

srl HUENAERTS bv

Bureau d'expertises et de géomètres
Expertisen en landmetersbureau
rue E. Toussaintstraat, 36 – 1090 Jette
02/460.68.82- (8h30 – 9u30)
info@geohuenaerts.be
www.geohuenaerts.be



Experts en actifs immobilisés
Deskundigen in vasta activa
Etats des lieux - Plaatsbeschrijvingen
Gestions immobilières - Beheren van gebouwen
Expropriations – Onteigeningen
Régisseurs - Rentmeester
mesurages (terrains et bâtiments)
metingen (terreinen en gebouwen)

PROCÈS-VERBAL **D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE**

Studio sis : Rue de la Victoire, 5
(1^{er} étage arrière)
1060 BRUXELLES

Propriétaire : Madame ROMBAUT Gilberta Maria L.
C/o NEW IMMO WEMMEL
Rue A. Verhasselt n° 2 bte 1
1780 Wemmel
Email : rentcare@immo-wemmel.be

Locataires : Monsieur OYEN Christiaan
Elisant domicile dans les lieux loués
Email : adelingeoris@gmail.com

Début location : 1^{er} décembre 2021

Date : 30 novembre 2021

Le présent état des lieux est annexé au bail, enregistré sous le numéro
bureau Date

RAPPORT D'EXPERTISE

Procès-verbal d'état des lieux d'entrée du studio sis

Rue de la Victoire, 5 (1^{er} étage arrière) à 1060 BRUXELLES

L'an deux mille vingt et un, le 30 novembre.

Nous soussignés, SPRL HUENAERTS, bureau de Géomètres-Experts Immobiliers dont le siège social est établi rue E. Toussaint n° 36 Bte 1 à 1090 Bruxelles et dont le siège d'exploitation est établi rue du Panorama n° 3 à 1780 Wemmel (tél : 02.460.68.82), représentée par son gérant Monsieur Huenaerts Yves, Géomètre-Expert Immobilier, inscrit aux Chambres Fédérales sous le n° LAN061273, immatriculé U.B.G. sous le n° 2635, et inscrit à l'institut des experts judiciaires (IEXPJ), légalement admis et assermenté devant le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

Agissant pour et à la requête de :

1. Madame ROMBAUT Gilberta Maria L.

2. Monsieur OYEN Christiaan

Ayant pour mission de décrire l'état des différents locaux constituant l'appartement sis rue de la Victoire, 5 (1^{er} étage arrière) à 1060 BRUXELLES, donné en location au susmentionné de seconde part à partir du 1^{er} décembre 2021 et ce, conformément à l'article 1730 du code civil belge.

Et c'est dans cet état que le preneur reçoit les lieux qu'il loue, et c'est dans le même état qu'il devra les restituer à la sortie, sauf usure locative normale, et selon les prévisions du bail.

M'étant rendu sur place le 30 novembre 2021, après avoir parcouru les divers locaux du susdit appartement, et après avoir pris toutes notes nécessaires au bon accomplissement de ma mission, j'ai rédigé comme suit le résultat de mes principales investigations.

DESCRIPTION

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- *L'absence de description d'un élément signifie que celui-ci est en parfait état locatif et n'appelant pas de remarques.*
- *Chaque élément repris dans le présent constat est en bon état de présentation et/ou de fonctionnement et testé sauf mention contraire.*
- *Le présent état des lieux locatif ne tient pas compte de désordres ou imperfections constructifs telles que fissures e.a.*
- *Aucune investigation n'a été faite à l'arrière de meubles ou de cloisons.*
- *Il est rappelé aux parties qu'il y a lieu de fermer et ouvrir l'ensemble des vannes de chauffage ou de sécurité pour appareils sanitaires tous les mois au moins.*
- *Les locaux sont décrits en se positionnant face à l'immeuble, dos à la rue. Chaque élément est décrit en lui faisant face.*

Le présent constat est établi conformément aux termes de l'article 1730 du Code Civil. Tout contrôle de la conformité du bien examiné avec tous règlements, normes, ordonnances et arrêtés relatifs notamment à la sécurité, l'habitabilité et l'équipement devra faire l'objet d'une mission distincte.

