

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

Membre de l'Association Belge des Experts (ABEX)

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

DOSSIER :

BAILLEUR :

PRENEUR :

DATE :

Le 27 novembre 2020

GAGE :

Avenue Échevin Van Muylder, 35 boîte 3 (3^{ème} étage)
1200 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, vingt-sept novembre.

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. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**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, troisième étage
**AVENUE ÉCHEVIN VAN MUYLDER N° 35 BOÎTE 3
1200 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 2 ans prenant cours le 1^{er} décembre 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 :

Électricité	n°	0095267	index : (jour) : 833,106 kWh (nuit) : 949,146 kWh
Gaz	n°	07264677	index : 78215,963 m ³
Eau	n°	1820346	index : 029,94 m ³

CLÉS :

Entre parties.

ENTRETIEN :

L'appartement est pourvu d'une chaudière individuelle au gaz. Celle-ci fera l'objet d'un entretien périodique par une société agréée. Le locataire sera en mesure de fournir les attestations d'entretien lors de sa sortie locative. Au jour de notre visite, nous n'avons pas reçu d'information quant aux derniers entretiens réalisés.

DÉTECTEUR DE FUMÉE :

Nous informons le propriétaire qu'il est tenu de placer des détecteurs de fumée.

REMARQUES GÉNÉRALES

L'appartement est meublé. Ceci n'empêchant en aucun cas le bon déroulement de notre état des lieux. Cependant, aucun effet ni objet ne seront déplacés.

Au jour de notre visite, les parties sont présentes.

L'appartement a fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire. Cependant, les tablettes et les revêtements de sol sont empoussiérés.

CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- **Les plafonds et soupentes** sont généralement enduits sous peinture de type latex de ton blanc, datant d'il y a environ cinq ans, marqués par une série de nuances grisâtres réparties sur l'ensemble, sauf mentions contraires.
- **Les parois verticales** sont généralement enduites sous peinture de type latex de ton gris clair, datant d'il y a environ cinq ans, marquées par des traces grisâtres et altérations millimétriques réparties dans les 2 mètres 20 inférieurs, sauf mentions contraires.
- **Les revêtements de sol** sont généralement des parquets en bois probablement massif, sous teinte protectrice de ton brun moyen, de belle présentation, présentant de légères nuances, griffures d'usage et altérations millimétriques réparties sur l'ensemble, sauf mentions contraires.
- **Au bas des parois**, des plinthes en bois, correctement fixées, sous teinte protectrice de ton brun clair, marquées par de légères 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 cassé, marquées par des griffures et éclats de peinture millimétriques répartis dans le mètre 80 inférieur. Elles sont généralement pourvues de vitrages imprimés, intacts ainsi que d'une béquille et d'une plaquette de propreté en métal anodisé, marquées par des griffures d'usage et se manipulant correctement, sauf mentions contraires.
- Les huisseries sont généralement en bois, moulurées, correctement fixées, sous peinture satinée de ton blanc, marquées par de légères traces grisâtres et altérations millimétriques réparties sur l'ensemble, sauf mentions contraires.
- **Les menuiseries extérieures** sont généralement en matière synthétique de ton blanc avec poignées de commande en métal anodisé de ton gris, marquées par des altérations millimétriques et se manipulant correctement. Doubles vitrages propres et intacts avec joints périphériques en matière synthétique de ton noir, de belle présentation.
- Au-dessus, fixé sur un cache-rail en bois sous teinte protectrice de ton brun clair, un store à lamelles horizontales en bois de ton brun moyen, correctement fixé, de belle présentation, se manipulant à l'aide d'une double cordelette en nylon de ton brun et une tige de fonction en bois de ton brun moyen, sauf mentions contraires.
- En dessous, une tablette en marbre probablement d'époque à la construction, dans les tons blanc cassé nuancé, correctement fixée, marquée par de légères griffures blanchâtres et altérations millimétriques, sauf mentions contraires.
- **Électricité** encastrée de marque NIKO avec interrupteurs à bascule et prises pourvues de broches de terre de ton blanc cassé, fonctionnels, sauf mentions contraires.
- **Un système de chauffage central** avec radiateurs à éléments sous peinture de ton blanc cassé, correctement fixés, marqués par de légères altérations millimétriques et munis d'une vanne simple en matière synthétique de ton blanc ou de ton noir, se manipulant correctement, sauf mentions contraires.

CONSTATATIONS

CHAMBRE ARRIÈRE DROITE :

Le plafond présente un point lumineux avec embase en métal de ton gris perlé, pourvu d'un globe opalin intact d'environ 25 cm de diamètre. L'ampoule est non fonctionnelle.

