

Membre de la Société Royale des Géomètres-Experts Immobiliers (UGEB)

Membre de l'Association Belge des Experts (ABEX)

## ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

**DOSSIER :** ELE 2020-09-030

**BAILLEUR :** *PLAINT*

**PRENEUR :** PETERSON – RANGIL

**DATE :** Le 02 septembre 2020

**GAGE :** Avenue du Vossegat, 16 (2<sup>ème</sup> étage)  
1180 Bruxelles

Avenue Raymond Brassinne 8, 1420 Braine-l'Alleud – Tél.: 02.380.13.43 – Fax: 02.380.44.47

Expertises immobilières – Etats des lieux – Constats – Actes de base – Réceptions de travaux – Expertises sinistres  
Mesurages – Bornages – Relevés de voiries – Levés de bâtiment – Divisions de parcelles – Mitoyennetés – Implantations  
Bureau Maestro scrl – BNP: BE47 0016 7060 9980 – TVA: BE 0441.233.994 – E-mail: expert@bureaumaestro.be – RPM Nivelles

## **PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX LOCATIF D'ENTRÉE**

L'an deux mille vingt, le deux septembre.

Nous soussignés **Bureau d'expertise MAESTRO** dont les bureaux sont établis à 1420 Braine-l'Alleud, Avenue Raymond Brassinne 8 bte 1, ici représentés par son Administrateur, Massimo MILAZZO, Géomètre-Expert immobilier, légalement admis et assermenté devant le tribunal de première instance de Bruxelles, inscrit au Conseil Fédéral sous le n° GEO10/1164, membre de la Société Royale des Géomètres-Experts Immobiliers (UGEB) et de l'Association Belge des Experts (ABEX).

Agissant à la requête conjointe de :

1.

**Dénommée ci-après la propriétaire.**

2.

**Dénommés ci-après les locataires entrants,  
élisant domicile dans les lieux loués.**

Déclarons avoir procédé à la visite détaillée du bien sis à :

Appartement 2 chambres, deuxième étage

**AVENUE DU VOSSEGAT N° 16  
1180 BRUXELLES**

À l'effet de déterminer, conformément aux dispositions légales en vigueur (article 1730 du code civil ; texte modifié par la loi du 7 novembre 1973) et coutumes en usage en matière de contrats de louage, l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux loués et dans lequel il devra les restituer à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri par vétusté, dégradé par cas de force majeure, et à défaut de toute convention, intervenue ou à intervenir entre parties et dont il faudrait tenir compte à la sortie.

### **DÉCLARONS :**

Nous être rendus sur les lieux aux dates que dessus et, après une visite détaillée des lieux et toutes prises de notes nécessaires à notre mission, avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

Le bien est donné par le bailleur au preneur en vertu d'un bail de 1 an prenant cours le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

### **NOTES LIMINAIRES**

Le présent constat est établi conformément aux termes de l'article 1730 du Code Civil et exclu toute vérification quant à la conformité des bâtiments aux règlements et lois en vigueur, notamment en ce qui concerne les matières d'urbanisme et aménagement du territoire, code du logement.

Tout contrôle de la conformité du bien examiné avec tous règlements, ordonnances et arrêtés relatifs à la sécurité, l'habitation et l'équipement devra faire l'objet d'une mission distincte.

L'expert soussigné ne peut être rendu responsable d'omissions de mention, d'infractions éventuelles ni de ses conséquences.

Un délai de 30 jours prenant cours le jour des constatations est accordé au preneur afin de lui permettre de vérifier le fonctionnement normal des installations techniques : électricité, appareils électroménagers éventuels, chauffage (robinet, chaudière, chauffe-eau, etc.) sanitaires (robinets, décharge des eaux usées,), cheminée.

A défaut de remarques particulières adressées au bailleur dans le délai imparti, les installations techniques susvisées seront considérées comme se trouvant en bon état de fonctionnement. Tous les locaux, murs et cloisons du bâtiment situés dans le présent constat par les termes "gauche", "droite", "avant" et "arrière", doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à la façade à rue.

Les longueurs citées ont pour but de donner un ordre de grandeur et non une quantification précise, elles ont été estimées et non mesurées, et doivent être considérées en conséquence.

Il ne sera pas tenu compte des défauts d'ordre constructif, telles que fissures et fentes affectant les maçonneries, les enduits, les carrelages ou autres, dues à des mouvements du bâtiment, retraits normaux ou tassements différentiels ; le fait de ne citer que certains de ces troubles ne pouvant constituer, en aucun cas, une reconnaissance préjudiciable du fait d'une prétendue omission.

Pour autant que ces ouvrages et équipements existent en la propriété examinée, il n'a pas été procédé à des investigations concernant l'état général et/ou le fonctionnement :

- des égouts, du puits perdu et de la fosse septique, de l'installation de chauffage et des canalisations sanitaires, en matière d'entartrage et de corrosion notamment,
- de la piscine et de ses accessoires,
- des équipements qui ne peuvent être appréciés réellement qu'au cours d'une utilisation effective et intensive.

