

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

D'UN IMMEUBLE sis à
Avenue Montéfiore n° 15 boîte 15 à 4130 ESNEUX

Appartement 3^{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 10/06/2020

Début du bail le 15/06/2020

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 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 de Monsieur Pitoni (le papa) qui a eu l'opportunité de formuler ses remarques.

CONSTATATIONS

AVANT PROPOS:

Cet appartement vient d'être entièrement restauré, certains travaux sont encore en cours. Nouvelles peintures des murs et plinthes, nouveau parquet type Quickstep, nouveaux meubles de cuisine.

Ce travail est de grande qualité tant par les matériaux utilisés que par la mise en œuvre. Les peintures 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 traces de fixation. Si il y a des défauts, ils sont repris dans le descriptif pièce par pièce.

C'est la 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 de 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 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.

HALL / LIVING

Baie de porte :

Ensemble ébrasements, chambranles et listels en sapin rouge du Nord, massif, verni. Ensemble solidement fixé. On note, au droit du listel, des traces de colle suite à un petit joint qui n'est plus en place. On note aussi, sur les ébrasements, que les fixations ont été mastiquées et restent visibles.

Feuille de porte en sapin rouge du Nord, vernie, en parfait état. On note, sur l'ensemble, quelques légères griffes, sans attaquer le matériau.

Quincaillerie de type laiton avec deux plaques de propreté, un cylindre type Yale. On note des griffes sur les poignées. Ensemble en parfait état de fonctionnement.

On note encore, sur la porte côté hall, le numéro « 7 » et un petit sigle « interdiction de fumer ».

Au sol, un arrêt de porte bien fixé.



Sol :

Nouveau parquet, type Quickstep, imitation bois, neuf, au complet, bien posé. Plinthes en bois massif, laquées ton blanc, bien fixées et au complet. On note, au droit de la porte, un arrêt de porte bien fixé.

Murs :

Nouvelle peinture blanche en parfait état, avec un parfait recouvrement, posée directement sur le support.

Plafond :

En planches languetées, sapin rouge du Nord, vernies, au complet, bien posées, en parfait état.

Le plafond de la mezzanine est composé de pannes en sapin rouge du Nord, vernies, en parfait état et le plancher forme le plafond en planches languetées, en parfait état et vernies. Des griffes sont présentes sur les encadrements des Velux, en partie basse. Ces griffes sont présentes sur les 2 encadrements de Velux.



Colonne :

Structurelle, en sapin rouge du Nord, vernie, bien fixée. On note quelques griffes, en

particulier à la base et il y a une plinthe périphérique.

Menuiserie extérieure :

La fenêtre à proximité de la porte d'entrée, est un Velux avec une finition bois intérieur et est neuve, double vitrage, équipé d'un store qui ne couvre pas la totalité de la fenêtre.

La deuxième menuiserie Velux est également neuve, en parfait état de fonctionnement. Présence d'un store en parfait état de fonctionnement.

Divers :

Une baie de fenêtre entre le living et la salle de bains, composée d'un châssis en sapin rouge du Nord, verni et d'une vitre translucide.

Equipements :

- Un parlophone en PVC blanc, de marque Niko, en état de fonctionnement.
- Un coffret électrique, bien fixé, avec une porte bien fixée, équipé de fusibles automatiques. On note, sur la porte, trois traces d'autocollants. Les fusibles sont répertoriés.
- A côté, un compteur électrique pour les capteurs solaires.
- En-dessous, la boîte pour les capteurs solaires parfaitement fixée.

Radiateur :

Classiques, dans leur peinture d'origine, toujours en parfait état, avec une vanne thermostatique. Ensemble parfaitement fixé.

Dans la deuxième pièce, idem.

Eclairage :

Trois sorties en applique sur les murs avec présence d'un soquet sur une applique. Pas de soquet au plafond.

SALLE DE BAINS

Baie de porte :

Ensemble ébrasements et chambranles en bois massif, sapin rouge du Nord verni, bien fixé. On note que les fixations ont été mastiquées et restent apparentes. Il y a parfois l'une ou l'autre légère griffe mais l'ensemble est en bon état.

Feuille de porte de la même essence de bois, vernie, en parfait état sur toutes ses faces. On note parfois quelques légères griffes. Une clé.

Entreporte bien fixé.