La paroi vers façade arrière présente deux prises électriques simples.

La paroi vers façade droite présente un placard avec portillon, caisson et tablette intermédiaire en bois sous peinture de ton blanc cassé. L'ensemble est marqué par de nombreuses traces grisâtres. Une tablette intermédiaire sous peinture assortie à l'ensemble. Le portillon est muni d'un tirant en métal chromé, pourvu d'un bouton-poussoir ne se manipulant pas correctement. Le portillon présente de nombreux résidus de bandes adhésives. La joue droite présente un clou.

Un châssis de fenêtre avec deux éléments ouvrants. L'élément de droite est à ouverture oscillo-battante. En dessous, une tablette. En allège, un radiateur. Au-dessus, deux stores complets et se manipulant correctement, fixés sur un cache-rail en bois, moulurés, sous peinture satinée de ton blanc cassé.

À droite, un second placard similaire à celui précédemment décrit avec un portillon pourvu d'un tirant et un bouton-poussoir ouvrant sur un espace de rangement avec une tablette intermédiaire. Le portillon présente des résidus de bandes adhésives.

La paroi vers façade avant présente deux feutrine de butée avec enfoncements millimétriques périphériques.

La paroi vers façade gauche présente une porte munie d'une clé à gorges fonctionnelle. À droite, un interrupteur.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales et présente des nuances plus fortement prononcées à droite de la porte d'entrée.

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

La pièce est encombrée par :

- Un lit de marque IKEA avec deux sommiers ensachés de marque IKEA modèle EVENSKJER en tissu de ton gris clair, d'environ 200 sur 80 cm de largeur de ton beige, intacts avec pieds en métal brossé. Un matelas de dimension adaptée au lit en tissu de ton blanc cassé, présentant des traces millimétriques grisâtres, répartis sur l'ensemble. Un surmatelas de dimension adaptée au lit de ton blanc légèrement jaunâtre. Une alèse de marque IKEA en tissu de ton blanc et de ton gris, intacte. Deux oreillers de marque IKEA modèle MANVIVA, propres et intacts.
- Une commode en bois stratifié de ton blanc cassé avec deux tiroirs se manipulant correctement.
- Une penderie avec caissons, portillons et tablettes intermédiaires en bois mélaminé de ton blanc. Les portillons sont munis de tirants en métal brossé ainsi que deux vitrages translucides intacts. Le caisson présente une barre de suspension en métal de ton gris, deux tablettes intermédiaires, deux tiroirs et un panier coulissant en métal de ton gris.
- Une poubelle cylindrique d'environ 30 cm de hauteur en métal sous laque d'usine de ton blanc avec pédalier fonctionnel.

- Un ventilateur de marque BLUESKY en matière synthétique de ton blanc, d'environ 80 cm de hauteur avec deux molettes de fonction se manipulant correctement.
- Une planche à repasser avec structure en métal sous laque d'usine de ton gris et housse en tissu de tons beige, brun et bleu, intacte.
- Un étendoir de marque IKEA en métal sous laque d'usine de ton blanc.

CHAMBRE AVANT DROITE :

Le plafond présente un point lumineux avec fils en attente d'environ 25 cm de longueur, munis d'une ampoule non fonctionnelle.

La paroi vers façade arrière présente une feutrine de butée ainsi qu'une prise électrique simple.

La paroi vers façade droite présente un placard assorti à ceux précédemment décrits avec portillon marqué par de nombreux résidus de bandes adhésives. Un espace de rangement avec une tablette intermédiaire marquée par de nombreuses traces grisâtres. La joue droite est moulurée et intacte. Un châssis de fenêtre avec deux éléments ouvrants. L'élément de droite est à ouverture oscillo-battante. Au-dessus, deux stores. En dessous, une tablette. En allège, un radiateur.

Un second placard avec un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec une tablette intermédiaire. L'ensemble est fortement grisâtre. La joue gauche moulurée présente trois résidus de bandes adhésives.

La paroi vers façade avant présente deux prises électriques simples.

La paroi vers façade gauche présente une penderie de marque IKEA avec caissons, portillons et tablettes intermédiaires en bois mélaminé de ton blanc. Les deux portillons de gauche sont munis de tirants en métal brossé. Le caisson de gauche présente deux tablettes intermédiaires, une barre de suspension en métal de ton gris et deux paniers en métal sous laque d'usine de ton blanc. Le caisson de droite présente deux tablettes intermédiaires, une barre de suspension en métal de ton gris et quatre paniers en métal sous laque d'usine de ton blanc. À droite, un interrupteur. Une porte frottant au niveau des huisseries.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales.

