

## PROCÈS-VERBAL

*État des lieux locatif à l'entrée*

Réf. [REDACTED]

**4300 WAREMME**

**Rue Porte de Liège, 90/11**

**Appartement au 1<sup>er</sup> étage**

Réf : [REDACTED]

Locataire :

[REDACTED]

Dressé par : **Johan ANDRE**

Géomètre-expert assermenté près le tribunal de première instance de Namur

---



## PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX LOCATIF À L'ENTRÉE

L'an deux mille dix-huit, le 4 décembre.

Nous soussignés,

Johan ANDRE, géomètre-expert immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Namur, gérant de la sc sprl Bureau d'Etudes ANDRE dont les bureaux sont établis à 4360 OREYE, rue de la Westrée 19.

Agissant à la requête conjointe de :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

de première part  
(Preneur)

&

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

de deuxième part  
(Bailleur)

A effet de procéder au constat d'état des lieux contradictoire du point de vue locatif d'un bien sis :

**4300 WAREMME  
Rue Porte de Liège, 90/11  
Appartement au 1<sup>er</sup> étage**

Que notre requérant de deuxième part donne en location à notre requérant de première part aux termes d'une convention de bail locatif,

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 clause contraires du 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. Sauf mention contraire, la description se fait dans le sens horlogique.

Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif ; La vérification de la sécurité, de l'habitabilité et de la salubrité n'entrent pas dans la mission de base de l'expert. Les éventuelles remarques sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par les parties ou par demande d'extension de mission spécifique.

Le locataire ou le propriétaire est informé qu'il peut demander, dans un délai de 15 jours suivant la prise de possession des lieux ou date de clôture du rapport, un avenant au présent constat s'il souhaite voir préciser certains points ou omissions involontaires. Passé ce délai, les constatations et avenant(s) établis 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 de 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, ...)

Ces équipements seront considérés comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après un délai de 15 jours d'occupation des lieux, le preneur n'a pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. 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'amortissement des décors et/ou matériaux est traduite par les termes suivants : neuf, récent, terne, défraîchi, usagé, amorti. L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté 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, ...). L'expert est relevé de toute responsabilité en termes de relevé de compteur de consommation.

Les difficultés anormales d'utilisations, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou non désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif.

\*\*\*\*\*



### **Relevé des compteurs :**

Le relevé des compteurs est réalisé entre parties accompagné par l'agence immobilière.

Relevé du compteur d'eau **Froide** n° .....

Index : ..... m<sup>3</sup>

Relevé du compteur d'eau **Chaude** n° .....

Index : ..... m<sup>3</sup>

Relevé de **l'électricité** n° .....

Index jour : ..... KWh

Index nuit : ..... KWh

Relevé compteur **Gaz** n° .....

Index : ..... m<sup>3</sup>

☐ Relevé de la jauge .....

Index : ..... % soit ± ..... litres.

### **Date de la visite :**

4 décembre 2018.

### **Clés remises :**

2 clés communs ;  
2 clés privatif ;  
2 clés boîte aux lettres ;  
1 clé cave ;  
1 commande barrière ;  
1 commande garage.

### **Description générale :**

Il s'agit d'un appartement situé au premier étage d'une résidence récente. Le tout composé d'une cuisine, d'un séjour/salle à manger, un hall d'entrée, une buanderie, une logette W.-C, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres. Une cave numéroté C10 et un emplacement de parking numéroté 11 complètent également la location.

### **Notes liminaires relatives au bien examiné :**

Sauf remarques contraires, les plafonds sont sous un enduit de ton blanc, marqués par quelques traces de pose engendrant quelques différences de teinte au niveau de l'enduit. Le tout étant néanmoins récent et de bel aspect.

Sauf remarques contraires, les murs sont plafonnés sous enduit de ton blanc accusant les mêmes remarques avec quelques micro-zones d'ombrage, enduit considéré comme très légèrement défraîchi.

Sauf remarques contraires, certains pans de mur ont été mis sous enduit dans les gammes grises, décrits pièce par pièce.

Sauf remarques contraires, l'électricité est de type PVC crème de marque NIKO, encastrée n'appelant aucune remarque particulière.

Sauf remarques contraires, les radiateurs sont à panneaux en tôle emboutie sous enduit thermolaqué de ton blanc avec doubles jaquettes et voilettes d'aération. Aucune remarque à formuler.

Sauf remarques contraires, des vannes thermostatiques de marque DANFOSS en PVC crème complètent l'ensemble. Le tout parfaitement fonctionnel et sans la moindre remarque.

Sauf remarques contraires, les tablettes de fenêtre sont en pierre type calcaire, polie, pas de remarque à formuler, le tout étant de parfait état.

Sauf remarques contraires, les menuiseries intérieures sont des portes à panneaux sous feuilles imitation hêtre. Le tout étant de parfait état avec des quincailleries complètes composées de béquilles de porte tubulaires métalliques brossés, de doubles rosaces et clés. Pas de débordement de peinture au niveau des quincailleries.

Sauf remarques contraires, les charnières sont métalliques brossés.

Sauf remarques contraires, les huisseries sont sous un encadrement de bois sous feuille assortie n'appelant aucune remarque.

Sauf remarques contraires, un joint de fermeture est également présent au niveau du listel.

Sauf remarques contraires, les menuiseries extérieures sont des châssis en PVC, vitrages doubles. Le châssis est de ton blanc intérieur, bleu gris extérieur. Le tout n'appelant aucune remarque.

Sauf remarques contraires, notons que les crémones sont assorties sous gaines PVC de ton blanc.