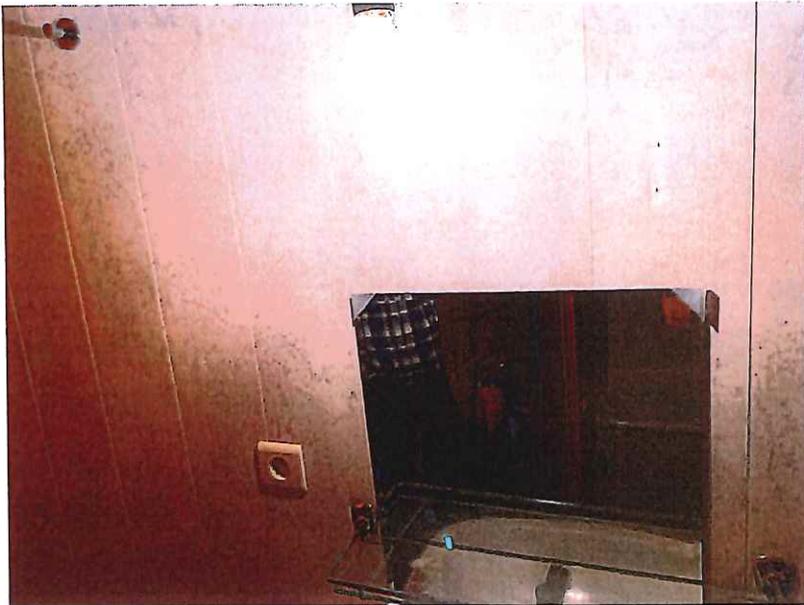
Sol :

Prolongement du parquet. On note, à proximité de la cuvette, une trace due à une fuite, légèrement décolorée.

Plinthes : idem que dans le living, ensemble au complet, en parfait état.

Murs :

Recouverts de panneaux imitation marbre, sous forme de planches de +/- 15 cm. Ensemble du sol au plafond, au complet, en bon état mais on note des décolorations dues à des meubles précédents. On note également les traces de fixation d'un meuble à proximité de l'évier.



A proximité de la chasse, on note des traces d'une fuite ancienne.

Plafond :

Planches languetées comme décrites ci-avant. Ensemble au complet, en parfait état. On note la présence d'une grille de ventilation en PVC, bien fixée et d'un rail avec crochets, destiné à recevoir un rideau de douche.

Remarque : on note un joint de silicone périphérique au droit de la moulure du plafond.

Equipements :

- Une baignoire en acier émaillé qui est dépolie dans sa partie inférieure. On note également des éclats au droit de la bonde. Ensemble bien fixé, avec un bouchon de bonde et sa chaînette bien fixée. Robinet de type mélangeur. L'ensemble du robinet est bien fixé. Le pommeau de douche est posé sur un support de pommeau, bien fixé.



Nous observons des traces d'humidités, moisissures au joint périphérique de la baignoire.

- Une cuvette de WC en porcelaine blanche, posée au sol, bien fixée. On note que le coude est entartré et des coulures également sur le flanc. Double couvercle en PVC, bien fixé, qui n'est pas neuf. Chasse de type Geberit, en PVC, avec un double débit.

L'ensemble est fonctionnel .

- Un lavabo en porcelaine ton blanc, qui n'est pas neuf et est propre. Il semble être en bon état. Bonde automatique fonctionnel. Robinet type mélangeur propre avec filtre et porte-filtre, bien fixé en parfait état de fonctionnement.
- En-dessous, une colonne de support avec un autocollant fixé.
- Au-dessus, un support de tablette en verre. Le support est métallique et bien fixé, un peu tordu.
- Au-dessus, les traces de fixations d'un miroir.
- A gauche et à droite, un support savon et gobelet, avec du jeu.
- En-dessous, un support essuies avec beaucoup de jeu.
- A côté, un support de rouleaux en acier, bien fixé.
- Meuble intégré à côté de la baignoire : ensemble en sapin rouge du Nord, verni, composé de trois portes et d'une tablette. Ensemble en bon état de fonctionnement. A l'intérieur, un boiler de marque Bulex. La carrosserie est en bon état, type 200 litres. On constate qu'il y a une fuite au groupe de sécurité, qui coule en permanence.



Eclairage :

Une ampoule fixée sur un soquet, en applique au-dessus du lavabo.

Radiateur :

Comme décrit ci-avant, bien fixé, en bon état.

Divers :

Au plafond, une grille de ventilation.

CUISINE

Baie de porte :

Comme celle décrite ci-avant, avec une clé.

Sol :

Prolongement du parquet, au complet, en parfait état. On note, 1m50 devant le four, une trace circulaire où le matériau est griffé superficiellement et sur +/- 50 cm. Les plinthes sont identiques à celles décrites ci-avant.

Murs :

Nouvelle peinture blanche en parfait état.

Plafond :

En planches languetées, ensemble en parfait état.

