



Bureau de Consultance et de Gestion

société anonyme

Rue Bovière, 22 b B- 4130 – Esneux Tél: 32.4.380.24.26 Fax: 32.4.380.07.40
R.C.: LG 184.717 - T.V.A.: BE 450.936.073 - I.P.I.: 103514 - O.C.A.: 34339 – COURRIEL: sa.bcg@skymet.be

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

DESIGNATION DU BIEN : Rez-de-chaussée sis à 4130 - Esneux, avenue de la Station, 42



DATES DES VISITES : 28 septembre et 21 décembre 2007

CONVENTION DE BAIL : Convention de bail de bureau
conclue le 28 septembre 2007 avec
date de prise d'effet le 1^{er} octobre 2007.

BAILLEUR : Monsieur
domicilié :

PRENEUR : La
siège social :

PRELIMINAIRE.

Conventionnellement, la façade à rue est située au "Nord".

La mission a effet de déterminer, conformément à l'article 1730 du Code civil, l'état dans lequel le preneur reçoit les dits locaux et dans lequel il devra les restituer à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal.

Après avoir parcouru tous les locaux compris dans la location susdite, en présence du bailleur et du preneur lors de la visite du 28 septembre, et avoir pris toutes notes utiles, nous avons rédigé, comme suit, le résultat de nos investigations.

La deuxième visite a pour objet la constatation des aménagements intérieurs réalisés par le preneur avec l'assentiment du bailleur.

GENERALITES.

- Plafonds :** Faux plafonds en plaques RF 30 peintes en blanc dans le bureau ; en lattes de châtaignier dans le local de rangement ; et en dalles, 60x20, peintes en blanc dans la salle d'eau.
- Murs :** Recouverts d'un lambris de teinte bleue dans le bureau ; crépis ou tapissés de papier structuré peint en blanc et un mur couvert de lambris de sapin dans le local de rangement ; trois murs sont carrelés et un recouvert de lambris de sapin dans la salle d'eau.
- Sols :** Plancher flottant dans le bureau ; carrelage dans le local de rangement et vinyle dans la salle d'eau.
- Menuiseries :** Portes de type nid d'abeille à panneaux pleins ou vitrée.
- Menuiseries extérieures :** Encadrement des vitrines et porte d'entrée en bois traité de teinte naturelle.
Coupoles en toiture à ouverture mécanique dans le local de rangement et dans la salle d'eau.
- Equipement :**
- Chauffage :** Un radiateur par pièce, alimenté par chaudière au mazout installée dans la cave. Chauffage commun avec l'appartement de l'étage, la gestion est réalisée par le preneur du rez-de-chaussée et la répartition des frais effectuée par la firme ISTA.
- Electricité :** Installation conforme, nombreux spots dans le bureau, plafonnier à tubes au néon dans le local de rangement et un tube mural dans la salle d'eau.
Nombreuses prises à disposition.
- Sanitaire :** Un lavabo et un WC sont installés dans la salle d'eau ; uniquement distribution d'eau froide.
La baignoire est non fonctionnelle, elle permet un léger entreposage.
- Divers :** Un volet métallique avec commande extérieure électrique protège les vitrines et l'entrée, deux barres de sécurisation supplémentaire sont disponibles dans le débarras du local de rangement.

Le BUREAU :



Plafond : Plaques RF peintes en blanc.

Murs : Lambris en bois de teinte bleue, avec moulures supérieures assorties.

Quelques légères traces d'anciennes fixations murales sont apparentes.

Sol : Plancher flottant de teinte naturelle.

Plinthes : En bois, assorties au plancher.

Equipement

chauffage : Un radiateur de marque DEF équipé d'une vanne thermostatique et d'un calorimètre.

points lumineux : Treize spots halogènes économiques et cinq suspensions au plafond.

Deux spots dans l'étalage, un point lumineux extérieur dans l'entrée.

prises électriques : Cinq.

prise téléphone : Une.

coffret électrique :



Coffret de distribution contenant l'ensemble des disjoncteurs et différentiels de l'installation, il est protégé par une cache amovible réalisée en lambris.

compteur électrique : Deux compteurs "A.L.E." sont logés dans une baie de la cage d'escalier, un pour l'étage et le compteur n° 53102226, de type mono tarif pour le rez.

la commande électrique pour la marquise est fixée au pied de l'étalage "Est".

deux sonnettes protègent l'entrée, une mécanique actionnée par le mouvement de la porte et une cellule infrarouge est actionnée par le passage lorsque la porte reste ouverte, cette sonnette est installée dans le local de rangement et nécessite des piles. *Actuellement ces dernières sont vides.*

Menuiseries :

La porte d'entrée et les vitrines équipées de simple vitrage sont en bois traité de ton naturel.

Un attique vitré basculant surmonte la porte.

Les caissons et plafonds de l'étalage sont réalisés en lambris de bois.

Une douzaine de crochets pour suspensions de décoration sont fixés au plafond des vitrines.

L'escalier avec rampe reliant les trois niveaux de l'immeuble

est en bois de chêne, les marches vers l'étage sont

recouvertes d'un tapis plain ;

une porte ferme la cage d'escalier vers le sous sol.

Le recouvrement décoratif de l'arête du portillon d'accès à la commande de la marquise est légèrement décollé.



Le LOCAL DE RANGEMENT :



Un coup dans le bas du châssis.

