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

Rez-de-chaussée commercial

Rue Royale, 166 à 1000 Bruxelles

Propriétaire : [redacted].

Locataire : [redacted]

Bureau d'Etudes DEGRAUX s.r.l.
Géomètres-Experts
rue de Verrewinkel, 5b - 1180 Bruxelles
Tél.: 02/374 02 72 - Fax: 02/374 09 32
e–mail: bureau.degraux@skynet.be

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

L'an deux mil vingt-cinq, le 29 octobre

Nous soussigné:

Bureau d'Etudes DEGRAUX s.r.l., dont le siège est établi rue de Verrewinkel, 5b à 1180 Bruxelles, ici représenté par Eric DEGRAUX, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres–Experts sous le n° GEO/04/0295, diplômé Géomètre-Expert Immobilier légalement admis et assermenté en cette qualité devant le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, immatriculé à l'U.B.G. sous le n° 2056 (Tél.: 02.374.02.72 - Fax: 02.374.09.32 - e–mail: bureau.degraux@skynet.be).

Agissant à la requête conjointe de:

[redacted]

et de :

[redacted]

Avec mission de visiter **le rez-de-chaussée commercial** de l'immeuble sis :

Rue Royale, 166 à 1000 Bruxelles

À l'effet de déterminer, conformément aux législations et us et coutumes en usage en matière de contrat de louage, l'état dans lequel le locataire reçoit les lieux loués et celui dans lequel il devra les restituer à sa sortie, exception faite de ce qui aurait péri par vétusté, force majeure ou usage normal.

Déclarons nous être rendu sur les lieux à la date ci-dessus où, après une visite minutieuse des locaux et toutes prises de notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos constatations.

Ce procès-verbal est complété par 90 photographies.

NOTES LIMINAIRES

- Les installations, tels que les conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation, d'égouts, etc. n'ont pas été contrôlées.
- Toutes ces installations seront considérées comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation, si après un mois le preneur n'aura émis aucune remarque, objection ou réserve à leur sujet.
- Tout ce qui n'est pas décrit au présent rapport était, lors de notre visite, en bon état et n'appelant pas de remarques.
- Nous entendons par "gauche" et "droite" ce qui se trouve à gauche et à droite en regardant l'objet décrit.
- Au jour de notre visite, le compteur électrique était ouvert

CONSTATATIONS

REZ-DE-CHAUSSÉE

Hall d'entrée – Fumoir

Plafond : une bâche noire tendue entre les murs et décorée avec une constellation d'étoiles. Un détecteur de fumée, une caméra sphérique sur embase cylindrique et un boîtier circulaire Wi-Fi.

Les murs sont revêtus de plaquettes de pierre naturelle de tons gris et brun foncé en petit format imitant les boutisses de briques. Sur le mur séparatif, une peinture ton dominant brun sous cadre en bois doré.

Menuiserie extérieure : en façade, une baie de fenêtre. À l'intérieur, un châssis métallique thermolaqué noir à deux éléments fixes et deux ouvrants coulissants, une poignée de crémone émaillée brune et doubles vitrages poussiéreux. À l'extérieur, un châssis en menuiserie en bois sous peinture de ton ébène en état d'usage. Un volet en aluminium est présent. Il est semi-baissé, bloqué sur les panneaux d'une agence immobilière. Au-dessus de la baie, un rail avec glissière.

Menuiseries intérieures :

- Dans le mur d'entrée, une baie, menuiserie de bois sous peinture noire pour les encadrements, chambranles et les deux vantaux. Cette peinture est en état d'usage. Quincaillerie de crosse en métal chromé, serrure à cylindre entourée d'une plaque de propreté métallique. Sur l'ébrasement supérieur, un détecteur pour l'allumage automatique. Sur l'ébrasement de gauche, un boîtier de mise en service d'alarme PARADOX, et à gauche de la baie, un boîtier appliqué pour la commande électrique du volet.

- À l'arrière, une grande baie en bois sous vernis de ton ébène, avec deux petites traverses faisant panneau. Au centre, une double porte coulissante avec une commande électrique à détecteur de présence. Au pied de cette baie, un escalier de trois marches en granit de ton brun foncé.

Sol : revêtu de plaquettes de pierre naturelle de différents petits formats en assorti aux murs. À l'avant, une trappe d'accès aux caves.

Équipements électriques : sur le bas des murs, en appliqué, deux doubles et deux simples prises, dont une dépourvue de clapet.

Mobiliers :

- Onze tables rectangulaires deux personnes avec recouvrements en inox et pieds chromés.
- Deux tables bar hautes assorties.
- Deux chaises brunes sur piétements chromés et six tabourets bar assortis.

Salle avant

Faux-plafond : surbaissé par rapport au plafond d'origine et constitué d'une structure et d'une finition en lattes de bois de largeurs différentes sous peinture noire, posées avec joints de largeurs différentes. Au centre, est intégrée une batterie d'air conditionné de marque AIRWELL. Au-dessus, il y a de l'éclairage linéaire LED teinté.

Les murs avant et arrière sont couverts d'un enduit spatulé de ton gris foncé. Sur chaque ébrasement, il y a une vasque lumineuse en quart de sphère sous même finition. La paroi vers le hall d'entrée est en finition assortie à la description précédente. Détecteur pour la commande de la double porte coulissante. À l'aplomb de cette porte, sur le plafond, un appareil d'éclairage de secours.

Les deux murs latéraux ont une finition en continuité du plafond. On constate ici que le bois est sous vernis teinté de ton brun foncé, décors en état d'usage.

Sol : revêtu d'un carrelage en dalle, finition imitant le métal gris rouillé.

Équipements électriques : en suspension sur le faux-plafond, vingt-cinq luminaires circulaires dorés, avec des ampoules économiques, dont quelques-unes non fonctionnelles.

Mobiliers :

- Quinze tables basses.
- Six tabourets bar.
- Huit banquettes deux personnes, une banquette une personne, le tout assorti au correspondant dans le hall d'entrée.

Salle avec le bar

Les parachèvements sont identiques à ceux du local précédent.

Faux-plafond : incorporant une batterie d'air conditionné AIRWELL, une télécommande, un boîtier Wi-Fi, un détecteur de fumée et une vingtaine de luminaires.

Les finitions murales : mur avant et murs latéraux sont en continuité du local précédent. Le mur arrière est fini avec un décor en pastille à relief de ton doré et une niche avec large encadrement en plâtre mouluré et sous peinture doré foncé. À l'arrière du bar, la paroi murale est doublée du mobilier inox du bar. Des étagères supérieures, un espace de rangement central et deux armoires basses.

Sol : en continuité de la pièce précédente.

Équipement de chauffage : un thermostat de régulation HONEYWELL CM227, fixé sur le pilastre avant droit.

Équipements divers :

- Un grand bar rectangulaire avec finition tablette supérieure double en inox. Les parois murales sont carrelées comme le sol.

Mobiliers :

- Trois tables bar.
- Douze tabourets bar.
- Divers équipements : pompe à bière, armoire frigo, lave-vaisselle, évier, suivant reportage photographique.

Local arrière droit (avec accès vers les caves)

Faux-plafond : plaques de plâtre, peinture blanche. Deux ouïes de ventilation, un luminaire circulaire appliqué avec détecteur de présence et un accessoire semi-sphérique caméra ou similaire, un appareil d'éclairage de secours.

Murs : entièrement couverts de faïence blanche. Sur le bas de l'arête à droite du monte-charge, de multiples écornures et le carrelage inférieur droit est fissuré et dégradé, avec morceaux manquants.

Sol : en carrelage en continuité du bar.

Équipement électrique : un coffret divisionnaire avec ses rangées de fusibles automatiques étiquetés. Le plan unifilaire n'est pas présent.

