

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

D'UN IMMEUBLE sis à
Avenue Montéfiore n° 15 boîte 21 à 4130 ESNEUX
Appartement 2^{ème} étage

PROPRIETAIRE :

LOCATAIRE :

Le présent état des lieux d'entrée sera annexé au bail.

Suivant la nouvelle législation, le présent état des lieux doit être enregistré. Cette formalité et les frais inhérents sont à charge du Propriétaire.

Bail signé le 18/04/2019

Début du bail le 1/05/2019

NOTES PRELIMINAIRES

• En matière de copropriété, il n'a pas été tenu compte des parties communes ainsi que des façades extérieures, sauf ce qui a été consigné ci-après.

• Il n'a pas été procédé à des investigations concernant l'état de fonctionnement :

- du réseau d'égouttage ;
- de l'installation électrique ;
- du chauffage ;
- des installations sanitaires.

A ce propos, les locataires signaleront, dans les dix jours à dater de ce jour, les défauts ou les anomalies constatées.

• Les compteurs seront relevés à l'initiative des parties et en aucun cas, lors de l'état des lieux.

En effet, il appartient au locataire entrant de choisir certains fournisseurs et de communiquer les index aux régies d'eau, gaz et électricité et de prendre à son nom les abonnements et locations de compteurs.

• L'immeuble sera nettoyé avant l'état des lieux de sortie. Un reçu sera établi par le bailleur lors de la remise des clés.

• Le présent état des lieux ne constitue pas un contrôle des installations électriques, de gaz ou autres ; les parties doivent, si elles le désirent, faire appel à un organisme agréé. Les parties sont informées des réglementations en vigueur concernant l'utilisation d'appareils électriques dans les divers locaux notamment dans la salle de bains.

• Les parties sont également informées de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée en certaines circonstances. Il appartient aux parties de se mettre en conformité notamment vis-à-vis des réglementations en vigueur et aussi conformément au bail.

• Les parties sont informées sur la nécessité de couvrir certains risques par une assurance, notamment incendie, dégâts des eaux, bris de vitres, vandalisme....

• Les parties marquent leur accord sur le contenu, qui suit aux pages suivantes, et se contentent de la description y figurant. Les biens dont la description serait limitée, notamment les abords (par exemple), l'ont été à la demande des parties jugeant le texte suffisant.

• Le présent état des lieux a été dicté par l'expert, en présence de Mme Wintgens qui a eu l'opportunité de formuler ses remarques.

CONSTATATIONS

AVANT PROPOS:

Cet appartement vient d'être entièrement restauré. Ce travail est de grande qualité tant par les matériaux utilisés que par la mise en œuvre. Les peintures des murs, plafonds et menuiseries intérieures sont neuves, parfaitement couvrante, ton blanc, sans coup de pinceaux et sans débordement sur les plinthes ou les menuiseries. Il n'y a pas de trace de fixation. Si il y a des défauts, ils sont repris dans le descriptif pièce par pièce.

Ce sont la première locataires après travaux. J'insiste, pour que d'éventuels travaux de peinture, ou de fixation d'objets divers soient au préalable acceptés par le Propriétaire ou par le Bureau Nelis. Il faut que ces travaux éventuels, soient réalisés de manière professionnelle. Je veux dire qu'il ne peut avoir des traces de peinture au sol, ou sur les plinthes, ou sur les huisseries. Si vous fixez quelque chose au mur, il faut le faire avec le matériel approprié, clous ou vis et chevilles suivant le poids de ce qui est à fixer. J'attire aussi l'attention sur le fait que la grande qualité des travaux réalisés entrainera une grande exigence à la sortie. La première exigence sera un nettoyage sérieux de l'ensemble, en particulier tous les électroménagers, les équipements sanitaires, y compris les fenêtres, vitrages et châssis, intérieurs et extérieurs.

Si vous avez fixez quelque chose aux murs, ou plafonds, il faut démonter les fixations, refermer le percement et repeindre cette zone dans une peinture le plus proche possible de ce qui existe.

Tout manquement à ces règles simple entrainera une retenue sur la garantie locative.