Sauf remarques contraires, au niveau des sols, un carrelage étant présent de type grès cérame dans les tons crème section carrée, joints gris. Le tout étant de parfait état.

Sauf remarques contraires, plinthes périphériques assorties sont également présentes avec joints de resserrage couvrants. Pas de débordement de peinture.

## **Descriptions :**

### **Chambre arrière gauche :**

Plafond : conforme aux notes liminaires avec en partie centrale, un câblage en attente, pas de sucre. Deux perforations avec chevilles en attente, pas de remarque complémentaire à formuler.

Murs : mur côté extérieur : les murs sont sous un enduit de ton gris turquoise n'appelant aucune remarque si ce n'est qu'en pied gauche, une prise électrique.

En partie centrale, un châssis de fenêtre conforme aux notes liminaires, pas de remarque à formuler. Celui-ci étant conforme aux notes liminaires. En partie haute, présence de quatre crochets collés au niveau du châssis. Tablette de fenêtre conforme aux notes liminaires, marquée par quelques débordements et projections d'enduit essentiellement au niveau du chant.

En allège, un radiateur conforme aux notes liminaires légèrement jauni au niveau du panneau avant. Présence également d'un débordement d'enduit au niveau de l'angle arrière droit. Vanne thermostatique conforme aux notes liminaires.

À droite, aucune remarque. Les enduits sont de parfait état.

Mur à droite : enduit de parfait état, pas de débordement au niveau des plafonds et autres accessoires.

En partie centrale, un interrupteur, en base d'une prise électrique.

À droite, une porte conforme en tous points aux notes liminaires avec clé présente. Côté chambre, pas la moindre remarque à formuler au niveau du panneau de porte si ce n'est pour mémoire, deux traces linéaires noirâtres de type centimétrique. Côté hall, aucune remarque n'est à formuler si ce n'est au niveau de l'arête de droite, quatre micro-percussions situées à environ 20 cm sous la quincaillerie. Au niveau de l'encadrement de porte, pas de remarque particulière à formuler, le tout étant de parfait état si ce ne sont des frottements en partie haute. Côté hall, pas de remarque complémentaire à formuler.

Mur à droite : continuité des enduits.

Présence d'une feutrine à hauteur de la poignée de porte. Aucune remarque au niveau des enduits, sont toujours de même teinte.

En pied droit, prise électrique conforme.

Mur à droite : pas la moindre remarque à formuler, tout est de parfait état.

Sol : le tout est conforme aux notes liminaires, n'appelle aucune remarque complémentaire, pas le moindre éclat, griffure relevé ce jour. Plinthes périphériques assorties conformes également, pas de remarque.

### **Chambre arrière droite :**

Plafond : conforme aux notes liminaires, n'appelle aucune remarque particulière.

En partie centrale, présence d'un câblage en attente, longueur câble principal d'environ 7 cm. Deux chevilles sont présentes ainsi qu'une trace d'ancien luminaire.

À proximité, quelques traces d'empreinte digitale sont présentes en périphérie. Des traces de réfection sont également présentes côté arrière droit de la pièce avec quelques défauts de lissage et une pose d'enduit complémentaire. Une trentaine de têtes de clous sont présentes sur cette zone.

Murs : mur côté extérieur : les murs sont conformes aux notes liminaires mais sous un enduit de ton chocolat, marqué par quelques différentes de teinte au niveau de quelques zones de réfection.

En pied droit, présence d'une prise électrique.

En partie centrale, présence d'un châssis de fenêtre conforme aux notes liminaires avec un seul ouvrant et un châssis dormant. Au niveau de la tablette, pas de remarque, celle-ci est également conforme aux notes liminaires, pas d'éclat ni de griffure relevé ce jour.

En périphérie du châssis, notons quelques micros-débordements d'enduit. En partie haute, présence de trois patères collées, une quatrième trace de collage étant présente en partie gauche. Côté linteau, présence de quatre perforations marquées.

À hauteur de la crémone, notons que le couvercle fendillé.

En allège, un radiateur conforme aux notes liminaires avec voilette d'aération voilée en partie centrale.

Pas de remarque complémentaire à formuler.

Le reste des enduits n'appelle aucune remarque si ce ne sont toujours quelques légères différences de teinte. Une quinzaine de traces de têtes de clous sont également relevées sur ce pan de mur. Le tout sous enduit.

Mur à droite : toujours quelques différences de teinte au niveau de certaines zones supposées de réfection. Pas de remarque en complément.

Mur à droite : un interrupteur en partie centrale. En base, deux prises électriques. Toujours ces différences de teinte. Les enduits sont toujours de ton chocolat.

En partie centrale, présence d'un interrupteur complémentaire.

À droite, une porte conforme aux notes liminaires, n'appelant aucune remarque. Au niveau du panneau de porte côté chambre, notons deux vis manquantes au niveau de la quincaillerie. Clé présente. La quincaillerie se déchausse très légèrement. Au niveau du panneau de porte côté hall, notons une percussion au niveau de l'arête sous la quincaillerie. Au niveau de l'encadrement de porte côté chambre, notons une petite trace d'enfoncement au niveau du chambranle et deux érailllements millimétriques au niveau de l'arête centrale. À droite, pas de remarque. Côté hall, pas de remarque à formuler.

Mur à droite : continuité des enduits accusant toujours les mêmes remarques au niveau d'anciens éclats et têtes de clous. Le tout sous enduit. Les zones de réfection accusent des différences de teinte. Le phénomène est assez récurrent.