Équipements divers :

- Un monte-charge avec porte supérieure inox guillotine et porte inférieure ouvrante ordinaire.
- Pour le mobilier, s'en référer au reportage photographique.
- Au-dessus de l'escalier des caves, un coffret pour destination data est fixé aux parois murales. Aucun équipement intérieur.
- En dessous, une armoire métallique grise, avec le moteur et le coffret électrique pour le monte-charge.

Local arrière gauche – Salon privé

Faux-plafond : en menuiserie sous peinture de ton brun foncé. Quatorze luminaires appliqués cylindriques dorés avec diffuseurs en plexi et éclairages fonctionnels et un boîtier Wi-Fi. Un luminaire supplémentaire.

Murs : revêtus de coussinets acoustiques en finition brune de différentes intensités. Dans la partie accès, une peinture brun foncé sur enduit.

Plinthes et sol : en carrelage comme dans la partie précédente.

Menuiseries extérieures :

- À gauche, une fenêtre de ton métallique gris à un ouvrant oscillo-battant, un élément fixe, une poignée de crémone avec serrure sans clé. Les vitres sont revêtues de vitrophanies opalines. Tablette et encadrements sous peinture brune.

- À droite, une porte-fenêtre assortie, un ouvrant oscillo-battant et trois parties fixes. Pas de clé sur la serrure de la poignée de crémone. À l'extérieur, un garde-corps tubulaire en inox.

Équipements divers :

- Au plafond, un détecteur de fumée, une sirène d'alarme.
- Sur le mur arrière, une batterie d'air conditionné AIRWELL.
- Un boîtier d'alerte incendie.

Mobiliers :

- Trois banquettes brunes assorties aux précédentes.
- Une table double en bois type acajou, verni.
- Trois chaises.
- Une étagère de rangement en bois sous peinture brune.
- Une armoire métallique à deux volets coulissants.

BLOC SANITAIRE

Dégagement

Plafond : plaques de plâtre, peinture blanche. Quatre luminaires avec quatre LED petits spots, dont un non fonctionnel, deux détecteurs de présence et un boîtier de détection à incendie.

La paroi côté bar est finie avec des miroirs teintés. Au-dessus de la baie d'accès, un détecteur de présence. Le mur opposé est fini avec un décor à relief en enduit de ton gris clair. L'ensemble des murs est sous peinture blanche.

Plinthes et sol : carrelés comme ci-avant.

Menuiseries intérieures :

- Mur avant, une porte d'issue de secours ouvrant sur le hall commun, porte en bois sous peinture blanche en état d'usage, quincaillerie avec ouverture par barre antipanique.

- Porte du sanitaire dames : peinture blanche, quincaillerie de crosse en métal chromé, un ferme-porte automatique ECO.

- Porte vers sanitaire PMR : assortie, verrou de condamnation interne.

- Porte vers sanitaire hommes : assortie.

Sanitaire dames

Faux-plafond : plaques de plâtre, peinture blanche. Dans le dégagement, deux luminaires, un détecteur de présence, une ouïe de ventilation avec sa garniture carrée et un baffle incorporé. Dans chaque logette, un luminaire, celui de droite ne fonctionne pas et une ventilation à gauche, garniture blanche manquante, et à droite, toute la garniture manque.

Murs : entièrement revêtus de petites mosaïques dans un ton doré et bronze.

Sol : en carrelage en continuité des locaux précédents.

Portes : assorties à la porte d'accès, verrous condamnation internes.

Équipements :

- Dans le dégagement, un grand miroir teinté fumé.
- Une grande vasque lavabo taillée dans une pierre naturelle lignée de tons beige et brun moka, deux robinets avec des commandes à rayon, bec en métal chromé.
- Dans chaque logette, une cuvette WC suspendue porcelaine blanche, manquant totalement de nettoyage, lunette et couvercle blancs, réservoir de chasse incorporé à la paroi murale avec une plaque de garniture GEBERIT grise.
- Une brosse WC sur support en verre opalin.
- Un distributeur de papier toilette avec garniture en inox.

Sanitaire PMR

Parachèvement assorti aux sanitaires précédents.

Plafond : un appareil d'éclairage de secours, deux luminaires et une ouïe de ventilation.

Murs et sol : pas de remarque.

Équipements :

- Une cuvette WC suspendue manquant totalement de nettoyage.
- Un porte-papier-toilette.
- Une brosse WC.
- Un support de papier-toilette.
- Un petit lave-mains en matière synthétique blanche, avec robinet mitigeur chromé, placé sur une armoire blanche à une porte.

Mobilier : une table de restaurant.

Sanitaire hommes

Mêmes parachèvements que les sanitaires précédents.

Plafond : dans le dégagement, quatre luminaires, un haut-parleur, un appareil d'éclairage secours, une ouïe de ventilation. Dans la logette WC,

une ouïe de ventilation, un luminaire non fonctionnel.

La porte d'accès est pourvue d'un ferme-porte automatique. Manque d'ajustage de fixation de crosse.

La porte de la toilette est pourvue d'un verrou de condamnation. Manque d'ajustage de crosse.

Murs et sol : finition sans remarque.

Équipements :

Dans le dégagement :

- Deux urinoirs DURAVIT porcelaine blanche, avec une commande GEBERIT à rayon.
- Une cloison pare-vue centrale en wenge.
- Un miroir.
- Une vasque lavabo comme précédentes, ici pourvue de deux robinets chromés à commande à rayon non fonctionnelle.

Dans la logette WC :

- Une cuvette WC fortement encrassée.
- Un porte-rouleau.
- Une brosse WC.

Escalier arrière vers le sous-sol

Murs : carrelés comme ci-avant.

L'escalier et marches sont revêtus d'un carrelage chiné gris, profil en aluminium rainuré antidérapant.

Électricité : un luminaire à commande automatique par présence.

SOUS-SOL

Cave réserve avant côté voisin droit

Plafond : béton brut de décoffrage.

Murs : cimentage naturel ou maçonnerie de bloc béton. À l'avant, une trappe d'accès surplombe un double escalier en béton.

Plinthes et sol : en carrelage chiné gris. Plinthe non posée au pied de la paroi en bloc béton.

Équipements électriques : au plafond, deux luminaires semi-hermétiques avec diffuseurs plexi rainuré pour deux réglettes TL, dont une non fonctionnelle.

Porte : métallique sous peinture brun foncé, quincaillerie en inox. Manque d'ajustage des crosses. Serrure dépourvue de clé.

Cave réserve avant opposée – Bureau

Les parachèvements sont assortis à ceux de la cave précédente.

Le plafond et les parois murales sont ici sous peinture blanche.

Plinthes et sol : carrelage non posé à droite de la porte d'accès.

Porte d'accès : porte blindée sous peinture blanche, cadre métallique, quincaillerie en aluminium avec un tirant extérieur fixe, une crosse ordinaire interne, pas de cylindre.

Équipements électriques : au plafond, deux luminaires pour deux réglettes TL.

Équipements divers :

- Sur le mur avant, le boîtier PARADOX de l'alarme.
- Sur le plafond, un détecteur de fumée et une sirène d'alarme.

Mobiliers : s'en référer au reportage photographique.

Dégagement central

Plafond et murs : peinture blanche sur plaques de plâtre pour le plafond, sur enduit ordinaire pour les murs. Ce décor est en état d'usage.

Plinthes et sol : quelques dégradations par éclats localisées devant la porte du local douche arrière gauche.

Menuiseries intérieures :

- Une porte donnant sur les communs : l'ébrasement de droite est en panneau multiplex brut, pas de chambranle, quincaillerie en inox, bouton de condamnation interne.