* * *

Descriptif général :

Le jour de mon passage était présents Monsieur Oyen.

Le jour de notre passage, les lieux étaient libres et dans un état de propreté acceptable.

Chaque élément repris dans le présent constat est en bon état de présentation et/ou de fonctionnement et testé sauf mention contraire.

L'appartement n'a pas été repeint pour la présente location ; les peintures sont de type acrylique de ton blanc cassé pour les murs et les plafonds. Au niveau des murs, cette peinture est appliquée sur une fibre de verre de type tasso. Cette peinture a été appliquée dans les règles de l'art mais elle présente au niveau des murs de très légères traces d'occupation antérieure, le tout très fortement atténué.

L'installation électrique est constituée de prises et interrupteurs de type appliqué NIKO avec rosaces et contours en PVC blanc.

L'installation de chauffage est constituée pour le local à rue d'un convecteur gaz et d'une chaufferette électrique pour le local arrière.

Les plinthes : les boiseries sont sous peinture à l'huile grise et les sols sont recouverts d'un revêtement de sol vinylique imitation parquet.

Les portes : dormants et battants mobiles : boiserie sous peinture à l'huile de ton gris.

Les châssis de fenêtre sont des châssis en bois recouverts d'une peinture émaillée grise, le tout est garni de simples vitrages. Les crémones sont recouvertes d'une peinture assortie aux châssis. Les tablettes de fenêtre sont en marbre.

Descriptif détaillé :

LOCAL AVANT

Plafond, murs, plinthes, sol, portes, châssis :

L'ensemble est conforme au descriptif général.

Plafond :

Il est enduit sous peinture acrylique blanc cassé, le tout propre.

Dans le miroir du plafond, un point lumineux constitué par un socquet et une ampoule en état de fonctionnement et testée. En pourtour, un papier aluminium. Ce point lumineux est alimenté par des câbles gainés, gaines sous peinture identique aux murs.

Murs :

Ils sont recouverts d'un papier de fond de type tasso masqué par une peinture acrylique de ton blanc cassé.

En façade, dans le trumeau central, une boîte de dérivation appliquée alimentée par des câbles correctement fixés. Le tout est sous peinture assortie aux murs. Au-dessus, une prise appliquée avec terre. Sous la fenêtre de droite, une prise TV appliquée alimentée par des câbles sous peinture.

Au-dessus des deux fenêtres, présence chaque fois d'une embase métallique support barre à rideaux celle-ci est absente.

Au mur mitoyen côté n°7, au-dessus de la plinthe, une boîte de dérivation appliquée sous peinture alimentée par des câbles sous peinture.

Au mur vers local arrière, au-dessus de la porte vers cage d'escalier, une boîte de dérivation appliquée sous peinture alimentée par des câbles également sous peinture, correctement fixés. A gauche de la porte vers local arrière, un interrupteur appliqué alimenté par des câbles gainés, le tout sous peinture. Au-dessus de la porte, un détecteur de fumée.

Au mur mitoyen, à gauche de la cheminée, une tuyauterie recouverte d'une peinture identique aux murs. En partie haute, un fer sous peinture identique.

A droite de la cheminée, une prise appliquée en PVC blanc NIKO conformes aux autres.

Plinthes :

La boiserie est recouverte d'une peinture à l'huile grise, le tout de bel aspect.

Sol :

Il est recouvert d'un vinyle imitation parquet, le tout de bonne présentation de ton brun foncé ; on constate cependant à environ 80 cm du trumeau entre porte cage d'escalier et porte local arrière, deux colorations brunâtres à tendance pied droit sur environ 10 cm de long et 1,5 cm de large. Devant la cheminée, une plaque métallique d'environ 50 cm de large sur 1 m de long sur laquelle est déposé le convecteur.

Portes :

Porte vers la cage d'escalier : côté extérieur. L'ensemble de la boiserie est recouvert d'une peinture de ton gris taupe, le tout propre. Au niveau du panneautage supérieur, en six endroits, une petite irrégularité de trou de clou ou de vis le tout sous peinture. Au niveau de la traverse verticale droite, une petite irrégularité de la boiserie sous peinture d'environ ½ cm de Ø. La quincaillerie est en nylon noir avec rosaces. Les ébrasements extérieurs des rosaces sont marqués par des débordements de peinture. Le ressort de la béquille est légèrement distendu. Pour le panneautage, présence de traces de mouvement thermique.