Sol : présence d'un carrelage conforme aux notes liminaires n'appelant aucune remarque particulière, pas d'éclat relevé ce jour, pas de griffure, tout est de parfait état. Notons un carrelage marqué par une fissuration et éclat côté pignon droit. Côté arrière, présence également d'une différence de teinte au niveau des joints de carrelage.

## **Hall de nuit :**

Plafond : conforme aux notes liminaires, n'appelle aucune remarque complémentaire. En partie centrale, un câblage en attente sans sucre, longueur câble principal environ 10 cm. Présence à proximité de deux perforations avec chevilles présentes. Le reste étant conforme.

**Murs** : mur côté hall d'entrée : présence d'une porte à panneaux conforme aux notes liminaires, clé présente. Quincaillerie complète avec côté hall de nuit, la présence d'une trace de collage au niveau de la béquille de porte. Au niveau du panneau de porte côté nuit, présence également de voilettes de type aération masquant un enfoncement au niveau de la porte, pas de remarque complémentaire si ce n'est un éclat centimétrique situé à environ 5 cm par-dessus la quincaillerie. Côté hall d'entrée : présence d'une clé et sous celle-ci, présence d'une zone d'érailllements avec éclats courant sur environ 10 cm par-dessous. Embase pas de remarque. Au niveau du panneau de porte, pas de remarque. Au niveau des encadrements de porte, le tout étant conforme aux notes liminaires, pas de remarque complémentaire à formuler de chaque côté. Côté hall d'entrée, pas de remarque. Au niveau des enduits, nous sommes sur un enduit de ton gris turquoise conforme à ce décrit au niveau de la première chambre.

Mur à droite : présence d'un interrupteur. En partie centrale, une prise électrique en partie basse. À droite, une porte menant à la salle de bains décrite ci-après, celle-ci est conforme aux notes liminaires. Bloc porte complet sans dégradation côté hall. Côté salle de bains au niveau du panneau de porte, pas de remarque à formuler. Une clé est présente. Notons que celle-ci est de ton noir. Au niveau de l'encadrement, pas de remarque. Ce pan de mur est sous enduit de ton blanc, n'appelle aucune remarque, tout est de parfait état. À droite, une porte déjà décrite menant à la chambre arrière gauche.

Mur à droite : retour à un enduit de ton gris turquoise conforme, faisant continuité, pas de remarque. Une porte menant à la chambre arrière droite déjà décrite, pas de remarque complémentaire à formuler.

Mur à droite : le tout est sous enduit de ton blanc conforme aux notes liminaires, pas la moindre remarque à formuler. Un interrupteur en partie centrale. Pas le moindre éclat relevé. Tout est de parfait état. Présence à hauteur de la porte d'une feutrine à hauteur de la béquille de porte. À droite, pas de remarque.

**Sol** : continuité de revêtement de sol décrit au niveau des chambres. Le tout conforme aux notes liminaires et n'appelant aucune remarque si ce n'est un éclat d'un ½ cm en partie centrale. Plinthes conformes aux notes liminaires, pas de remarque à formuler, pas de débordement de peinture.

### **Salle de bains :**

**Plafond** : tout est conforme aux notes liminaires au niveau des enduits du plafond. En partie centrale, un luminaire avec globe, le tout est parfaitement fonctionnel et sans la moindre remarque.

**Murs** : mur côté hall : une porte déjà décrite, pas de remarque complémentaire à formuler. Les enduits sont de ton blanc conformes aux notes liminaires. Tout est de parfait état. Présence d'un interrupteur en partie centrale.

Mur à droite : aucune remarque n'est à formuler.

Au niveau du retour, quelques très légers défauts de lissage au niveau du plafonnage et une pose d'enduit moins nette mais sont tous de bon état.

Présence d'une double prise électrique en partie centrale.

Faisant continuité, présence d'un câblage mural dans les tons blanc, joints gris. Pas de remarque à formuler.

Présence de deux miroirs circulaires à quatre pattes de fixation. Notons que le miroir est biseauté. Notons également quelques légers défauts de teinte relevés mais pas d'éclat.

En partie haute, présence d'un luminaire de type TL IP21, celui-ci est fonctionnel, il clignote à la manipulation.

Sous-jacent, présence de deux clayettes en verre, posées sur deux équerres métalliques, le tout vu sous dossier photos, aucune remarque, pas de coin écorné, pas d'éclat.

Sous-jacent, présence à gauche, d'un lavabo en porcelaine sanitaire de parfait état. Le tout posé sur colonne assortie. Les vannes d'arrêt sont fonctionnelles. Un joint de finition non lissé est présent en périphérie. Robinetterie de marque GROHE avec bouchon à tirette. La robinetterie est de type mitigeur, le chrome est de parfait état, marqué par quelques micro-griffures de nettoyage en partie haute.

À droite, un second bloc lavabo avec colonne assortie, complet. Vanne d'arrêt fonctionnelle, pas de remarque. Robinetterie assortie également pas de remarque si ce ne sont quelques micro-griffures de nettoyage. Bouchon à tirette fonctionnel. À cet endroit, notons que le mousseur accuse un dépôt de calcaire.

À droite, en partie haute, notons une aération à voilette non forcée. Le tout est de parfait état avec double cordon raccourci.

À droite, naissance d'un lambris de carrelage assorti au dossier mural, pas de remarque complémentaire à formuler, tout est de parfait état. Les joints ne sont pas piqués, ils sont toujours de ton gris, siliconeux au niveau des angles et siliconeux blanc au niveau des raccords avec la baignoire. Le non piqué, de parfait état.

Présence d'un écran de douche coulissant en verre type Sécurit. Le tout se manipulant correctement. Pas de calcaire relevé. Les joints ne sont pas piqués. Pas de remarque.