- Porte vers la douche arrière gauche : assortie aux précédentes, jeu sur l'axe de crosse, bouton de condamnation interne.

- Porte vers cuisine : feuilles de porte isoplanes, en fermeture va-et-vient. Le bois est gonflé par infiltration d'eau qui se remarque également sur le mur au-dessus de la baie.

- Porte vers douche arrière droite : assortie aux précédentes.

- Porte vers logette WC dames, une rosace de crosse manque.

- Porte vers logette WC hommes : assortie aux précédentes.

Équipements électriques :

- Quatre appareils d'éclairage de secours de deux modèles différents.
- Quatre luminaires appliqués sur le plafond.

Équipements divers :

- Une chambre froide avec les étagères internes.
- Au-dessus de celle-ci, un bloc RENSON pour la ventilation.
- À l'arrière, un moteur frigorifique pour les installations du bar.

Douche arrière gauche hommes

Plafond : plaques de plâtre, une ventilation sans garniture, deux luminaires.

Murs : entièrement carrelés, faïence blanche.

Sol : carrelage gris. Dans la douche, une évacuation avec sa garniture linéaire lisse en inox.

Équipements :

- Un miroir rectangulaire.
- Un lavabo en porcelaine blanche, avec sa vidange ordinaire, robinet mitigeur chromé HANSGROHE.
- Dessous, un tiroir mélaminé blanc.
- Une douche à l'italienne avec porte coulissante vitrée jouxtant un élément fixe. Un robinet mitigeur, cordon de douche lisse gris, pomme de douche à jets sélectifs.
- Une hampe chromée de 1 m.

Douche arrière droite femmes

Absolument même état et équipements que précédente. Pomme de douche d'un modèle un peu différent. Le coulisseau sur la hampe manque.

Logette WC dames

Finition comme précédente.

Équipements :
- Un lavabo en porcelaine blanche, avec un robinet ORAS à commande à rayon non fonctionnelle.
- Un WC suspendu, même modèle que précédents, siphon très fortement encrassé.

Logette WC hommes

Les équipements et parachèvements assortis.

Local chaufferie

Plafond : comme ci-avant. Un petit luminaire pour réglette TL de 60 cm fonctionnel, un détecteur de fumée et une ouïe de ventilation sans garniture.

Les murs sont peints sur cimentage ou enduit, décor ancien. Paroi opposée à la porte en blocs de béton cellulaire brut.

Plinthes : non posées.

Sol : carrelé comme ci-avant, un avaloir gris.

Équipements électriques :

- Deux coffrets divisionnaires avec des rangées de fusibles automatiques, plan unifilaire présent à droite.
- À gauche, un boîtier RENSON pour la commande de la ventilation.
- Une chaudière murale JUNKERS, date du dernier entretien non communiquée
- Un ballon d'eau chaude SMART sous carrosserie calorifugée.

Cuisine partie avant

Plafond : plaques de plâtre dont une grande partie centrale est réparée avec des plaques de plâtre laissées brutes de finition, joints non enduits.

Murs et sol : carrelage comme dans les locaux précédents. Dans le sol, une

évacuation linéaire inox intégrée au carrelage.

Porte vers chaufferie : assortie aux précédentes et pourvue d'un ferme-porte automatique, absence de cylindre et de rosace correspondante.

Équipements électriques :

- Au plafond, cinq alimentations avec des fils courts avec sucres.
- Dans la hotte de cuisine, double éclairage semi-hermétique, réglettes fonctionnelles dans la grande partie de la hotte, diffuseurs gras, et dans la petite partie, un luminaire avec douille, ampoule économique fonctionnelle, le diffuseur a disparu.
- Pour les prises murales, au moins quatre sont dépourvues de clapet.
- Deux appareils d'éclairage de secours.

Équipement divers :

- Un détecteur de fumée.
- Une sirène d'alerte.
- Ensemble d'équipements de cuisine professionnels comportant une grande hotte en deux parties, celle de droite avec le sprinklage, four à vapeur RATIONAL, double friteuse, fourneau gaz à quatre becs, une grande plaque de mijotage, un grill oxydé et les armoires de rangement et équipements annexes.

Cuisine partie arrière

Plafond et murs : pas de remarque complémentaire.

Sol : continuité de l'évacuation linéaire. En dessous du lave-vaisselle, carrelage couvert d'un voile blanchâtre.

Menuiseries intérieures :

- Une porte vers escalier assortie aux précédentes, avec un ferme-porte automatique, pas de rosace autour du cylindre de sécurité, absence de clé. Au-dessus de la quincaillerie, est fixé un verrou de condamnation posé sur deux petits panneaux de bois.

- Une porte vers cave arrière gauche : la peinture est en état d'usage, griffée. Il ne subsiste qu'une seule crosse. Les rosaces de cylindre de sécurité ont disparu.

Menuiserie extérieure : une porte-fenêtre assortie à celle du rez-de-chaussée, un élément fixe, un ouvrant oscillo-battant, pas de clé sur la serrure.

Équipements électriques :

- Au plafond, trois luminaires pour deux réglettes, dont deux luminaires non fonctionnels.
- Deux appareils d'éclairage de secours.

Équipements divers :

- Un détecteur d'alarme.
- Un détecteur de fumée.
- Une caméra sphérique.
- Une installation de cuisine, essentiellement zone de plonge avec un évier simple, un évier double et un lave-vaisselle DIAMOND et les étagères de rangement dessertes.

Local arrière gauche

Plafond et murs : peinture blanche sur plaques de plâtre ou enduits. Décors en état d'usage.

Plinthes et sol : carrelage de ton grège. Les joints sont souillés.

Menuiseries intérieures :

- Une porte donnant sur les communs, ferme-porte ECO, quincaillerie en aluminium, pas de rosace de cylindre.

- Porte vers escalier condamnée : une porte blindée assortie à celle du bureau avant. Une découpe pour judas non présent, un ferme-porte automatique et une quincaillerie en aluminium.

Menuiserie extérieure : une fenêtre à un ouvrant oscillo-battant, assortie aux précédentes, poignée de crémone avec serrure sans clé.

Équipement électrique : sur le plafond, six luminaires circulaires.

Équipements divers :

- Au plafond, un détecteur de fumée.
- Sur les murs, un boîtier de mise en service PARADOX pour alarme qui est parfaitement démonté.
- Deux boîtiers d'alerte incendie.

Mobiliers :

- Armoires inox.
- Un frigo.

Escalier condamné – Réserve alcools

Mêmes parachèvements que le local précédent.

Le carrelage de sol manque totalement de nettoyage.

L'escalier est couvert de dalles structurées noires, profil en aluminium antidérapant.

Deux luminaires semi-hermétiques pour réglettes de 60 cm.

Escalier vers deuxième sous-sol

Mêmes parachèvements que dans l'escalier précédent.

Une grande partie des murs est couverte de carrelages.

L'escalier est pourvu de bandes lignées noires et jaunes.

Équipement électrique : un appareil d'éclairage de secours.

NIVEAU -2

Local réserve boissons

Mêmes parachèvements que les locaux précédents.

Local manquant totalement de nettoyage, principalement en ce qui concerne le sol.

Dans le sol à l'avant, un caniveau avec grille métallique, deux plaques métalliques donnant sur le réseau d'égouts, l'ensemble fortement oxydé.

Menuiserie extérieure : une porte aluminium avec ferme-porte automatique, crosse assortie.

Équipements électriques :

- Au plafond, deux luminaires pour réglettes TL de 58 Watts.
- Un appareil d'éclairage de secours.

Mobiliers : seize chaises restaurant.

Façade rue Royale

Au-dessus de l'entrée commune et la vitrine, un panneau supporte une enseigne au nom de l'ancien occupant.

La façade est couverte de granit noir, état général très poussiéreux.