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

HALL DE NUIT :

Le plafond présente un point lumineux fonctionnel avec embase circulaire en métal brossé d'environ 35 cm de diamètre pourvu d'une verrerie opaline intacte et d'une ampoule fonctionnelle.

La paroi vers façade arrière présente une porte. À droite, un interrupteur. Une porte vers logette W.-C. dont la béquille voit ses fixations ballottantes. L'angle supérieur gauche de la porte présente un éclat avec perte de matière millimétrique.

La paroi vers façade droite présente une porte marquée par de nombreuses traces grisâtres. À droite, un interrupteur et une seconde porte se manipulant correctement.

La paroi vers façade avant présente une prise électrique simple. Au-dessus, un miroir avec encadrement en métal sous laque d'usine de ton gris perlé, correctement fixé d'environ 200 x 80 cm de côté. Une baie dépourvue de porte et d' huisseries.

La paroi vers façade gauche présente un interrupteur.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales.

Au bas des parois, **des plinthes** sans remarque.

LOGETTE W.-C. :

Le plafond présente un point lumineux avec embase circulaire de ton blanc. Une verrerie opaline intacte. L'ampoule est fonctionnelle.

La paroi vers façade arrière n'appelle pas de remarque.

La paroi vers façade droite présente une cuvette en porcelaine sanitaire de ton blanc marquée par des résidus de bandes adhésives au niveau du pied droit. Une planche et une lunette en bois sous laque d'usine de ton blanc. Un bloc de chasse dorsale en matière synthétique de ton blanc avec double bouton-poussoir. Le bouton droit voit ses fixations incomplètes. La chasse d'eau n'a pu être testée. Le robinet d'arrêt est fonctionnel.

La paroi vers façade avant présente une porte pourvue d'un bouton de condamnation ainsi que d'une clé à gorges fonctionnelle numérotée 5. Le chambranle droit présente une patère sous peinture de ton blanc.

La paroi vers façade gauche présente neuf briques de verre resserrées par un joint de ciment. Un porte-rouleau hygiénique en métal brossé ainsi qu'un interrupteur.

Le revêtement de sol est en dalles d'environ 45 cm de côté, de type grès cérame, de ton gris nuancé, resserrées par un joint de ciment de ton gris, présentant une série de nuances grisâtres. En périphérie de la cuvette, un joint souple de ton blanc fortement irrégulier.

Au bas des parois, **des plinthes** assorties au revêtement de sol.

SALLE DE BAINS :

Le plafond présente une peinture ayant tendance à s'écailler présentant de légères fendilles et projections millimétriques jaunâtres. Une grille de ventilation en métal. Un point lumineux fonctionnel assorti à celui décrit au niveau de la logette W.-C.

Les parois verticales sont partiellement recouvertes de dalles de type grès cérame d'environ 30 sur 60 cm de côté, de ton blanc, structurées, resserrées par un joint de ciment assorti. Les parois verticales enduites présentent de nombreuses transparences de peinture.

La paroi vers façade avant présente une porte pourvue d'une clé à gorges fonctionnelle numérotée 6. Un radiateur de type sèche-serviettes en métal sous laque d'usine de ton blanc muni d'une vanne thermostatique assortie. Une barre de rideau de douche télescopique en métal de ton gris marquée par une série de griffures d'usage. Un rideau de douche en nylon de tons vert et blanc.

La paroi vers façade gauche présente un châssis de fenêtre avec élément ouvrant à ouverture sur axe horizontal inférieur, pourvu d'un vitrage recouvert par un film translucide. Un robinet mitigeur en métal chromé, fonctionnel. Un flexible chromé et une douchette assortie dont le mousseur est légèrement entartré.

Une baignoire en acrylique de ton blanc présentant sous le mécanisme de bonde une coulure grisâtre d'environ 30 cm. Un mécanisme de bonde complet et fonctionnel en matière synthétique chromée. La jupe de la baignoire est assortie aux parois verticales.

La paroi vers façade arrière présente une barre de douche fixe avec curseur coulissant pour douchette se manipulant correctement. Une paroi de douche en verre avec structure en métal sous laque d'usine de ton blanc. La paroi de douche frotte fortement au niveau de la baignoire. Un quadruple porte-serviettes en métal brossé.

Un miroir de forme rectangulaire intact, fixé sur un panneau stratifié de ton gris perlé. Au-dessus, deux points lumineux non fonctionnels avec structures en métal chromé pourvus de verreries opalines. Une plaquette triple avec une bascule et deux prises électriques.