Présence d'une baignoire en PVC blanc, celle-ci est de parfait état. Pas de remarque. Une robinetterie de marque GROHE dont les chromes sont de ton légèrement bronze. Le mousseur est propre. Présence d'un flexible annelé périphérique. Une pomme de douche est présente en ABS chromé type simple jet, marquée par un voile terne. Notons également un porte-douchette incomplet. Le tout est posé sur une barre tubulaire métallique chromé, pas de remarque.

Mur à droite : continuité des décors.

Présence d'un accessoire de type rayonnage en bois vu sous dossier photographique.

Jupe de baignoire étant également présente sous carrelage assorti. Un regard est également présent en pied gauche, le tout n'appelant aucune remarque si ce n'est un cadre métallique chromé.

La continuité du pan de mur est sous enduit de ton vert pomme posé de façon très peu couvrante avec différences de teinte et débordements d'un ½ cm au niveau du plafond.

À droite, un radiateur étant également présent, conforme aux notes liminaires avec une feutrine collée en partie haute. Pas de remarque complémentaire.

Sol : un carrelage faisant toujours continuité n'appelant aucune remarque complémentaire. Plinthes périphériques conformes également et sans débordement d'enduit.

## Hall d'entrée :

Plafonds : conformes, font continuité. Toujours quelques différences de teinte relevées au niveau de la pose d'enduit.

En partie centrale, un luminaire à double spot orientable avec deux coiffes en verre dépoli. Pas de remarque complémentaire à formuler si ce n'est une seule ampoule fonctionnelle.

Côté séjour, présence également de deux perforations au niveau du plafond.

(Détecteur d'incendie présent qui sera refixé par le locataire suivant accord des parties, une pile sera également fournie par le locataire).

Murs : mur côté entrée : une porte est présente, conforme aux notes liminaires, pas de remarque complémentaire à formuler. Panneau de porte côté hall intact de toute dépréciation. Côté extérieur, mêmes remarques. Au niveau de l'encadrement de porte, pas la moindre remarque à formuler, tout est de parfait état.

À droite, présence d'un vidéophone de marque BTICINO en PVC blanc, celui-ci est parfaitement fonctionnel.

Ce pan de mur est sous enduit de ton blanc, marqué par quelques différences de teinte et zones ternes. En partie haute, un carillon de sonnette assez terne en PVC blanc. Un interrupteur en partie centrale.

Un radiateur est également présent conforme aux notes liminaires, pas de remarque complémentaire. Deux perforations réfectionnées à environ 1 m 60 du sol.

Mur à droite : continuité des décors. Quelques traces d'ombrage et d'empreinte digitale. Les enduits sont considérés comme défraîchis.

À droite, un encadrement nu menant au séjour.

À droite, un interrupteur et en base, une prise électrique.

Mur à droite : une porte menant à une buanderie, celle-ci est conforme aux notes liminaires avec quincaillerie complète. Côté hall, présence d'un cadre collé vu sous dossier photographique. Au niveau du panneau de porte, pas la moindre remarque à formuler. Pas de remarque côté buanderie. Au niveau des encadrements, pas la moindre remarque à formuler.

Au niveau des enduits, tout est toujours conforme et fait continuité à ceux prédécrits.

À droite, une porte menant à une logette W.-C, toujours un cadre collé en partie centrale. Quincaillerie complète. Pas de griffure ni d'éclat au niveau du panneau de porte côté hall. À hauteur de la quincaillerie, un léger décollement de feuille à hauteur de la quincaillerie comme vue sous dossier photographique. Côté logette W.-C, pas de remarque complémentaire à formuler. Une légère trace terne en partie centrale. Au niveau de l'encadrement de porte, pas de remarque complémentaire à formuler, tout est de parfait état.

À droite, pas de remarque.

Au niveau de la niche, continuité des enduits mais sous un enduit de ton gris foncé avec quelques différences de teinte au niveau de la pose de l'enduit. Présence sur le premier mètre 50 courant de quelques frottements accompagnés d'écaillements de peinture. Notons que les arêtes sont imparfaites au niveau des finitions.

Faisant continuité, retour à un enduit de ton blanc également marqué par quelques zones moins couvrantes.

À droite, une porte menant à un hall de nuit déjà décrit.

Sol : revêtement de sol conforme aux notes liminaires faisant continuité avec les revêtements déjà décrits. Pas d'éclat ni de griffure relevé ce jour. Plinthes périphériques assorties. Celles-ci sont marquées par un débordement de peinture côté logette W.-C et côté niche.

### **Buanderie :**

Plafond : conforme aux notes liminaires avec en partie centrale, un câblage, soquet et ampoule économique. Longueur câble principal d'environ 20 cm.

Murs : mur côté hall : il est à noter qu'au niveau de la buanderie, tous les enduits sont de ton saumon, considérés comme défraîchis et usagés côté cuisine.

Mur côté hall : en partie haute, deux perforations.

Mur à droite : un interrupteur marqué par des débordements de peinture, tout est parfaitement fonctionnel.

Faisant continuité, les enduits sont usagés.

Notons la présence d'une dizaine de perforations moyennement réfectionnées non lissées et également une cheville présente. Le reste est marqué par une zone d'ombrage, voire noirâtre.

Mur à droite : mêmes remarques. Le tout est sous plafonnage brut au niveau des accessoires visible sous dossier photographique.

Double prise électrique étant également présente en partie centrale.

Des frottements noirâtres sont présents en partie haute.

Mur à droite : mêmes remarques.

Présence d'alimentation et évacuation en attente de machine.