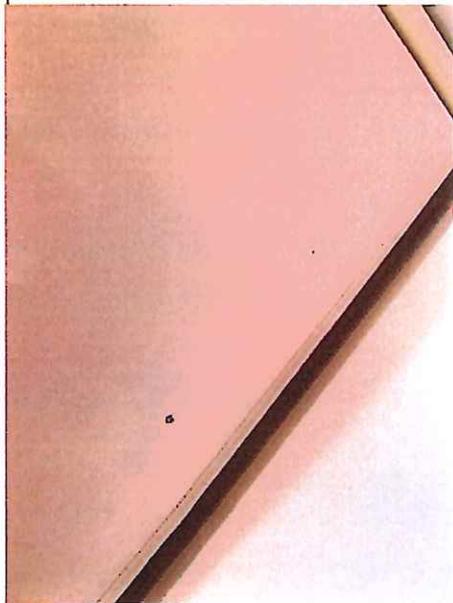
Menuiserie extérieure :

Une fenêtre type Velux, neuve, en état de fonctionnement, avec un store déporté qui n'est pas neuf, fixé sur des petits blochets. Cet ensemble est complètement défraîchi et hors d'usage.

Meubles de cuisine :

En stratifié, ton laqué blanc en parfait état. Chaque ouvrant est équipé d'un tirant en acier. Plan de travail en stratifié, ton gris moucheté, au complet.

Au départ de la salle de bains : une colonne qui reçoit le frigo et le congélateur intégré. On note que la porte du congélateur n'est pas asservie à la porte en bois et que les vissees de la porte en bois ont laissés des coups sur la porte du congélateur.



Le congélateur est équipé d'une grille intermédiaire. Le frigo est en parfait état et équipé de trois tablettes en verre, une tablette support-bouteilles et un tiroir. Dans la porte, trois étagères.

En partie supérieure, il y a une niche.

A côté, le meuble sous-évier, équipé de deux portes en parfait état.

A côté, un four de marque Beko, en parfait état, avec une grille et une lèche-frite. Ensemble

du tableau de commande en parfait état. Le fonctionnement n'a pas été vérifié.

A côté, un meuble avec un tiroir en partie supérieure, dans lequel on retrouve la documentation et en partie inférieure, une porte pour une armoire, équipée d'une tablette intermédiaire.

Plan de travail en une pièce, en parfait état. On note que le profil de jonction avec le mur n'est pas fixé mais déposé.

En partie supérieure, à côté de la colonne, une armoire à deux portes, équipée d'une tablette intermédiaire.

A côté, une hotte fonctionnel qui est est fixée avec un peu de jeu. A côté, une armoire à une porte, équipée d'une tablette intermédiaire.

Taque de cuisson type électrique, de marque Electrum, de type classique, bien posée, avec les boutons de commande bien fixés. Ensemble en bon état et fonctionnel.

A côté, un évier en acier inoxydable avec sa bonde en bon état.



Radiateur :

De type classique, bien fixé, avec une vanne thermostatique.

CHAMBRE DU REZ-DE-CHAUSSEE

Baie de porte :

Comme décrite ci-avant, avec une clé et un arrêt de porte. On note que le chambranle côté chambre, côté droit, est abimé sur +/- 15 cm, dans la partie du centre supérieur.

Sol :

Prolongement du parquet, au complet, en parfait état. Plinthes au complet, patine blanche, en parfait état.

Murs :

Nouvelle peinture blanche posée directement sur le support, peinture en parfait état.

Plafond :

En sapin rouge du Nord, comme décrit ci-avant, ensemble en parfait état.

Radiateur :

Bien fixé, avec une vanne thermostatique.

Menuiserie extérieure :

Fenêtre Velux avec protection solaire, en parfait état de fonctionnement.

Eclairage :

Deux appliques sur le mur face à la porte d'entrée avec 1 soquet présent.

HALL DE NUIT

Le sol en quickstep du hall de nuit, en bas de l'escalier présente des défauts. En bas de l'escalier, sur la largeur du couloir, le quickstep présente un décollement / Bombage. Au droit de la porte de la salle de bain, sur la largeur du couloir, celui-ci s'enfonce légèrement.



MEZZANINE

Escalier en bois sapin rouge du Nord, verni, ensemble bien fixé, en parfait état. On note cependant des traces d'usures sur le nez des marches. Usure normale.

Main courante composée de plusieurs montants, qui présente parfois du jeu, et d'une corde. Cet ensemble de garde-corps n'est pas très sécurisant. L'attention du locataire est attirée sur le fait de prendre des dispositions s'il y a des enfants.

Sol :

Planches languetées qui ne sont pas neuves et qui présentent des défauts classiques, d'un usage normal antérieur, à savoir des petits coups, des tracés de fixations, des décolorations dues à d'anciens meubles. En bon état.

Plafond :

Planches languetées comme décrites ci-avant, au complet, en parfait état.