Côté intérieur : la porte est conforme au côté extérieur, le tout de bonne présentation. Pas de trace de mouvement thermique de ce côté. A l'arrière de la quincaillerie, une trace d'une ancienne plaque de propreté ou similaire. Au niveau du montant droit du dormant, l'arête vive latérale gauche du chambranle présente, à hauteur de la gâche, une petite écharde de la boiserie d'environ 2 cm de haut et 3 ou 4 mm de large, le tout sous peinture. Fixé sur le vantail, en partie basse, un loquet. La quincaillerie est en nylon noir avec du jeu sur l'axe ; le ressort est légèrement distendu.

Porte vers local arrière : il s'agit d'une porte assortie à la précédente. Cette porte s'ouvre et se ferme normalement. La quincaillerie est en bois sous peinture assortie à la porte. Présence de jeu au niveau de l'axe du pointeau. En pourtour du pointeau, dégradation de l'émail sur environ ½ cm de large. Pas de rosace. En entreporte, une réglette métallique.

Châssis de fenêtre :

Deux châssis de fenêtre avec chaque fois deux ouvrants surmontés d'une imposte. L'ensemble est conforme au descriptif général. Le simple vitrage est en bon état mais marqué par de légères traces suite à un manque de rinçage au niveau des impostes. Les tablettes de fenêtre sont en marbre brun. La tablette de la baie de droite est brisée en deux et présente une quinzaine de petites éclats millimétriques sur l'arête vive dont le plus important en partie droite sur environ 1 cm de Ø. Le seuil extérieur présente de petites éclaboussures de peinture blanchâtre.

Le châssis de fenêtre de gauche est assorti au châssis précédent. Sur la traverse verticale droite fixe, une réglette de fixation pour store ou autre, comme pour la baie précédente. Plus haut, un petit trou de clou. Tablette de fenêtre en marbre brun présentant une dizaine de petits éclats millimétriques. Le seuil extérieur présente également une quinzaine de petites éclaboussures blanchâtres d'environ 1 cm de Ø. Au niveau du linteau de ces deux fenêtres, un rail pour rideau avec galets.

Une cheminée décorative en marbre brun. La tablette est posée en trois éléments. L'arête vive avant de l'élément principal présente une demi-douzaine de petits éclats millimétriques. L'astragale et les jambages sont de même marbre que la tablette de ton brun, bonne présentation. Notons cependant au niveau de l'arête vive inférieure de l'astragale, en partie gauche, une écharde d'environ 1 cm² et une demi-douzaine de petits accrocs micrométriques. Au niveau de la cimaise du montant droit ; celle-ci est brisée en deux. Elle présente sur son arête vive inférieure gauche, supérieure gauche et supérieure droite, une petite écharde de matière de 3 à 5 mm. A l'angle inférieur arrière droit, une petite écharde

millimétrique. Le foyer est recouvert d'un panneautage recouvert d'une fibre de verre et d'une peinture identique aux murs. Un convecteur au gaz avec jaquette en métal émaillé noir n'appelant pas de remarques particulières. Au niveau des panneaux vitrés notons que deux d'entre eux sont manquants. En partie gauche de la tablette supérieure, une trace de rond de bouteille. En partie droite, deux petits cernes de verre.

Dans ce local, une chaufferette électrique avec jaquette en métal émaillé blanc.

LOCAL ARRIÈRE AVEC COIN CUISINE ET DOUCHE

Plafond, murs, plinthes, sol, portes, châssis, équipement :

L'ensemble est conforme au descriptif général.

Plafond :

Il est enduit sous peinture acrylique blanc cassé, le tout est de bonne présentation.

Dans le miroir du plafond, un point lumineux constitué par un socquet et une ampoule en état de fonctionnement et testée, le tout débouchant d'une gaine électrique sous peinture. Présence d'une tuyauterie bouchonnée sur environ 15 cm. Au pourtour du point lumineux, à une trentaine d'endroits, une petite éclaboussure brunâtre millimétrique, le tout de manière atténuée. Une boîte de dérivation avec couvercle le tout sous peinture.