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

En d'autres termes, l'absence d'observation, mention ou description, au cours de l'examen des constituants de l'immeuble et éventuellement, des objets mobiliers qui le garnissent, équivaut à reconnaître, d'une part, que leur état locatif est normal, compte tenu du contexte général de l'immeuble et, d'autre part, de leur présence ou leur existence va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

Faute de confirmation formelle au moment de l'expertise, divers cas d'espèce pouvant se présenter, les garnitures et équipements tel que rideaux, tentures et leurs accessoires, objets mobiliers divers notés dans le présent rapport, ne le sont qu'à titre descriptif, sans reconnaissance implicite formelle de propriété à l'avantage de qui que ce soit.

Plus particulièrement, les locataires qui achètent de tels objets aux occupants précédents, ont intérêt à conserver une preuve écrite de cet achat. Il en va de même, d'ailleurs, au sujet du mazout qu'ils achètent, parfois, lors de l'entrée locative.

La précision des lattes graduées ou jauges pneumatiques permettant de lire le contenu du tank à mazout ou le rapport entre le contenu et la capacité totale du tank, n'est aucunement garantie. Le résultat de ces lectures figurant dans ce rapport est donné à titre purement indicatif, de même que celui de la lecture de certains compteurs, tels les compteurs d'eau et les compteurs des radiateurs dans les immeubles à appartements.

L'absence de jauge pour le mazout ou une difficulté anormale d'utilisation ou d'accès à cette jauge, de même qu'à certains compteurs, peut rendre une lecture précise malaisée, sinon impossible, faute d'équipement spécial ou de vêtement de travail ou de protection. Dans ce cas, le ou les experts soussignés considèrent que de telles opérations sortent des limites de la mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux locatif.

\*\*\*\*\*

### **COMPTEURS :**

Le relevé des compteurs se fera entre parties.

- |                        |    |          |                                |
|------------------------|----|----------|--------------------------------|
| - Eau froide (passage) | n° | 5190247  | index : 535,9 m <sup>3</sup>   |
| - Eau chaude (passage) | n° | 28463376 | index : 283,789 m <sup>3</sup> |

### **CLÉS :**

Le locataire reçoit pour son entrée :

- 2 badges de porte d'immeuble
- 2 clés de porte blindée d'appartement de marque FICHET
- 2 clés de porte de garage.

### **CALORIMÈTRES :**

Cuisine	n°	69704	index : 2,5	échelle : 30
Séjour	n°	14784	index : 4,5	échelle : 56
Chambre arrière	n°	48311	index : 2	échelle : 30
Chambre avant	n°	26443	index : 2	échelle : 33
Salle de douches	n°	31209	index : 2,2	échelle : 8

### **ENTRETIEN :**

Le locataire est tenu de s'informer auprès du propriétaire quant aux éventuels entretiens à réaliser. L'appartement est pourvu d'un feu ouvert. Le locataire est tenu de s'informer quant à la possibilité de l'entretenir.

### **DÉTECTEUR DE FUMÉE :**

Deux détecteurs de fumée placés au niveau du hall d'entrée et du hall de nuit.

<b>REMARQUES GENERALES</b>
----------------------------

L'appartement est encombré par des meubles. Ceci n'empêche en aucun cas le bon déroulement de notre état des lieux, cependant aucun effet ni objet ne seront déplacés.

L'appartement a fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire. Notons cependant que les tablettes, vitrages et revêtements de sol sont empoussiérés. Les parties nous informent qu'un nettoyage complémentaire sera réalisé après notre passage.

Au jour de notre visite, les parties sont absentes.

## CONSTATATIONS GENERALES

- **Les plafonds** sont généralement enduits, sous peinture de type latex de ton blanc de belle présentation, datant d'il y a environ quatre ans, marquées par de légères nuances, sauf mentions contraires.
- **Les parois verticales** sont généralement enduites, sous peinture de ton gris moyen en partie supérieure, datant d'il y a environ quatre ans, présentant des défauts de lissage d'enduit sous peinture ainsi que de légères nuances, traces grisâtres et blanchâtres. En partie inférieure, elles sont généralement sous peinture de type latex de ton blanc datant d'il y a environ quatre ans, marquées par un ombrage grisâtre ainsi qu'une série de traces grisâtres et altérations millimétriques. À environ 1 m 20 de hauteur, une moulure en bois sous peinture satinée de ton blanc, marquée par de légères altérations millimétriques et traces grisâtres, sauf mentions contraires.
- **Les revêtements de sol** sont généralement des parquets en bois massif pose mosaïque, d'époque à la construction, sous vitrification dans les tons brun moyen, marqués par de nombreuses patines, percussions millimétriques, nuances de teinte et griffures d'usage réparties sur l'ensemble, sauf mentions contraires.
- **Au bas des parois**, des plinthes en bois correctement fixées, sous peinture satinée de ton blanc présentant des retouches de peinture et irrégularités, traces grisâtres et altérations millimétriques, sauf mentions contraires.
- **Les menuiseries intérieures** sont généralement des portes en bois de type standards isoplanes, sous peinture satinée de ton blanc, marquées par des traces grisâtres et altérations millimétriques réparties dans le mètre 80 inférieur. Quincaillerie composée d'une béquille et de deux rosaces en métal brossé et chromé, se manipulant correctement, sauf mentions contraires.
- Les huisseries sont généralement en métal sous peinture de ton blanc, présentant de légères irrégularités ainsi que des traces grisâtres et altérations millimétriques réparties dans le mètre 80 inférieur, sauf mentions contraires.
- **Les menuiseries extérieures** sont généralement en matière synthétique de ton blanc, avec poignées de commande assorties. Doubles vitrages intacts avec joints périphériques en matière synthétique de ton gris clair de belle présentation, sauf mentions contraires.
- **Électricité** encastrée de marque NIKO avec interrupteurs à bascule et prises pourvues de broches de terre de ton blanc, fonctionnels, sauf mentions contraires.
- **Un système de chauffage central** avec radiateurs à panneaux, sous peinture de ton blanc, généralement correctement fixés et marqués par un voilage grisâtre ainsi que de légères irrégularités et altérations millimétriques au niveau des arêtes vives, sauf mentions contraires. Ils sont généralement pourvus d'une vanne thermostatique de marque COMAP se manipulant correctement ainsi que d'un calorimètre à burette de facture ancienne, complet et correctement fixé, sauf mentions contraires.

