



SPECIMEN FLEXIS

PROCES – VERBAL

Etat des lieux locatif à l'entrée

BRUXELLES

1190 FOREST

Avenue Molière ***

Appartement 2^{ème} étage



ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille huit, le *****,

Je soussigné,

Frédéric Lemaire,

Expert Immobilier agréé en cette qualité auprès de la Chambre des Experts Immobiliers de Belgique (CIBEX) et agissant pour le compte de la Sprl FLEXIS dont les bureaux sont établis à 1050 Bruxelles, Avenue Louis Lepoutre 97,

agissant à la requête conjointe de :

- Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,, locataire faisant élection de domicile dans les lieux loués, d'une part
- Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, propriétaire d'autre part d'autre part,

A l'effet de procéder au constat d'état des lieux contradictoire du point de vue locatif d'un immeuble sis à

**1190 Bruxelles
Avenue Molière *****

Appartement 2^{ème} étage

que notre requérante de deuxième part donne en location à notre requérante de première part aux termes d'une convention de bail,

afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura été péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

Après avoir parcouru ledit immeuble et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos investigations.

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. La description des lieux est faite de haut en bas et de gauche à droite.

Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif.

Le locataire ou le propriétaire est informé qu'il peut demander, dans un délai de 15 jours suivant la date d'envoi de l'état des lieux, un avenant au présent constat s'il souhaite voir préciser certains points ou omissions involontaires. Passé ce délai, les constatations lieront irrévocablement les parties.

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant :

- l'état et le fonctionnement du réseau d'égout,
- le réseau électrique,
- les puits perdus ou fosses septiques,
- les piscines et ses accessoires,
- les canalisations sanitaires et de chauffage, notamment en matière d'entartrage et de corrosion,
- les divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (four,...).

Ces équipements seront considérés comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après un mois d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Sauf remarque contraire, justifiée et dans les délais, du locataire entrant, les éléments non décrits sont présumés dans un état locatif normal ou que leur présence (ou existence) va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

La terminologie généralement employée pour l'amortissement des décors et/ou matériaux est traduite par les termes suivants : récent, récent, terné, défraîchi, usagé, amorti. L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté au cas par cas.

Le rapport entre la lecture des différentes jauges permettant de relever les indications de contenance ou de consommation et le contenu ou la consommation effective est donné à titre indicatif et sans garantie (compteur de chaleur, jauge à mazout,...).

Les difficultés anormales d'utilisation, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou non désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif.

Notes liminaires :

L'appartement est trouvé dans un excellent de propreté lors de notre passage. Les décors sont propres et frais.

Sauf remarque contraire, toutes les peintures de plafonds sont blanches et récentes.

Sauf remarque contraire, les surfaces murales sont sous peinture blanc cassé ou beige clair, récente également.

Sauf remarque contraire, l'électricité est encastrée, en PVC beige de type BTICINO.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont en bois d'époque, avec simples vitrages en façade, quincailleries en laiton doré d'époque également. Les châssis de fenêtre, à l'arrière, sont plus récents, il s'agit d'un bois à double vitrage, les teintes sont blanches.

Sauf remarque contraire, les revêtements de sols sont constitués d'un plancher de chêne de teinte miel doré, parfaitement mis en cire pour la mise en location.

Sauf remarque contraire, les portes sont des portes en bois, à panneaux moulurés d'époque avec chambranles assortis.

Les portes sont de teinte blanc cassé, avec chambranles également assortis. Bon état général, pas de remarque. Quincailleries en laiton doré. Tous les éventuels petits éclats ont été retouchés.

Le locataire veillera à entretenir annuellement le chauffage ainsi que le système d'alarme.

Compteurs

Compteur électrique n° 46135547 Index : 47845 kWh

Compteur gaz n° 30040193 Index : 23701 m³

Clés :

- 1 clé boîte aux lettres
- 1 clé double porte hall d'appartement
- 1 clé verrou double porte
- 1 clé serrure ascenseur (située dans l'appartement)
- 2 clés ascenseur
- 1 clé cave LITTO
- 1 clé accès commun
- 2 commandes parking

Description :

Chambre avant droite :

Plafond : peinture blanche non neuve, légèrement empoussiérée dans les coins avant. Au centre, un câblage électrique en attente avec une trace d'étoile et un percement.

Peintures murales : blanches, appliquées sur un papier peint à grain moyen, peintures en excellent état.

Mur de façade : un encadrement en bois mouluré, de teinte blanche, intact, avec deux pitons métalliques en partie supérieure pour le support d'une tringle.

Relevons un volet extérieur à enrouleur, en bois. Celui-ci est d'époque mais parfaitement fonctionnel, avec un mécanisme apparent fonctionnel également.

L'imposte vitrée en tête droite est légèrement fissurée.

Le double ouvrant est parfaitement fonctionnel. Nous relevons une fragilisation des peintures côté extérieur et côté intérieur. En allège, une tablette de fenêtre en marbre beige, marquée par trois épaufrures sur l'arête frontale.

Un radiateur en allège est présent. Celui-ci est à panneaux de type tôle emboutie sous peinture blanche intacte, avec un cache-radiateur équipé d'une porte en grillage de teinte blanche intacte.

Mur à droite : une porte vers chambre centrale, avec clef et serrure fonctionnelles, quincaillerie en laiton doré d'époque. Pas de remarque pour la porte. Les oculus vitrés en partie supérieure sont translucides, intacts.

A droite, un interrupteur encastré ainsi qu'une prise télévision en partie inférieure et deux prises encastrées. Pas d'autre remarque.