DESCRIPTIF GENERAL

Sol :

L'ensemble des pièces est recouvert d'un parquet type synthétique, imitation bois. Cet ensemble est neuf, au complet et bien posé. On note cependant parfois un léger fléchissement en se déplaçant dans les pièces.

Plinthes en bois, peintes ton blanc, nouvelle peinture, ensemble au complet, en parfait état. On note cependant parfois un léger disjoint avec le revêtement de sol.



Murs :

Nouvelle peinture blanche posée sur l'ensemble des murs, posée directement sur le support qui présente parfois de légers défauts. L'ensemble est parfaitement couvrant, parfaitement propre et sans fixations.

Plafonds :

Suivant descriptif pièce par pièce.

Menuiserie extérieure :

Châssis en méranti, double vitrage, avec une finition intérieure en parfait état. Ensemble en état de fonctionnement.

Tablettes de fenêtre en pierre bleue polie. On note parfois quelques auréoles et quelques coups sur le champ. L'ensemble des tablettes de fenêtre est parfaitement fixé.

Au niveau des linteaux, on retrouve une fixation à gauche et à droite.

Baies de portes :

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en bois massif, neufs, parfaitement fixés, avec une nouvelle peinture ton noir, parfaitement couvrante, en parfait état, sans débordement.

Feuilles de porte type hardboard, avec une peinture noire sur toutes les faces. Peinture en parfait état.

Quincailleries en acier inoxydable, avec deux plaques de propreté et deux plaques de propreté au niveau de l'entrée de clé. Une clé en état de fonctionnement.

A chaque baie, un entreporte bien fixé.

DESCRIPTIF DETAILLE

CUISINE / HALL D'ENTREE

Baie de porte:

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en bois massif, finition bois apparente, ayant reçu un verni de protection. Ensemble bien fixé, en bon état. On note cependant, sur l'ébrasement et le chambranle côté droit, côté hall, quelques défauts sur le champ. L'intérieur est en parfait état.

Feuille de porte en bois massif, à deux panneaux, avec une finition vernie, ensemble en parfait état. On note cependant, côté hall, une griffe de +/- 15 cm de long au droit de la traverse intermédiaire et deux traces sans profondeur sur le panneau, de +/- 20 cm sur 2-3mm de large.

Côté intérieur, on note, sur le panneau supérieur, quelques auréoles sur une surface de +/- 20 cm de diamètre et des traces plus foncées au droit de la quincaillerie.

Quincaillerie type laiton qui n'est pas neuve, avec un peu de jeu et qui présente une finition usée. Deux plaques de propreté de la même finition, bien fixées, avec un cylindre type Yale.



Sol :

Suivant descriptif général, ensemble en parfait état. On note deux petites traces de peinture devant la porte d'entrée, sur +/- 1 cm de diamètre et une tache de peinture diluée, de 1 cm de diamètre à proximité de la baie de porte vers le living.

Plinthes suivant descriptif général, en parfait état.

Murs :

Suivant descriptif général, en parfait état.

Plafond :

En planches languetées, peintes ton noir, avec une moulure périphérique. Ensemble en parfait état, la peinture est parfaitement couvrante et bien posée, sans débordements.

Menuiserie extérieure :

Suivant descriptif général.

Eclairage :

Un luminaire avec un diffuseur opalin parfaitement fixé au plafond, en état de fonctionnement.

Meubles de cuisine :

Ensemble avec les faces laquées ton blanc, ensemble en parfait état. Chaque ouvrant est équipé d'un tirant en acier, parfaitement fixé. Les champs sont en stratifié, ton blanc.

Plinthes avec une finition type aluminium, bien fixées.

Au départ de la salle-de-bains, en partie supérieure : une armoire à deux portes, équipée d'une tablette intermédiaire, ensemble en parfait état.

A côté, une hotte de marque Turboair, en état de fonctionnement, y compris l'éclairage. Finition aluminium, avec deux filtres en parfait état.

A côté, une armoire à une porte équipée d'une tablette intermédiaire.