## CONSTATATIONS

### **CHAMBRE PRINCIPALE AVANT :**

**Le plafond** présente un point lumineux avec douille et ampoule fonctionnelle.

La paroi vers façade avant présente une prise électrique simple légèrement descellée.

La paroi vers mitoyen gauche présente un interrupteur et une porte pourvue d'un vitrage imprimé sous peinture irrégulière de ton blanc. Au-dessus de la béquille, deux perforations millimétriques ragréées sous peinture.

La paroi vers façade arrière présente une fausse cheminée en bois sous peinture satinée de ton blanc, marquée par de légères nuances grisâtres et auréoles jaunâtres. Une prise électrique simple.

La paroi vers façade droite présente un châssis de fenêtre avec un élément fixe et un élément ouvrant à ouverture oscillo-battante. Le joint périphérique au châssis est irrégulier et marqué par des débordements de peinture. Les dormant sont également marqués par des débordements de peinture. Au-dessus, un store de type bateau en tissu de ton blanc, intact et se manipulant correctement à l'aide d'une chaînette en matière synthétique de ton blanc. Les fixations de l'ensemble sont complètes.

À gauche, un coffrage en bois sous peinture assortie aux parois verticales. Deux tablettes en marbre de ton blanc veiné gris, marquées par des altérations millimétriques au niveau des arêtes vives supérieures, la tablette de gauche présente un éclat d'environ 1 cm. En dessous, un radiateur dont le panneau frontal présente au niveau de son arête vive de gauche, un éclat d'environ 3 cm.

**Le revêtement de sol** présente dans l'axe de la porte, à environ 2 m 50 de celle-ci, deux griffures profondes d'environ 30 cm. Dans le même axe, à environ 2 m 70 de la porte, sous la fausse cheminée, une griffure profonde d'environ 35 cm. À environ 60 cm de la paroi vers façade avant et environ 1 m de la paroi vers façade droite, une trace noirâtre d'environ 2 cm.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales.

### **PETITE CHAMBRE ARRIÈRE :**

**Le plafond** présente un point lumineux avec douille et ampoule fonctionnelle, pourvu d'un abat-jour en matière synthétique de ton blanc. Une rosace moulurée, sous peinture assortie à l'ensemble. En périphérie, notons la présence de légères traces d'empreintes digitales.

La paroi vers façade avant présente une prise électrique simple ainsi qu'une fausse cheminée en bois sous peinture satinée de ton blanc, dont la tablette supérieure présente une série de légères traces grisâtres ainsi que six éclats de peinture millimétriques.

La paroi vers façade gauche présente un interrupteur et une porte pourvue d'un vitrage imprimé intact, marquée par une série de traces de peinture.

La paroi vers façade arrière présente une prise électrique simple.

La paroi vers façade droite présente un châssis de fenêtre avec un élément fixe et un élément ouvrant à ouverture oscillo-battante. En dessous, un panneau assorti au châssis. Au-dessus du panneau, le châssis présente des coulures de peinture.

En dessous, un radiateur. Au-dessus, un store assorti à celui précédemment décrit, intact, correctement fixé et se manipulant correctement.

**Le revêtement de sol** est conforme aux constatations générales et présente des griffures plus fortement prononcées dans l'axe de la porte.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales.

### **SALLE DE DOUCHES :**

**Le faux-plafond** est sous peinture jaunâtre et présente une série de nuances. Quatre points lumineux encastrés fonctionnels avec rosaces en métal sous laque d'usine de ton blanc, pourvus d'ampoules de type led fonctionnelles.

**Les parois verticales** sont recouvertes de carrelage de type grès cérame d'environ 25 sur 60 cm de côté, de ton blanc, resserrés par un joint de ciment assorti.

La paroi vers façade avant n'appelle pas de remarque particulière.