Mur en paroi d'accès : une porte avec clef et serrure bloquées par la peinture. Quincaillerie en laiton doré d'époque. Oculus vitré assorti à ceux prédécrits en partie supérieure. A droite, au niveau du chambranle, d'anciennes petites traces encore visibles sous les éclats en pied droit. Le listel supérieur est marqué par une petite écharde légère.

A droite, deux interrupteurs encastrés.

Mur latéral droit : deux doubles interrupteurs ainsi que six prises électriques encastrées. Celle en pied gauche est brisée. Une prise téléphonique.

Sol : un plancher de chêne de teinte chêne clair, qui semble récent. La mise en cire est, quant à elle, beaucoup plus mate, n'a pas été lustrée. Plinthes périphériques en bois de teinte blanche non rinnovées, avec des petites traces d'usage légères au niveau des prises électriques encastrées, côté latéral droit. Une moulure périphérique en bois de chêne assortie.

Chambre avant centre :

Plafond : peinture blanche en excellent état, léger empoussièrément en coin avant droit et avant gauche. Au centre, un câblage électrique en attente avec une trace d'étoile.

Peinture murale : d'excellente présentation, dans les tons beige clair. Celle-ci est à l'état neuf.

Mur de façade : trois châssis de fenêtre ouvrant et fermant correctement, dont les boiseries sont de teinte blanche légèrement défraîchie et souillée. D'anciennes traces d'adhésif sont visibles sur les deux montants verticaux.

Les volets extérieurs sont à enrouleur, assortis à ceux prédécrits, tous parfaitement fonctionnels, avec des mécanismes apparents, avec sangles récentes et fonctionnelles.

Les encadrements de fenêtre sont en bois de teinte blanche avec, en partie supérieure, d'anciens petits trous rebouchés.

Les tablettes de fenêtre sont en marbre beige. Celles-ci sont assorties à celle de la chambre prédécrite. A l'avant gauche, une fissuration et des petites épaufrures légères sur l'arête frontale. La tablette de droite est marquée par des petites épaufrures légères.

Au centre, nous relevons un radiateur à triple panneau, de type tôle emboutie, sous peinture d'usine blanche intacte avec, toutefois, deux petits éclats à gauche et une vanne thermostatique SAR.

Mur latéral gauche : deux doubles interrupteurs encastrés ainsi que deux doubles prises et deux prises simples.

Mur arrière : une double porte avec vitrage translucide d'époque. Ouverture et fermeture de porte parfaitement fonctionnelles. Les boiseries sont en excellent état. Les deux portes sont de teinte beige et les chambranles de teinte blanche. Quelques épaufrures sont visibles sous peinture au niveau des arêtes inférieures.

A droite, deux interrupteurs encastrés ainsi que trois petits éclats sur le chambranle droit.

Mur oblique à droite : une cheminée d'angle en marbre beige d'époque veiné, avec une fissuration dans le coin avant gauche. Excellent état général. L'âtre est constitué de mosaïques dans les tons bleus et blancs, avec un trapillon de ramonage central.

Mur latéral droit : un interrupteur ainsi qu'une prise et une prise télévision.

Une porte vers chambre avant droite qui est dans un excellent état, avec une quincaillerie en laiton doré, ouverture et fermeture parfaitement fonctionnelles. Peinture sans remarque. Chambranles de teinte blanche.

Sol : un plancher à bâtons rompus, de teinte miel doré, qui n'a pas été poncé mais qui a fait l'objet d'une remise en cire avant la prise de possession. Nous relevons toujours, à la lumière rasante, un petit voile plus mat au centre de la pièce, en provenant du hall d'entrée vers la façade. Le long du mur latéral gauche, une décoloration périphérique avec une petite trace d'eau. Au pied du radiateur, une dizaine de petits clous qui ont noirci le bois. Les plinthes périphériques sont en bois de teinte blanche, elles n'ont pas été rénovées mais présentent toujours un bon aspect général, avec une moulure périphérique assortie.

Salle de bains :

Plafond : peinture blanche en excellent état, avec quatre halogènes encastrés circulaires teinte blanche, un est hors service.

Surfaces murales : carrelées d'une mosaïque blanche, avec une frise périphérique grise et gris moyen, jusqu'à environ 2 m de hauteur.

Paroi d'accès : une porte avec clef et serrure fonctionnelles. Un oculus vitré intact en partie supérieure. Décor de porte intact, quincaillerie en laiton doré intacte également. A droite, le chambranle présente de nombreux éclats qui ont été retouchés.

A droite, un interrupteur encastré ainsi que deux porte-serviettes chromés et un petit trou de clou dans un joint.

Nous relevons, à droite une, baignoire en fonte blanche, intacte et propre, avec un antidérapant intégré, deux poignées chromées ainsi qu'une robinetterie mitigeuse chromée, de marque inconnue, avec un inverseur de douche fonctionnel, les mousseurs sont propres. Une douchette multijets chromée est présente dont les multijets sont fortement entartrés. Les joints de la faïence murale sont propres. Nous relevons également une ventilation électrique et fonctionnelle. Un tablier de bain carrelé, également intact. Les joints sont légèrement plus ternis sur la gauche. Une tringle pour rideau de douche avec un rideau de douche en matière plastique blanche, sans grande valeur. Un porte-savon sur la droite sans coupelle. Crépine chromée télécommandée et un support télescopique douche chromé intact.

A droite, un miroir encastré intact avec un plan de toilette en mosaïque blanche dont les joints sont légèrement ternis.

