Procès-verbal d'Etat des lieux d'entrée – Appartement ...

L'an deux mille six , le ……..

Nous soussignés :

Frédéric HESBEEN, agissant en tant qu'administrateur-délégué de la société GOLDEN HARVEST sa, avenue des Grives, 8 à 1410 Waterloo,

Ici représenté par ……., de la Société Immo MULTI SERVICES sprl

et

Mme/Mr …….. prenant en location un appartement Rue Alsace-Lorraine, 6 1050 Bruxelles au 1er étage, appartement B

déclarons avoir visité ensemble l'immeuble sis: Rue Alsace-Lorraine,6 1050 Bruxelles, 1er

étage, appartement B, à la date ci-dessus afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1754 et 1755 du Code Civil et des us et coutumes en usage en matière de contrat 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 aurait péri par vétusté, usage normal ou force majeure.

Après une visite minutieuse des divers locaux et toutes prises de notes nécessaires, nous avons rédigé, comme suit, le résultat de nos constatations.

Notes liminaires:

Nous convenons de décrire les mots "gauche" et "droite" ce qui se trouve à notre gauche et à notre droite lorsque nous regardons l'objet examiné.

Les locaux sont situés à gauche ou à droite lorsque nous regardons la façade de l'immeuble (façade principale).

Les défauts de nature constructive tels que fissures et crevasses affectant la maçonnerie, les enduits, les revêtements muraux ou de sol et autres ne sont pas relevés. Le fait de citer certains de ces troubles n'est qu'indicatif et ne peut constituer en aucun cas une reconnaissance préjudiciable au preneur du fait d'une quelconque omission.

Le présent état des lieux se limite à la description des décors et installations apparentes, à l'exclusion de toute investigation d'ordre technique sur les appareillages, les installations hydrauliques et électriques,tuyauteries, égouts, conduits de fumées, descentes d'eau, fosses septiques ou autres puits, ainsi que sous les revêtements de mur ou de sol, sauf exceptions mentionnées.

Sauf indication contraire expresse, les lieux sont loués en bon état locatif et les divers équipements et installations tels électricité, gaz, fosse septique, puits perdu, etc... sont considérés en état normal de fonctionnement et d'utilisation, si après un mois de réception du présent rapport, le preneur n'aura émis aucune observation, remarque ou réserve à leur sujet.

Pour tout manquement ou dégradation ultérieurs la responsabilité du locataire est donc engagée.

Aucune contestation des parties concernant le présent procès-verbal ne sera acceptée après un délai de 1 mois à partir de la réception de celui-ci.

Le présent procès-verbal de constat est limité aux troubles, manquements ou défectuosités existants qui pourraient être imputés au locataire au moment de sa sortie des lieux, en fonction des lois et usages actuellement en vigueur en matière de dégâts locatifs.

Les mesures sont données approximativement.

1/Remarques préliminaires

Nombres de clefs reçues:

Relevé du compteur de passage d'eau froide:

Relevé du compteur de passage d'eau chaude:

1/ Living :

A/ Plafonds:

il s'agit d'un faux-plafond en GYPROC nouvellement peint en blanc, état neuf et impeccable. Remarquons-y les fissures de nature constructives perpendiculaires au mur de façade arrière.

B/ Murs:

Nouvellement peints en jaune clair, très bon état général.

Mur contigu chambre à coucher*:* Des souil1ures noirâtres principalement au niveau du tires inférieur de ce mur, 2 petits trous de clous à +/- 45 cm à gauche de là colonne de droite avec quelques souillures autour de ceux- ci ; une souillure noirâtre entre les 2 cadres de gauches.

Mur contigu cuisine/salle de bain*:* Moitié inférieure du mur côté parlophone présente de nombreuses souillures, principalement au droit de la volée d'escalier.

Portion contiguë avec la salle de bain: Traces noirâtres dues au dossier d'une chaise et marque d'enfoncement dû à l'enfoncement de la clinche de la porte.

Mur mitoyen de cheminée: Griffes dues au dossier de chaises et souillures noirâtres à droite du conduit de cheminée moitié inférieure du mur. Présence de 6 trous de clous dans conduit de cheminée avec des traces noirâtres dans la moitié inférieure du conduit. A gauche du conduit, une souillure noire au dessus du meuble sur presque toute la longueur de cette portion de mur.

Mur de façade arrière: Des souillures noirâtres moitié inférieure de la portion de mur à droite du châssis de fenêtre. Quelques souillures au-dessus de la plinthe au niveau du mur d'allège sous le châssis de droite.