La paroi vers mitoyen gauche présente une grille de ventilation en métal brossé. Une barre de douche fixe avec potence intégrée et curseur coulissant pour douchette. Douchette, flexible chromé et robinet thermostatique en métal chromé fonctionnel.

Une paroi de douche en verre correctement fixée, avec structure en métal chromé. Un receveur de douche en acrylique de ton blanc, empoussiéré, pourvu de joint souple périphérique jaunâtre. Une crépine en matière synthétique chromée.

Un plan sanitaire en bois de type bambou, sous teinte protectrice de ton brun clair, présentant en partie arrière droite, deux légères auréoles brunâtres d'environ 3 cm. Un lavabo en porcelaine sanitaire de ton blanc, pourvu d'une crépine amovible en métal chromé. Un robinet mitigeur en métal chromé fonctionnel, le mousseur est légèrement entartré.

Un meuble de salle de bains avec caissons et faces frontales de tiroirs en bois mélaminé de ton blanc, muni de deux tiroirs avec fermeture à temporisation, pourvus de tirants fixés au niveau du chant supérieur en métal sous laque d'usine de ton blanc. Intérieurement, les tiroirs sont en bois de ton brun clair et sont chacun pourvus d'un élément de séparation. Les robinets d'arrêt sont inaccessibles.

À droite, une étagère assortie au plan sanitaire avec cinq tablettes intactes. Une plaquette double avec deux prises électriques. Un miroir de forme rectangulaire présentant au niveau de l'angle supérieur gauche, une fendille d'environ 2 cm.

La paroi vers façade arrière présente un espace de rangement en bois d'époque à la construction, sous peinture de ton jaune pâle présentant de nombreuses irrégularités. En partie inférieure, un portillon basculant ouvre sur un panier à linge intégré fortement empoussiéré. Au-dessus, deux portillons munis de tirants en métal chromé et présentant des débordements de peinture. En partie centrale, deux compteurs de passage d'eau.

Au-dessus, un portillon ouvre sur un espace de rangement avec deux tablettes en bois mélaminé de ton blanc. Sous les tablettes, le socle présente de nombreuses irrégularités. À gauche, un élément en bois fixe, sous peinture assortie à l'ensemble.

Une porte vers hall de nuit se manipulant correctement. Au-dessus de la béquille, deux perforations millimétriques ragréées avec traces blanchâtres et grisâtres périphériques réparties sur environ 6 cm de diamètre.

La paroi vers façade droite présente un radiateur de type sèche-serviettes en métal sous laque d'usine de ton blanc, muni d'une vanne thermostatique de marque BEGETUBE. Deux crochets en métal brossé.

**Le revêtement de sol** est en dalles d'environ 60 cm de côté, de type grès cérame de ton gris clair nuancé légèrement structuré, pourvu d'un joint souple périphérique de ton blanc légèrement grisâtre. Un entre-porte en marbre vers hall d'entrée de ton blanc veiné gris, présentant trois fissures.

#### **LOGETTE W.-C. :**

**Le faux-plafond** présente un point lumineux intégré fonctionnel avec rosace en métal sous laque d'usine de ton blanc et ampoule de type led. En périphérie, l'enduit présente des irrégularités.

**La paroi vers façade avant** présente un coffrage assorti aux parois verticales avec une chasse d'eau intégrée fonctionnelle, pourvue d'une plaquette double de marque GEBERIT en matière synthétique de ton blanc.

Une **cuvette** en porcelaine sanitaire de ton blanc de marque DURAVIT, avec joint souple périphérique assorti. Une planche et une lunette en matière synthétique de ton blanc, à fermeture à temporisation, légèrement jaunâtre. Au-dessus, du coffrage, une tablette en bois stratifié de ton brun clair intacte.

**La paroi vers façade droite** présente **une grille de ventilation** en matière synthétique de ton blanc. Au-dessus de la tablette, deux éclats de peinture millimétriques ainsi qu'une trace en arc-de-cercle de ton brun d'environ 10 cm.

Un porte-savon de marque PROVENDI en métal chromé, avec savon intégré en matière synthétique de ton blanc cassé et présentant des altérations centimétriques. Un lave-mains en porcelaine sanitaire de ton blanc, surmonté par un robinet simple en métal chromé. Un robinet d'arrêt fonctionnel. Une crépine fixe en métal chromé. L'ensemble est légèrement empoussiéré.

**La paroi vers façade avant** présente un interrupteur.

**La paroi vers façade gauche** présente une porte.

**Le revêtement de sol** est en carreaux d'environ 20 cm de côté, de type grès cérame de ton blanc cassé à motifs de ton gris, resserrés par un joint de ciment assorti.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales.

#### **HALL DE NUIT :**

**Le plafond** présente **un détecteur de fumée** ainsi que quatre points lumineux encastrés fonctionnels, assortis à ceux décrits au niveau de la chambre. À gauche du point lumineux arrière gauche, une réparation circulaire d'environ 10 cm de diamètre.

**La paroi vers façade arrière** présente un interrupteur ainsi qu'une porte.

**La paroi vers façade droite** présente une porte pourvue d'un vitrage imprimé intact et marqué par des traces blanchâtres.