- Deux vasques encastrées en porcelaine sanitaire blanche toutes deux intactes, avec crépines chromées télécommandées et robinetteries IDEAL STANDARD, intactes, dont les mousseurs sont parfaitement fonctionnels.
- En allège, quatre portillons en stratifié blanc masquant des surfaces de rangement avec, au total, deux planches de rayonnage. Les vanes d'arrêt sont bloquées.

Mur en façade : une prise encastrée sur la gauche. Trois portemanteaux cylindriques chromés.

Un radiateur à simple panneau, de teinte blanc cassé, intact, avec une vanne thermostatique fonctionnelle.

Sol : un carrelage 10x10, dans les tons gris moyen, les joints sont ternis. Quelques évidements de joints sont visibles par endroits, principalement à gauche du radiateur. Une dalle est fissurée au pied du lavabo droit.

Chaufferie :

Plafond, murs : peinture blanche en excellent état. Les peintures de ce local sont neuves.

Au plafond, un spot orientable fonctionnel.

Nous relevons, à gauche en entrant, un thermostat de marque LANDIS & GYR d'ancienne génération ainsi qu'une plaquette de propreté et une ventilation en partie supérieure qui ne fonctionne pas lors de notre passage.

Mur à droite : nous relevons un dévidoir en porcelaine sanitaire blanche, avec une grille amovible ainsi qu'un robinet double service fonctionnel avec un embout.

Un coffret à l'arrière entièrement mis sous peinture blanche est présent. Il masque les boîtes à fusibles qui sont toutes complètes. En partie supérieure droite, un boîtier de sirène ainsi qu'une prise électrique encastrée.

Nous relevons une chaudière à double corps, de marque RADSON, à entretenir annuellement.

Sous le dévidoir, un petit portillon qui ne s'ouvre pas lors de notre passage.

A droite, un vase d'expansion ainsi que deux prises, un robinet double service et une tuyauterie évacuation en PVC gris.

Paroi d'accès : une porte ouvrant et fermant correctement, sans clef, avec une grille de ventilation en allège et un oculus vitré en partie supérieure, intact. Chambranle gauche marqué par un petit éclat d'usage en pied gauche.

Sol : revêtement assorti à la salle de bains prédécrite, les joints présentent un léger évidement au centre. Pas d'autre remarque pour le carrelage. Pas de plinthe.

WC :

Plafond : peinture blanche en excellent état.

Surfaces murales : peinture beige. Les peintures sont neuves.

Nous relevons, au plafond, un spot encastré halogène fonctionnel.

A gauche en entrant, un porte-rouleau chromé intact, de marque KEUCO.

A droite, une cuvette WC en porcelaine sanitaire blanche, parfaitement nettoyée, de marque IDEAL STANDARD, avec lunette et planche en acryl blanc de bonne qualité et vanne d'arrêt fonctionnelle. Chasse d'eau fonctionnelle.

Une grille de ventilation propre et fonctionnelle.

A droite, un pot en porcelaine blanche pour le support de brosse.

Mur à droite : un interrupteur encastré.

Paroi d'accès : une porte avec clef et serrure fonctionnelles, quincaillerie en laiton doré d'époque. Décors de porte intacts. Oculus vitré en partie supérieure intact.

Sol : revêtement assorti à la salle de bains prédécrite, intact. Les plinthes périphériques sont en bois mouluré, de teinte blanc cassé assortie aux portes, en bon état.

Salle de bains arrière :

Décors similaires en tous points à la salle de bains prédécrite.

Plafond : une peinture blanche en excellent état, avec trois spots halogènes encastrés, circulaires et fonctionnels.

Mur arrière : un radiateur à simple panneau à l'arrière de la porte. Celui-ci est intact, avec une vanne thermostatique.

Trois portemanteaux cylindriques en métal chromé. Deux porte-serviettes tubulaires chromés.

A droite, une baignoire en fonte, avec deux poignées chromées. Une crépine chromée télécommandée ainsi qu'un robinet mitigeur chromé, avec inverseur de douche parfaitement fonctionnel. Un flexible en plastique annelé chromé et une douchette récente multijets, chromée et propre. Tablier de bain carrelé sans remarque. Une ventilation électrique à l'arrière est présente et fonctionnelle. Un support télescopique douche chromé, avec un trou de percement encore visible au-dessus de celui-ci. Un porte-savon sans coupelle. Une tringle carrée de douche en plastique blanc.

- A droite, un meuble sanitaire assorti à celui prédécrit.
- Une vasque en porcelaine sanitaire blanche intacte, mitigeur chromé IDEAL STANDARD propre et fonctionnel avec une crépine télécommandée.
- Un grand miroir intégré intact.
- Sous le lavabo, double portillon en stratifié blanc, masquant une surface de rangement sous évier, avec vannes d'arrêt qui sont bloquées.

Paroi d'accès : deux prises sur la gauche.

Une porte ouvrant et fermant correctement avec une clef fonctionnelle. Quatre à cinq éclats ont été retouchés sur l'arête latérale gauche de porte. L'oculus vitré est intact. Deux anciens trous rebouchés et retouchés sous le vitrage.

Sol : il s'agit d'un carrelage assorti à ceux prédécrits pour les locaux sanitaires. Il est également en excellent état. Les joints sont légèrement ternis. Pas d'autre remarque.

Chambre arrière :

Plafond : sous peinture blanche, peinture à l'état neuf. Au centre, un luminaire suspendu avec un disque en verre, l'ensemble est intact avec une ampoule fonctionnelle.

Peintures murales : blanc cassé, non neuves mais de belle présentation.

Mur à gauche en entrant : une prise télé, une prise téléphonique cubique ainsi qu'une prise électrique encastrée. Bon état général de la surface murale, pas de remarque hormis en tête droite, une petite trace d'armoire légère.