Murs :

Ils sont recouverts d'un enduit à la Bâtard, recouvert par une peinture acrylique de ton blanc cassé. Cette peinture est de très bonne présentation.

Au mur vers local prédécrit, à gauche de la porte, trois trous de chevilles probablement de la fixation d'un porte-serviette ou similaire. A droite de la porte, un interrupteur et une prise type monobloc, le tout appliqué. En partie haute, une boîte de dérivation avec couvercle, le tout sous peinture. Les gaines électriques sont recouvertes d'une peinture assortie aux murs.

Au mur vers cage d'escalier, à droite de la porte, le mur est recouvert d'un lambris en carrelage de faïence blanche sur environ 80 cm et à partir de 80 cm du sol. Ensemble de bel aspect avec joints au ciment gris. Fixée sur ce lambris, une prise appliquée avec terre. Au-dessus, un parlophone ouvre-porte de marque SSS SIEDLE, ensemble du combiné avec cornet, cordonnet et bouton de commande en bon état.

Les murs de contournement de la logette w.-c. et de la douche sont recouverts d'un même enduit que les autres murs. A hauteur de la douche, côté intérieur, carrelage de faïence de ton beige, le tout de bonne présentation et propre. Notons que par endroits, au niveau de la façade arrière, les joints sont légèrement plus beigeâtres en partie haute. Au-dessus de la robinetterie, ils sont noirâtres. Un carreau est brisé.

Plinthes :

La boiserie est recouverte d'une peinture à l'huile dans les tons gris, le tout de bonne présentation.

Sol :

Un revêtement vinylique assorti à celui du local précédent, ensemble de bonne présentation.

Portes :

Porte d'entrée appartement : côté extérieur : le dormant et le battant mobile, boiserie recouverte d'une peinture gris taupe le tout assorti à la porte prédécrite. Au niveau du chambranle du montant droit du dormant, sur environ 1 m du sol, en une dizaine d'endroits, un petit éclat de l'émail de 3 à 4 mm. Au niveau du vantail, on retrouve des traces de mouvement thermique sous peinture en pourtour des panneautages. Sous la serrure, des écailllements de peinture sur 5 à 6 cm de Ø. La rosace de la serrure est manquante. La quincaillerie en nylon noir est en bon état mais présente du jeu du son axe. En entreporte, une réglette métallique.

Côté intérieur : l'ensemble de la boiserie est recouvert d'une peinture à l'huile de ton gris plus clair que sur la face opposée, le tout de bel aspect. Cette peinture semble récente. Dans le bas de la porte, un balai. Une quincaillerie lubrifiée, serrure avec clé, voir inventaire.

Porte vers local prédécrit : l'ensemble et en tous points conforme au côté opposé n'appelant pas d'autres remarques locatives particulières. Notons que la rosace de la serrure est manquante. Le pointeau d'ouverture présente du jeu sur son axe. En entreporte, une réglette métallique présentant de nombreuses petites bosses millimétriques.

Porte vers la logette w.-c. : l'ensemble de la boiserie est recouvert d'une peinture grise conforme aux autres portes, ensemble en bon état. Quincaillerie de type éloxé, lubrifiée. La serrure est dépourvue de clé. La vis supérieure droite de la plaque de propreté est manquante.

Châssis de fenêtre :

Un châssis de fenêtre à deux ouvrants, ensemble en bois émaillé gris. Notons que la crémone de l'ouvrant droit ne pénètre pas dans la gâche inférieure. Le vitrage est en bon état tant des ouvrants que de l'imposte. Tablette de fenêtre en bois émaillé gris conforme au châssis en bon état tout comme l'encadrement de fenêtre. En linteau, un rail pour rideau avec galets encastré dans une cantonnière de type métallique.

Equipement de cuisine :

Un plan de travail en mélaminé blanc posé en deux éléments. Notons que l'élément droit n'est pas fixé permettant l'accès aux compteurs. Dans l'élément gauche, un évier encastré à un baquet avec égouttoir. L'ensemble est en bon état et propre avec robinet à col de cygne avec brise-jet détartré. Un bouchon avec chaînette perlée mais le bouchon est non fixé. A l'arrière de la cuvette, un éclat de la finition du plan de travail sur 5 à 6 cm de Ø. A gauche de l'évier sur une vingtaine de cm de Ø, de nombreuses petites coupures. Également trois petits éclats millimétriques. L'arête vive inférieure avant du plan de travail présente une légère boursouffure.