**La paroi de retour** présente deux portillons en bois sous peinture satinée de ton blanc, munis de tirants en métal brossé et de fermetures magnétiques, ouvrant sur deux espaces de rangement libres d'encombrement. L'intérieur des espaces de rangement présente une série de traces grisâtres.

Une porte vers façade droite, munie d'un vitrage imprimé intact, marquée par une série de traces de peinture de ton blanc.

La paroi vers façade avant présente une porte marquée par deux perforations millimétriques au-dessus de la béquille, celles-ci sont ragrées et présentent des traces blanchâtres et grisâtres périphériques.

La paroi vers façade gauche présente deux bascules et une porte vers logette W.-C. Des placards avec quatre portillons assortis à ceux précédemment décrits, pourvus de fermetures magnétiques. En partie supérieure, un espace de rangement avec parois intérieures marquées par des traces grisâtres. En partie inférieure, un espace de rangement similaire. La paroi intérieure droite présente une série de zones de ragréage irrégulières. Une étagère en bois aggloméré avec trois tablettes marquées par une série d'auréoles brunâtres.

**Le revêtement de sol** présente deux réparations en périphérie de l'entre-porte vers séjour et vers logette W.-C. L'ensemble est conforme aux constatations générales.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales.

### **HALL D'ENTRÉE :**

**Le plafond** présente trois points lumineux encastrés fonctionnels, munis de rosaces en métal brossé, pourvus d'ampoules de type led. Un détecteur de fumée. En périphérie de celui-ci, une série de traces blanchâtres réparties sur environ 30 cm de diamètre.

La paroi vers façade arrière présente une porte d'entrée principale blindée. Extérieurement moulurée, sous peinture de ton blanc cassé et de ton bleu pâle, présentant une série de traces d'empreintes digitales, traces grisâtres et altérations millimétriques. Un tirant avec rosace en laiton. Une serrure fonctionnelle avec rosace en métal dans les tons dorés. Le centimètre inférieur de la porte est gonflé. La sonnette est fonctionnelle.

La face intérieure de la porte présente une série de griffures grisâtres en périphérie de la quincaillerie. À droite, un interrupteur. Cinq crochets en bois de ton brun clair.

La paroi vers façade droite présente une baie avec huisseries sous peinture fortement irrégulière. Un interrupteur.

La paroi vers façade avant présente une baie avec huisseries. Une prise électrique en applique dépourvue de broche de terre et une prise téléphonique en matière synthétique de ton gris de marque PROXIMUS.

La paroi vers façade gauche présente un vidéophone en matière synthétique de ton blanc de marque AIPHONE. Un compteur électrique de marque HAGER, complet et intact avec portillon en métal sous peinture assortie à l'ensemble, marqué par une série d'altérations millimétriques blanchâtres.

**Le revêtement de sol** présente des patines plus fortement prononcées au niveau des aires de foulée et au niveau de l'entre-porte vers séjour.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales.

## **SÉJOUR :**

**Le faux-plafond** présente en partie avant, deux points lumineux encastrés fonctionnels, munis de rosaces en métal brossé et d'ampoules de type led. Entre les deux points lumineux, une zone de ragréage d'environ 10 cm de diamètre. À droite, une série de traces d'empreintes digitales. En partie arrière, le plafond présente trois points lumineux en suspension avec structures en métal sous laque d'usine de ton noir, pourvus de trois verreries intactes et de trois ampoules fonctionnelles.

La paroi vers façade arrière présente une prise électrique simple dépourvue de broche de terre avec plaquette centrale de teinte différente. À gauche, un câble probablement téléphonique d'environ 20 cm. En périphérie, une série de traces d'empreintes digitales.

Une baie avec huisseries. Le chambranle droit est marqué par de nombreuses traces grisâtres, réparties sur environ 25 cm à environ 40 cm de hauteur. À droite, une plaquette double avec deux bascules, une prise électrique simple, une prise en attente. Une tablette en bois lamellé-collé, sous teinte protectrice de ton brun clair, présentant de nombreuses nuances ainsi que deux réparations rougeâtres d'environ 2 sur 4 cm. La tablette présente également de légères décolorations blanchâtres et griffures.

La paroi vers façade droite présente un châssis de fenêtre avec un élément fixe et une porte-fenêtre à ouverture oscillo-battante se manipulant correctement. En dessous, un panneau. Deux tablettes assorties à celles précédemment décrites, déposées sur une grande tablette. L'ensemble est empoussiéré et marqué par des griffures blanchâtres et altérations millimétriques au niveau des arêtes vives. L'ensemble présente également de légères auréoles jaunâtres.

En dessous, un radiateur sous peinture de ton jaune pâle, présentant une série de traces de peinture de ton blanc. Au-dessus, deux stores de type bateau en tissu de ton blanc, intacts et correctement fixés, se manipulant à l'aide de chainettes perlées en métal. Le store de droite est pourvu d'une chainette perlée en matière synthétique de ton blanc.