Un double lave-mains en acrylique de ton blanc avec joint souple périphérique assorti présentant des fendilles. Deux robinets mitigeurs en métal chromé de marque PAFFONI, fonctionnels. Une bonde à pression se manipulant correctement présentant des résidus de calcaire.

Un meuble de salle de bains en bois stratifié de ton gris perlé, fortement encrassé avec deux tiroirs munis de fermetures à temporisation et deux tirants en métal sous laque d'usine de ton gris. Les robinets d'arrêt sont inaccessibles.

La paroi vers façade droite présente une machine à laver de marque BEKO avec carrossage en métal sous laque d'usine de ton blanc, intacte et fonctionnelle. L'ensemble est jaunâtre. Le portillon se manipule correctement. Le tiroir est intact. Au-dessus, une tablette coulissante et un sèche-linge de marque WHIRLPOOL avec carrossage en métal sous laque d'usine de ton blanc, modèle AZB7680, pourvu de boutons de commande, d'un tiroir et d'un portillon se manipulant correctement. Le filtre est encrassé et intact. Six briques de verre intactes. Une feutrine de butée.

Le revêtement de sol est assorti à celui décrit au niveau de la salle de bains. Les joints de resserrage présentent une série de légères nuances.

Au bas des parois, **des plinthes** assorties au revêtement de sol.

HALL D'ENTRÉE :

Le plafond est mouluré et pourvu d'un point lumineux similaire à celui décrit au niveau du hall de nuit.

La paroi vers façade arrière présente une porte d'entrée principale sécurisée extérieurement sous peinture dans les tons orange. Un œilleton intact. Une béquille et deux rosaces en métal dans les tons dorés, marquées par des griffures et altérations millimétriques. Les huisseries sont conformes aux constatations générales. Le timbre de sonnette est fonctionnel.

La face intérieure de la porte est sous peinture de ton blanc cassé, présentant de traces d'empreintes digitales en périphérie de la quincaillerie. L'arête vive gauche présente à environ 25 cm de hauteur un enfoncement d'environ 1 cm. Un œilleton avec clapet rabattable. Une béquille et deux rosaces en métal brossé.

À droite, un interrupteur. Une baie dépourvue de porte et d'huisseries. Des tuyaux de chauffage apparents sous peinture assortie aux parois verticales. En périphérie des tuyaux, en partie droite, une série d'auréoles jaunâtres.

La paroi vers façade droite présente une porte donnant accès à un vestiaire avec dix briques de verre intactes. Un point lumineux fonctionnel avec verrerie opaline circulaire d'environ 30 cm de diamètre. Un interrupteur. Deux portemanteaux en bois sous laque d'usine de ton blanc, pourvus chacun de cinq barres en métal brossé et cinq crochets assortis. Deux éléments rangement chaussures également assortis Un tableau électrique complet et intact avec portillon en métal sous laque d'usine de ton blanc, de marque HAGER.

En dessous, deux tables de nuit en bois mélaminé de ton blanc, de marque IKEA avec chacun deux tiroirs. Les tablettes supérieures sont marquées par de légères altérations millimétriques et gonflements.

Le revêtement de sol de l'espace de rangement n'appelle pas de remarque particulière.

La paroi vers façade avant présente un interrupteur. Une feutrine de butée. Un parlophone en matière synthétique de ton noir et de ton beige, fonctionnel. Au-dessus, un boîtier de sonnette en matière synthétique de ton blanc cassé et de ton noir.

Une double porte vers séjour pourvue de simple vitrage intact. Les deux éléments ouvrants se manipulent correctement. La béquille voit ses fixations légèrement ballottantes. Les arêtes vives inférieures présentent une série d'altérations millimétriques. À droite, au niveau de la butée de la béquille, une trace grisâtre horizontale d'environ 1 cm. Une porte similaire à celle précédemment décrite, frottant au niveau des huisseries, également pourvue d'un vitrage intact. À droite, un interrupteur.

La paroi vers façade gauche présente une porte vers cuisine ne se manipulant pas correctement. Celle-ci bute au niveau des huisseries. La béquille voit ses fixations ballottantes. À droite, un interrupteur et un radiateur.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales et présente en partie centrale une légère auréole de ton brun clair, circulaire d'environ 5 cm de diamètre.

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

CUISINE :

Le plafond présente un point lumineux fonctionnel avec verrerie de ton blanc et abat-jour en forme de demi-sphère en métal sous laque d'usine de ton rouge.