En partie haute, présence d'une aération mécanique, voilette en PVC blanc sans remarque.

À droite, une chaudière au gaz est également présente de marque BULEX, celle-ci n'appelle aucune remarque. Elle a été entretenue le 08 juin 2018.

À droite, présence d'un tableau divisionnaire avec portillon en PVC blanc, sans remarque. Le tout posé sur goulotte.

Sol : continuité des revêtements de sol et conformité par rapport aux notes liminaires.

### **Logette W.-C :**

Plafond : conforme aux notes liminaires. Pas de remarque au niveau des enduits. En partie centrale, un luminaire avec globe fonctionnel et intact.

Murs : au niveau du mur côté hall : une porte déjà décrite.

Le reste est sous un enduit de ton gris foncé.

Une porte en partie centrale, celle-ci a déjà été décrite en même temps que le hall d'entrée.

Mur à droite : un interrupteur. Pas de remarque particulière à formuler.

Quelques défauts de lissage avec deux zones d'enfoncement en partie centrale mais le tout est sous enduit.

Une ancienne perforation sous enduit à environ 1 m 80 du sol.

En partie supérieure, présence d'une aération mécanique avec voilette en PVC, double cordon, pas de remarque.

Mur à droite : continuité des décors prédécrits, toujours des défauts de lissage. Les enduits sont laqués.

En partie supérieure, présence d'une aération forcée avec un double cordon. Notons le bouton d'un des cordons manquant.

Un bloc W.-C en porcelaine sanitaire est également présent de marque IDEAL STANDARD avec une très légère trace de coulée visible sous dossier photographique. Lunette et couvercle sont en PVC blanc, sabots légèrement jaunis. Le tout de marque HARO. Présence également d'un réservoir en porcelaine sanitaire apparent à double bouton poussoir et d'une vanne d'arrêt parfaitement fonctionnelle. Notons des débordements de peinture au niveau du réservoir apparent.

Mur à droite : continuité des décors.

Des anciennes réfections sont présentes non lissées mais sous enduit satiné.

Présence également d'un dérouleur papier W.-C, celui-ci est légèrement ballottant et sans couvercle.

À droite, un lave-mains en porcelaine sanitaire est également présent et joint siliconeux absent. Un simple débordement de peinture étant présent. Une robinetterie est également présente de type eau froide. Notons du tartre présent.

Sous-jacent, une vanne d'arrêt, celle-ci est grippée.

Au niveau de la porcelaine lavabo, pas le moindre éclat ou dépréciation.

Sol : continuité du carrelage prédécrit. Le tout est conforme aux notes liminaires. Plinthes périphériques assorties, marquées par débordements de peinture côté buanderie.

## **Séjour / Salle à manger :**

Plafond : faisant continuité étant conforme aux notes liminaires. Quelques traces de pose étant présentes. Présence également d'un premier câblage côté façade avant, longueur câble approchant 7 cm, pas de sucre présent. Présence de trois chevilles apparentes et un crochet posé sur une quatrième cheville.

En partie arrière, un second point lumineux est présent avec câblage accusant les mêmes remarques. Également, trois perforations de chevilles et une quatrième avec crochets métalliques. Pas de débordement de peinture relevé.

Murs : mur côté façade : en partie gauche, présence d'un radiateur conforme aux notes liminaires en tôle emboutie sous enduit thermolaqué de ton blanc, voilette d'aération et double jaquette. Notons la voilette d'aération est légèrement voilée en partie centrale. Une vanne thermostatique est également

présente, conforme aux notes liminaires, pas de remarque à formuler. Notons que la jaquette de droite est très légèrement voilée en base.

À droite, notons que les enduits sont de ton blanc, conformes aux notes liminaires.

Présence également d'un châssis de fenêtre coulissant, le tout conforme aux notes liminaires. En partie haute, présence de quatre crochets de type patère, collés. Notons que les deux crochets de droite sont incomplets. Au niveau de la tablette, notons en partie gauche, trois éclats d'arête. Présence également d'auréoles ternes relevées. En partie linteau, présence de six perforations avec chevilles présentes. Le reste des enduits est toujours de ton blanc, conforme.

À droite de l'encadrement de fenêtre, présence d'une zone de réfection moyennement lissée.

À droite, un radiateur conforme aux notes liminaires avec quelques frottements noirâtres au niveau de l'angle supérieur avant gauche.

Mur à droite : les enduits sont de ton gris satiné. Présence de cinq réfections non lissées partiellement sous enduit en partie gauche à hauteur d'environ 1 m 60.

En pied gauche, présence d'une prise radio/Télédis couplée à une prise téléphone couplée à deux prises électriques complémentaires.

À droite, présence d'un encadrement nu menant à la cuisine. Sur la partie gauche, le premier mètre courant accuse des zones de réfection sous enduit, le tout non lissé.

À droite, un interrupteur. En base d'une prise électrique. Entre les deux, notons environ cinq percussions sous enduit.

Faisant continuité, toujours quelques légères différences de teinte au niveau des enduits, le tout conformément aux notes liminaires.

En partie haute, trois zones de réfection sous enduit.

Mur à droite : retour à un enduit de ton blanc avec en partie haut, une zone de réfection lissée. En pied gauche, une prise électrique. Légères zones d'ombrage en partie centrale.

Faisant continuité, un interrupteur. Celui-ci est supposé fonctionnel.

Présence également d'un thermostat digital de marque DANFOSS, celui-ci est parfaitement fonctionnel.

À droite, un encadrement nu menant au hall d'entrée déjà décrit.

Faisant continuité, quelques traces de frottement noirâtres d'environ 1 m 50 du sol.