- Plafond** : Faux plafond en châtaigner.
- Murs** : La paroi "Ouest" est recouverte de tapisserie structurée peinte en blanc, les murs "Nord" et "Est" ont été crépis et peints en blanc, le mur "Sud" est recouvert d'un lambris en bois de sapin.
- Plinthes** : Bois.
- Sol** : Carrelage en granito, 20x20, moucheté noir et blanc.
- Equipement**
- chauffage : Un radiateur à ailettes de marque DEF équipé d'une vanne thermostatique et d'un calorimètre.
 - point lumineux : Un plafonnier central avec deux tubes.
 - interrupteurs: Quatre.
 - prises élect. : Trois.
 - prise téléphone : Une.
 - coffret électrique : Trois lignes sous disjoncteurs.
- Menuiseries** : Porte coulissante vitrée de séparation avec le bureau, Trois portes de type nid d'abeille à panneaux pleins teintés vers salle d'eau, vers le corridor et une porte tapissée dans la paroi "Ouest".
- : Coupole de toiture avec ouverture mécanique. (manivelle à disposition)
 - : Châssis armoire en chêne avec deux portes vitrées et planches.
 - : Placard de rangement fixé au dessus de la porte de séparation avec le bureau équipé de deux portes en bois.
- Débarras** : Installé sous l'escalier donnant à l'étage, il contient une étagère, un point lumineux avec globe et une prise de télédistribution.

La SALLE D'EAU :



Plafond : Faux plafond en dalles, 60x20, peintes en blanc.

Moultures supérieures en bois.

Murs : Carrelage de teinte crème avec double frise noire.

Pavés fêlés et décollés dans le coin

La paroi "Ouest" est couverte d'un lambris de sapin avec plinthe et présente trois placards.

Plinthes : Carrelage noir.

Un pavé est manquant à gauche de la porte.

Sol : Vinyle sur chape.



Equipement :

chauffage : Un radiateur à quatre éléments de marque DEF équipé d'une vanne thermostatique et d'un calorimètre. *Peinture écaillée.*

point lumineux : Un tube mural fixé au-dessus du miroir du lavabo.

prises électriques : Deux apparentes.

Menuiseries : Porte de type nid d'abeille à panneaux pleins de ton bois naturel, quincaillerie standard.

Coupole en toiture à ouverture mécanique.

Trois placards avec portes en bois.

Quelques traces d'une ancienne pénétration d'eau sont visibles.



Sanitaires : Lavabo en faïence blanche, simple cuvette sur colonne. robinetterie : deux robinets.

Baignoire : elle est réputée non fonctionnelle et plusieurs traces de tartre sont observées ; elle est recouverte par un châssis en bois permettant un léger entreposage. robinetterie : un mélangeur avec flexible et douchette. *Non testée.*

WC de type monobloc, vase en faïence blanche, planche et couvercle en plastique blanc.

Porte essuies : en acier chromé.

Miroir : fixé au dessus du lavabo il comporte une petite tablette en verre.

SOUS SOL : Accès par le couloir arrière.



Une cave de rangement dont l'utilisation est réservée à l'occupant de l'appartement sis au premier étage.

La cave chauffée avec chaudière (dernier entretien début octobre 2007).

La cave contenant la citerne à mazout.



Un étançon est rangé sur la citerne.

La porte de la chaufferie est en bois et est munie de huit carreaux dont un est cassé. *Porte amortie*



RACCORDEMENTS :

Installation électrique : Association Liégeoise d'Electricité.

Compteur dans la loge de la cage d'escalier - Tableau de distribution dans le bureau
et petit coffret trois lignes dans le bureau

Relevé du compteur : n° 53102226, en date du 28 septembre 2007 = 47.987, 8 kilowatts.

Distribution d'eau : Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux.

Compteur dans la cave.

Relevé du compteur : n° 2923462, en date du 28 septembre 2007 = 0427, 4998 m3.

du compteur : n° 43121694 (pour l'appartement) = 00095, 074 m3

Citerne à mazout :

Alimentant le chauffage central commun, la gestion du mazout est confiée au preneur
du rez de chaussée.

En date du 28 septembre 2007, il reste 22 cm de mazout dans la cuve.

Radio télé distribution : TELEDIS

1 prise dans le local de rangement.

Téléphone : BELGACOM

1 prise dans le bureau.

DIVERS.

Ont été remises : 2 clefs pour la commande électrique du volet,
2 clefs pour la serrure basse de la porte d'entrée,
2 clefs pour la serrure haute de la porte d'entrée,
1 clef pour la porte donnant sur la sortie arrière,
1 clef pour la grille de protection de la sortie arrière.

Le container n° 021445 pour les ordures, délivré par les autorités communales, est à la disposition du preneur et est rangé au sous-sol.

Le relevé et la maintenance des calorimètres ont été effectués par la société ISTA en cet été ;
l'entretien de la chaudière a été effectué début octobre 2007.

AMENAGEMENT REALISE.



Les meubles et décorations ainsi que l'enseigne lumineuse placée en façade appartiennent au preneur.

Selon l'accord intervenu entre les parties, il reste à effectuer:

1. l'installation d'une boîte à clef au niveau de la porte située entre le local de rangement et l'escalier arrière et ce au profit de la locataire de l'appartement.
2. la pose d'une boîte aux lettres mobile sur pied derrière le volet et ce durant les heures de fermeture du bureau.

CONCLUSION.

L'état du bien est excellent et correspond aux objectifs professionnels.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès verbal en deux exemplaires.

Cet état des lieux est dressé contradictoirement.

Chaque partie veillera à signaler, par écrit, toutes remarques ou observations éventuelles endéans les quinze jours.

Esneux, le 20 décembre 2007

J.P. Nondouf
expert immobilier