Mur arrière : un châssis de fenêtre à double ouvrant, en bois, de type méranti ou similaire, sous peinture blanche blanc cassé. Ouverture et fermeture parfaitement fonctionnelles. Nous relevons, à l'arrière, des fils anti-pigeons. Une tablette de fenêtre en bois de chêne défraîchie, marquée par de nombreuses auréoles et des traces d'usage. Les impostes vitrées sont intactes. Dans la gorge supérieure, un rail avec galets en attente.

Un radiateur à double panneau en allège est présent, de type tôle emboutie, sous peinture d'usine blanche, avec un éclat sur une moulure frontale et un sur le bourrelet supérieur.

Mur latéral droit : deux doubles interrupteurs ainsi que deux doubles prises électriques et deux prises simples.

Mur de façade : nous relevons un double interrupteur encastré ainsi qu'une trace d'armoire sur environ 1,50 m de hauteur.

A droite, une porte avec clef et serrure fonctionnelles. Décors de porte intacts. Chambranles de teinte blanche, marqués par de nombreuses petites épaufrures sur l'arête latérale gauche.

Sol : il s'agit d'un plancher ciré, qui présente une décoloration centrale et devant la fenêtre, due à l'emplacement de meubles. Hormis cela, sous le point lumineux, une zone de rayures ayant endommagé la veine du bois et localisée sur environ 1,5 m de diamètre. Celles-ci sont fort visibles à la lumière rasante. A 1 m du radiateur, une entaille rectangulaire. Devant le radiateur, deux griffes parallèles. Les plinthes périphériques sont en bois de teinte blanche, également de belle présentation, avec une moulure périphérique en bois de teinte chêne clair. Un câblage périphérique de téléphonie qui rampe sur la plinthe.

Hall de nuit :

Plafond : de teinte blanche, à l'état neuf, avec quatre spots halogènes encastrés, circulaires et fonctionnels.

Peintures murales : dans les tons beige clair, appliquée sur une fibre de verre à fine trame. Les peintures murales sont d'excellente présentation, à l'état neuf.

Mur arrière : peinture murale conforme aux notes précitées.

Une porte ouvrant et fermant correctement vers la chambre prédécrite. Porte intacte, vitrage intact. Chambranle marqué par une blessure en pied gauche, à environ 30cm du sol mais sous peinture.

En partie supérieure droite, un détecteur de mouvement.

Mur latéral droit : une porte vers la salle de bains arrière, la porte ouvre et ferme correctement, elle est assortie à celles prédécrites. Les vitrages sont intacts. La porte est légèrement gauchie et ne verrouille pas correctement.

A droite, une porte vers logette WC, assortie à celles prédécrites, avec ouverture et fermeture fonctionnelles.

A droite, une porte vers chaufferie, avec une grille de ventilation en allège. Ouverture et fermeture parfaitement fonctionnelles.

A droite, un interrupteur.

Une porte vers salle de bains n°1, ouvrant et fermant correctement. Un éclat en tête gauche du chambranle, sur environ 2 cm de côté. En pied droit, le chambranle est marqué par des traces de retouches de peinture ainsi qu'en partie centrale à droite.

Mur en façade : une porte vers chambre avant droite, avec clef et serrure bloquées par la peinture, quelques rayures au niveau de la béquille. Oculus vitré intact. En partie latérale, sur la gauche de la porte, quelques anciennes épaufrures ont été remises sous peinture.

Mur latéral gauche : à gauche, un interrupteur encastré.

Une baie vers le hall de circulation et une prise en pied droit de la baie. En côté arrière, un interrupteur encastré.

Sol : un plancher assorti à celui des autres chambres, il a été remis en cire. Il présente une bonne brillance. Pas de dégradations, hormis devant la chambre en façade, une griffe en zigzag, le long du mur côté hall, d'environ 60 cm de long. Plinthes périphériques en bois de teinte blanche intacte, avec une moulure périphérique en bois de chêne, intacte également.

Hall connexe :

Plafond : de teinte blanche assortie à ceux prédécrits, avec quatre halogènes encastrés circulaires et fonctionnels. Quelques traces de noircissements légers au niveau des luminaires. Dans le hall de circulation vers l'arrière, quatre halogènes également présents et intacts. Une fendille en 'L' au niveau du plafond.

Surfaces murales : dans les tons assortis à celles prédécrites, toutes de belle présentation.

Mur de façade : nous relevons, sur la gauche, en partie inférieure, une prise téléphonique.

Au centre, une double porte vers chambre avant centre, avec vitrage translucide intact. Décors de porte d'excellente présentation.

En coin supérieur droit du mur, un détecteur de mouvement.

Mur à droite : en pied gauche, une prise téléphonique ainsi qu'un interrupteur encastré.

Une double porte vers séjour à rue. La porte est équipée de vitrages transparents, tous intacts. Le deuxième en partant de la gauche, en partie supérieure, est marqué par deux petites taches de peinture. L'ouverture et fermeture sont fonctionnelles. La quincaillerie est dans les tons dorés et intacte.

A droite, un interrupteur encastré.

Une deuxième porte avec croisillons et vitrages assortis à celle prédécrite, donnant accès au séjour central. Décors certainement intacts également. Précisons que les peintures d'encadrement sont légèrement souillées.

A droite, deux trous de clous ainsi qu'une légère trace de cadre. Deux autres trous de clous à droite ont été rebouchés mais la trace de cadre est encore légèrement visible. En pied droit, une prise encastrée.

Mur arrière : une baie vers le hall d'entrée, dont les arêtes sont légèrement souillées sur la partie inférieure.