Sur le pilastre de droite, des résidus de tags blancs et de griffes.

Sur le trumeau central, deux percements en partie supérieure, dont un rebouché. À mi-hauteur, quatre anciens percements plus ou moins 1 cm rebouchés. Une plaque portant la numérotation de l'immeuble. Deux petits panneaux valves.

Façade arrière

Trois batteries d'airs conditionnés AIRWELL.

Relevé des index des compteurs

- Électricité : n° 6125 8483 index jour : 144.677,8 KWh
  Index nuit : 119.969,3 KWh
  EAN : 541 448 965 000 533 023
- Électricité : n° 6125 8497 index jour : 68.111,9 KWh
  Index nuit : 36.423,6 KWh
  EAN : 541 448 920 701 351 147
- Gaz n° 5742 203 index : 37.177,78 m³
  EAN : 541 448 965 000 533 016
- Eau froide (passage) n° 052 432 index : 1.794,123 m³

Relevé des clés remises au locataire

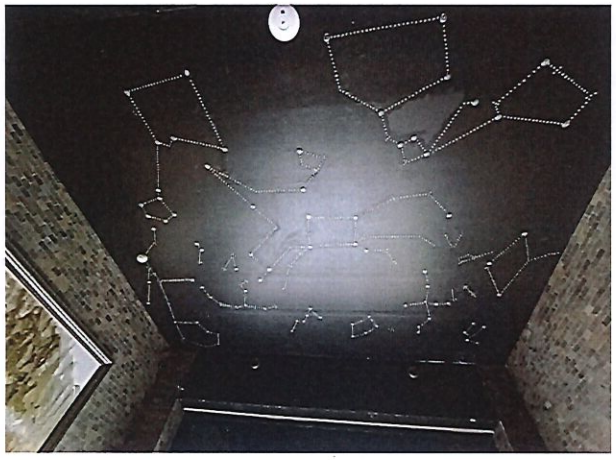
La remise des clés a été effectuée entre parties.

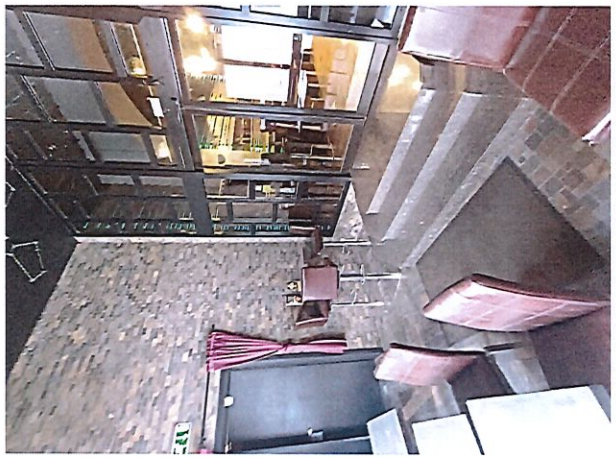
Le présent procès-verbal, dressé en 3 exemplaires, est clôturé en nos bureaux,

à Bruxelles, le 17 novembre 2025

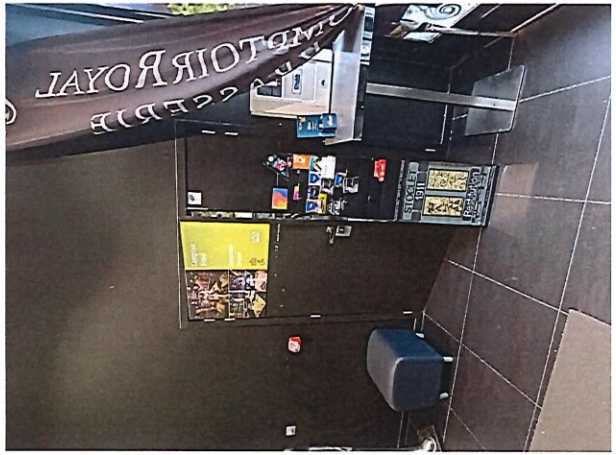
L'expert
Eric DEGRAUX







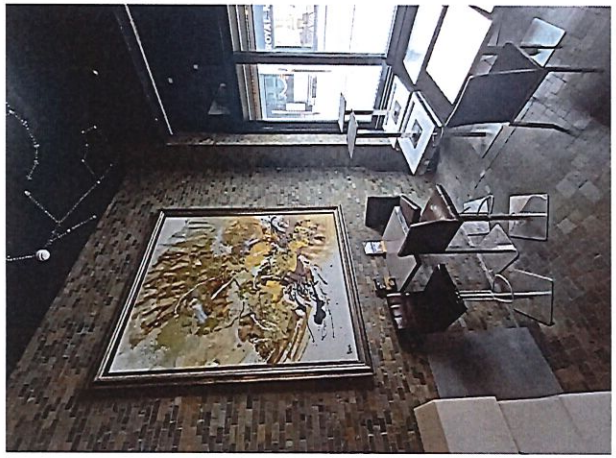






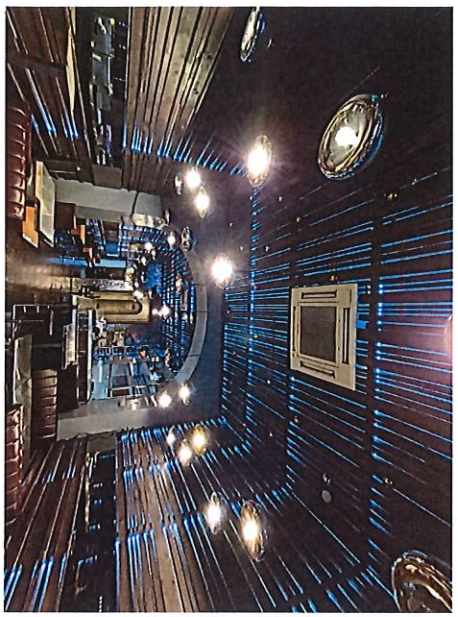
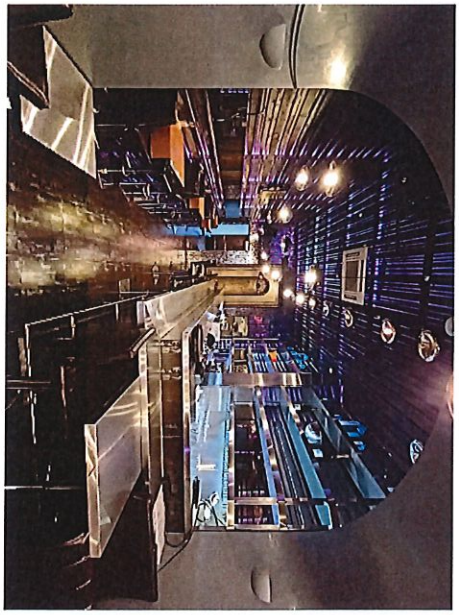
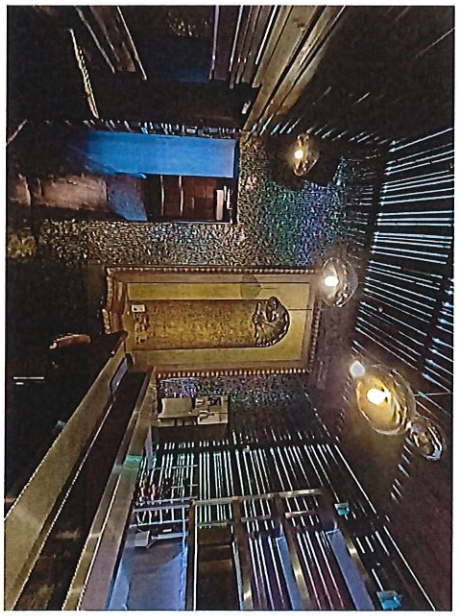
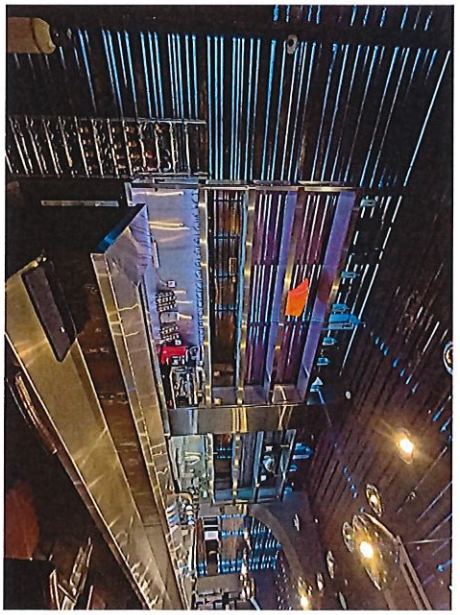


