinet mitigeur sans remarque toujours propre avec un **lavabo** en porcelaine sanitaire blanche et son plan sanitaire assorti, le tout en très bon état, joints compris. Un bouchon à disposition et une pastille de trop-plein propre.

Sous-jacent, un ensemble disposant de **quatre tiroirs** laqués blancs, modèle type sapin verni, en bon état, chaque fois équipés d'un séparateur intégré. Par contre, les vannes d'arrêt sont difficilement manipulables vu la configuration. Pas de dégâts particuliers, que ce soit sur les façades ou sur les joues latérales qui ne présentent aucun effritement ou gonflement manifeste. Un **porte-papier WC** en inox complète l'ensemble collé sur l'équipement et sans remarque.

Côté accès : Nous retrouvons un interrupteur, une prise électrique toujours de belle présentation. Le mur entre ces deux équipements est touché par quelques frottements filiformes, petites retouches anciennes et quelques éclats mineurs, surtout autour de la prise. Il est alors plus défraîchi. Également, l'une ou l'autre petite trace d'ancien vernis à ongles discrète.

La **porte** reste en bon état. Béquille très légèrement ballottante. Clé à disposition. Peinture toujours propre. Joint de jonction légèrement jauni.

Mur avant : conforme, peinture toujours propre avec un **radiateur** tubulaire sèche-serviettes de ton blanc et sa vanne thermostatique, ici de marque HONEYWELL, sans remarque et propre.

À droite, une tringle type chromé avec des embouts en plastique noir. Elle reste en bon état.

Sol : carrelage toujours conforme avec un arrêt de porte à disposition et un joint de jonction avec le tablier de baignoire au silicone gris légèrement plus épais, mais propre. Les autres plinthes sont dans des gammes assorties au carrelage, propres toujours avec un même joint de ton gris assez récent et propre.

ESPACE SÉJOUR/CUISINE :

Plafond : conforme aux généralités avec deux points lumineux comprenant à chaque fois quatre spots orientables LED.

Murs : La peinture reste conforme avec, rappelons-le ici, quelques anciens légers contrastes d'application au niveau des zones périmétriques surtout au pignon droit du bâtiment. Également, quelques petites marques de lessivage discrètes, peut-être liées à des anciennes traces d'insectes.

La façade avant reste conforme avec une peinture pouvant être légèrement moins couvrante ou contrastante à l'application, mais restant propre pour l'âge avec l'un ou l'autre ancien petit contraste lié aux manipulations des stores. Également, quelques anciennes marques discrètes d'encadrement ou décoration situées sur les trumeaux au-dessus de chaque radiateur. Les soubassements sont, quant à eux, touchés par quelques légers frottements mineurs, toujours sans grande conséquence.

Les **trois stores enrouleurs** sont entièrement conformes aux généralités.

Les **châssis** sont également conformes aux généralités avec des ouvertures/fermetures qui sont correctement réglées pour les trois éléments, y compris pour les battants. Les vitres restent propres et **deux radiateurs** complètement ensemble, tous deux conformes aux généralités et également de très bonne tenue. Le radiateur de droite présente néanmoins quelques petites éraflures grisonnantes surtout en tête droite, ainsi que quelques marques similaires sur la jaquette, peut-être lié à un ancien meuble, mais restant peu profond.

Les plinthes peuvent présenter l'une ou l'autre petite trace de frottement mineure au niveau des finitions latérales du châssis central.

Mur à droite : toujours conforme. **Deux stores** similaires et sans remarque. Celui de droite présentant une remontée légèrement à accompagner. Caisson technique avec découpe d'aération sans remarque.

Petite tablette centrale ainsi qu'une tringle métallique noire sous-jacente avec cinq crochets qui restent en bon état. Deux prises conformes au niveau central et deux autres en pied gauche.

Nous relevons également ici sur les zones basses d'autres petits contrastes, frottements mineurs, voire petites traces filiformes grisonnantes à proximité de la zone cuisine. Le tout restant toujours globalement assez limité.

Les **deux châssis** présents restent entièrement conformes aux généralités, ouvrant et fermant normalement, équipés de garde-corps extérieurs dans des gammes vertes ou orange intacts. Les seuils sont propres et intacts et tablettes intérieures sous peinture restant de bonne présentation.

Mur arrière : comprenant une buse d'aération supérieure toujours dégagée et un caisson de type ventilation avec des découpes plus brutes mais restant sous peinture propre. L'emplacement micro-ondes est nettement plus moiré au niveau des peintures avec deux prises grisonnantes à disposition.

Une petite tablette est présente en lamellé-collé en accessoire. Elle est nettement plus ballottante sur ses deux équerres et marque d'une trace d'auréole.

La **crédence murale** de la cuisine est sous peinture blanche ayant été rafraîchie plus récemment, intacte et propre avec deux interrupteurs et trois prises électriques dont les deux côtés cuisson sont légèrement plus grisonnantes. Pour le surplus, le joint au silicone blanc est neuf mais plus épais, débordant légèrement à l'application.

La **porte vers le hall** reste conforme avec une clé à disposition en bon état général. Peinture toujours de bonne tenue, au pire retouchée de manière discrète. Un thermostat complète l'ensemble en excellent état également, complet et fonctionnel, de même marque que la chaudière.

En prolongement, deux prises électriques et une prise data et télédistribution intactes. Peinture toujours propre.