Moitié inférieure de la colonne assez fortement souillée.

C/ Aire de foulée:

Il s'agit de nouvelles lattes de plancher en pin poncées et vitrifiées, teinte cérusé blanc. Bon état général. Remarquons de nombreuses petites griffes superficielles et de nombreuses petites traces noires.

Présence de quelques éclats au niveau du droit de la porte vers la cuisine.

Bord du plancher vers l'escalier protégé au moyen d'une latte en laiton doré, très bon état.

D/ Menuiseries:

Châssis de fenêtres : Il s'agit de nouveaux châssis, un ouvrant et imposte, double vitrage, en aluminium laqué blanc, type oscillo-battant.

Pour le châssis de droite: les profilés sont fortement souillés avec nombreux débordements de peinture et de traces d' autocollants au niveau de leur périmètre. Présence de souillures également au niveau des ébrasements de fenêtre.

Tablettes en aggloméré stratifié blanc. Elles sont fortement souillées, défraîchies et présentes de nombreuses griffes superficielles. Champ non protégé.

Les châssis sont équipés de stores à lamelles en excellent état.

Présence d'une barre porte-tentures en bois avec anneaux de suspension et tentures très épaisses de bonne qualité, couleur bleu, en excellent état.

Plinthes: assorties à l'aire de foulée, en bon état général. Remarquons une découpe mal exécutée au niveau de la plinthe contre l' ébrasement de la porte vers la cuisine.

Porte vers cuisine : Il s'agit d'une porte d'origine nouvellement peinte à l'émail blanc brillant. Présence d'un éclat au niveau de son montant vertical gauche, à hauteur du bas des vitres. Elle est équipée d'une clinche en laiton et d'une rosace de clinche ouvragée ancienne de très bonne qualité. Remarquons les nombreux débordements de peinture sur le périmètre des vitres. Pas de chambranle et ébrasement de porte.

Présence d'une partie dormante avec même type de vitre, également nouvellement repeinte à l'émail blanc brillant, bon état. Remarquons les nombreux débordements de peinture sur le périmètre des vitres.

E/ Electricité :

Présence de :

- 2 interrupteurs encastrés

- 7 prises de courant encastrées

- 1 prise BELGACOM encastrée

- 1 parlophone marque URMET, plastique blanc, en excellent état de fonctionnement remarquons qu'une des prises (sous parlophone) sort de son blochet

Luminaires :

En tôle laquée blanche, marque IKEA, type T9606, en excellent état, présence de quelques souillures noirâtres.

F/ Divers :

Cheminée: en marbre rouge veiné de blanc d'origine.

Tablette ternie, nombreuses petites griffes superficielles et une grosse fissure longitudinale qui présente une trace de réparation. Arêtes écornées.

Piedroit dans le même état, forte griffe superficielle dans le haut des deux piedroits. Atre peint de la même couleur que les murs.

Radiateurs: 3 éléments à ailettes, laqués blanc, eh bon état mais dont les surfaces sont assez fortement souillées et nombreuses petites griffes à gauche du calorimètre.

Equipés d'une vanne thermostatique de marque COMA. Calorimètre indiquant ……unités.

2/ Cuisine :

A/ Plafonds :

Il s'agit d'un faux-plafond nouvellement peint en blanc, état neuf et impeccable.

B/ Murs:

Haut des murs nouvellement peint en blanc, état neuf et impeccable.

Remarquons une toute petite souillure au-dessus de la deuxième rangée de carrelage devant la hotte.

Bas des murs carrelés par carrelage en faïence blanche 15/15 et frise couleur vert d'eau, joints blancs, état impeccable. Remarquons qu'il manque quelques joints principalement au niveau des carrelages sous la hotte.

Carrelages souillés sous le chambranle droit de la porte vers la salle de bain.

Fêlure en apparition sur un carrelage à droite du plan de travail, deuxième rangée.

C/ Aire de foulée:

Carrelage type Granito grisé 30/30, joints gris, excellent état. Présence de légères souillures sur le périmètre.

D/Menuiseries:

Porte vers living : voir cette pièce.

Porte vers salle de bain : il s'agit d'une nouvelle porte type sandwich nouvellement peinte en blanc brillant. Souillure de poussière sous peinture. Une trace horizontale de peinture au niveau de la clenche face vers cuisine. Porte équipée d'une clenche et d'une serrure en nylon blanc en excellent état. Présence de sa clé, excellente fermeture à clé.