Mur à droite : retour à un enduit de ton gris avec en pied gauche, une prise électrique. Une multitude de réfections sont présentes type linéaire, situées à environ 70 cm du sol. Le tout non lissé mais sous enduit.

Faisant continuité, phénomène assez récurrent en partie centrale. Un éclat centimétrique vierge d'enduit. Le reste est sous enduit au niveau des dépréciations relevées.

En pied droit, une prise électrique.

Sol : continuité des revêtements de sol déjà décrits au niveau des pièces précédentes. Côté façade, un éclat d'arête sous joint de resserrage. Côté cuisine, présence d'un éclat centimétrique complémentaire vu sous dossier photographique. Une plinthe périphérique assortie complétant l'ensemble, pas de remarque. Quelques zones de réfection au niveau des joints accusant une teinte plus foncée. Quelques débordements de peinture côté cuisine.

## **Cuisine :**

**Plafond :** le tout étant conforme aux notes liminaires avec en partie centrale, un câblage en attente, longueur câble principal environ 5 à 6 cm. Une double perforation étant présente avec cheville.

**Murs :** mur côté façade avant : un châssis porte-fenêtre étant présent, conforme aux notes liminaires, celui-ci s'ouvre et se ferme correctement. Notons une crémone légèrement ballottante. En partie haute, présence d'un crochet métallique type patère collée. À droite, une ancienne zone de collage. Des anciens enduits de ton rouge sont également partiellement visibles en périphérie du châssis. Tablette de fenêtre conforme aux notes liminaires avec un éclat en partie centrale. À droite, aucune remarque n'est à formuler. Tous les enduits sont de ton blanc, récents.

Mur à droite : mobilier de cuisine décrit ci-après. Les murs et caisson sont sous enduit de ton bordeaux satiné. Au niveau du caisson, celui-ci est en MDF sous enduit.

À gauche, présence d'une prise électrique marquée par débordements de peinture.

À droite, présence d'une prise électrique couplée à un interrupteur. Le tout fendillé. Quelques débordements d'enduit.

À droite, pas de remarque.

Sous le mobilier, présence de deux luminaires fonctionnels.

Mur à droite : retour à un enduit de ton blanc.

En partie centrale, deux prises électriques couplées, en partie basse, une prise électrique.

Mur à droite : retour à un enduit dans les tons bordeaux avec en partie centrale, un interrupteur. Encadrement déjà décrit. Quelques zones de réfection mais sous enduit.

À droite, un radiateur conforme aux notes liminaires, pas de remarque particulière à formuler si ce ne sont quelques débordements de peinture. Vanne thermostatique complétant l'ensemble.

**Sol :** carrelage faisant continuité avec un éclat côté table de cuisson, celui-ci est vu sous dossier photographique. Côté frigo, présence d'un éclat de 1 cm et un second d'un ½ cm. Plinthes périphériques conforme aux notes liminaires, pas de remarque à formuler si ce ne sont quelques micro-débordements de peinture côté séjour.

## **Mobilier de cuisine :**

Vu sous dossier photographique de façon générale. Notons que les rayonnages intérieurs sont en stratifié sous feuille de ton blanc. Charnières sans amortissement. Les poignées sont métalliques brossées. Les panneaux de porte sont sous feuilles de ton crème avec chants renforcés. Pastilles présentes pour l'amortissement de fermeture.

Plan de travail étant également présent en stratifié sous feuille imitation chêne, pas de remarque à formuler.

En partie supérieure gauche, un premier caisson est présent avec un portillon masquant une planche de rayonnage. Pas la moindre remarque à formuler. Le tout est de parfait état. Notons une demi-auréole de dépôt visible sous dossier photographique. Pas d'éclat ni de griffure relevé.

À droite, une hotte de marque ZANUSSI avec double foyer d'éclairage dont un seul est fonctionnel. Notons des traces de surchauffe au niveau des doubles visières. Notons également que les doubles

visières sont brisées à hauteur de la fixation. L'aspiration est quant à elle parfaitement fonctionnelle, double filtre métallique. Le tout est posé sur colonne en inox assorti.

À droite, un caisson avec portillon masquant une planche de rayonnage, pas de remarque à formuler, tout est de parfait état.

À droite, deux rayonnages, pas de remarque.

À droite, un caisson complémentaire avec portillon masquant une planche de rayonnage. Notons que le fond de meuble est marqué par deux frottements verticaux visibles sous dossier photo. Pas de remarque complémentaire à formuler. Le reste est de parfait état.

Au niveau du plan de travail, notons la présence d'une table de cuisson de type vitrocéramique de marque ZANUSSI avec cadre en alu brossé. Une légère percussion au niveau de l'arête en partie gauche. Quelques micro-griffures de frottement de nettoyage sont relevées. Le tout est de bon état de propreté.

À droite, pas de remarque à formuler.

À droite, un évier simple bac avec égouttoir, bouchon crépine. Le tout de marque FRANKE en inox marqué par des griffures de nettoyage. Une robinetterie est également présente de type mitigeur toujours de marque FRANKE. Les griffures de nettoyage sont présentes au niveau du chrome mais de façon tout à fait superficielle. Mousseur légèrement entartré. Présence également d'une légère fuite au niveau de la robinetterie. Du tartre est présent. Pas de remarque complémentaire à formuler.

En partie basse, présence d'un tiroir avec fond de tiroir de ton gris, pas de remarque à formuler.

Sous-jacent, un vantail masquant une planche de rayonnage, pas de remarque à formuler. Une auréole est présente au niveau du fond de meuble, citée pour mémoire. Aucun gondolement ou autre dépréciation.