La paroi vers façade arrière présente des tuyaux de chauffage apparents. Un châssis de fenêtre avec un élément fixe et une porte-fenêtre pourvue de vitrage partiellement recouvert par des films translucides. La quincaillerie est composée d'une béquille et d'une plaquette de propreté en métal sous laque d'usine de ton blanc. La serrure et la clé sont fonctionnelles. En dessous, un résidu de bande adhésive d'environ 6 cm.

Le vitrage gauche présente une grille de ventilation de marque RENSON intacte et empoussiérée. Une tablette en bois stratifié de ton blanc. En allège, un radiateur marqué par de nombreux éclats de peinture. Une plaquette double avec une prise en attente et une bascule.

Une porte en aluminium avec panneaux stratifiés de ton blanc, pourvue d'une poignée de commande assortie à l'ensemble donnant accès à un espace technique avec une chaudière au gaz de marque JUNKERS, pourvue d'un carrossage en métal sous laque d'usine de ton blanc. Un point lumineux fonctionnel avec embase en bakélite de ton noir. Les parois verticales de l'espace technique sont recouvertes d'un enduit faïencé de ton gris, de facture ancienne, nuancé.

La paroi vers façade droite présente deux tablettes en bois stratifié de ton blanc dont les fixations sont ballottantes. Une plaquette double avec deux prises électriques. Une tablette en bois stratifié présentation bois dans les tons brun clair, intacte avec deux pieds en métal brossé.

Deux chaises hautes en bois de type multiplex stratifié de ton blanc, pourvues d'une structure en métal de ton gris perlé, marquées par de légères griffures d'usage.

Une plaquette double avec un interrupteur et une prise électrique. Une porte frottant au niveau des huisseries. La quincaillerie voit ses fixations incomplètes et présente de nombreux résidus de bandes adhésives. Une clé à gorges fonctionnelle. Une patère en matière synthétique chromée.

La paroi vers façade avant présente une feutrine de butée. Une prise électrique simple.

Un frigo de marque SIEMENS avec carrossage en métal de ton gris. Deux caches du chant supérieur du portillon supérieur sont absents. Le portillon supérieur présente une série de griffures d'usage ainsi que cinq enfoncements millimétriques. Les portillons sont munis de tirants en métal brossé.

En partie supérieure, un portillon ouvre sur un espace de réfrigération avec quatre claies en verre munies de profils en matière synthétique de ton blanc. Un élément range-bouteilles en métal brossé. Un bac à légumes. Le portillon principal présente trois compartiments. En dessous, un portillon ouvre sur un espace de congélation avec trois tiroirs. La face extérieure du portillon présente en partie droite deux enfoncements d'environ 1 cm. Derrière le frigo, une prise électrique simple.

Un ensemble de meubles de cuisine avec portillons, caissons et tablettes intermédiaires en bois stratifié de ton blanc. Les portillons sont munis de fermetures à temporisation ainsi que deux tirants en métal brossé. L'ensemble sera décrit de haut en bas et de gauche à droite.

Deux portillons ouvrent sur deux espaces de rangement avec chacun deux tablettes intermédiaires. Un portillon pourvu de deux vérins se manipulant correctement.

Un four à micro-ondes de marque SEVERIN avec carrossage en métal et en matière synthétique de ton gris, fonctionnel, pourvu de deux molettes de fonction et d'une assiette en verre imprimé, intacte, de dimension adaptée. L'entre-meuble est assorti aux parois verticales et présente une plaquette double avec deux prises électriques.

Un plan de travail en bois stratifié présentation bois dans les tons brun clair avec couvre-chants assortis, marqué au niveau du rebord en partie centrale droite par un éclat millimétrique avec perte de matière. En périphérie, un joint souple sous peinture assortie aux parois verticales. En dessous, trois tiroirs munis de fermetures à temporisation. Un bac à couverts en matière synthétique de ton gris. À droite, un filler d'angle.

La paroi vers façade gauche présente une hotte de type cheminée avec carrossage en inox de marque GORENJE dont les fixations sont incomplètes. La hotte est fonctionnelle à l'éclairage et à l'aspiration. Le diffuseur et les trois filtres en métal sont intacts. Les deux ampoules sont présentes. Quatre boutons de commande en matière synthétique de ton noir. Une plaquette triple avec une bascule et deux prises électriques.

Une crédence en inox présentant une série de griffures probablement dues à un nettoyage trop abrasif.

Un meuble suspendu avec trois portillons ouvrant sur deux espaces de rangement avec chacun deux tablettes intermédiaires. Le portillon de gauche présente en partie inférieure droite une altération millimétrique.

