

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

D'UN IMMEUBLE sis à
Avenue Montéfiore 15, boîte 0022 à 4130 ESNEUX

Appartement

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 27/11/2018

Début du bail le 1/12/2018

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 ; NB
- 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 clefs.

• 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 Mr Charlier (le papa) 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 et plafonds sont neuves, parfaitement couvrantes, ton blanc, sans coup de pinceaux et sans débordement sur les plinthes ou les menuiseries. Il n'y a pas de trace de fixations. S'il y a des défauts, ils sont repris dans le descriptif pièce par pièce.

C'est première location 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 y 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.

A 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 fixé quelque chose aux murs ou aux 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 simples entrainera une retenue sur la garantie locative.

LIVING

Baie de porte :

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en bois massif d'origine, finition bois traité, ensemble en parfait état. On note, sur le listel, quelques petites griffures sans importance, idem sur le pied des chambranles.

Feuille de porte en bois massif, à deux panneaux, finition bois apparente, traitement en bon état. On note, sur la face côté hall, un petit défaut d'une profondeur de 2mm sur +/- 1,5 cm. En-dessous, une petite tache de peinture de 1 cm sur 2-3mm. Face intérieure : une trace de peinture de 2 cm sur 1mm. Une autre petite trace de peinture au milieu du panneau inférieur. On note une usure du bois au droit de la quincaillerie.

Quincaillerie finition laiton, qui n'est pas neuve, avec quelques griffes et du jeu. Deux plaques de propreté bien fixées. On note qu'au droit de la pommelle, le gond supérieur n'est pas parfaitement enclenché.

Sol :

Nouveau vinyle imitation parquet, parfaitement posé, au complet. Plinthes en bois, peintes ton blanc, la peinture est en parfait état. A certains endroits, il y a une goulotte électrique qui suit la plinthe. Celle-ci est parfois discontinue.

Murs :

Recouverts d'une fibre de verre dont les lés sont parfois apparents, posée sur un support qui présente parfois des défauts. La peinture est neuve, parfaitement couvrante, parfaitement propre, en parfait état.

Plafond :

Nouvelle peinture blanche posée directement sur le support, parfaitement couvrante, en parfait état, avec une frise périphérique, au complet.

Menuiserie extérieure :

Châssis en meranti, double vitrages. Ils ne sont pas neufs mais ils sont en parfait état intérieur, la finition extérieure pourrait être améliorée, en état de fonctionnement.

Tablette de fenêtre en pierre bleue, parfaitement posée, qui manque parfois de dépoli et l'un ou l'autre petit coup sur les champs, avec l'une ou l'autre auréole.

Au linteau, une barre en bois de suspension de tenture, fixée sur deux supports en bois, sans anneaux, sans tenture.

Fenêtre de gauche comme décrite ci-avant, avec en plus six petits crochets fixés dans les ouvrants.

Tablette de fenêtre comme décrite ci-avant avec les mêmes défauts.

Au linteau, comme décrit ci-avant.

Un petit châssis sur le pignon, avec du double vitrage. On note que la finition extérieure s'écaille parfois.

Tablette de fenêtre comme décrite ci-avant, avec les mêmes défauts.

Radiateur :

D'origine, qui ont été repeints pour ce qui est des faces apparentes. La peinture est en parfait état. Ils sont parfaitement fixés et équipés d'une vanne thermostatique.

Eclairage :

Un luminaire au plafond, en acier inoxydable, fixé avec un peu de jeu, équipé de trois spots dont deux sont état de fonctionnement.

Equipements :

- Un parlophone en état de fonctionnement.

HALL DE NUIT

Baie de porte :

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en bois massif, finition bois vernie, bien fixé, sans porte. On note quelques petites traces de peinture ou peinture diluée sur le chambranle de droite. On note aussi que celui-ci, côté living est abimé sur les 5 cm inférieurs. Côté hall de nuit, ensemble en bon état, avec quelques traces de peinture diluée.

Sol :

Prolongement du même vinyle, en parfait état, idem pour les plinthes.

Murs :

Comme décrits ci-avant.

Plafond :

En planches languetées, finition bois apparente, avec une moulure périphérique.

Equipements :

- Support de détecteur incendie, sans détecteur.

Eclairage :

Au plafond, un soquet avec une ampoule en état de fonctionnement.

Divers :

- A proximité de la porte du WC, un porte-manteau en bois, à quatre crochets, bien fixé au mur.

CUISINE

Baie de porte :

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en bois massif d'origine, bien fixé, finition bois apparente, ensemble en parfait état si ce n'est quelques petites griffes et quelques petits coups dus aux usages normaux.