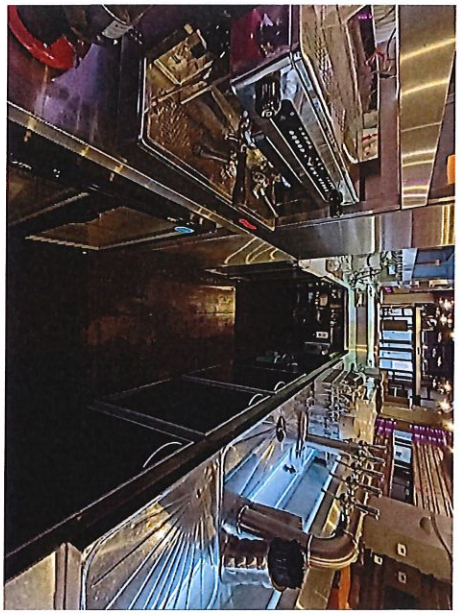
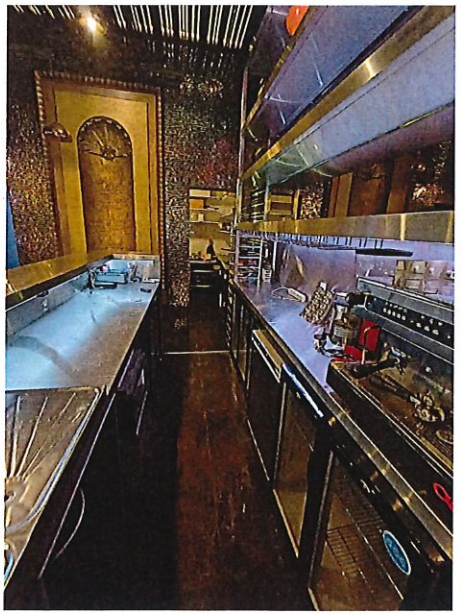

COMPTOIR ROYAL
BRASSERIE - LOUNGE BAR
166
VENDRE

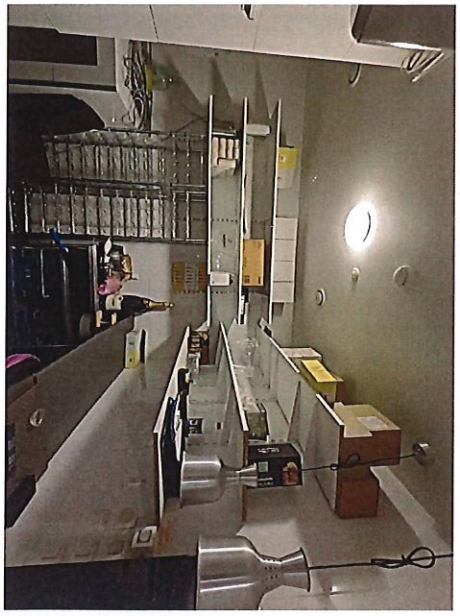
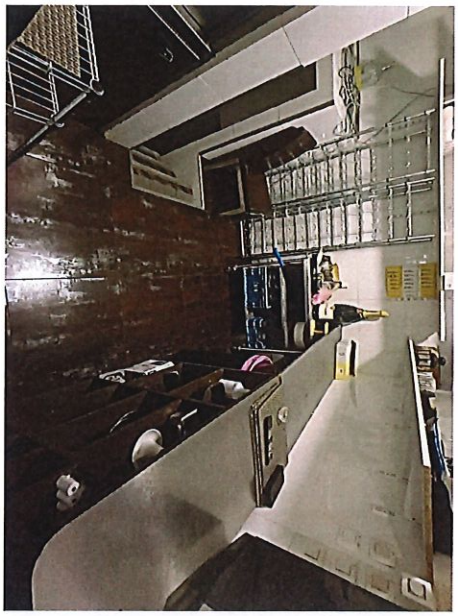
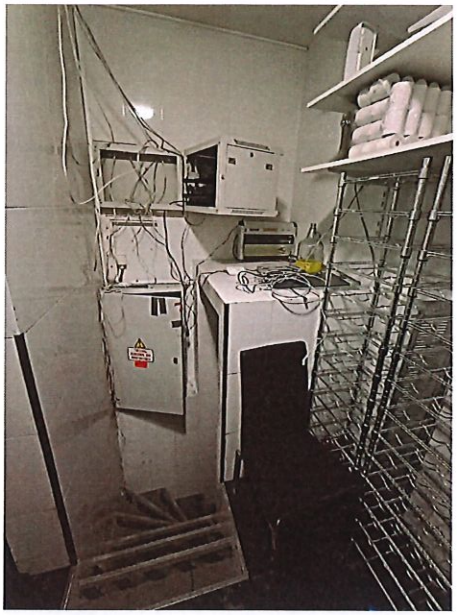


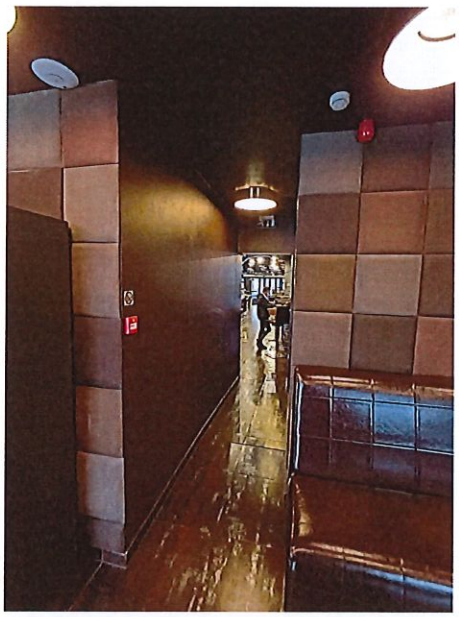
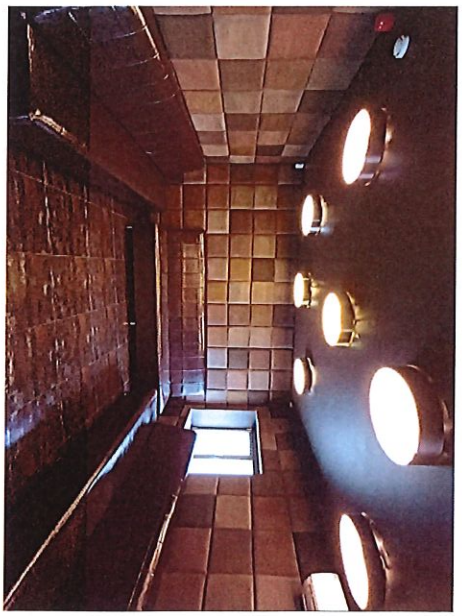