Mur à droite : dont les peintures ont été rafraîchies pour l'entrée locative dans des tons blancs en parfait état, masquant au pire quelques anciennes petites irrégularités d'enduit à hauteur centrale environ à 1,80 m. Le tout n'est visible qu'à lumière rasante.

Au-dessus des deux prises électriques intactes, deux ou trois petites entailles mineures mais également sous nouvelle peinture.

Sol : sans remarque. Carrelage toujours de belle présentation sur son ensemble. Au pire, un léger disjoint de dalles devant la porte vers terrasse. Les plinthes restent conformes également, bien conservées avec des joints de jonction au silicone blanc qui restent propres. Toujours l'une ou l'autre irritation mineure des angles, mais majoritairement sous peinture.

MOBILIER DE CUISINE :

Ensemble conforme aux généralités. Descriptif depuis la gauche :

- La colonne gauche qui comprend un portillon supérieur basculant sans remarque, donnant accès à un volume de rangement intact.
- Sous-jacent, caisson déjà décrit.
- Ensuite, un **frigo** de marque VIVA. Celui-ci dispose de quatre accessoires de portière bien conservés, ainsi que de quatre clayettes propres et une plaque de verre avec un bac à légumes bien conservé. Espace congélation propre, dégivré avec portillon fonctionnel. Importante irritation, voire gonflement de la planche inférieure.
- Au-dessus du plan de travail, trois portillons en mélaminé dans des tons anthracite qui donnent accès à des volumes de rangement avec chaque fois un rayonnage ou bien à un rayonnage à épices. Hormis quelques légères coulées internes sur le rayonnage à épices, l'ensemble reste bien conservé. Pas de gonflement sur les accessoires.
- La **hotte** est de type coulissant, toujours de marque VIVA. Aspiration fonctionnelle. Deux ampoules en service. Filtres tout à fait propres et entretenus. Au pire, quelques rayures sur la façade. Également, **un filtre charbon actif neuf** à disposition.
- Le **plan de travail** est en bon état, présentant entre l'évier et la cuisson quelques micro-éraflures blanchâtres, au pire une petite pointe de couteau millimétrique isolée. Sinon, pas de dégâts en profondeur tels que brûlures, gonflements ou autres éclatements profonds.
- La **taque de cuisson** de marque VIVA est de type vitrocéramique. Elle est en bon état général, présentant deux ou trois petites percussions mineures sur le contrechant en inox et l'une ou l'autre très légère décoloration naturelle sur les foyers.
- L'**évier** inox avec égouttoir de marque FRANKE est également en bon état, de même que le robinet mitigeur. Le tout est propre. Mousseur dégagé pour rappel et bouchon sans remarque. Au pire, quelques rayures normales d'utilisation.

- Sous-jacent, un portillon qui donne accès à un volume de rangement. Celui-ci est composé d'un film en aluminium intact et sans particularité, hormis l'une ou l'autre très légère ancienne marque de défaut. Les vannes d'arrêt accessibles sont toutes fonctionnelles. Joints de finition avec quelques légers jaunissements.
- Le **lave-vaisselle** est de marque VIVA, intact avec deux bacs à vaisselle, un panier à couverts. Il est propre avec quelques très légers dépôts sur les joints et charnières. La portière présente deux ou trois impacts mineurs et nous relevons également quelques rayures blanchissantes plus prononcées sur le contrechâssis supérieur à l'équipement.
- Un **four** de marque VIVA toujours. Il est en excellent état. Le nettoyage a été particulièrement soigné. Vitre double parfaitement propre. Accessoires type lèchefrite et grille métallique également très bien nettoyés. La cuve l'est également. Au pire, quelques traces d'usure sur les ailettes de ventilation.
- À droite, une chute de trois tiroirs coulissant normalement et qui reste en bon état général.

Les plinthes de la cuisine sont en bon état avec une grille pour le frigo.

La joue latérale est également en bon état avec une cornière métallique intacte.

TERRASSE AVANT :

L'accès se fait normalement par les **deux portes-fenêtres** au choix. Ces deux éléments restent en bon état avec, sur les margelles, quelques micro-irritations qui sont plutôt liées à la manipulation qu'à un dégât locatif précédent.

À l'extérieur, les murs sont en crépi bien conservés et intacts.

La terrasse est également en bon état avec un même type de revêtement synthétique présentant néanmoins un évidement entre deux découpes sur 3 à 4 cm en zone avant. Il peut subsister quelques légères traces ternes circulaires sur la partie centrale.

Les garde-corps sont en bon état, modèle métallique, agrémentés de panneaux de plexiglas qui peuvent présenter quelques éraflures ou griffettes, mais qui restent sans fissure ou dégradation en profondeur. Des photos seront prises.

CAVE N°3 :

Elle est accessible par une **porte** isoplane brute, marquée par des petites traces de frottement ou semelage, mais pas de dégâts profonds ou effraction. Pieds de chambranles présentant quelques anciennes auréoles sèches. À l'intérieur, un point lumineux récent intact.