À droite, un four de marque ZANUSSI est présent avec un éclairage parfaitement fonctionnel. Le four est parfaitement propre. Comme équipements, présence d'une grille de cuisson, un plateau lèchefrite émaillé noir, ceux-ci sont d'état neuf. Présence également d'un plateau lèchefrite brut, marqué par des dépôts de cuisson.

À droite, une colonne avec trois tiroirs dont le premier est accompagné d'un compartimentage à couverts. Les deux autres sont sous fonds de tiroir de ton blanc.

À droite, présence d'un double portillon masquant évacuation et vannes d'arrêt. Notons que la vanne d'arrêt eau chaude est grippée et l'autre est fonctionnelle. Les piqures de condensation sont présentes au niveau de ce pan de mur. Une prise électrique. Présence également d'une poubelle déchaussée. Fond de meuble sous feuille martelée en alu, marqués par des auréoles de dépôt. Pas de remarque complémentaire. Montant vertical légèrement gondolé avec une feuille légèrement dépréciée de façon centimétrique en partie basse.

À droite, un lave-vaisselle de marque ZANUSSI, aucune remarque n'est à formuler. Ceci est supposé parfaitement fonctionnel. Notons que le plan de travail à cette hauteur, arête inférieure légèrement gondolée.

À droite, une colonne avec un portillon basculant en partie haute. Pas de remarque à formuler.

Sous-jacent, un frigo combi intégré étant présent de marque ZANUSSI avec deux clayettes en verre accompagnées de cornières de finition en PVC rigide légèrement jaunies. Un verre protection bac à légumes et deux bacs à légumes en PVC bleuté. L'un d'entre eux est fendillé au niveau du fond de bac. Notons que le PVC est jauni à hauteur des bacs à légumes comme vus sous dossier photographique. Éclairage parfaitement fonctionnel. Trois accessoires de porte sont présents, un couvercle et deux compartiments à œufs. Notons un accessoire fendillé et réparé à l'adhésif. Pas de peigne PVC. Au niveau du congélateur, présence de deux tiroirs, ceux-ci sont d'état neuf et n'appellent aucune remarque. Au niveau du panneau de porte, présence d'un éclat d'arête d'environ 1 cm en partie haute.



### **Balcon :**

En partie extérieure, présence d'un petit balcon sous un revêtement de type caillebottis en bois, marqué par un voile verdâtre au niveau des parties avant. Le reste n'appelle aucune remarque.

Un garde-corps est également présent métallique, pas de remarque à formuler.

Seuil intact de tout éclat.

\*\*\*\*\*

Le présent rapport, en tout ou en partie, ne pourra 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.

\*\*\*



Ma mission étant terminée, j'ai 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 : Le 04/12/2018

**Annexe(s) :**

- Ordre de mission ;
- Dossier photographique (nbre :101) ;
- Conseils et recommandations d'usages (remis le jour de la visite des lieux).

**Signatures du preneur :**

Signature en ordre de mission donnant mandat à l'Expert.

**Johan ANDRE, gérant**

Géomètre-Expert  
Expert Immobilier  
Médiateur civil & commercial  
Expertises privées & Judiciaires

Remarque(s) :

**Conseils et recommandations d'usages :**



Bureau de GÉOMÈTRES-EXPERTS  
Agités et assemblés  
PROFAX : +32 (0) 19 32 87 29  
GSM : +32 (0) 486 17 46 46  
RUE DE LA VESTRIÈRE, 19 - 4360 OREYE  
[info@bureau-andre.be](mailto:info@bureau-andre.be) - [www.bureau-andre.be](http://www.bureau-andre.be)

Johan ANDRE  
Géomètre-Expert  
Gérant

## CONSEILS PRATIQUES ET RECOMMANDATIONS D'USAGE POUR L'ENTRETIEN DES

### ÉQUIPEMENTS

#### DESTINÉ AUX FUTURS(S) LOCATAIRE(S)

Livret informatif, non-exhaustif et non contractuel

#### ➔ Recommandations habituelles / entretien normal de votre futur logement

Il est indispensable d'entretenir le bien et ses équipements de façon régulière.  
Un nettoyage global et approximatif en fin de bail n'est pas suffisant. Voici donc quelques recommandations principales pouvant vous aider et vous éclairer dans la compréhension de la formule d'entretien en « bon père de famille ».

- Signaler sans attendre les dysfonctionnements/dégâts incombant au bailleur
- Vérifier que vos couvertures d'assurances soient en ordres
- Fermer les vannes d'eau après les avoir purgées en cas d'absence prolongée
- Protéger les conduites contre le gel
- Ventiler le logement correctement, même en hiver
- Obtenir l'accord écrit du bailleur pour toutes modifications
- Les travaux éventuels pris en charge par le locataire doivent impérativement être effectués dans les règles de l'art
- Le bien doit être chauffé de façon uniforme et minimum durant les périodes froides
- Penser à faire particulièrement attention lors de l'emmenagement (coup dans les murs, déplacements de mobiliers, etc.)
- Penser à protéger les sols sensibles des pieds de meubles
- Entretenir tous les équipements (taques de cuissons, four, filtre de hotte, robinetterie, baignoire/douche, joints de silicones, cuvette/lunette wc, tapis, carrelage et joints, spots, portes, fenêtres et châssis, etc.) de façon régulière afin d'éviter toute surprise avant l'état des lieux de sortie
- Actionner régulièrement les vannes thermostatique et vannes d'arrêts
- Nettoyer la robinetterie (calcaire) / nettoyer les moussesurs
- Sécher les bords de baignoires/douches ainsi que les chromes afin d'éviter le noircissement des joints de silicones et l'entartrage de la robinetterie
- Remplacer les ampoules défectueuses
- Ne jamais couper les fils / placer des dés de protection
- Vérifier le fonctionnement/pile du détecteur incendie
- Réajuster les prises et interrupteurs décausés
- Etc