A côté, une armoire à une porte en partie supérieure, qui reprend une partie surgélateur au niveau supérieur, qui n'est pas asservi à l'ouverture de la porte. En partie supérieure, il y a une tablette. En partie inférieure, un nouveau frigo, qui est asservi à l'ouverture de la porte, avec trois étagères vitrées, une étagère porte-bouteilles, une autre étagère vitrée et un tiroir en PVC. Dans la porte, trois étagères dont la supérieure est avec un couvercle. Ensemble en parfait état et en état de fonctionnement.

En partie inférieure, au départ de la colonne frigo : une armoire avec un tiroir en partie supérieure. En-dessous, une porte et une tablette dans l'armoire.

A côté, un four neuf de marque Beko, équipé d'une lèchefrite et d'une grille, ensemble neuf et en parfait état. Le fonctionnement n'a pas été vérifié.

A côté, l'armoire sous évier, sans fond, équipée de deux portes et d'une tablette inférieure.

Plan de travail en stratifié, imitation marbre, parfaitement fixé, avec un profil contre le mur et des joints souples en parfait état.

Une taque de cuisson électrique, à quatre zones, de marque Beko, neuve, avec des boutons de commande parfaitement fixés, en état de fonctionnement.

A côté, un évier en acier inoxydable, neuf, en parfait état, parfaitement fixé, sans bosses, équipé d'une bonde et d'un robinet avec un bec verseur orientable, d'un filtre et d'un porte-filtre. Ce robinet est de type thermostatique.

Equipements :

- Equipement pour une machine à lessiver, à savoir une décharge et une alimentation en eau.



HALL DE NUIT

Sol :

Suivant descriptif général, en parfait état.

Murs :

Suivant descriptif général, en parfait état. On note cependant une auréole grise sur un diamètre de +/- 5 cm.

Plafond :

Comme décrit ci-avant, en parfait état.

Eclairage :

Plafonnier comme décrit ci-avant mais qui n'est pas en état de fonctionnement.

SALLE-DE-BAINS

Baie de porte:

Suivant descriptif général, ensemble en parfait état sauf qu'il n'y a pas de clé.

Sol :

Suivant descriptif général, en parfait état. Pas de plinthes.

Murs :

Recouverts d'un matériau synthétique, du sol au plafond. Les joints entre les différents panneaux sont apparents. Tous les joints sont de type souple. Cet ensemble est au complet et en parfait état si ce n'est les joints qui présentent parfois quelques défauts d'aspect et on note, au droit de la porte d'entrée, que la réalisation se fait en deux panneaux.

Plafond :

En planches languetées, au complet, en parfait état avec une moulure périphérique, ensemble peint blanc. La peinture présente parfois quelques petits défauts de retouches.

Equipements :

- Un lavabo parfaitement fixé, en porcelaine ton blanc, équipé d'un robinet mitigeur avec une bonde automatique en état de fonctionnement, avec filtre et porte-filtre. Les tuyauteries sont apparentes.
- Une baignoire en acier émaillé, ton blanc, en parfait état. On note cependant quelques traces noires au droit de la bonde qui est pourvue d'un bouchon et d'une chaînette parfaitement fixée. On note encore, sur le rebord de la baignoire, les traces d'un papier collant. Robinet parfaitement fixé, type mitigeur, avec un flexible et un pommeau en parfait état. Une barre de douche parfaitement fixée, avec le support de pommeau. La face avant de la baignoire est pourvue d'une trappe de visite qui est fixée avec un papier collant.
- Une armoire réalisée sur mesure et sur place, ensemble peint blanc. La peinture est en parfait état. On note un défaut au droit de la jonction entre deux planches de la porte inférieure. Dans le placard, on retrouve un décompteur, un boiler d'eau chaude de marque Atlantic dont la carrosserie blanche est en parfait état, avec un vase d'expansion parfaitement fixé. Dans la partie supérieure, une armoire avec une tablette intermédiaire. On note que l'élément de fermeture ne remplit pas parfaitement sa fonction. Cette menuiserie peinte ton blanc présente parfois quelques écaillages.

Divers :

- Une vitre posée dans la cloison, type translucide, reprise dans un cadre en bois également peint blanc.



Eclairage :

Une applique avec un diffuseur opalin, parfaitement fixé, en parfait état.