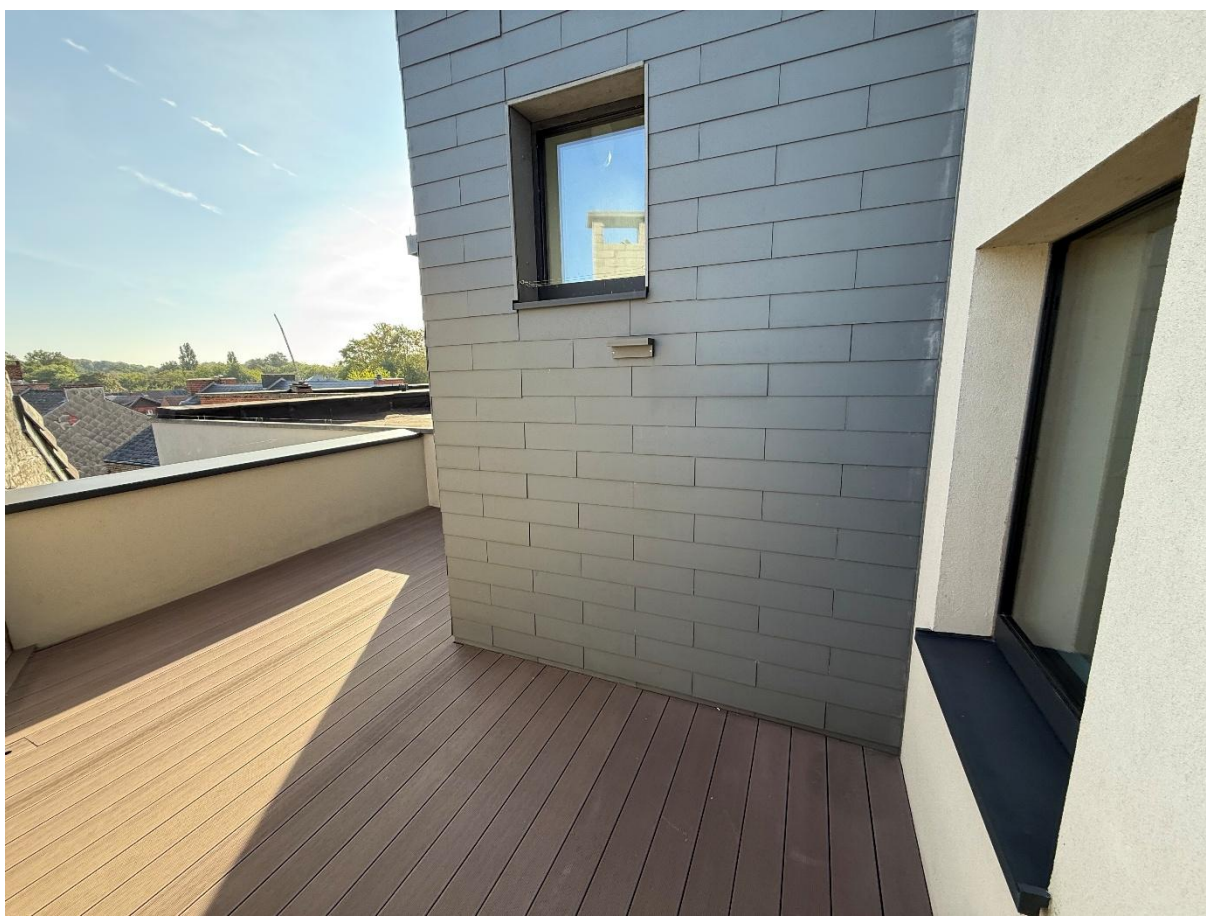
Murs : bruts, en briques de parement ou béton, ainsi qu'un enduit béton marqué de quelques efflorescences blanchâtres sur le mur du fond.

Deux prises électriques intactes, une arrivée d'eau étanche en position fermée et également, un petit meuble pour poser machine à laver en surépaisseur avec un caisson sous-jacent équipé d'un portillon, le tout présentant quelques irritations des contrechâssis.