Feuille de porte type hardboard, finition sapeli apparente, en parfait état. Côté hall, on note cependant quelques griffes à 30 cm de haut et un petit défaut dans le revêtement côté droit, de +/- 2 cm de haut sur 1mm de profondeur. La finition inférieure est légèrement ébréchée. Côté cuisine, on note une réparation, à +/- 1m60 de haut, de 2 cm sur 3 cm. On note aussi, sur le champ, quelques petits éclats.

Quincaillerie en porcelaine, fixée avec beaucoup de jeu, des vis un peu disparates, deux plaques de propreté type laiton légèrement griffées, en état de fonctionnement mais sans clé.

Sol :

Comme décrit ci-avant, en parfait état, plinthes en parfait état, également avec une goutte à certains endroits.

Murs :

Comme décrits ci-avant, on note cependant que certains défauts sont plus proéminents, notamment à proximité de la fenêtre et sur les retours de celle-ci. La peinture est en parfait état. Ce même type de défauts est relevé également à gauche de la fenêtre.

Plafond :

Comme décrit ci-avant, avec une moulure périphérique, ensemble au complet, en parfait état.

Menuiserie extérieure :

Comme décrite ci-avant.

Tablette de fenêtre dans le même état, avec en plus, des griffes un peu plus profondes et des auréoles plus marquées. Ensemble cependant parfaitement fixé.

Au linteau, il n'y a rien.

Radiateur :

Comme décrit ci-avant, parfaitement fixé, avec une vanne thermostatique.

Meubles de cuisine :

Avec une finition apparente, laquée ton blanc pour les éléments ouvrants et stratifié blanc pour les faces latérales. Chaque élément est équipé d'un tirant en acier inoxydable bien fixé. Plan de travail en stratifié, imitation granit. Cet ensemble est neuf.

Au départ du hall de nuit : une colonne avec une porte, une tablette intermédiaire et, dans le casier inférieur, un congélateur neuf et en parfait état.

En-dessous, la porte du frigo présente, en partie inférieure, un petit éclat sur l'angle, de 2-3mm. Idem, 15 cm plus vers le centre. Ensemble équipé de trois tablettes en verre, une tablette pose-bouteilles, un tiroir à légumes couvert lui-même par une tablette transparente

et trois bacs dans la porte, dont le supérieur possède un couvercle bien fixé, ensemble neuf, en parfait état, en état de fonctionnement, y compris l'éclairage. La documentation est reprise à l'intérieur de l'appareil.

A côté, en partie supérieure : une armoire à une porte, avec une tablette intermédiaire, ensemble en parfait état.

A côté, une hotte en acier inoxydable, parfaitement fixée, de marque TurboAir, fixée sur un autocollant disgracieux. Filtre en parfait état.

A côté, une armoire à deux portes, équipée d'une tablette intermédiaire, ensemble en parfait état.

La crédence est en pavés d'origine, qui ont été repeints blancs, la nouvelle peinture est en parfait état. Cette crédence se prolonge jusqu'à 10 cm de la fenêtre. Le nouveau meuble gardant un disjoint avec le mur. Ce disjoint n'est pas comblé.

Meubles inférieurs, à côté du frigo : une armoire avec un tiroir.

En-dessous, une porte et une tablette intermédiaire.

A côté, un four de marque Beco, neuf, équipé d'une grille et d'une lèchefrite, avec la documentation. Le tableau de bord est en parfait état. Le fonctionnement n'a pas été vérifié.

Taque de cuisson de marque Electrum, avec quatre taques électriques classiques. L'embase est bien fixée et est en acier galvanisé. Le tableau de commande, à quatre interrupteurs, est en parfait état. Ensemble en état de fonctionnement.

A côté, l'armoire sous évier, sans tablette intermédiaire.

Au-dessus, l'évier, type acier inoxydable, neuf, bien fixé, un robinet avec bec verseur. Robinet type mitigeur, en état de fonctionnement, avec filtre et porte-filtre. Equipé d'un bouchon de bonde en PVC, sans chaînette.

Plinthes : finition inox. Sur la face avant, le retour n'a pas été terminé.



Eclairage :

Un soquet suspendu au plafond, avec une ampoule en état de fonctionnement.

SALLE DE BAINS

Baie de porte :

Comme celle décrite ci-avant. On note que le chambranle de droite, côté hall, présente quelques griffures et un éclat dans sa partie inférieure. Côté intérieur, l'ensemble est en bon état.

Feuille de porte en parfait état. On note aussi quelques petits éclats sans importance en partie inférieure, sur le champ inférieur et à +/- 1m70 de haut, un coup où la finition est enfoncée sur +/- 4 cm sur 2 cm. Le hors plot est de 1 à 2mm. Idem un peu plus haut, à droite.