Radiateur :

Qui n'est pas neuf mais en parfait état, avec une nouvelle peinture parfaitement posée. Il est bien fixé et est équipé d'une vanne thermostatique. On note qu'une des conduites est rouillée.

LOCAL WC

Baie de porte:

Suivant descriptif général, ensemble en parfait état, avec une clé.

Sol :

Suivant descriptif général.

Plinthes suivant descriptif général, avec un léger disjoint avec le revêtement de sol.

Murs :

Suivant descriptif général.

Plafond :

En planches languetées, avec une moulure périphérique, ensemble peint ton noir, en parfait état. Dans ce plafond est intégrée une grille de ventilation, bien fixée.

Equipements :

- Une cuvette de WC posée au sol, en porcelaine, ensemble en parfait état et neuf, avec un double couvercle de qualité. Une chasse Geberit, à deux débits.
- Un coffret à fusibles, avec sa porte bien fixée. L'ensemble des fusibles est parfaitement répertorié.



CHAMBRE DE DROITE

Baie de porte:

Suivant descriptif général, avec une clé, ensemble en parfait état.

Sol :

Suivant descriptif général, ensemble en parfait état.

Plinthes suivant descriptif général, on note un disjoint avec le sol.

Murs :

Suivant descriptif général, ensemble en parfait état.

Plafond :

Nouvelle peinture blanche posée directement sur le support. La peinture est en parfait état. On note cependant une retouche devant la porte donnant accès à l'autre chambre. Une moulure périphérique assure la jonction avec les murs. On note aussi un défaut dans la peinture, dans l'angle droit.

Menuiserie extérieure :

Suivant descriptif général. On note cependant que les deux tablettes de fenêtre sont plus usées et abimées que dans les autres locaux. On note notamment des griffes et des auréoles. L'ensemble est cependant bien fixé.

Radiateur :

Avec une nouvelle peinture blanche, ensemble bien fixé, avec une vanne thermostatique en parfait état.

Eclairage :

Un luminaire avec un diffuseur opalin, parfaitement fixé et en état de fonctionnement.

CHAMBRE DE GAUCHE

Baie de porte:

Suivant descriptif général, en parfait état mais sans clé.

Sol :

Suivant descriptif général, en parfait état.

Plinthes suivant descriptif général, en parfait état sauf un disjoint avec le sol.

Murs :

Suivant descriptif général, en parfait état.

Plafond :

Suivant descriptif ci-avant, au complet, en parfait état.

Menuiserie extérieure :

Suivant descriptif général. On note que dans ce cas également, la tablette de fenêtre est fortement dépolie et griffée.

Radiateur :

Nouvelle peinture blanche parfaitement posée, il est bien fixé et équipé d'une vanne thermostatique.

Eclairage :

Une applique bien fixée et en parfait état de fonctionnement.

Divers :

Une gaine technique dont l'accès est possible via deux portes reprises dans une structure en bois. Cet ensemble est peint ton blanc.



LIVING

Baie de porte:

Suivant descriptif général, en parfait état, avec une clé en état de fonctionnement.

Sol :

Suivant descriptif général.

Plinthes suivant descriptif général.

Murs :

Suivant descriptif général.

Plafond :

Peint ton blanc directement sur le support avec une moulure périphérique, ensemble en parfait état.

Menuiserie extérieure :

Suivant descriptif général. Les tablettes de fenêtre sont dans ce cas toujours brillantes mais on note quand même quelques auréoles et quelques petits éclats sur le champ.

Radiateur :

Ayant reçu une nouvelle peinture, en parfait état. Ils sont bien fixés et équipés de vannes thermostatiques.

Equipements :

- Un carillon dont le fonctionnement n'a pas été vérifié.
- Un parlophone dont le fonctionnement n'a pas été vérifié.

Baie de porte vers la cuisine :

Composée d'un ébrasement et d'un chambranle, sans listel. On note les traces de certaines réparations au droit de l'ancienne quincaillerie. L'ensemble est peint ton noir, la peinture est en parfait état mais on note une coulée de +/- 20 cm. Il n'y a pas de feuille de porte.

Dressé le 16/04/2019 par A. GULPEN,
Architecte - 0497/702235 – andre@gulpen.be