

Etat des lieux contradictoire dressé avant l'occupation du bien loué

Ce 15 juin 2018 les soussignés Monsieur **Daniel WITTEBROOD** et Madame **Solange KINA** nouveaux locataires et Monsieur Olivier Vandentempel, agissant en qualité de délégué de l'Agence Immobilière Sociale « Logement pour Tous asbl » appelée ci-après « l'A.I.S. » gestionnaire du bien situé :

**Rue Van Malder, 22 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Studio au rez-de-chaussée – boîte n°1 + cave n°rez (et parties communes)**

Déclarons avoir procédé ensemble à l'état des lieux du bien précité, qui sera loué par les premiers nommés.

Le locataire dispose d'un délai de 15 jours à dater de la date d'établissement de l'état des lieux ou de la date de réception du rapport d'état des lieux pour communiquer ses remarques sur des problèmes qui n'auraient pas été constatés. Ces remarques devront être adressées par écrit.

Cet état des lieux à l'effet de déterminer, conformément à l'article 1730 et 1732 du Code Civil, l'état dans lequel le locataire reçoit le bien et dans lequel il devra le restituer à la sortie locative exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal.

De ce fait, le locataire s'engage à demander spontanément lors de son départ et au moment de la restitution des clefs, un examen du bien loué. Les clefs ne seront acceptées qu'après cette formalité.

En outre, le locataire s'oblige, par la présente, à remettre le bien en son état primitif à la disposition de l'A.I.S. et à rembourser à celle-ci, les frais éventuels pour travaux de réparations et de remise en état qu'elle aurait à effectuer pour son compte au-delà du montant de la garantie locative.

Par "gauche" ou par "droite" il faut entendre ce qui se trouve à gauche ou à droite en regardant l'objet d'écrit et en regardant la façade principal pour les murs extérieurs et la disposition des pièces. Sauf en ce qui concerne les postes et remarques repris ci-dessous, le bien est réputé en bon état locatif.

L'installation électrique est conforme au règlement générale des installations électriques et vérifiée par un organisme de contrôle agréé.

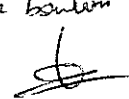
Les installations de chauffage ou le pré-équipement permettant cette installation est conforme aux normes en vigueur dans le logement.

PARTIES COMMUNES : Description générale.

Les parties communes ont été rénovées avant l'entrée des locataires dans les logements.

- Les plafonds sont enduits sous peinture acrylique de teinte blanche neuve. Ils sont garnis de plafonniers IKEA pour le rez et de soquet pour les caves. Tous les points lumineux des parties communes sont munis d'ampoules fonctionnelles.
- Les murs intérieurs sont nouvellement enduits sous nouvelle peinture acrylique blanche pour tous les étages sauf pour le sous-sol. Ils ne présentent aucun coup ou traces d'anciennes fixations. 1 applique murale IKEA au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que sur le palier entre le rez et le 1^{er} étage et 1 éclairage de secours au palier du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} ainsi que sur le palier entre le rez et le 1^{er} étage.
- Les baies vitrées arrière sont de type châssis de fenêtre de marque DAKO sont neufs en bois FSC de couleur blanche à double vitrage, de type oscillo-battant avec poignées béquilles assorties blanches.

- Les tablettes de fenêtre intérieures sont neuves en MDF sous nouvelle peinture blanche. Les tablettes de fenêtre extérieures sont neuves en aluminium anodisé sous nouvelle peinture blanche.
- Electricité de type encastrée neuve.
- Les portes sont de types différents :
 - La double porte de rue en bois vernis extérieur/intérieur n'est pas neuve mais en bon état général avec vitrages en bon état dans le haut et surmontée de 3 châssis ouvrants et munie d'une serrure à cylindre. Elle est munie d'un bras de fermeture articulé, de 2 clapets en laiton condamnés et 4 nouvelles boîtes aux lettres avec clapet en aluminium, leur portillon et leurs clés. La poignée extérieure de la porte est de type bouton en laiton, la poignée intérieure est en métal noir *laissant apparaître quelque faiblesse et est fortement griffée.*
 - Une double porte vitrée neuve sous nouvelle peinture blanche surmontée de 2 impostes.
 - Une double porte d'accès à la cour en PVC est neuve munie de double vitrage dans le haut et sans cylindre.
 - Le porte d'accès au sous-sol et la porte de la cave compteur gaz/eau sont neuves de type RF-30 et munie d'un bras de fermeture articulé *sans cylindre.*
 - La porte des caves privatives sont neuves en bois ajouré.
- Les plinthes sont anciennes en carrelage de même type que le sol pour le rez et en bois sous nouvelle peinture blanche dans la cage d'escalier.
- Les sols sont recouverts tantôt :
 - de carrelages *anciens et marqués par des traces d'usage* dont les carreaux sont correctement fixés au rez.
 - de planchers en chêne ancien poncés et huilés *et marqués par des traces d'usage* pour les paliers
 - de différentes factures et anciens pour le sous-sol
 - de pavés neufs 15x15 et de graviers pour l'extérieur arrière. Une bande de 60 cm de largeur est laissée en terre pour la plantation d'arbustes.

avec
serrure
à bouton


EXTERIEUR

La **façade avant** n'a pas été rénovée. A l'avant : Un module de sonnettes Bticino placé à l'entrée est neuf. La **façade arrière** du bâtiment a été entièrement rénovée : elle a été enduite sous nouveau crépis sur isolant de teinte ocre.