La paroi vers façade arrière présente deux prises électriques simples. Une porte vers hall de nuit avec panneaux recouverts d'une fibre de verre de type rota sous peinture assortie à l'ensemble. À droite, un interrupteur. Au-dessus, une dizaine de perforations millimétriques.

La paroi vers façade gauche présente un ensemble d'étagères avec caissons et tablettes en bois sous peinture de ton blanc, légèrement empoussiérées et présentant de légères traces grisâtres. Une prise électrique dépourvue de broche de terre et un blochet.

Une cheminée avec éléments en bois sous peinture satinée de ton blanc, présentant de légères traces grisâtres. Un feu ouvert avec portillon en fer forgé à ouverture de type guillotine pourvu d'un vitrage jaunâtre. L'ensemble a fait l'objet de nettoyage pour l'entrée du locataire, notons cependant une série de résidus de suie répartis sur l'ensemble. Une pince en fer forgé.

La joue droite présente une grille de ventilation ainsi qu'une prise électrique simple. Au-dessus, une seconde grille de ventilation sous peinture de ton gris, empoussiérée.

**Le revêtement de sol** présente en périphérie de la baie vers hall d'entrée, une douzaine d'altérations grisâtres d'environ 1 cm ainsi qu'une griffure d'environ 12 cm. À droite de la baie à environ 50 cm de celle-ci, deux traces noirâtres d'environ 2 cm. À environ 1 m de la paroi vers cuisine et 2 m 20 de la paroi vers façade droite, une auréole brunâtre d'environ 25 cm de diamètre. À environ 1 m 50 de la paroi vers façade avant et 2 m de la paroi vers façade arrière, une auréole brunâtre d'environ 15 cm de diamètre.

Sous la table, une série de griffures probablement dues aux déplacements des chaises. Sous la tablette vers cuisine, trois griffures grisâtres d'environ 30, 20 et 10 cm ainsi qu'une altération réparée de ton brun foncé d'environ 3 cm. A pièce est encombrée en partie centrale par un grand tapis plain.

À droite de la cheminée, à environ 1 m de celle-ci, une morsure avec perte de matière d'environ 2 cm. À droite de celle-ci, à environ 1 cm, une morsure similaire de teinte légèrement plus claire. À environ 50 cm de la paroi vers façade droite et environ 60 cm de la jouie droite de la cheminée, cinq auréoles noirâtres d'environ 3 cm. À environ 1 m de la paroi vers façade gauche, dans l'axe de la baie de porte vers hall d'entrée à environ 1 m 40 de celle-ci, une altération avec perte de matière d'environ 1 cm ainsi qu'une griffure oblique grisâtre d'environ 15 cm.

Au bas des parois, **des plinthes** conformes aux constatations générales. En périphérie de la cheminée, une dalle foyère probablement en pierre naturelle, sous peinture de ton blanc présentant une série de traces et auréoles grisâtres.

### **CUISINE :**

**Le plafond** présente des nuances de peinture. Un point lumineux avec embase et trois spots directionnels en métal brossé, pourvus de trois ampoules fonctionnelles.

La paroi vers façade droite présente un châssis de fenêtre avec deux éléments fixes et une porte-fenêtre à ouverture oscillo-battante. En dessous, trois panneaux. Au-dessus, un store à enrouleur en nylon de ton blanc de marque HEYTENS, légèrement grisâtre, se manipulant correctement à l'aide d'une chaînette en matière synthétique de ton blanc.

La paroi vers façade avant présente deux grilles de ventilation en métal partiellement sous peinture. Une tablette précédemment décrite. Un radiateur sous peinture de ton blanc, présentant des transparences. Trois équerres en métal sous laque d'usine de ton blanc. Une plaquette double avec deux bascules. Deux points lumineux intégrés fonctionnels, munis de rosaces en métal brossé.

Un frigo de marque MIELE avec carrossage en métal sous laque d'usine de ton blanc, fonctionnel et encrassé. En partie supérieure, un espace de réfrigération avec quatre claies en verre munies de profils en métal chromé, deux bacs à légumes intacts. Le portillon principal présente quatre compartiments dont un surmonté par un capot rabattable. En dessous, un portillon ouvre sur un espace de congélation avec trois tiroirs.

La paroi vers façade gauche présente baie avec huisseries dépourvue de porte.

Une crédence avec éléments en faïence d'environ 10 cm de côté de ton blanc, resserrés par un joint de ciment de ton gris clair.

La paroi vers façade arrière présente un ensemble de meubles de cuisine avec portillons, caissons et tablettes intermédiaires en bois stratifié de ton blanc. L'ensemble est légèrement jaunâtre et encombré par de la vaisselle.

En partie supérieure, cinq portillons inaccessibles. En dessous, trois portillons dont un pourvu d'un simple vitrage intact ouvrent sur trois espaces de rangement avec chacun, deux tablettes intermédiaires. La paroi de fond présente une prise électrique simple.

Une hotte intégrée de marque SIEMENS en métal sous laque d'usine de ton blanc, fonctionnelle à l'éclairage et à l'aspiration, pourvue de deux ampoules, d'un filtre et d'un diffuseur intact. L'ensemble est jaunâtre et pourvue de trois boutons de commande.