## SORTIE LOCATIVE .... QUE PREVOIR ?

## CONSEILS PRATIQUES ET RECOMMANDATIONS D'USAGE POUR PRÉPARER UNE

### SORTIE LOCATIVE

Livret informatif, non-exhaustif et non contractuel

#### Murs :

- Enlever clous, vis et chevilles. Boucher et reprendre la trace de rebouché dans une peinture de ton identique.
- Laver les murs avec une éponge douce (suivant la peinture)
- Dépoussiérer les plafonds, nettoyer les spots et plafonniers
- Nettoyer avec précaution interrupteurs et prises de courant

#### Châssis et vitres :

- Nettoyer chambre de décompression
- Laver intérieur et extérieur vitrage et châssis (attention à ne pas griffer / matériel adéquat)
- Nettoyer les portes, dessus de portes, charnières et arrêts de portes

#### Carrelages et plinthes :

- Nettoyer les taches à l'aide d'un produit adéquat
- Attention à la spécificité/fragilité du matériau (pierre bleue, terre cuite, etc...)

#### Moquette :

- Aspirer et nettoyer
- Protéger la moquette des écrasements excessifs de meuble
- Shampooiner délicatement à l'aide d'un produit adéquat (faire un test préalable ou avis bailleur)

#### Radiateurs :

- Dépoussiérer les ailettes
- Nettoyer le radiateur et la vanne

#### Cuisine :

- Nettoyer l'intérieur et l'extérieur des armoires ainsi que le dessus des meubles (graisse et poussière)
- Nettoyer la hotte (filtre métal) – remplacer le filtre charbon actif si présent
- Dégivrer (lentement, pas d'eau chaude ni courant) le frigo et congélateur et les nettoyer
- Nettoyer les taques de cuissons : inox, zone de cuisson et leur rebords avec type Vitrolin (Ere) ou Jav four et tampon doux. Attention aux traces de griffures !
- Nettoyer le four de façon régulière, les grilles et lèchettes à l'aide d'un produit spécifique

#### Sanitaire :

- Enlever les traces de calcaire avec un anti-calcaire sur robinetterie, faïences et accessoires
- Détartrer les moussesurs et nettoyer les crépines (cheveux, savon, etc)
- Laver les cabines de douches avec un anti-calcaire (vires, montans, etc)
- Laver rideau de douche ou remplacer à l'identique
- Nettoyer les bouches et grilles d'aération
- Nettoyer les joints
- Nettoyer et détartrer les wc

#### Électrique :

- Remplacer les ampoules défectueuses
- Ne couper pas les fils, placer des dés de protection
- Vérifier piles et bon fonctionnement du détecteur d'incendie
- Rembobiner les prises et interrupteurs décausés
- Protéger les prises et interrupteurs en cas de remise en peinture

#### Jardin :

- Entretenir régulièrement le gazon avec soin (mousse etc.)
- Enlever les mauvaises herbes dans les parterres et sous les haies
- Entretenir les haies

#### Terrasse :

- Nettoyer à l'eau de Javel si nécessaire et autorisé (attention aux parterres/pierre)
- Terrasse de jardin : brosser à l'eau claire
- Dalles sur plot : nettoyer les interstices et crapaudine / nettoyer vitres et garde-corps
- Nettoyer les traces de dépôt de pots/plantations sur la terrasse

#### Cave :

- Enlever toiles d'araignées et nettoyer à l'eau
- Vider de tous vos effets personnels

#### Divers :

- Entretien de votre chaudière
- Remise de toutes les clés le jour de la sortie locative
- Sauf clause particulière, le logement ne sera plus accessible après l'état des lieux de sortie, le bien doit donc être totalement préparé pour le rendez-vous convenu

### Les clauses du bail prévalent toujours sur ce qui précède

\*\*\*\*\*

En cas de doute, votre Expert est là pour répondre à vos questions

Johan ANDRE +32 (0) 486 17 46 46

Sc. SPRL Bureau d'Etudes ANDRE rue de la Vestrière, 19 • B-4360 Oreye  
Tél : +32 (0) 19 32 87 29 • Fax : +32 (0) 19 32 87 29 • GSM : +32 (0) 486 17 46 46  
E-mail: [info@bureau-andre.be](mailto:info@bureau-andre.be) • Web Site: [www.bureau-andre.be](http://www.bureau-andre.be)  
TVA: BE 0016 629 340

Sc. SPRL Bureau d'Etudes ANDRE rue de la Vestrière, 19 • B-4360 Oreye  
Tél : +32 (0) 19 32 87 29 • Fax : +32 (0) 19 32 87 29 • GSM : +32 (0) 486 17 46 46  
E-mail: [info@bureau-andre.be](mailto:info@bureau-andre.be) • Web Site: [www.bureau-andre.be](http://www.bureau-andre.be)  
TVA: BE 0016 629 340

Sc. SPRL Bureau d'Etudes ANDRE rue de la Vestrière, 19 • B-4360 Oreye  
Tél : +32 (0) 19 32 87 29 • Fax : +32 (0) 19 32 87 29 • GSM : +32 (0) 486 17 46 46  
E-mail: [info@bureau-andre.be](mailto:info@bureau-andre.be) • Web Site: [www.bureau-andre.be](http://www.bureau-andre.be)  
TVA: BE 0016 629 340