Quincaillerie en laiton, avec des boules en porcelaine, en état de fonctionnement mais avec du jeu, deux plaques de propreté bien fixées, pas de clé. On note également un arrêt de porte bien fixé.

Sol :

Comme décrit ci-avant, au complet, en parfait état, avec une plinthe comme décrite ci-avant, au complet, en parfait état.

Murs :

Recouverts de panneaux synthétiques sous forme de planches représentant un motif marbré, l'ensemble est ton beige avec des notes plus foncées. On note, juste à côté du chambranle, un trou de +/- 2-3mm, sans fixations. Un peu plus loin, à 2m10 de haut, un clou posé dans le joint.

Plafond :

En planches languetées comme décrites ci-avant, avec une moulure périphérique. Ensemble au complet, en parfait état. On note cependant qu'au droit de la baignoire, l'humidité a eu pour effet de décolorer et d'entamer la protection.

Au centre de la baignoire, une grille de ventilation en position ouverte. Il semble que le conduit soit obturé avec du plastique ou autre chose.

Menuiserie extérieure :

Un cadre en bois massif recevant un plexi structuré apporte la lumière dans cette pièce. On note que l'encadrement est lui aussi défraîchi et attaqué par l'humidité dont je viens de parler.

Equipements :

- Une baignoire en acier émaillé en bon état mais on note cependant des traces de rouille à proximité de la bonde et d'autres auréoles un peu plus loin. La partie inférieure est dépolie, sans coups. Elle est équipée d'une bonde avec un bouchon fixé à sa chaînette, asservie à la baignoire. Robinet de type mitigeur, bien fixé, en état de fonctionnement, avec un pommeau de douche et un flexible en bon état, posé sur un support qui est bien fixé. Au mur, on retrouve une barre de douche bien fixée. On note cependant du jeu dans le support. La barre de douche est défraîchie suite à du calcaire et on note que le flexible n'est pas long assez pour permettre le support sur cet ensemble. La face avant de la baignoire est recouverte du même matériau qu'au mur. On note cependant que la deuxième planche côté gauche n'arrive pas jusqu'au niveau supérieur. Le joint périphérique avec le revêtement mural n'est pas neuf mais est en bon état, même si on note quelques traces de moisissures.
- Un lavabo en porcelaine blanche, posé sur une colonne bien fixée, avec un joint souple en jonction avec le revêtement mural. Un robinet mitigeur parfaitement fixé, de marque Gröhe, avec une bonde automatique. Cet ensemble lavabo et robinet est neuf.

- Au-dessus, une tablette en plastique, fixée avec un peu de jeu, qui n'est pas neuve.
- Au-dessus, un miroir cylindrique, avec des traces de corrosion, bien fixé.
- Au-dessus, un éclairage à trois spots dont deux sont en état de fonctionnement. La réglette est en acier et n'est pas neuve.
- A droite, on note un support avec deux gobelets en PVC défraîchis.
- A gauche, un support savon, de faible facture.
- Au-dessus du radiateur, un support-essuies, avec un peu de jeu.
- Une tenture en plastique qui n'est pas neuve, fixée sur une barre extensible, au droit de la baignoire.

Radiateur :

D'origine, avec une nouvelle peinture partielle, sur une zone visible, bien fixée, avec une vanne thermostatique.

Placard :

Une armoire réalisée sur mesure, reprenant dans sa partie supérieure, une porte en planches languetées. Dans cette armoire, une tablette bien fixée. La finition murale est celle de l'ensemble des murs en panneaux synthétiques.

En-dessous, une armoire qui reçoit le boiler électrique, de marque ACV dont la carrosserie blanche est en bon état. Il y a également le décompte d'eau froide.

La porte, en planches languetées, est en bon état. On note cependant, sur la face intérieure, un disjoint de 2-3mm avec le panneau de finition. Chaque porte est équipée d'un tirant en bois, bien fixé.

Divers :

Deux petits crochets derrière la porte, bien fixés.



LOCAL WC

Baie de porte :

Comme celle décrite ci-avant, ensemble huisserie en bon état si ce n'est quelques griffures, en particulier dans la partie inférieure des chambranles et parfois l'une ou l'autre tache de peinture.

Feuille de porte de type hardboard, comme décrite ci-avant. La face côté hall est en bon état, on note une trace de peinture de 5 sur 3-4mm et quelques petits défauts concentrés sur la partie inférieure sans que celle-ci ne soit défoncée. On note aussi un petit écrasement sur le champ. Côté intérieur, ensemble en bon état même si l'on note que la finition est usée sur les 50 cm du bas et quelques auréoles de peinture sans que le support ne soit abimé.