Une crédence dans la continuité de celle précédemment décrite. Une plaquette double avec deux prises électriques.

Un plan de travail en bois stratifié de ton blanc légèrement structuré, avec joint souple périphérique de ton blanc irrégulier. En partie centrale, de légères griffures allant jusqu'à 5 cm, ainsi que de légères traces grisâtres.

Un évier en matière synthétique de ton blanc avec double bac et égouttoir jaunâtres, les bacs présentent de nombreuses traces grisâtres et griffures. Deux crépines amovibles en inox. Un robinet mitigeur en métal chromé. L'ensemble est encrassé.

Une taque de cuisson vitrocéramique à commandes digitales de marque ZANUSSI, pourvue de quatre zones de chauffe fonctionnelle. L'ensemble est marqué par de légères griffures blanchâtres. La taque de cuisson date d'il y a environ une dizaine d'années. Les zones de chauffe présentent de légères décolorations blanchâtres ainsi que de légers dépôts périphériques. Un encadrement en métal sous laque d'usine de ton noir, marqué par de légères altérations millimétriques.

En dessous, un portillon ouvre sur un espace sous évier présentant une série d'auréoles brunâtres.

Une machine à laver de marque AEG avec carrossage en métal sous laque d'usine de ton blanc, pourvue d'un tiroir fortement encrassé. Des boutons de commande, un affichage digital et un portillon intact et se manipulant correctement.

En dessous, un portillon ouvre sur un espace de rangement avec une tablette intermédiaire. À droite, deux tiroirs se manipulant correctement.

Un meuble-colonne avec un portillon gauchi, ouvrant sur un espace de rangement avec une double tablette intermédiaire. Un four à micro-ondes de marque WHIRLPOOL modèle AMW 630 avec carrossage en métal et en matière synthétique de ton gris perlé, fonctionnel à l'éclairage et à la chauffe, pourvu d'une assiette en verre imprimé d'environ 30 cm de diamètre.

Un four de marque ELECTROLUX avec carrossage en inox, présentant deux molettes de fonction, deux boutons-poussoirs et un affichage digital. Le four est fonctionnel à l'éclairage et à la chauffe, il n'a pas fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire, l'ensemble est encrassé. Une lèchefrite et une claie présentant des résidus de graisse.

En dessous, quatre tiroirs. À droite, un interrupteur commandant la tente solaire, pourvu d'une molette en applique en matière synthétique de ton blanc cassé. L'enduit périphérique est fortement irrégulier.

**Le revêtement de sol** est en éléments d'environ 20 cm de côté, de type grès cérame de ton blanc avec cabochons de ton noir, resserrés par un joint de ciment de ton gris présentant de légères traces grisâtres et altérations millimétriques réparties sur l'ensemble. Une fendille constructive en périphérie de la porte-fenêtre, d'environ 60 cm.

Au bas des parois, des **plinthes** de type grès cérame de ton blanc, resserrées par un joint de ciment de ton gris.

### **EXTÉRIEUR :**

**Un balcon** avec **ciel de balcon** sous peinture de ton bleu ciel irrégulière, présentant une série de points d'oxydation.

**La façade** est recouverte d'un enduit structuré sous peinture de ton blanc cassé, présentant de nombreuses nuances grisâtres.

Les trumeaux présentent trois éléments pour plantes grimpantes de facture ancienne.

Des châssis de fenêtre extérieurement fortement empoussiérés.

Une tente solaire avec structure en métal sous laque d'usine de ton blanc, probablement motorisée, non fonctionnelle au jour de notre visite. Le locataire est tenu de nous informer si celle-ci présente des altérations particulières.

Un garde-corps avec structure en métal sous peinture amortie de ton blanc, pourvu de simples vitrages intacts. La lisse supérieure est en métal sous t irrégulière de ton noir.

Des couvre-murs en pierre de type calcaire, marqués par un voilage grisâtre.

Deux parois de séparation vers voisins avec structures en métal sous peinture fortement irrégulière de ton blanc, ayant tendance à s'écailler, pourvues de vitrages armés intacts.

**Le revêtement de sol** est recouvert de bâtonnets en bois pose mosaïque, sous teinte protectrice de ton brun clair présentant des nuances grisâtres et brunâtres réparties sur l'ensemble. Nous notons également en périphérie de la petite table, une série de griffures et traces blanchâtres qui seront reprises par le reportage photographique.

---

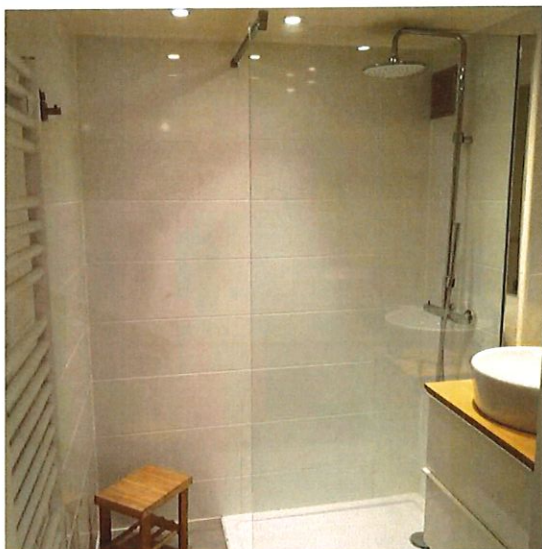
En annexe : un reportage photographique.