E/ Electricité :

Présence de :

- 4 prises de courant encastrées visibles

- 3 spots halogènes fixés sur câble au niveau du plafond

- présence du coffret électrique dans une des armoires comprenant: : 1 différentiel de salle de bain, disjoncteur bipolaire de 40 A, 1 de 10 A, 2 de 16 A et 1 de 20 A

- 2 interrupteurs dont un à voyant pour commande de la salle de bain

F/ Mobilier de cuisine

Meubles hauts à partir de la gauche: il s'agit de meubles de marque IKEA stratifiés blanc, champ post-formé.

Une armoire de hotte, un ouvrant. Hotte aspirante marque WHIRLPOOL, excellent état de fonctionnement, nouveau filtre. Griffe au niveau du nom WHIRLPOOL.

A sa droite, une armoire un ouvrant, 2 planches intercalaires, excellent état.

A sa droite, une armoire, une planche intercalaire, panneau légèrement souillé.

A sa droite, une armoire double ouvrant en verre, deux vitres intercalaires, excellent état. Remarquons l'impossibilité d'ouvrir convenablement l'ouvrant de gauche en verre, vu que celui-ci cogne contre le câble électrique des lampes halogènes du plafond.

A sa droite, une armoire un ouvrant, 2 planches intercalaires, excellent état, remarquons une grosse griffe dans le coin intérieur gauche du panneau du fond.

Meubles bas: plan de travail stratifié blanc, bon état général, remarquons toutefois une griffe à gauche de l'avant de l'évier, quelques griffes à droite de l'évier ainsi que des marques de fond de verres dans cette même zone. Présence d'une grille d'aération en plastique au-dessus du frigo légèrement fêlée.

Taques électriques de marque INDESIT à quatre résistances en inox, bon état.

Evier double bac inox avec bouchon type IKEA grand diamètre, équipé d'un mélangeur eau chaude eau froide chromé en bon état.

Meuble bas à partir de la gauche:

- un ouvrant, un intercalaire, très bon état

- un ouvrant, un casier pivotant métallique très bon état, celui-ci ballotte légèrement

''' double ouvrant sous évier, très bon état, présence intérieure d'une poubelle avec couvercle à

ouverture automatique (couvercle détaché mais présent).

- réfrigérateur de marque WHIRLPOOL 3 étoiles, largeur 50 cm, hauteur 85cm, 3 étoiles, avec à l'intérieur: un compartiment freezer, un bac à glaçons, 2 grilles intercalaires, une plaque en verre, deux bacs porte-légumes, un casier à œufs, 3 bacs au niveau de la porte.

3/ Salle de bain :

A/ Plafonds :

Il s'agit d'un faux-plafond nouvellement repeint en blanc. Etat neuf et impeccable.

B/ Murs:

Haut des murs nouvellement repeints en blanc. Etat neuf et impeccable. Remarquons une souillure noirâtre juste à droite du miroir.

Bas des murs carrelés par même type de carrelages que ceux de la cuisine avec même type de frise. Joints blancs, état neuf et impeccable. Remarquons une fêlure dans un carrelage au-dessus du mélangeur, juste sous la frise. Une autre fêlure dans cette même portion de mur au-dessus à droite du mélangeur, juste sous la frise.

C/ Aire de foulée :

Carrelée par le même type de carrelage que la cuisine et dans le même état.

D/ Menuiseries :

Porte d'entrée : voir pièce précédemment citée, remarquons une trace de réparation au-dessus

de la gâche, mal exécutée.

Châssis dormant : nouvellement repeint à l'émail blanc, vitré, très nombreux débordements de peinture sur périmètre des vitres.

E/ Electricité :

Présence de :

- luminaire avec 2 ampoules, il s'agit d'une corniche au-dessus du miroir.

- 3 spots halogènes montés sur câbles

- 2 interrupteurs encastrés

- un domino dans un interrupteur

F/ Sanitaires :

wc: en faïence émaillée blanc type monobloc équipé d'une chasse en matière synthétique, planche et couvercle en bakélite blanc, modèle bon marché, excellent état. Légère auréole au niveau du fond du vase.

Baignoire: Acryl, blanche, fond de la baignoire légèrement terni et trace de calcaire plus importantes au niveau de la crépine. Présence d'une chaîne perlée mais pas de bouchon. Equipée d'un mélangeur eau chaude eau froide chromé avec douchette en plastique chromé. Le flexible de la douchette est cassé et la douchette fuit.