Quincaillerie en porcelaine, avec du jeu, deux plaques de propreté et pas de clé.

Sol :

Prolongement du lino comme décrit ci-avant, en parfait état, y compris les plinthes. On note cependant que, côté gauche du WC, la plinthe est disjointe.

Murs :

Recouverts d'une nouvelle peinture blanche sur un support qui présente des défauts, en particulier un cercle sur le mur de gauche et les fixations sur une gaine technique. A cet endroit, en jonction avec le WC, la peinture n'a pas été refaite. La gaine technique ne monte pas parfaitement jusqu'au plafond et la moulure périphérique du plafond est interrompue à cet endroit.

Plafond :

En planches languetées, en bon état, avec le défaut que je viens de signaler.

Divers :

Une grille de ventilation entrouverte.

Eclairage :

Un spot à une ampoule, qui n'est pas neuf, en PVC, bien fixé.



Equipements :

- Une cuvette en porcelaine, ton blanc, qui n'est pas neuve, avec des traces de calcaire dans le coude. Un double couvercle en PVC, bien fixé. Une chasse Geberit à deux débits, en état de fonctionnement.
- Au-dessus, une petite armoire en stratifié blanc, à deux tablettes. On note que le champ de la tablette inférieure est manquant. Elle est bien fixée. Il y a l'un ou l'autre petit éclat et disjoint sur le couvre-champ qui est décollé côté gauche.
- Au-dessus une armoire à fusibles, en PVC ton gris, au complet, y compris la porte, avec les fusibles automatiques répertoriés.
- Un équipement électrique en rapport avec les panneaux solaire, est fixé au mur en partie supérieure, bien fixé. Un compteur et un coffret à fusibles bien fixés.
- Pour le reste, on note que les conduites sont apparentes.

CHAMBRE

Baie de porte :

Comme celle décrite ci-avant, qui ne se ferme pas suite à la déformation de la gâche. La huisserie est en bon état, même si on note, en partie inférieure côté gauche, des éraflures sur l'angle et y compris sur le listel. Idem un peu plus haut. Idem à l'entrée de la chambre. On note aussi, parfois, une petite trace de peinture.

La feuille de porte est en bon état. Sur la face côté hall, quelques petits éclats en partie inférieure. La face côté chambre est en parfait état si ce n'est quelques légères griffures.

Quincaillerie en porcelaine, avec du jeu, deux plaques de propreté, pas de clé. La gâche est fortement abimée et déformée.

Entreporte protégé par un profil adapté.

Sol :

Comme décrit ci-avant, en parfait état, y compris les plinthes.

Murs :

Recouverts en partie d'un papier fortement structuré sur le mur de la cuisine et sur le mur de la salle de bains. On note des défauts de finitions, à savoir des usures sur +/- 2 traits de 10 cm. Un peu plus loin, un petit carré qui est également usé. On note aussi quelques boursoflures et les joints entre les lés parfois apparents.

Un papier structuré sur l'ensemble des murs sauf le mur de droite. Il y a parfois un léger décollement sur le mur de façade.

Mur de droite : peinture sur une cloison posée en surépaisseur, ce qui cause un décalage avec le plafond au niveau supérieur. La peinture est neuve et en parfait état, parfaitement couvrante.

Plafond :

Nouvelle peinture blanche en parfait état, parfaitement couvrante, posée directement sur le support qui est en bon état. Une moulure périphérique assure la jonction. L'ensemble est au complet. On note, qu'au droit de la cloison, dans l'angle en jonction avec la salle de bains, il y a un défaut dans la structure, de +/- 5 cm de diamètre

Menuiserie extérieure :

Fenêtre de droite comme décrite ci-avant, en meranti avec du double vitrage. La finition extérieure laisse à désirer.

Tablette en pierre bleue, fortement dépolie, fendue sur la moitié de sa profondeur. L'angle est fortement abimé, avec de petites cassures. Cet ensemble reste cependant cohérent et

bien fixé.

Au plafond, une barre à tenture en bois, fixée sur deux supports, équipée de colliers adaptés.

Fenêtre de gauche identique à celle décrite juste avant. Tablette de fenêtre fortement griffée et auréoles.

Au linteau, on note que le support de droite de la barre à tenture est fendu.

Sur ces barres à rideaux, les embouts sont absents.

Radiateur :

Deux pièces, d'origine, dont les faces vues ont été repeintes. La peinture est en parfait état. Ils sont bien fixés et équipés d'une vanne thermostatique.

Eclairage :

Un soquet avec une ampoule en état de fonctionnement.

Dressé le 30/11/2018 par A. GULPEN,
Architecte - 0497/702235 – andre@gulpen.be

Le Propriétaire,

Le Locataire