Mur à droite : peinture murale assortie à celle prédécrite. Nous relevons, sur la partie supérieure du mur, des zones de retouches qui ont été effectuées avant la mise en location. Celles-ci sont principalement visibles à la lumière rasante.

Mur de refend à droite : une porte avec un judas optique, équipée d'une quincaillerie dans les tons dorés ainsi que de deux verrous complémentaires en partie inférieure. Les peintures de portes sont dans les tons beiges, légèrement poussiéreuses. Les oculi vitrés sont intacts. Les chambranles sont de teinte blanche, marqués par des petites souillures périphériques.

A droite, deux interrupteurs encastrés. En partie supérieure, un carillon de sonnerie.

Mur à droite : un ouvre-porte en PVC blanc, de marque ALPHONE modèle GFAD, avec un cornet et un cordon ainsi qu'un boîtier pour l'alarme en partie supérieure.

Sol : il s'agit d'un plancher à lames d'époque. Il présente quelques disjoints entre les éléments constitutifs qui sont nettement plus visibles au passage vers le grand hall. Hormis cela, pas de dégradations ni rayures. La mise en cire est propre et récente. A la baie au quart tournant vers le hall arrière, les lattes bougent sous le pas. Les plinthes périphériques sont en bois de teinte blanche, intactes, avec une moulure périphérique en bois de chêne, parfaitement traité.

Salon à rue :

Plafond : de teinte blanche, en bon état général, légèrement empoussiéré dans les angles. Au niveau du plafond, un câblage électrique en attente est présent en partie centrale avec un crochet.

Les surfaces murales sont sous tapisserie de type TASSO, à fine trame, dans les tons beige clair, d'excellente présentation. Les peintures sont trouvées à l'état neuf. Les surfaces murales sont équipées de cimaises périphériques formant des grands cadres.

Mur de façade à rue: en pied gauche, une plaquette avec quatre possibilités. Un interrupteur central présent.

En partie centrale, deux châssis de fenêtre dormants en bois à simple vitrage, de teinte blanche intacte. Les impostes vitrées sont toutes assorties et intactes.

Au centre, une double porte avec quincaillerie en laiton doré, d'excellente présentation. La porte est de type gueule de loup et donne accès à une terrasse côté rue, intacte.

En allège, deux tablettes en marbre gris et bordeaux veiné blanc, d'excellente présentation et d'époque.

Deux radiateurs à panneaux de type tôle emboutie, sous peinture d'usine blanche, chacun masqué dans un cache-radiateur avec un petit portillon ajouré, ouvrant et fermant correctement. Au niveau du deuxième cache-radiateur à droite, un petit éclat côté gauche.

En pied droit, une plaquette de propreté.

Mur à droite : deux appliques murales, de forme tubulaire, métalliques blanches sont présentes, toutes feux fonctionnelles. Les corniches supérieures sont légèrement empoussiérées.

En allège, une prise cubique de télévision en pied gauche, une prise électrique encastrée.

Au centre, une cheminée décorative en marbre gris, bordeaux et blanc, assortie aux tablettes de fenêtre prédécrites, présentant une excellente brillance et un état impeccable. L'âtre est, quant à lui, sous peinture noire marqué par deux écailllements au centre. Les jambes sont assorties. Le fronton supérieur est équipé de cabochons en marbre blanc, à motifs, visible sur photo. Le socle est en marbre assorti. Il est toutefois fissuré à l'avant avec un morceau manquant.

A droite de la cheminée, nous relevons une double prise électrique, une prise simple et une prise de télévision.

Mur arrière : en pied gauche, une plaque de propreté dont la plaque de recouvrement est manquante.

Au centre, une porte à quatre battants dont les vitrages sont tous intacts et simples. Quelques micro-projections de peinture blanche en tête droite. La clef et la serrure sont bloquées par la serrure. Sous la quincaillerie, des petites traces blanchâtres. Les verrous des ouvrants sont tous parfaitement fonctionnels quoique mis sous peinture. De manière périphérique, nous relevons des micro-rayures sur les vitrages. Les chambranles sont, quant à deux, de teinte blanche, de belle présentation.

A droite, trois interrupteurs électriques encastrés.

Mur à droite côté hall : une double porte avec clef et serrure fonctionnelles. Les verrous de l'ouvrant droit sont tous parfaitement fonctionnels, en excellent état de fonctionnement.

A droite, nous relevons une double prise, une simple et une plaquette de propreté.

Décors de mur sans remarque.

Au niveau du sol, un plancher à lames, avec petits cabochons plus foncés. L'ensemble présente une mise en cire avec une bonne brillance sur la moitié avant. La brillance est plus mate sur la moitié arrière. De manière générale, nous ne relevons aucune dégradation dans ce plancher si ce n'est une patine plus

grisâtre à la sortie de la serrure ainsi que des petites décolorations périphériques dues à l'emplacement de meubles. La plinthe périphérique est en bois de teinte blanche intacte, avec une moulure de bois de chêne, intacte. Il y a, à environ 1 m de la fenêtre, deux petits points d'enfoncements dans le plancher.

Terrasse :

Il s'agit d'une terrasse qui est parfaitement nettoyée.

Les revêtements de sols présentent un empoussièrément léger coté droit.

Il y a également un ancien mécanisme pour une toile solaire qui est encore présente et deux câblages électriques en attente pour luminaire.

Salon central :

Plafond, murs, sols : assortis au salon à rue.

Au plafond, une peinture blanche toujours de belle présentation avec un câblage électrique en attente et un crochet de suspension.

Les surfaces murales sont d'excellente présentation également, trouvées en excellent état et équipées des mêmes cimaises périphériques que la pièce à rue.