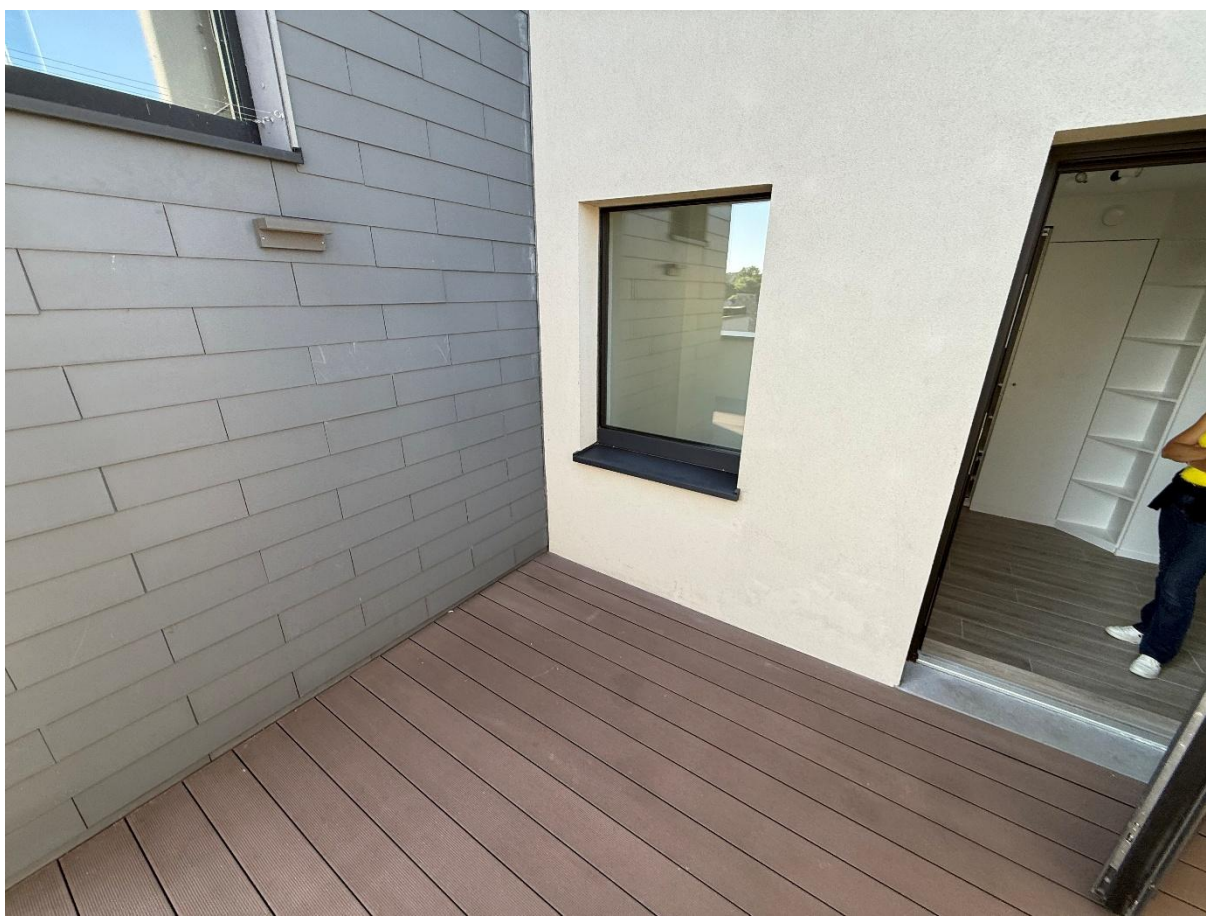
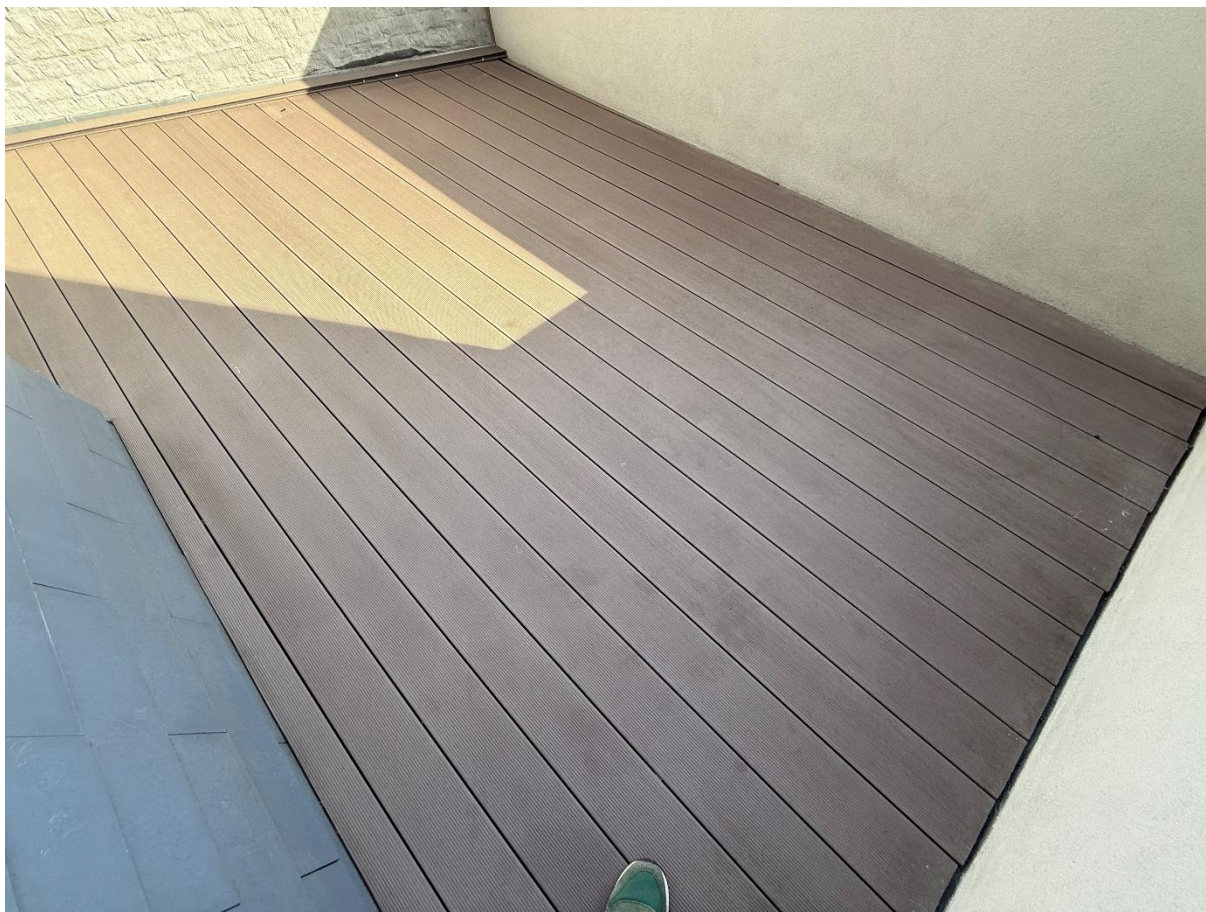
Sinon, la cave est considérée comme restant propre avec, au sol, un carrelage Grès Cérame moucheté gris en bon état général.