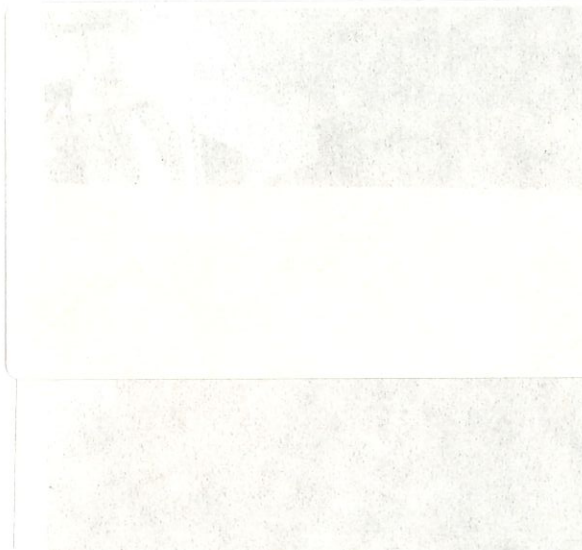
Nous invitons les locataires à prendre connaissance de nos « recommandations aux locataires » sur notre site : [www.bureaumaestro.be](http://www.bureaumaestro.be) dans la rubrique « infos utiles ».

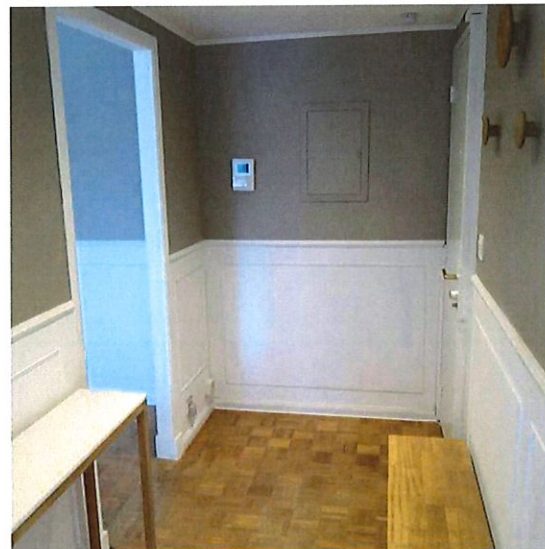
Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux composé de 17 pages dactylographiées, pour valoir et servir à telles fins que de droit, en nos bureaux, en date du 02 septembre 2020.

Pour les Experts,  
Massimo MILAZZO



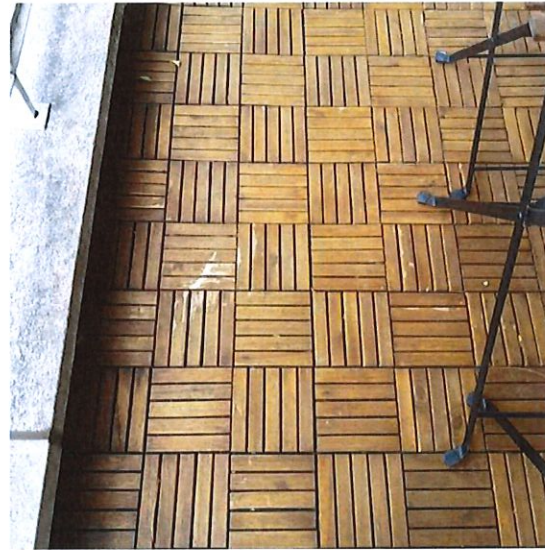








Avenue du Vossegat, 16 (2<sup>ème</sup> étage) à 1180 Bruxelles



BE-syndic  
Avenue des Volontaires 88  
1040 Etterbeek

de CHASSART - PRINGIERS Wauthier - Anouck

Bruxelles

Etterbeek, le 07/07/2022

Madame, Monsieur,

Nous sommes en mesure de vous proposer, sur base du budget établi, le calcul des avances à payer avec effet 01/07/2022.

Vos Quotités : 98.00

Lot: 2A

Votre redevances à payer le 1er jour de chaque trimestre (ou mensuellement en divisant ce montant par 3) : 343.05 €

**Votre référence interne : 5919116322**

Nous vous prions de bien vouloir virer sur le compte courant de la copropriété **BE77 0682 3280 1542** la somme de **343.05 €** à titre de provision de charges 01/07/2022.

Vous en remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées.

*SRL BE-Syndic  
Syndic*

Montant :	343.05 €
Compte bancaire :	BE77 0682 3280 1542
Communication structurée :	+++591/9116/32273+++

Tél : 02/476.95.04 - Fax : - Email : [info@be-syndic.be](mailto:info@be-syndic.be)