Mur en façade à rue : une porte à quadruple battant dont les peintures sont blanc cassé, d'excellente présentation. Tous les ouvrants sont parfaitement fonctionnels. Quincailleries en laiton doré, d'époque. Pas d'autre remarque. Les éventuels éclats millimétriques périphériques ont été retouchés. Au niveau de l'ouvrant droit, le vitrage inférieur est marqué par deux grandes griffes. En pied droit, une plaque de propreté.

Mur latéral gauche : deux appliques murales en forme de champignon, métalliques, de teinte blanc cassé, qui sont fonctionnelles.

Sur la gauche, la peinture est intacte avec une prise électrique encastrée.

Nous relevons une cheminée en marbre noir, grise et blanche, d'époque, de magnifique présentation, en excellent état, avec des jambes assorties, moulurées. L'âtre est constitué de briques terre cuite réfractaires en excellent état, légèrement noircies. Pas d'autre remarque à mentionner. Le socle est, quant à lui, marqué par une fissuration à l'avant.

A droite, une double prise, une plaque de propreté ainsi qu'une simple prise avec une prise télévision.

A droite, un luminaire assorti à celui prédécrit.

Mur arrière : une plaque de propreté en pied gauche. Pas d'autre remarque pour le mur.

Une baie en bois. Celle-ci est cintrée. Elle est de teinte blanc cassé, intacte, avec deux petites griffures légères en pied droit.

A droite, un interrupteur électrique encastré. En pied droit, une plaque de propreté.

Mur côté hall : une prise en pied gauche ainsi qu'une prise en pied droit. A droite, un thermostat d'ambiance, de marque LANDIS & GYR, programmable, intact et complet, avec trois interrupteurs sous-jacents. Petites traces noircies entre l'interrupteur et le thermostat.

Peinture murale d'excellente présentation.

A droite, une double porte vers le hall de circulation. Les verrous sont parfaitement fonctionnels et ceux-ci sont partiellement sous peinture. Les ouvrants sont sans remarque. Les clefs et les serrures sont, quant à elles, fonctionnelles.

Au niveau des sols, il s'agit d'un plancher assorti à celui du hall de circulation, en excellent état, présentant une excellente brillance, avec une mise en cire qui est récente et propre. Côté hall, une latte est marquée par un éclat noirci d'environ 1,5 cm de côté. Un disjoint central est présent, de l'ordre du centimètre, avec une trace circulaire grisâtre à droite de celui-ci, côté arrière. Une petite trace de brûlure au pied du feu ouvert, d'environ 1 cm de côté. A gauche du feu ouvert, quelques éléments présentent des disjoints. Egalement une entaille dans le plancher à cet endroit, de l'ordre de 1,5 cm. Pas d'autre remarque. A gauche de la baie, il y a une trace circulaire d'environ 1 cm, avec deux griffes connexes. Les plinthes périphériques sont en bois, de teinte blanc cassé. A gauche de la cheminée, elles sont marquées par des traces circulaires brunâtres de décolorations. Les plinthes périphériques sont également équipées d'une petite moulure.

Salle à manger arrière :

Plafond, murs, sols : assortis au salon prédécrit et trouvés en excellent état.

Au plafond, un câblage électrique en attente, avec un crochet.

Les surfaces murales sont d'excellente présentation et à l'état neuf.

Mur de façade : une baie cintrée en bois de teinte blanche, intacte, avec peinture blanche sans remarque particulière.

Mur à droite : un point lumineux sur la gauche qui a été entièrement mis sous peinture blanche, découpé à environ 5 cm du mur. Une prise en partie inférieure.

Une cheminée en marbre bordeaux gris veinée blanche, d'excellente présentation, avec une bonne brillance. Les jambes sont assorties et d'excellente présentation. Le socle est intact et assorti. L'âtre est de teinte noire.

A droite de cette cheminée, un autre point lumineux coupé à environ 5 cm, également sous peinture. Une prise en allège.

Mur arrière : deux châssis de fenêtre simple ouvrant. Ouverture et fermeture fonctionnelles. Un système d'ouverture ancien mais parfaitement fonctionnel. Les châssis sont légèrement empoussiérés.

Au centre, une baie vitrée à double battant donnant accès à la terrasse, plus récente, de type méranti ou similaire, sous peinture blanche avec un double vitrage.

Les tablettes de fenêtre sont en bois de chêne ciré, marquées par de nombreuses traces circulaires de ronds de vase et de traces d'eau. Celle de droite est marquée par des traces beaucoup plus noircies.

En allège, deux radiateurs à triple panneau, de teinte blanche, intacts, avec celui de gauche dont la vanne est manquante.

Mur à droite côté cuisine : une porte avec clef et serrure bloquées par la peinture. Oculus vitré intact. Peinture de porte en excellent état. Chambranles en bois de teinte blanche moulurés, d'excellente présentation. Quelques éclats ont été retouchés sur la dernière partie du chambranle, sur environ 20 cm de hauteur.

A droite, deux triples interrupteurs fonctionnels ainsi que deux prises.

A droite, une porte vers le hall avec clef et serrure bloquées par la peinture. Oculus vitré intact. Pas d'autre remarque. Chambranles marqués par des petits éclats retouchés en pied gauche et sur l'arête au niveau de la moulure.