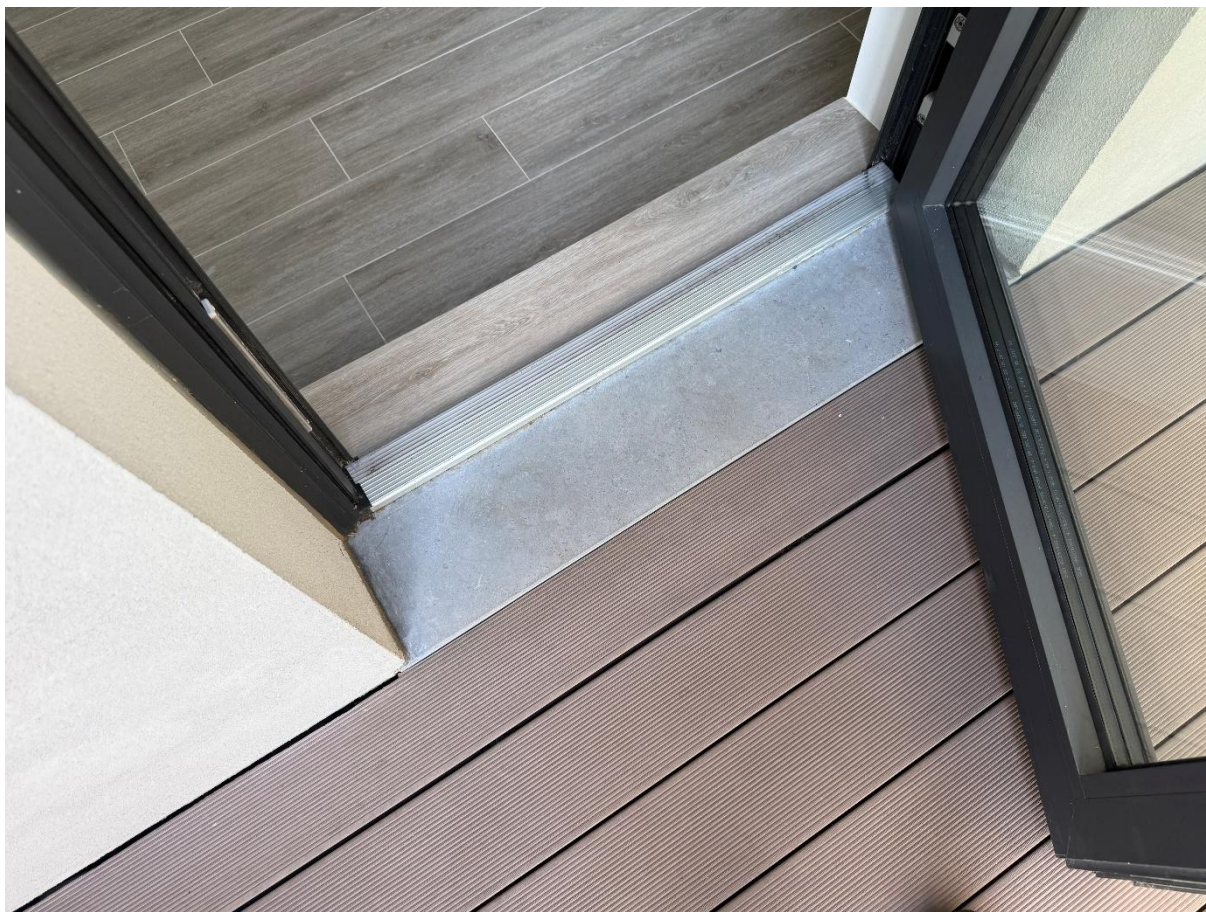
PHOTOGRAPHIES
(CERTIFIES COMME PRISES PAR L'EXPERT)

