Un plan de travail assorti à celui précédemment décrit dans lequel est intégrée une taque de cuisson au gaz de marque GORENJE en inox avec quatre boutons de commande en matière synthétique de ton gris perlé, présentant des pertes de teinte protectrice. Deux pose-casserolles en métal sous laque d'usine de ton noir. Quatre zones de chauffe complètes et fonctionnelles. L'ensemble a fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire.

Un évier de marque FRANKE en inox, avec double bac et égouttoir, pourvu d'une crépine amovible en inox. Un robinet mitigeur en métal chromé, pourvu d'une douchette extensible fonctionnelle.

En dessous, un portillon ouvre sur un espace de rangement avec une tablette intermédiaire. La planche de socle présente des altérations millimétriques. Au-dessus de ce portillon, le couverchant du plan de travail présente deux enfoncements millimétriques. À gauche, l'arête vive supérieure du plan de travail présente une altération millimétrique.

Un four de marque GORENJE avec carrossage en inox, fonctionnel à l'éclairage et à la chauffe, pourvu de deux molettes de fonction en matière synthétique de ton gris. Deux lèchefrites et une claie. Le four a fait l'objet d'un nettoyage pour l'entrée du locataire et présente cependant de très légers résidus de graisse. En dessous, une plinthe fixe.

À droite, un lave-vaisselle intégré de marque GORENJE présentant au niveau du chant supérieur des boutons de commande et diodes. Deux claies tréfilées de ton gris et deux paniers à couverts en matière synthétique assortie. La face intérieure du portillon présente de légères griffures et traces blanchâtres.

À droite, deux portillons ouvrent sur un espace de rangement sous évier. La planche de socle est recouverte par une feuille en métal imprimé, présentant une série d'auréoles blanchâtres. Une prise électrique simple. Les robinets d'arrêt sont inaccessibles.

Le revêtement de sol est en dalles de type grès cérame d'environ 45 cm de côté, dans les tons beige nuancé, resserrées par un joint de ciment de ton gris.

Au bas des parois, **des plinthes** assorties au revêtement de sol.

SÉJOUR GAUCHE :

Le plafond présente un point lumineux avec embase en métal brossé pourvu d'une ampoule non fonctionnelle et d'une verrerie opaline de ton blanc.

La paroi vers façade avant présente deux placards avec portillons en bois moulurés, recouverts d'un placage en bois de ton brun clair. Le portillon de gauche est muni d'une serrure avec une clé non fonctionnelle. La face du portillon est partiellement recouverte par une bande adhésive. Intérieurement, un espace de rangement avec un caisson et une tablette intermédiaire sous peinture de ton blanc cassé, amortie, marquée par de nombreuses traces grisâtres. La joue droite est intacte.

Un ensemble de châssis de fenêtre avec trois éléments ouvrants se manipulant correctement. L'élément de droite est à ouverture oscillo-battante. Les trois éléments ouvrants sont surmontés par trois stores conformes aux constatations générales. En dessous, deux tablettes. En allège, un radiateur.

Un second placard assorti à celui précédemment décrit avec un double portillon. Le portillon de droite est pourvu d'une serrure dépourvue de clé. Intérieurement, l'espace de rangement présente de nombreuses traces grisâtres ainsi qu'une tablette intermédiaire également marquée par des traces similaires. La joue gauche est intacte.

La paroi vers façade gauche présente une série de fendilles constructives en périphérie du plafond et de la soupente.

La paroi vers façade arrière présente trois armoires en bois mélaminé de ton blanc cassé, de belle présentation. En partie centrale, une étagère avec quatre tablettes intermédiaires. Au-dessus, trois caissons. En partie latérale, deux caissons similaires avec portillons pourvus de fermetures à temporisation et de simples vitrages intacts. Les deux caissons présentent chacun cinq tablettes intermédiaires. À droite, un interrupteur.

Une porte pourvue d'un simple vitrage. La porte frotte fortement au niveau des huisseries. Des tuyaux de chauffage apparents sous peinture assortie aux parois verticales.

La paroi vers façade droite présente une baie avec huisseries. Une prise téléphonique. Au niveau de la butée de la béquille de la porte, une trace grisâtre horizontale d'environ 3 cm.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales et présente une série de griffures d'usage et nuances blanchâtres plus fortement prononcées en partie centrale, en périphérie des chaises.

Au bas des parois, **des plinthes** assorties au revêtement de sol.

SÉJOUR DROIT :

Le plafond présente deux points lumineux similaires à celui décrit au niveau du séjour gauche. Les verreries sont intactes et les ampoules sont fonctionnelles. En partie avant centrale, deux perforations avec chevilles ainsi que dix perforations millimétriques.