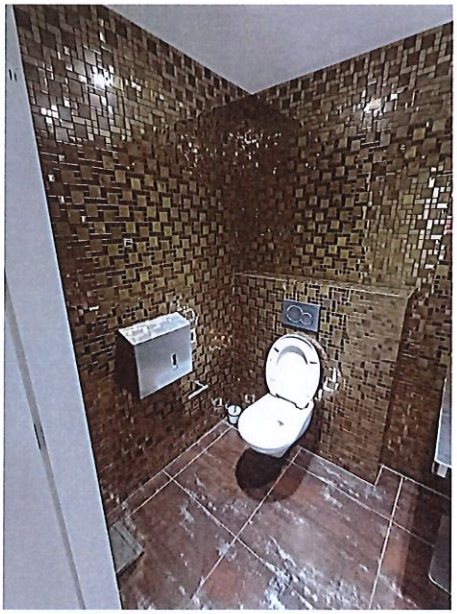




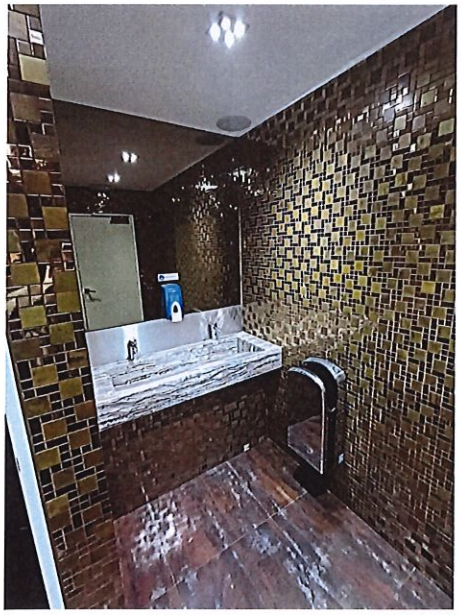






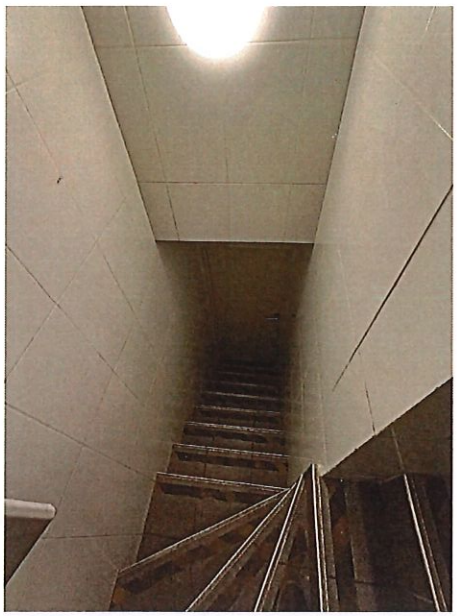




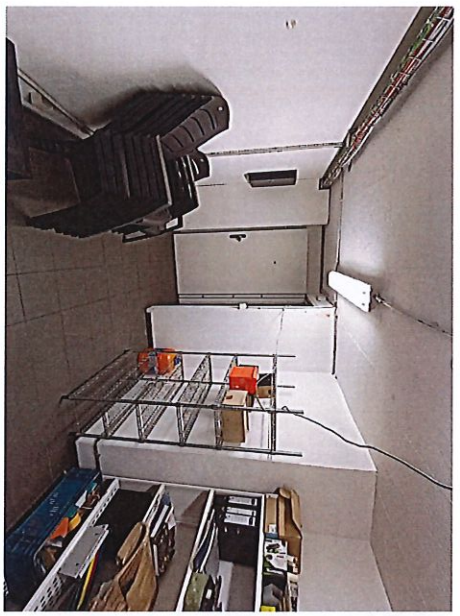



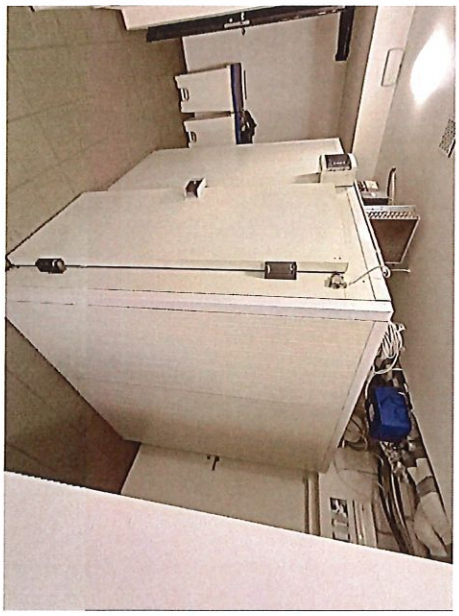
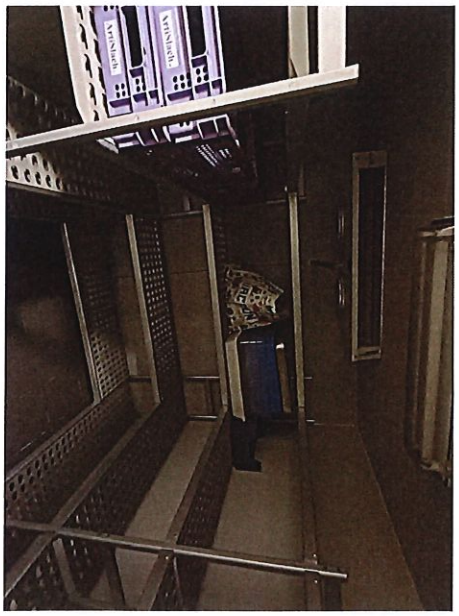




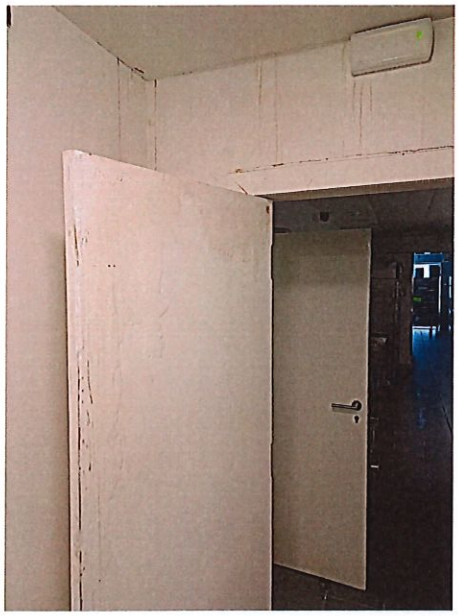
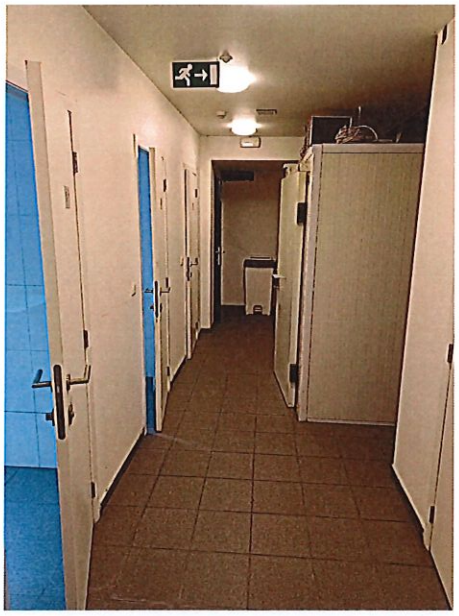
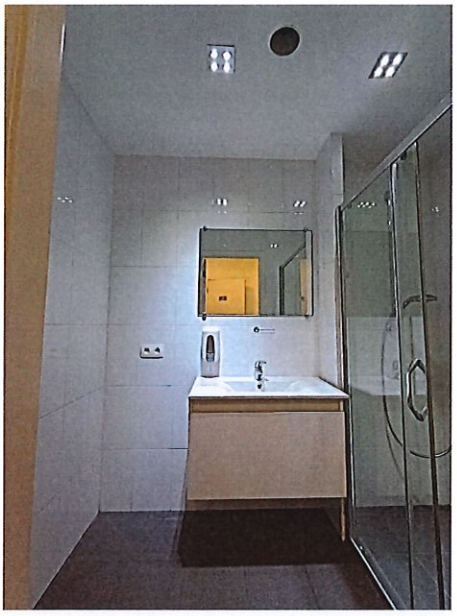