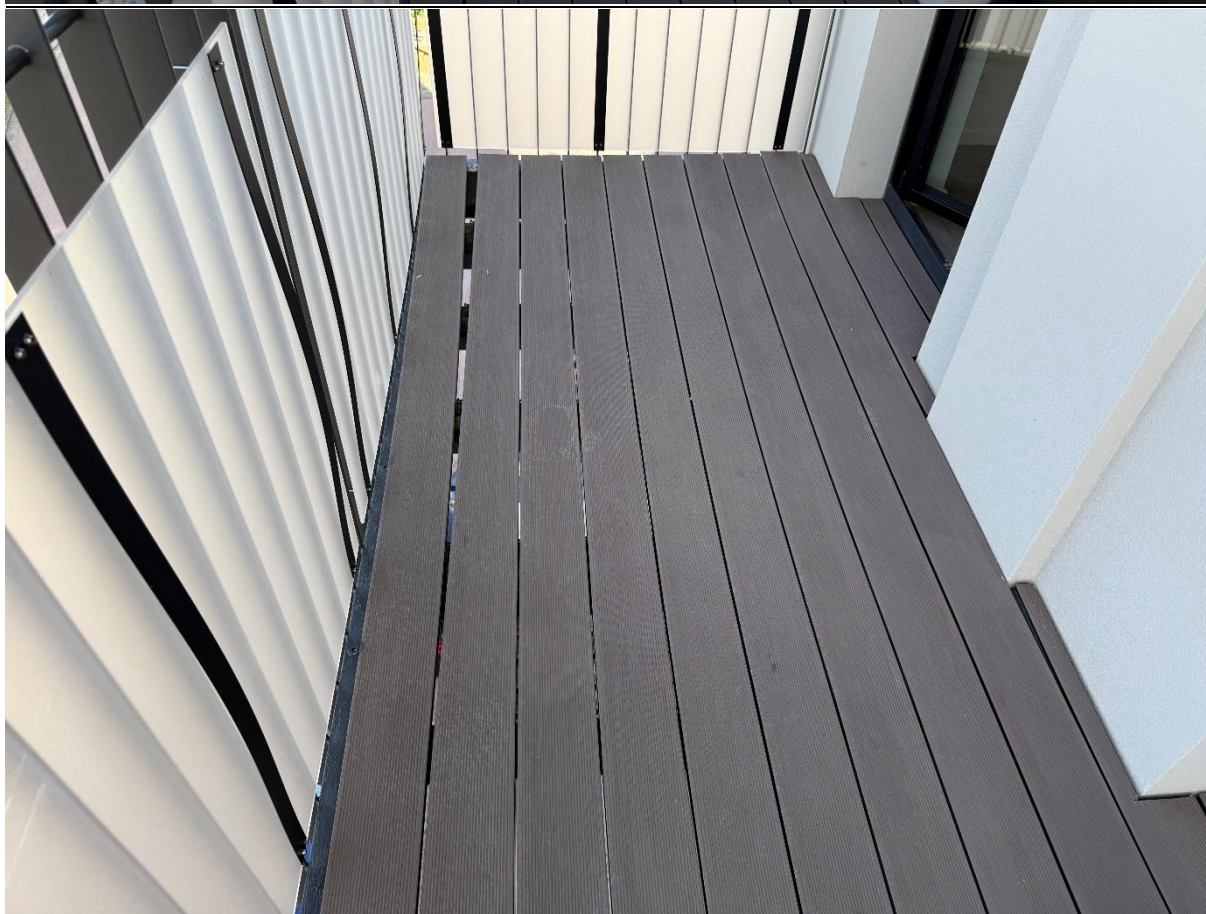


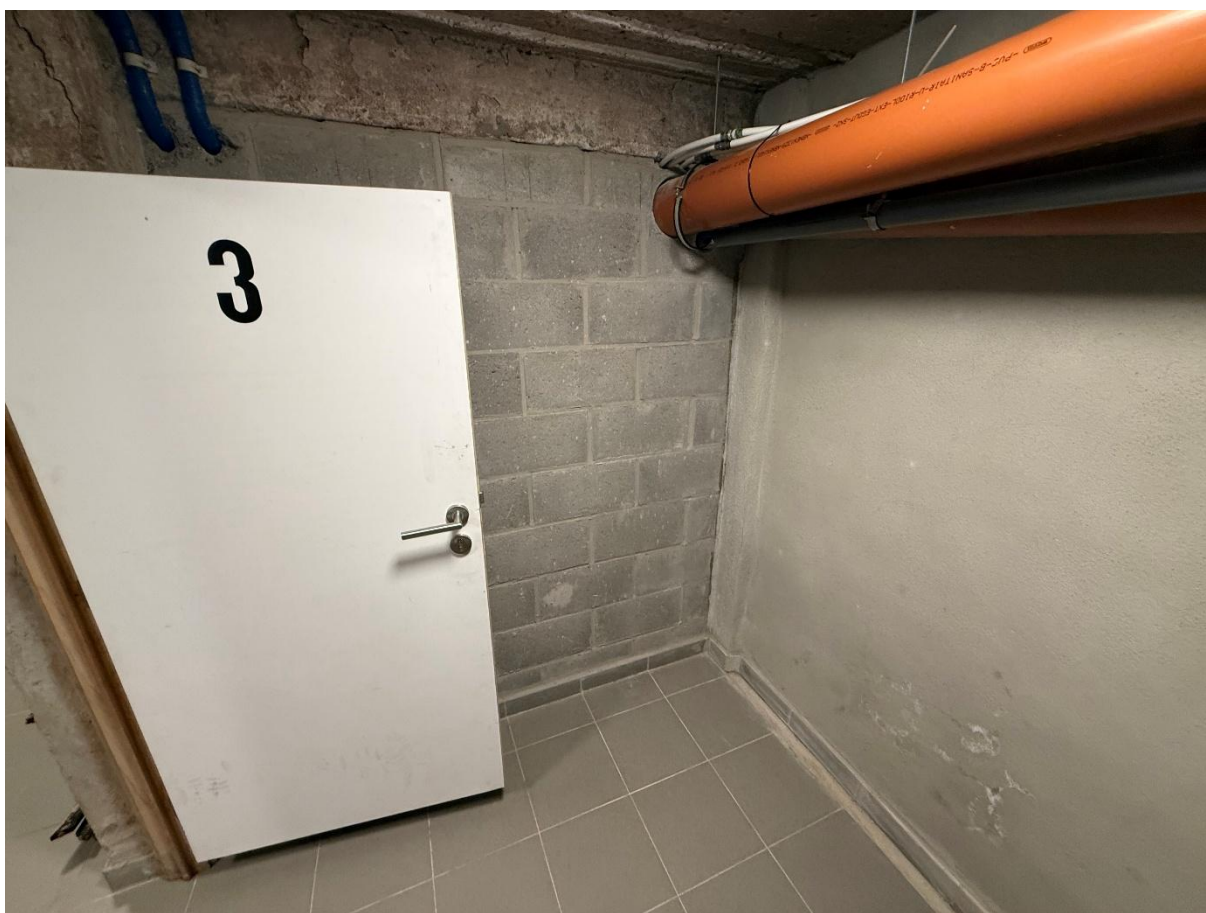


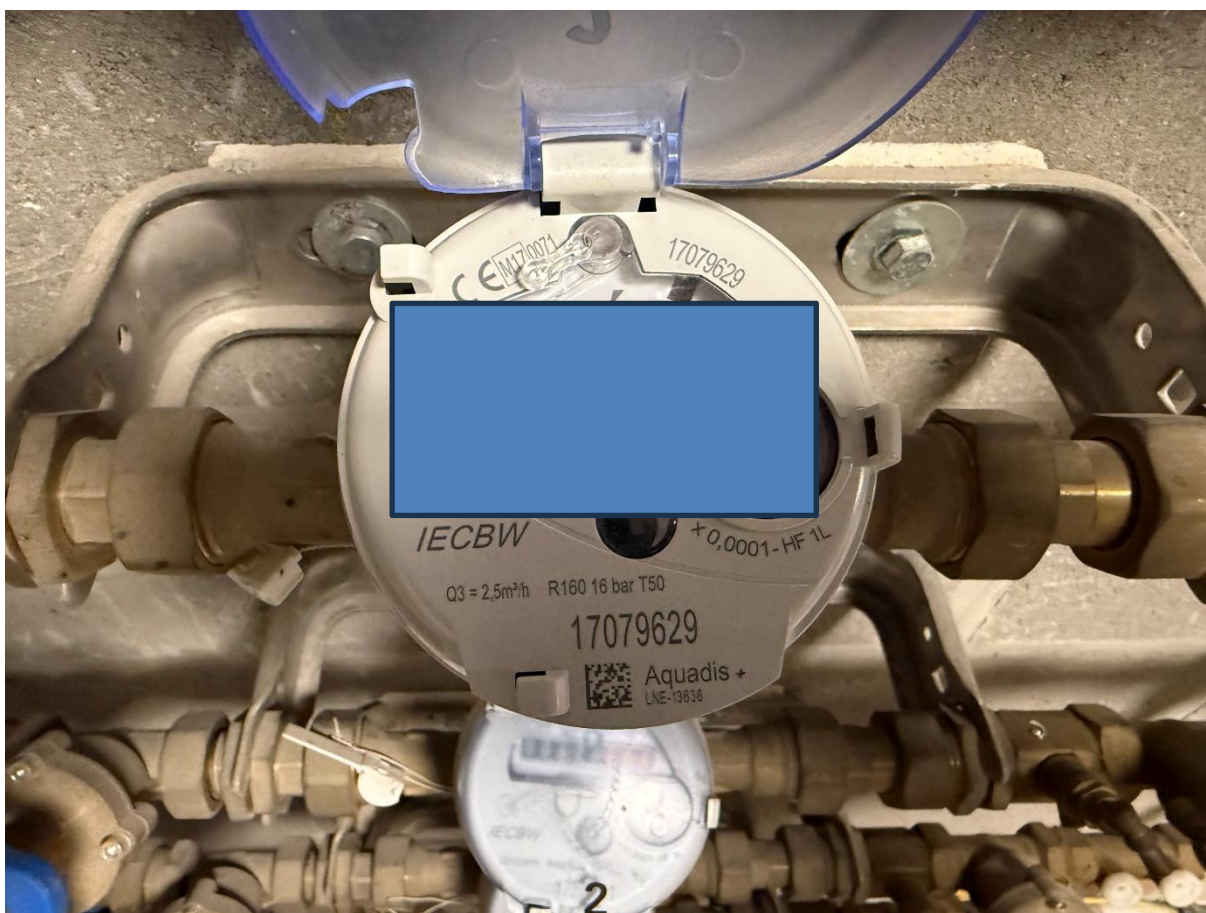


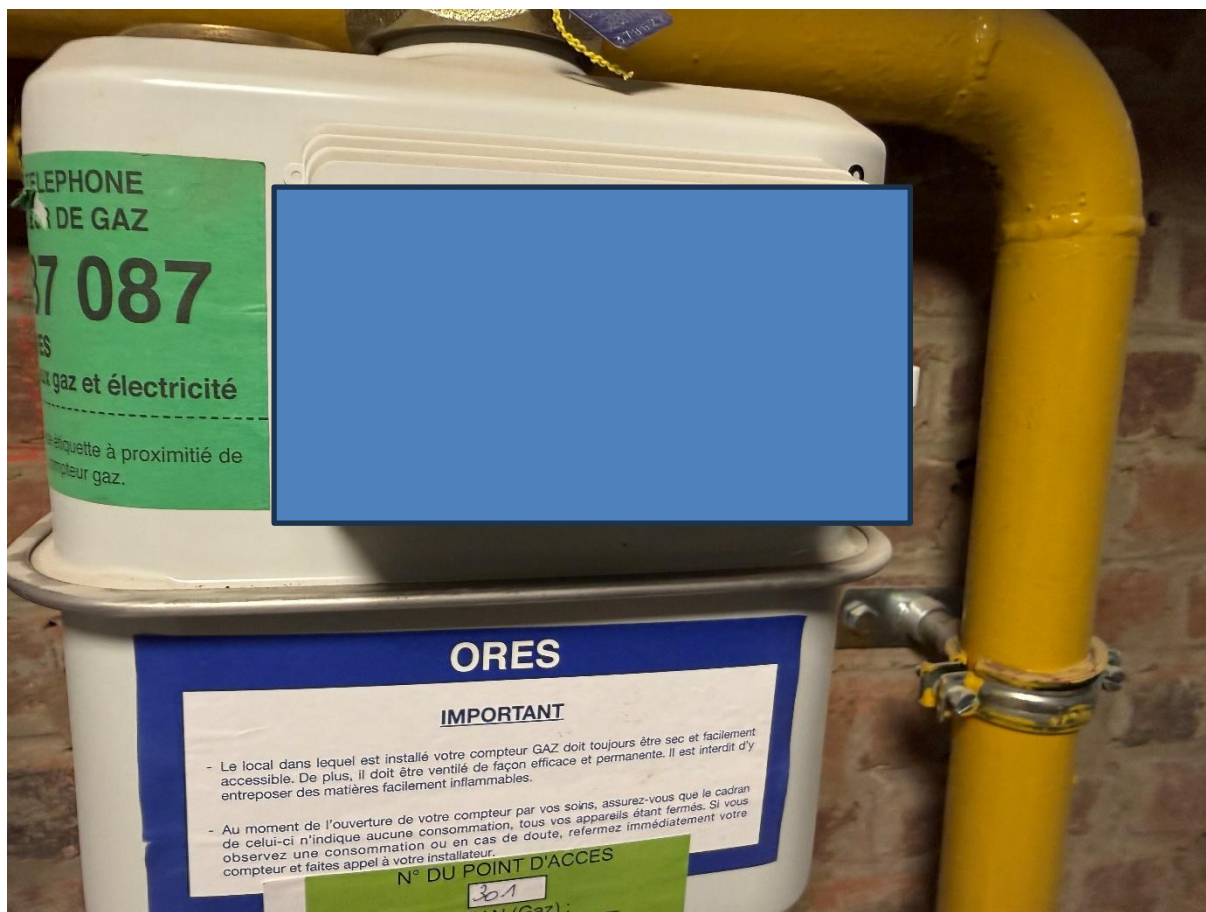












**AUTRES PHOTOGRAPHIES COMMUNIQUEES
(NON CERTIFIEES / NON PRISES PAR L'EXPERT)**

Néant

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 sur demande). Les éventuels accords complémentaires entre parties transcrits par l'expert dans la présente n'engagent pas l'expert sur le choix technique et portée juridique de ces accords. Ceux-ci doivent être validés par les parties, en parallèle, si elles n'ont pas fait la demande conjointement à l'expert d'acter les accords complémentaires repris. L'état des lieux est considéré comme lu et approuvé dans les dix jours qui suivent sa date de réception présumée. Toute erreur de transcription dans ce rapport sera soulevée entre parties avec copie à l'expert sous cette dizaine de jours également. Ce rapport ne constitue pas un inventaire amiante.