La paroi vers façade arrière présente une double porte précédemment décrite, se manipulant correctement, marquée par des éclats centimétriques au niveau des arêtes vives inférieures pourvue de deux simples vitrages intacts et d'une clé à gorges fonctionnelle. Une plaquette triple avec trois bascules. En dessous, une prise électrique simple.

Au-dessus, le plafond présente trois perforations millimétriques avec chevilles. À droite, un point lumineux avec fils en attente d'environ 10 cm de longueur. Entre le point lumineux et le plafond, six perforations millimétriques avec chevilles. Au-dessus, au niveau du plafond, deux perforations millimétriques avec chevilles.

Un meuble de télévision en bois stratifié de ton blanc avec cinq tiroirs, pourvus de tirants en métal de ton gris perlé.

Un corps de cheminée assorti aux parois verticales. Une tablette de cheminée en bois sous teinte protectrice de ton brun clair, présentant en partie centrale une série de griffures grisâtres. En partie gauche, une série d'auréoles brunâtres réparties sur environ 30 cm de diamètre. En partie droite, deux zones marquées par des auréoles blanchâtres d'environ 20 et 30 cm. En dessous, l'ensemble est assorti aux parois verticales. En partie centrale, un feu ouvert avec pare-feu pourvu de deux portillons en métal dans les tons doré nuancé, se manipulant correctement. La dalle foyère est assortie et pourvue de plinthe assortie à celles des parois verticales.

À droite, une prise électrique simple, une prise en attente et un point lumineux avec structure en métal brossé, pourvue d'un globe opalin intact et d'une ampoule fonctionnelle. La joue droite présente une multiprise ainsi qu'une goulotte en matière synthétique de ton blanc.

La paroi vers façade droite présente un placard assorti à ceux précédemment décrits avec un portillon muni d'une serrure et d'une clé fonctionnelle, ouvrant sur un espace de rangement, fortement grisâtre avec une tablette intermédiaire. La joue droite est intacte.

Un châssis de fenêtre avec deux éléments ouvrants. En dessous, le dormant est marqué par des résidus jaunâtres en partie droite, répartis en deux zones d'environ 10 et 7 cm. Au-dessus, deux stores. La tige du store de gauche présente un éclat d'environ 1 cm. En dessous, une tablette. En allège, un radiateur.

La paroi d'angle présente un châssis de fenêtre avec deux éléments ouvrants. Au-dessus, deux stores. En dessous, deux tablettes.

Un bureau en bois stratifié de ton blanc avec pieds télescopiques en métal sous laque d'usine de ton gris. En allège, une prise électrique simple.

La paroi vers façade avant présente un châssis de fenêtre avec trois éléments ouvrants, se manipulant correctement. Le store de droite présente en périphérie de la poignée de commande une lamelle altérée sur environ 10 cm. En dessous, deux tablettes. En allège, un radiateur.

Un placard avec un portillon frottant au niveau des huisseries. Une serrure avec une clé fonctionnelle. La rosace de la serrure est absente. Au-dessus, deux portillons, un clou. À droite, une prise électrique simple. Deux étagères en bois mélaminé de ton blanc de marque IKEA, chacun pourvu de huit caissons.

La paroi vers séjour gauche présente deux prises électriques simples. Une baie avec huisseries. Un thermostat d'ambiance de marque JUNKERS en matière synthétique de ton blanc.

Le revêtement de sol est conforme aux constatations générales et présente dans l'axe du feu ouvert une série de traces grisâtres probablement dues au déplacement des meubles appartenant à l'occupant précédent, réparties sur environ 1 m².

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

La pièce est encombrée par :

- Une table à manger en bois stratifié présentation bois dans les tons blanc légèrement structuré, pourvue de deux rallonges, marquées par de légères altérations millimétriques au niveau des arêtes vives. Les pieds de table sont assortis, également marqués par de légères altérations millimétriques.
- Quatre chaises avec structures en métal sous laque d'usine de ton blanc. Assises et dossier en similicuir ou similaire de ton blanc présentant une série de traces d'empreintes digitales.

- Un fauteuil une personne avec housse en tissu de ton blanc, marqué par une série d'auréoles jaunâtres et grisâtres.

EXTÉRIEUR :

Un balcon accessible par la cuisine avec **ciel de balcon et parois verticales** sous peinture de ton jaune pâle.

La paroi vers façade gauche présente une porte en bois embrevée, sous peinture amortie de ton blanc, pourvue d'une poignée en métal donnant accès à un espace de rangement avec deux tablettes en bois. À gauche, trois crochets en métal sous peinture assortie à l'ensemble ainsi que deux lames en bois sous peinture assortie aux parois verticales. Un garde-corps en métal sous peinture de ton noir, présentant de nombreuses altérations millimétriques.