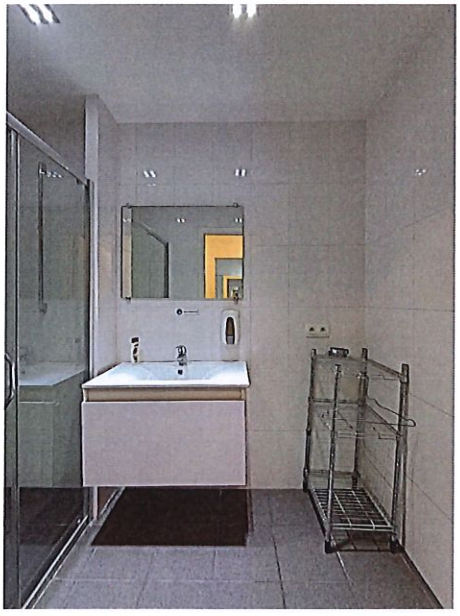




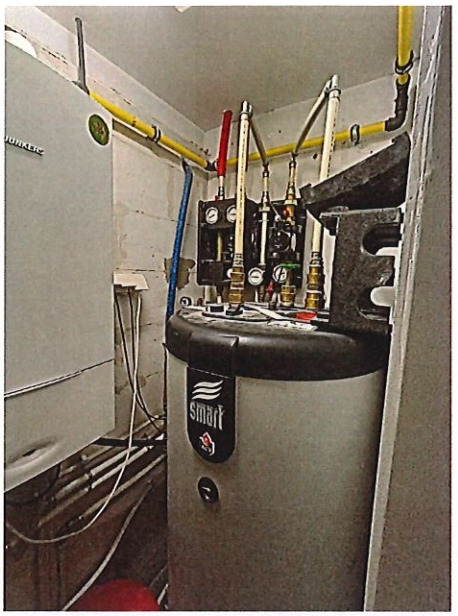




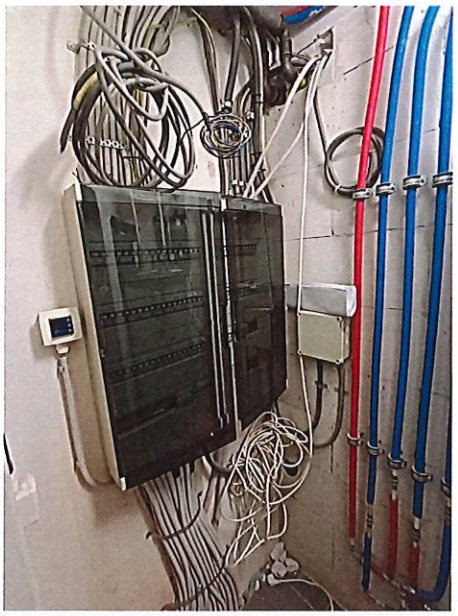




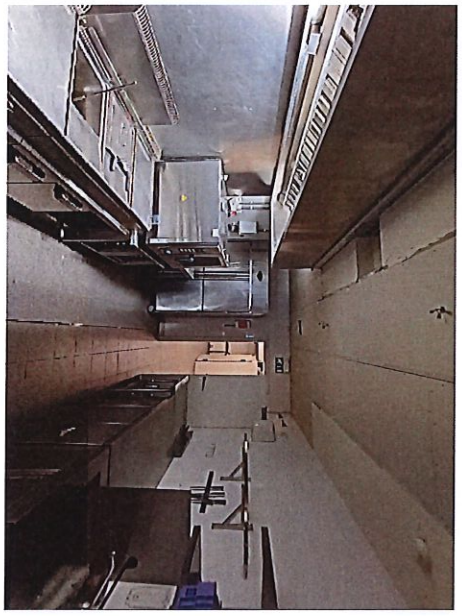


smart

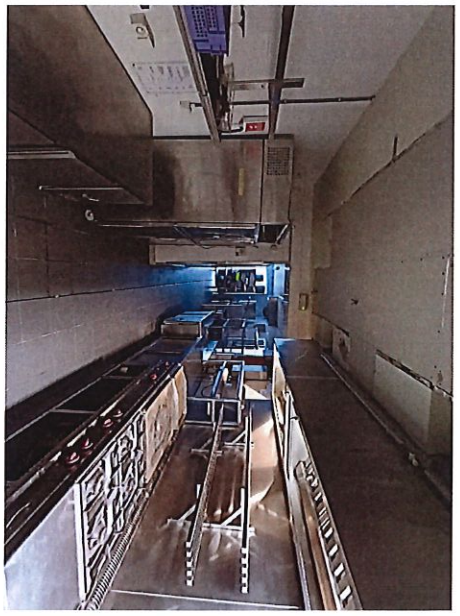


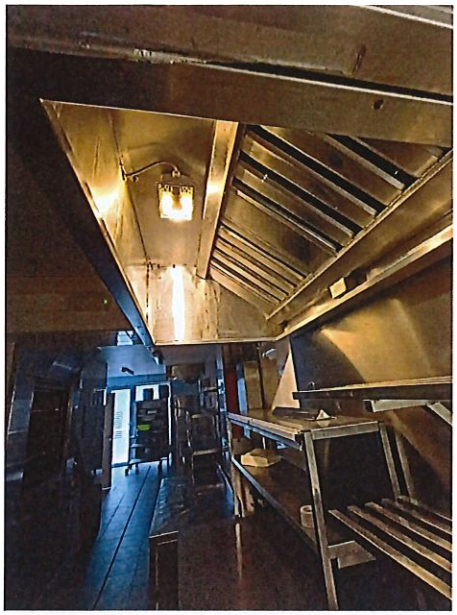
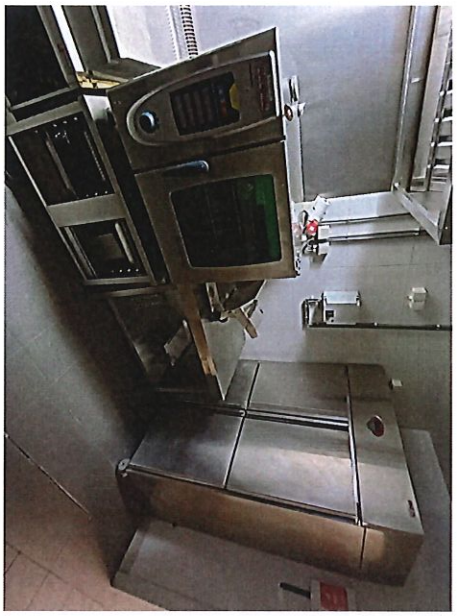