Présence d'une cloison de baignoire en matière synthétique, cadre laqué blanc synthétique. Légèrement souillé au niveau du bas de cette cloison et le joint du bas au niveau de la charnière du 2ème ouvrant a tendance à se détacher. Bon état général, modèle assez bon marché.

Lavabo: en faïence émaillée blanche, excellent état, muni d'un mélangeur eau chaude eau froide assorti chromé et bouchon automatique. Tablette en marbre blanc veiné de gris, état neuf.

Meuble sous lavabo: ouvrant laqué blanc, état neuf et impeccable, une planche intercalaire à

l'intérieur. A sa droite, trois tiroirs, excellent état.

Radiateur: 2 modules à ailettes, équipés d'une vanne thermostatique de marque COMA et

calorimètre indiquant …….. unités sur l'échelle de droite.

G/ Accessoires :

Divers: présence d'un store à lamelles, état neuf et impeccable.

- 2 barres porte-serviettes chromées, de bonne qua1ité et assorties, état neuf et impeccable.

- Un porte rouleau papier WC, chromé et assorti

- Grand miroir au-dessus du lavabo, état neuf et impeccable (8OX102)

- Présence d'un regard de baignoire modèle standard, celui-ci dépasse légèrement par rapport au muret de baignoire.

4/ Petit hall d’entrée :

A/ Plafond :

Nouvellement repeint eh blanc, état neuf et impeccable.

B/ Murs :

Nouvellement peints dans la même couleur que le living, excellent état, remarquons toutefois d'assez fortes souillures au niveau de la moitié inférieure des murs.

Remarquons une grosse fissure de nature constructive au droit de la deuxième marche gauche

de l'escalier.

C/ Aire de foulée:

Il s'agit de lattes de plancher poncées, vitrifiées et cérusées, quelques marques d'enfoncement.

D/ Menuiseries :

Porte d'entrée:

il s'agit d'une nouvelle porte avec panneaux simples types coupe-feu.

Nouvellement repeinte en blanc brillant, très bon état, équipée d'une clenche et rosace de clinche couleur champagne. Trace de réparation au niveau de la rosace de clinche. Equipée d'une serrure haute sécurité. Présence de 4 ou éclats au niveau de la moitié inférieure de cette porte.

Chambranles et ébrasements nouvellement repeints même couleur. Paumelles mal peintes avec de très nombreux éclats.

Porte vers chambre à coucher : Il s'agit d'une porte d'origine vitrée par un grand oculus, une grosse fissure est présente au milieu de cette vitre. Nduvellel1lent repeinte même couleur qu'autres boiseries. Un éclat est présent au niveau du bas de la vitre. Clenche et rosace de clenche en laiton fortement ouvragé à part clenche face vers chambre. Présence de sa clé, bonne fermeture à clé, souillure de peinture sur la clé. Partie dormante de la porte vitrée par même type de vitre, nouvellement repeinte en blanc, excellent état de la peinture.

Plinthes : même type que dans le living et dans le même état.

E/ Electricité :

Présence de :

- un luminaire à trois spots, même type que celui du living

- un interrupteur encastré

F/ Divers :

Escalier : marches peintes en blanc assez fortement souillées et traces d'usure au niveau des nez de marche, également présence de souillures au niveau des contre-marches.

5/ Chambre à coucher :

A/ Plafond :

Il s'agit d'un faux-plafond nouvellement peint en blanc**,** état neuf. Remarquons une fissure d'ordre constructive et des défauts d'enduisage sous peinture. Remarquons également des souillures noires entre le luminaire central et l'autre luminaire, celles-ci sont assez fortement marquées.

B/ Murs :

Nouvellement peints en jaune, même couleur que pièce précédemment citée et assez fortement souillés sur la moitié inférieure de ceux-ci. Présence également de marques d'enfoncement au dos de la clenche de la porte.

C/ Aire de foulée :

Il s'agit du même type de plancher que pièces précédemment citées et dans le même état. Remarquons-y quelques marques d'enfoncement ainsi qu'une souillure de peinture sous 1’interrupteur.

D/ Menuiseries :

Porte d’entrée : voir pièce précédemment citée.

Châssis de fenêtre : il s’agit du même type de châssis que pièces précédemment citées, oscillo-battant, remarquons l’impossibilité de l’ouvrir vu le frottement du bas du châssis.

Débordement de peinture murale sur le cadre du châssis.

Tablette en bois stratifié blanche, fortement souillée et empoussiérée. Les champs de cette tablette ne sont pas protégés.