La paroi vers façade droite présente un arrêt de porte ainsi qu'une brique de verre. Deux crochets en métal.

La paroi vers cuisine présente une porte-fenêtre vitrée, intacte et se manipulant correctement. À droite, une imposte.

Le revêtement de sol est en éléments d'environ 10 sur 20 cm de côté, de type grès cérame, dans les tons rouges, resserrés par un joint de ciment de ton gris clair. En partie centrale, une auréole grisâtre d'environ 30 cm de diamètre.

CAVE :

Une cave située au niveau du rez-de-chaussée, fermée au jour de notre visite, n'ayant pu faire l'objet d'investigation. Le locataire est tenu de nous informer si celle-ci est encombrée par des éléments particuliers.

En annexe : un reportage photographique.

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

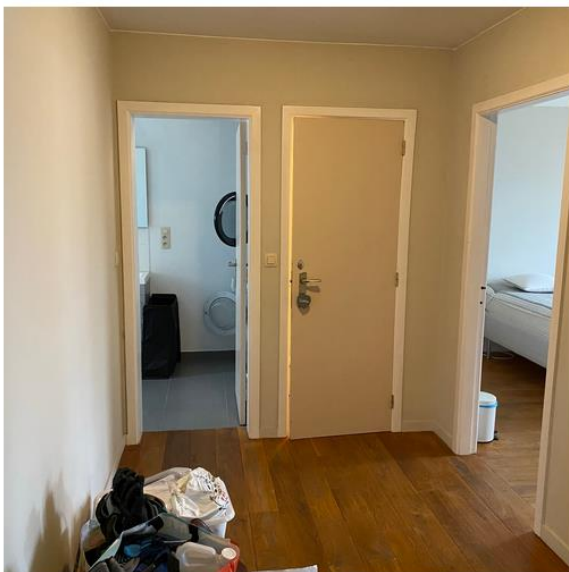
Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux composé de 23 pages dactylographiées, pour valoir et servir à telles fins que de droit, en nos bureaux, en date du 27 novembre 2020.

Pour les Experts,
Massimo MILAZZO



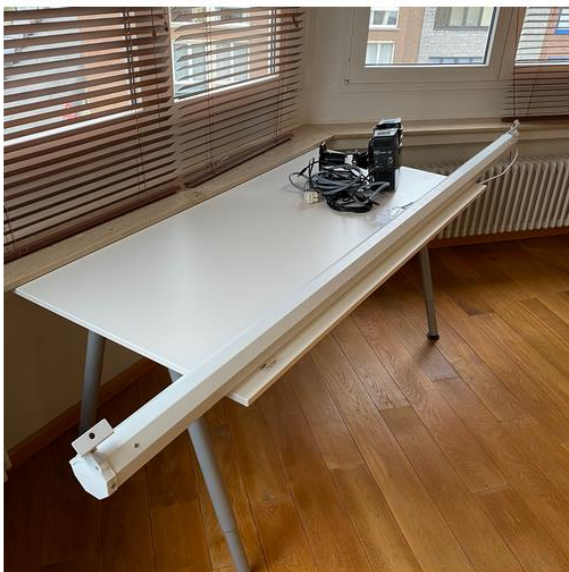




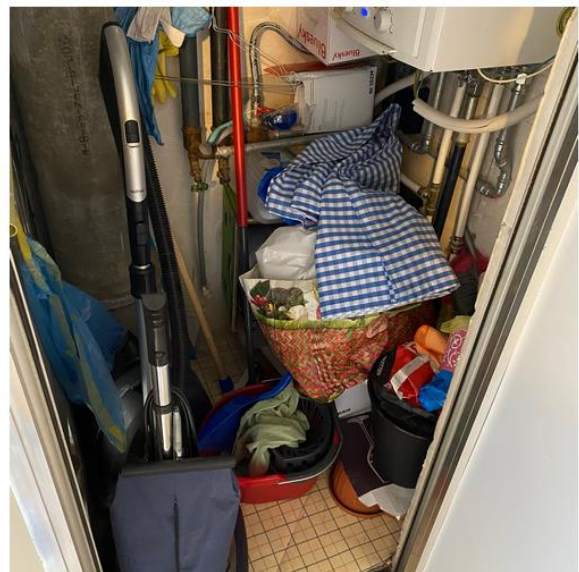












Avenue Échevin Van Muylder, 35 boîte 3 (3^{ème} étage) à 1200 Bruxelles