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée. Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont les parties reconnaissent avoir pris connaissance, les parties autorisent la Srl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de leurs données personnelles ainsi que des photos prises pour illustrer les activités du bureau ou de procurer des informations à sa clientèle.

COMPLÉMENTS D'OBSERVATIONS / ETAT DES LIEUX INTERCALAIRE / COLOCATION :

L'expert n'étant pas le régisseur de l'immeuble, il est recommandé aux parties d'établir un avenant entre elles (ou par l'expert en mission supplémentaire) rectifiant, complétant ou précisant le présent constat suite, notamment, à des travaux complémentaires qui seraient faits en cours de bail ou pour apporter des précisions / rectifications au présent constat. L'expert rappelle qu'il est de la responsabilité de chaque partie de transmettre toute information complémentaire relatives à l'état de l'immeuble à l'ensemble des parties concernées. Tout document adressé à l'expert sera considéré comme 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 www.expertsnicolai.be (rubrique téléchargement)

Colocation : en cas de plusieurs colocataires et malgré les éventuelles clauses de solidarité et/ou d'indivisibilité contractuelles, par transparence vis-à-vis de tous les colocataires, l'expert recommande que chacun marque son accord de principe sur le rapport par signature de celui-ci et l'annexe au pacte de colocation. En cas de changements de colocataires en cours de bail, l'expert invite colocataires sortant et entrant à faire réaliser un état des lieux intercalaire entre eux pour finaliser correctement leurs décomptes. Il en va de même en cas de cession de bail.

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.

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

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

L'expert en charge

**Bureau d'Expertises Nicolai & Associés srl.
E. De Greve, associé.**