Sous le plan de travail, un meuble à trois portillons et un meuble à un portillon. La devanture est en mélaminé blanc de bonne présentation. Les poignées sont en PVC blanc fixées à la limite extérieure de l'ouvrant. Pas de plinthes sous les meubles. De droite à gauche, un premier compartiment à un portillon ; celui-ci semble non fixé. A l'intérieur, un rayonnage. Les cabochons des charnières sont manquants. Au niveau du fond de sol, une petite coupure. Sous l'évier, un compartiment à deux portillons. La battée est en bon état. Un rayonnage présentant des petites boursouffures au niveau des arêtes vives avant. La décharge est en PVC blanc ; les vannes d'arrêt sont bloquées. Le fond de sol est en bon état si ce n'est une boursouffure micrométrique. A gauche, un compartiment à un portillon, un rayonnage ; les charnières sont dépourvues de cabochons. La joue latérale est en bon état.

Un meuble suspendu à deux portillons. La devanture est conforme aux meubles précédents avec mêmes poignées. A l'intérieur, deux rayonnages par compartiments. Les charnières sont dépourvues de cabochons. A droite, une hotte de marque ZANKER avec jaquette en métal émaillé blanc en bon état mais le filtre n'a pas été remplacé. Le clapet en verre est en bon état. L'ampoule est hors d'usage.

Une plaque chauffante électrique avec structure en métal émaillé blanc.

Un frigo de marque EVERGLADES avec jaquette en métal émaillé noir d'une hauteur d'environ 1,20 m, ensemble à deux portillons de bonne présentation. Dans le compartiment inférieur, le réfrigérateur avec joint de porte en bon état. Un baquet porte-bouteilles en PVC transparent et trois baquets en PVC transparent en bon état. Dans le volume principal, un bac à légumes également en PVC translucide en bon état. Au-dessus, trois claies en verre en chant renforcé plastique blanc en bon état. Dans le compartiment supérieur, un congélateur avec joint de porte en bon état. Une claie en verre avec arête vive avant renforcée. Présence d'un bac à glaçons. Au-dessus, un four micrométrique-ondes de marque CECOTEC ; ensemble de la jaquette de type inox en bon état. Ce four semble très récent et est garni de son mode d'emploi.

Sanitaires :

Un tub de douche en acryl blanc présentant sur son rebord latéral avant droit une trace de calcaire sur environ 50 cm de long et 3 cm de large se prolongeant sur le rebord avant droit sur une vingtaine de cm de long. Même phénomène mais de manière plus atténuée sur le rebord latéral gauche, dans sa partie centrale, sur une cinquantaine de cm de long et 2 cm de large et sur son rebord arrière sur une vingtaine de cm de long et 1 cm de large. Dans le fond du tub, une structure en bois. Un robinet mélangeur eau chaude-eau froide nickelé terminé par un flexible plastifié d'environ 1 m et une douchette. Une potence plastifiée de ton blanc avec porte-douchette. Sur celle-ci est fixée une structure métallique à deux rayonnages pour flacons divers. En partie haute, une barre de douche ou similaire sur largeur de la cabine. Un écran de douche constitué d'une porte à trois coulissants. La structure plastifiée grise, de bonne présentation si ce n'est que les panneaux plastifiés sont jaunis avec traces de coulées de calcaire ou similaire. Au niveau de la jupe de la douche, carrelage identique aux murs. En partie avant trois carreaux brisés et un trappillon d'accès au siphon dont le carreau gauche est également brisé.

Plus loin, un meuble colonne en mélaminé blanc simple, d'environ 1,70 m de haut comprenant en partie basse un compartiment à un portillon. A l'intérieur, un rayonnage. Présence d'un aimant. En partie haute, trois rayonnages. Au niveau du fond mural, en partie supérieure, traces de frottement.