Equipés d'un store à lamelles, état neuf et impeccable, remarquons que les lamelles sont assez fortement souillées.

Présence de la barre de rotation des lamelles mais celle-ci est détachée.

Présence d'une barre porte-tentures avec anneaux équipée d'une tenture à motifs floraux ton

bleu, épaisse, de bonne qualité et en très bon état. Remarquons les souillures entre la barre en bois et le store au niveau du plafond côté droit.

E/ Electricité :

Présence de :

- un interrupteur encastré

- une prise de courant encastrée

- un luminaire avec trois ampoules, marque IKEA, même type que pièce précédemment citée

- un spot encastré dans faux -plafond

- interrupteur encastré au-dessus du lit

- 2 luminaires en tôle laquée blanche fixés au-dessus du lit, marque IKEA, type V 413,

avec ampoules, bon état de fonctionnement, reliés à prise avec domino.

F/ Divers :

Radiateurs: 2 éléments à ailettes laqués blancs, nombreuses souillures et griffes sur le panneau, équipés d'une vanne thermostatique marque DANFOS. Calorimètre indiquant ……..

unités sur l'échelle de droite.

6/ Mobilier :

Living :

- un meuble de télévision stratifié imitation hêtre, 3 ouvrants en verre teinté, 3 planches intercalaires ;

- une télévision de marque SONY, écran 52cm, modèle Trinitron, un boîtier de raccordement antenne parabolique de marque Métronic. Notice de montage du boîter de l' antenne et mode d’ emploi de la télévision. Présence de la télécommande de la télévision et de la télécommande du boîtier de l'antenne ;

- 2 petits porte-bougie en métal laqué noir

- un canapé-lit 3 places recouvert de tissu, présumé en bon état de fonctionnement, tissu

en très bon état ;

- 2 fauteuils à armatures en bois de hêtre, sièges en tissu blanc légèrement souillé ;

- une table basse en bois foncé 65/65, surface légèrement défraîchie et légèrement

griffée ;

une table laquée noire brillante en très bon état général, pourvue de rallonges. Remarquons la présence d'une légère griffe à l'intersection d'une des rallonges avec la partie fixe de la table. Remarquons également quelques légères griffes superficielles toutefois peu visibles ;

- 4 chaises assorties à la table, dossiers et pieds laqués l1dirs, sièges en tissu couleur turquoise, très bon état ;

- un luminaire sur pied en tôle laquée noir et abat-jour en plastique, remarquons que celui-ci est abîmé et présente des trous ;

- cadres au mur avec affiches : un cadre tableau de Monet, trois autres cadres peints avec photo vue de Bruxelles et d'un ancien café ;

- une plante d'appartement dans son pot en bon état.

Ustensiles de cuisine :

- Un four à micro-ondes de marque PROTECH avec plateau tournant, état neuf etv impeccable ;

- Mode d'emploi des appareils électroménagers ;

- Poêle revêtement anti-adhésif, diamètre 28cm, bon état

- 2 casseroles inox avec couvercles, diamètre 19cm et 21cm, bon état ;

- 6 verres à vin ;

- 6 verres à eau ;

- 5 assiettes grand diamètre ;

- 6 assiettes petit diamètre ;

- 6 assiettes à soupe ;

- 6 sous-tasses et 6 tasses ;

- une grande cuillère en bois ;

- 6 fourchettes ;

- 7 cuillères à café ;

- 6 cuillères à soupe ;

- 6 couteaux ;

- une paire de ciseaux multi-usage ;

- un ouvre-bouteille ;

- un porte-couverts en bois.

Chambre à coucher

- Un grand placard trois ouvrants, excellente qualité, ouvrants laqués bleus.

A gauche: 2 ouvrants, une planche intercalaire, une barre porte-vêtements, intérieur en très bon état. Remarquons que la planche du bas intérieur du placard au niveau de l'ouvrant de gauche est ébréchée sur son bord. A droite: 1 ouvrant, 5 planches intercalaires, 3 tiroirs, la planche au-dessus du tiroir supérieur est légèrement ébréchée. A droite: 7 planches intercalaires ;

- Un lit, largeur 140, sommier avec matelas, drap housse, une housse de couette, une couette, 2 oreillers, 2 taies d'oreiller ;

- 1 cadre avec photo au mur.

Nous avons clos et signé le présent procès-verbal à la date que dessus.

Fait à Ixelles, en, deux exemplaires, le……...

Le propriétaire

(signature)

Le locataire

(signature)