smart







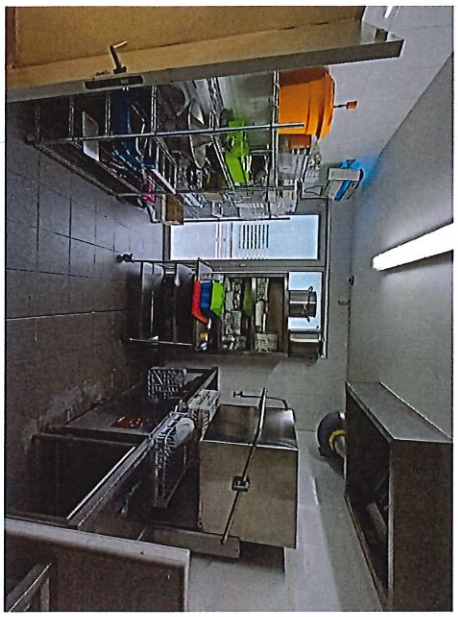


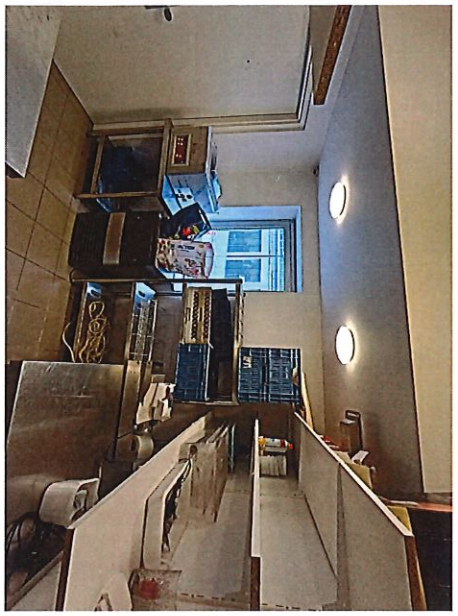






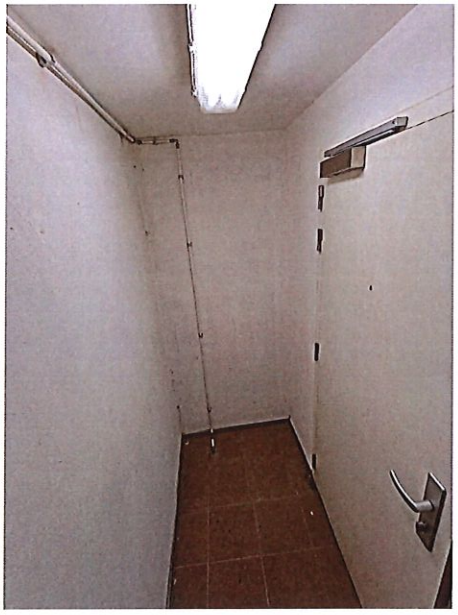
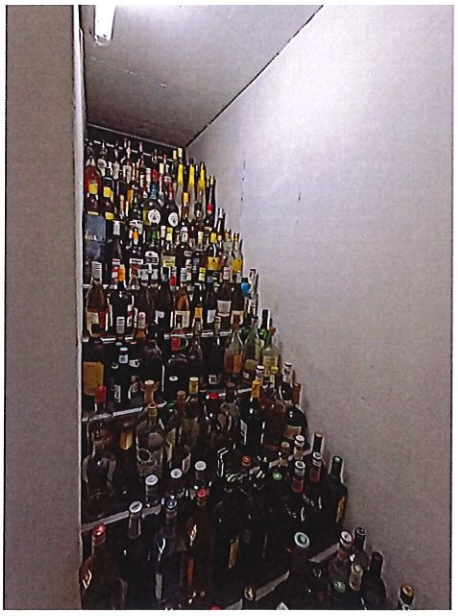


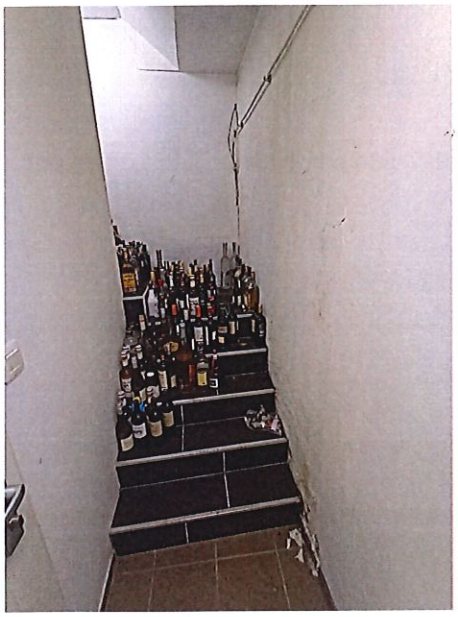










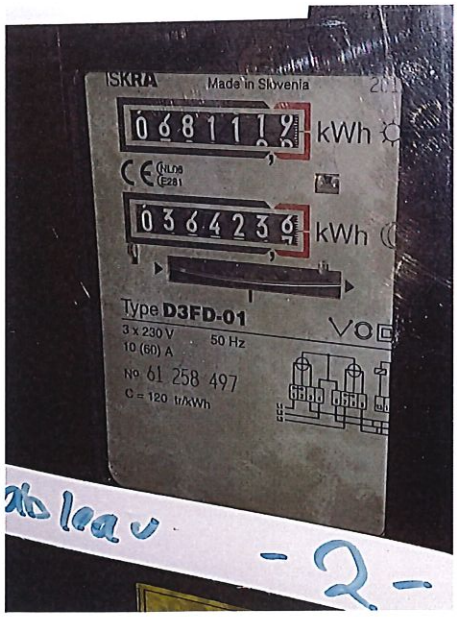


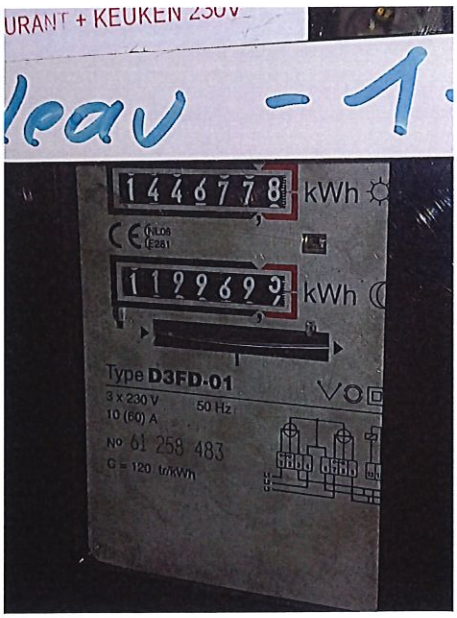


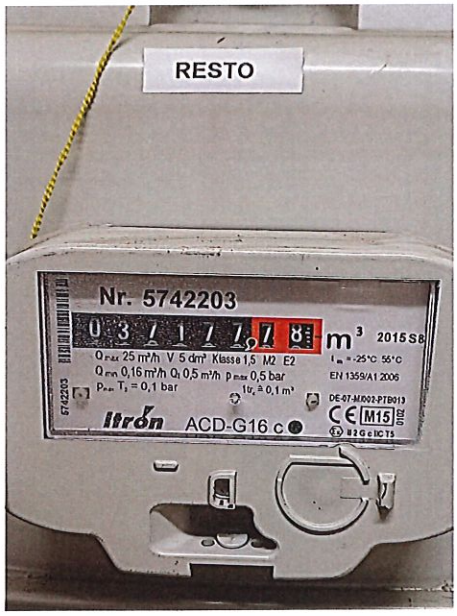





RESTO
Narval
Cyble
itron


ISKRA
Made in Slovenia
kWh
kWh
Type D3FD-01
3 x 230 V
50 Hz
10 (60) A
No 61 258 497
C = 120 tr/kWh


kWh
kWh
Type D3FD-01
3 x 230 V
50 Hz
10 (60) A
No 61 258 483
C = 120 tr/kWh


RESTO
Nr. 5742203
itron
ACD-G16 c