Au niveau des sols, il s'agit d'un plancher assorti à celui du séjour central, qui présente une mise en cire propre. Toutefois, une petite patine plus prononcée à l'entrée du local depuis le hall d'entrée en se redirigeant vers la cuisine. Quelques lattes sont disjointes au milieu. L'une d'entre elles bouge fortement sous le pied côté cuisine. Un élément rectangulaire d'environ 2 cm de côté est manquant au pied de la cheminée. A droite de la cheminée, une petite zone de rayures légères superficielles. Côté façade arrière, au pied de la surface vitrée, une griffe en arc de cercle à environ 10 cm de la double porte vitrée et, à cet endroit également, un grand disjoint entre les lattes sur toute la largeur du bâtiment. Les plinthes sont en bois de teinte blanche en excellent état avec une moulure périphérique en bois de teinte chêne moyen.

Hall d'entrée côté ascenseur :

Plafond : de teinte blanche en bon état, légèrement noirci au niveau du point lumineux. Trois halogènes encastrés, circulaires et fonctionnels, sont présents.

Peintures murales de teinte beige clair, non neuves, légèrement marquées sur les parties inférieures, ponctuellement, par des petites traces très légères.

Mur arrière : une porte avec un oculus vitré intact, donnant accès à la cuisine. Clef et serrure parfaitement fonctionnelles. Décors de porte intacts.

Mur à droite : une porte vers le vestiaire. Celle-ci ouvre et ferme correctement. La béquille est très bancale. Pas de clef. Vitrages intacts sur la porte.

En prolongation à droite, nous relevons, dans le retour du hall, un vidéophone de marque ALPHONE, modèle GF1MD, en état de fonctionnement et intact, avec, en allège, un petit voile terne sur le bas du mur, sur environ 1,20 m de hauteur.

Mur à droite : une porte double, coulissante, métallique émaillée beige pour l'ascenseur, intacte. Pas de dégradation, avec un pavé de commande sur la droite avec une serrure fonctionnelle. Un témoin lumineux fonctionnel.

En mur de façade, un boîtier pour l'alarme sur la gauche au complet ainsi qu'un interrupteur sous-jacent et un petit voile terne léger.

Mur à droite : une porte vers la salle à manger arrière avec une béquille en laiton doré d'époque mais très très bancal. La clef et la serrure sont bloquées. Les vitrages sont intacts. Les chambranles sont assortis à ceux prédécrits.

A droite, un interrupteur électrique encastré.

En partie supérieure droite, un détecteur de mouvements.

Au niveau des sols, il s'agit d'un marbre de teinte beige avec une frise périphérique dans les tons ocre, de bonne brillance générale, en excellent état. Pas de remarque. Les plinthes périphériques sont en bois de teinte blanche, intactes, hormis une petite patine d'usage sur le dernier centimètre inférieur.

Vestiaire :

Décors similaires en tous points au hall d'entrée prédécrit.

Au plafond, une peinture blanche en bon état avec deux halogènes encastrés fonctionnels.

A gauche en entrant, nous relevons deux traces horizontales à gauche de l'interrupteur. Au centre, un interrupteur électrique encastré.

Mur à droite : une porte avec un bouton en porcelaine blanche, à motif de fleur, donnant accès à la logette WC. Porte avec clef et serrure fonctionnelles. Un oculus vitré en partie supérieure, intact.

Mur à droite : pas de remarque, bon état général.

En paroi d'accès, une porte ouvrant et fermant correctement, avec un bouton en porcelaine blanche avec un motif de fleurs. Pas de clef. Ouverture et fermeture fonctionnelles. A droite, le chambranle est marqué par quatre anciens percements qui ont été rebouchés et qui sont remis sous peinture. Pas d'autre remarque.

Au niveau des sols, un revêtement assorti à celui du hall d'entrée prédécrit, en excellent état, avec une plinthe périphérique en bois de teinte blanc cassé, qui est marquée, côté droit en entrant, par des petites traces d'usage visibles à la lumière rasante.

WC :

Plafond : de teinte blanche, intacte, avec un léger empoussièrement périphérique. Un halogène encastré est présent et fonctionnel.

Peintures murales : dans les tons beiges, un peu plus défraîchies que les autres locaux.

A gauche en entrant, un miroir circulaire intact.

Un lave-mains en porcelaine sanitaire blanche, intact et propre, avec un robinet d'eau froide, IDEAL STANDARD, propre et fonctionnel.

Un porte-essuies tubulaire chromé sur la droite.

Mur à droite : un châssis de fenêtre en bois, de type méranti, ou similaire, avec double vitrage récent, sous peinture blanche intacte. Un petit store à lamelles horizontales, type LUXAFLEX, est présent, de teinte gris métal. Tous les accessoires d'orientation et de manipulation sont présents et sont fonctionnels. Une tablette de fenêtre en bois de chêne intacte.

Un porte-rouleau, de marque KEUCO, assorti à celui prédécrit.

Mur à droite : une trace de cadre centrale, rectangulaire, ainsi que deux trous de clous.

Une cuvette de WC en porcelaine sanitaire blanche, de marque IDEAL STANDARD, propre et intacte, avec lunette et planche en plastique blanc lourd, assortis. Un réservoir dorsal en porcelaine sanitaire blanche, avec chasse d'eau fonctionnelle. La robinetterie d'arrêt est bloquée.

Un seau en porcelaine blanche pour la brosse.

Mur à droite : un interrupteur électrique encastré.

Une porte d'accès avec clef et serrure fonctionnelles. Une quincaillerie en métal argenté d'époque.

Au niveau des sols, un carrelage 10x10, mosaïque gris moyen, assorti aux autres locaux sanitaires et de belle présentation.

Cuisine :

Plafond et murs : fraîchement remis sous peinture blanche.

Au plafond, en entrant, un détecteur de fumée est présent. Il est fortement jauni.

Nous relevons une rampe en 'L', équipée de sept halogènes encastrés, tous fonctionnels.