A droite, un plan de travail en marbre blanc veiné gris. L'ensemble est de bonne présentation. Y est encastré un évier en porcelaine blanche en bon état si ce n'est en pourtour de la robinetterie des traces de calcaire atténuées. Un robinet mitigeur eau chaude-eau froide nickelé avec brise-jet ; le nickelage est légèrement mat au niveau du col de cygne. Ce plan de travail repose sur un meuble à deux portillons et deux tiroirs. Structure en mélaminé blanc simple. Au niveau du portillon gauche, à l'angle supérieur gauche, une petite boursouffure millimétrique. Pour chaque portillon et tiroir, un tirant en plastifié blanc. A l'intérieur, un rayonnage ; les charnières sont dépourvues de cabochons. Les vannes d'arrêt sont bloquées. Au-dessus du plan de travail, une crédence d'environ 7 cm de haut de marbre assorti au plan de travail n'appelant pas de remarques particulières. Au-dessus, un miroir d'environ 60 x 100 cm présentant au niveau de l'arête vive inférieure des traces de désargenture. Au-dessus, une corniche en stratifié devenu beigeâtre. Deux points lumineux avec ampoules en état de fonctionnement et testées. Une prise appliquée avec terre et un interrupteur.

LOGETTE W.-C.

Plafond :

Le plafond est en continuation de celui du local prédécrit n'appelant pas d'autres remarques particulières.

Murs :

Les murs sont sous enduits de type Bâtard sous peinture assortie à celle de la cuisine ; le tout est propre.

Au mur mitoyen, en partie haute, un boiler électrique de marque ATLANTIC avec jaquette en métal émaillé blanc en bon état. Les différentes tuyauteries sont également en bon état. Le jour de notre passage, nous notons un manomètre indiquant 6,5 bars. Sous le boiler, les tuyauteries sont en bon état.

Plinthes :

Les plinthes sont constituées d'un rang de carrelages de faïence ton blanc sauf le mur mitoyen arrière où la plinthe est émaillé de ton gris.

Sol :

Le sol est recouvert d'un vinyle identique et en prolongation de celui de la cuisine, pas de remarques locatives particulières.

Porte :

La porte est en tous points conforme au côté extérieur. En partie supérieure gauche, deux petites traces de coulée et quatre petits trous de vis obturés. A environ 1 m du sol et 25 cm de l'arête vive latérale droite, une ligne pied droit gris d'environ 1 cm. La quincaillerie est lubrifiée ; serrure dépourvue de clé.

Sanitaires :

Un vase w.-c. en porcelaine blanche de marque SAVAL, ensemble en bon état, très récent. Il est fixé au sol à l'aide de deux vis avec cabochons. Le siphon est dégagé. Ensemble lunette-couvercle en synthétique blanc semblant également très récent, en parfait état avec CTC en bon état. Chasse GEBERIT à deux boutons de commande également très récente en bon état de fonctionnement.

Au-dessus du vase w.-c., trois rayonnages en stratifié blanc en bon état.

RELEVÉ DES COMPTEURS

<u>Electricité :</u>	n° : 3104101	30.164,0 KW/h
<u>Eau :</u>	n° : 17FA379923M	210,360 m ³
<u>Gaz :</u> (sous réserve)	n° : 88322374	23.427,742 m ³

REMISE DES CLÉS

Outre les clés de portes décrites dans l'appartement :

- 3 clés pour la porte de l'appartement ISEO n° LCE009128
- 2 clés porte immeuble

PHOTOS







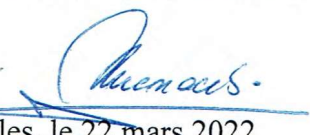


Ceci clôture l'état des lieux d'entrée de l'appartement rue de la Victoire, 5 (1^{er} étage arrière) à 1060 BRUXELLES, état des lieux effectué le 30 novembre 2021.

J'ai réalisé la présente mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité.

A dater de la date d'envoi du présent rapport, les parties disposent d'un délai de quinze jours après réception de ce rapport afin de faire connaître leurs remarques éventuelles auprès de l'expert ainsi qu'à la partie adverse. Passé ce délai, ce rapport sera considéré comme étant sans remarques.

Le présent procès-verbal d'état des lieux est établi en trois exemplaires pour servir à de telles fins que de droit.


Clos à Bruxelles, le 22 mars 2022
L'Expert,
Y. Huenaerts