En paroi d'accès, sur la droite, un quadruple interrupteur électrique encastré ainsi qu'une double prise et une prise de téléphone en partie inférieure.

A droite, une porte d'accès avec clef et serrure fonctionnelles. Peinture de porte en excellent état, avec vitrages en partie supérieure intacts. Les retouches sont fortement visibles au niveau de la partie inférieure de porte et sur les arêtes latérales.

Mur à droite : une porte vers la salle à manger arrière, avec clef et serrure bloquées par la peinture. Vitrage intact. Des retouches de peinture sont présentes en pied gauche et en pied droit. Chambranles assortis, marqués par des épaufures retouchées.

A droite, un radiateur à triple panneau, de teinte blanche, en bon état, avec une vanne thermostatique placée à l'horizontale.

A droite, une porte donnant accès à la terrasse. La porte est équipée d'une serrure et d'une clef fonctionnelles. Quincaillerie en aluminium intacte. Les peintures sont légèrement poussiéreuses.

Mur arrière : trois planches avec fixations visibles, de teinte blanche, à gauche, avec une marquée par un petit éclat léger.

- Un plan de travail en stratifié blanc avec arête postformée. Sur la gauche, un éclat de 1 cm ainsi qu'une zone avec environ 7 à 8 éclats millimétriques.
- A gauche, un portillon masquant deux planches de rayonnage.
- A droite, quatre tiroirs dont un avec un bac à couverts. Le tiroir supérieur est marqué par un éclat de tête d'épingle.
- A droite, un lave-vaisselle encastré, de modèle AEG, modèle Favorit 575I. Le lave-vaisselle est équipé de deux tiroirs et d'un panier à couverts. Le ressort est légèrement affaibli.
- A droite, un double bac évier en inox avec un égouttoir strié intact, avec une robinetterie mitigeuse chromée, de marque IDEAL STANDARD, parfaitement fonctionnelle. Le mousseur est intact.
- A droite, une double porte masquant une surface de rangement sous évier avec une planche de rayonnage ainsi qu'à gauche, dans la porte, un porte-serviettes ainsi qu'un ancien support pour poubelle.
- A droite, un portillon masquant une planche de rayonnage.

Mur à droite : quatre prises électriques encastrées.

- A gauche, un portillon masquant quatre planches de rayonnage.
- A droite, un portillon masquant quatre planches de rayonnage.
- Au centre, un tube lumineux qui est fonctionnel. Le dessus du meuble est terni.
- A droite, une hotte coulissante de marque NOVY, avec éclairage fonctionnel. Les vitesses de ventilation sont fonctionnelles. La hotte est propre. Le panneau frontal est en stratifié blanc.
- Un double portillon, en partie supérieure, masquant, au total, six planchettes.
- A droite, un portillon masquant également quatre planches de rayonnage.
- Au centre, un plan de travail assorti à celui prédécrit, avec, à l'arrière, le long du mur, une trace de masticage d'environ 10 cm de côté. Quelques traces de micro-coupures de couteaux.
- Quatre taques de cuisson vitrocéramiques BOSCH, avec touches sensibles en excellent état de propreté et fonctionnelles. Deux petits éclats à droite des taques de cuisson.
- En pied gauche, un portillon masquant une planche de rayonnage.
- Sous les taques de cuisson, deux grands tiroirs coulissant correctement avec quelques traces d'usage intérieures dues aux emplacements des casseroles.
- A droite, un portillon masquant deux planches de rayonnage.
- A droite, une colonne avec une porte masquant, en partie supérieure, deux planches de rayonnage.
- Un four encastré, micro-ondes, PHILIPS WHIRLPOOL, modèle M760, d'époque.
- Au centre, un four encastré, blanc, de marque AEG Compétence parfaitement nettoyé, avec un éclairage fonctionnel. Une grille et une lèche-frite. Un des boutons de la sonnette est défectueux et fondu.

- Sous-jacent, deux tiroirs coulissant correctement.
- A droite, une colonne avec une porte supérieure masquant deux planches de rayonnage.
- Au centre, un frigo encastré avec éclairage fonctionnel. Le frigo est de marque AEG, équipé de six galeries de porte, dont deux avec couvercle. Quatre verreries avec profils plastiques, deux bacs légumes transparents intacts et un bac à charcuterie.
- En allège, un portillon masquant le freezer avec trois tiroirs intacts et fonctionnels. Les portes des frigos ne sont pas synchronisées avec l'ouverture et fermeture des portes du meuble.

Au niveau des sols, un carrelage Grès Cérame 30x30, gris clair, avec, de manière transversale, une fissuration importante partant du radiateur et qui se redirige vers le centre de la pièce.

Balcon arrière :

Il s'agit d'un balcon dont les revêtements de sols sont en bois exotique, dont la patine est assez importante. Pas de traitement récent.

Les pierres bleues extérieures sont d'époque, marquées par des ronds, probablement des ronds de bougies.

Le garde-fou est en structure tubulaire, de teinte gris foncé d'usine, légèrement verdi.

Nous relevons un point lumineux extérieur, fonctionnel et intact ainsi qu'une prise cubique.

Cave :

La cave est d'époque, elle est vide et propre. La porte vitrée est intacte

Le présent constat, en tout ou partie, ne pourra pas être cité ni même être mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiée et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'écrit de l'expert quant à sa forme et les circonstances dans lesquelles il pourra apparaître.





SPEC



Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, pour valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant contrat de bail et/ou ordre de mission

Le xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Frédéric LEMAIRE
Expert CIBEX

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédéric Lemaire', written over a horizontal line.