Murs : Les murs de la cour et de l'allée sont nouvellement enduits sous nouveau crépis sur isolant sur une hauteur de 3m de teinte ocre et terre de Sienné ainsi qu'un bardage bois ajouré dans le fond à droite. Côté arrière soubassements en pierre bleue neufs dans l'allée et la cour. 1 applique IP au-dessus de la porte vitrée donnant accès au rez.

Sol : Conforme à la description générale. Une trappe pour chambre de visite et 1 aquadrain.

Remarques : *le jardin(et)/la cour doivent être convenablement entretenus et nettoyés : pelouse tondue, massifs nettoyés de toutes mauvaises herbes, haie, arbre et arbustes taillés, plantes et arbuste en bonne santé.*

SOUS-SOL

Les sous-sols sont à l'état brut, il s'agit de caves. Les parties communes possèdent fils, soquets et ampoules fonctionnelles. Présence de 4 caves privatives et d'un espace compteurs électriques et d'une cave compteurs eau et gaz. Remarquons 1 trentaine de tuiles dans cette cave compteurs à conserver. Les compteurs d'eau sont munis de cartouches anticalcaires Pugh&Co Type75.

Portes et menuiserie : Conformes à la description générale.

Sol : Couvert de carrelages *anciens, marqués par des traces d'usage et par plusieurs zones recimentées.* Présence d'un étauçon sous le plancher en-dessous des escaliers.

Remarques :



REZ

Plafond : Conforme à la description générale. 2 plafonniers conformes à la description générale.

Murs : Conforme à la description générale. Remarquons à l'entrée à droite le boîtier Velux pour l'activation de l'exutoire de fumées.

Baie vitrée : conformes à la description générale.

Tablette de fenêtre : Conformes à la description générale.

Plinthes : Conforme à la description générale.

Electricité : Conforme à la description générale.

Portes et menuiserie : Conformes à la description générale. *Porte d'entrée marquée par une forte trace d'usure d'environ 80cm entre la poignée et les boîtes aux lettres.*

Sol : Conforme à la description générale. *Remarquons entre autres 1 marche dont 1 des carrelages est cassé et 1 trace de ragréage le long du mur de gauche à environ 2,5m de l'entrée. Carrelages recollés à l'entrée à hauteur du verrou de sol de la porte de rue.*

Remarques :

LOCAL ADMINISTRATIF (entresol rez/1^{er})

Porte et menuiserie : Conforme à la description générale. Une porte d'origine nouvellement repeinte avec 3 vitrages martelés en bon état dans le haut. Une quincaillerie en laiton d'origine correctement fixée avec serrure à gorge. *Remarquons une forte usure du chambranle à hauteur du pêne.*

Sol : Couvert de carrelages anciens, usagé, faïencé ou même fêlé. *Ils sont marqués par des traces d'usage et par plusieurs zones recimentées.*

Remarques : *Ce local est inaccessible aux locataires.*

CAGE D'ESCALIER

Description générale : Les étages sont séparés par un escalier en pin massif. Les marches sont en chêne neuf, poncées et huilées. Les contremarches sont en chêne nouvellement peintes en blanc. Les mains courantes sont en chêne poncées et vernies. Les balustres et limons sous nouvelle peinture acrylique blanche. Le tout est fixé correctement.

Plafond : Conforme à la description générale. 1 plafonnier conforme à la description générale. 1 exutoire de fumées de type VELUX neuf et 1 détecteur de fumées au plafond du 3^{ème} étage.

Murs : Conforme à la description générale.

Baie vitrée :

- Entresol rez-1^{er} : 1 châssis basculant conforme à la description générale.
- Entresol 1^{er}-2^{ème} : 1 châssis surmonté d'une imposte conforme à la description générale. Un garde-corps inox neuf correctement fixé.
- Entresol 2-3^{ème} : 1 châssis conforme à la description générale. Un garde-corps inox neuf correctement fixé.

Tablettes de fenêtre : conformes à la description générale.


Plinthes, électricité, portes et menuiserie : Conformes à la description générale.

Sol : Conforme à la description générale. *2^{ème} marche marquée par un rond de « verre ». 1 plaque métallique de ragréage de 10x15cm à l'entresol rez-1^{er}. 2^{ème} marche menant au local nettoyage marqué par une usure (bois légèrement vermoulu). 1 trace de ragréage de 5cm de diamètre à l'entresol 1^{er}-2^{ème}. 2 traces de ragréage de 5cm de diamètre à la dernière marche du 3^{ème}.*

Remarques :

APPARTEMENT : Description générale

L'appartement a été entièrement rénové et est donc de première occupation.



- Les plafonds sont enduits sous nouvelle peinture acrylique de teinte blanche. Toutes les peintures sont neuves et les enduits n'ont aucune traces de coup ni d'anciennes fixations. Ils sont garnis aux points lumineux munis d'ampoule fonctionnelle :
 - soit de nouvelles appliques en verre dépoli
 - soit de nouvelles appliques IP44
- Les murs sont enduits sous nouvelle peinture acrylique de teinte blanche. Toutes les peintures sont neuves et les enduits n'ont aucune traces de coup ni d'anciennes fixations.
- Les baies vitrées arrière sont de type châssis de fenêtre de marque DAKO sont neufs en bois FSC de couleur blanche à double vitrage, de type oscillo-battant avec poignées béquilles assorties blanches. Ils sont munis d'invisivent.
- Les baies vitrées avant sont de type PVC de couleur brune imitation bois à double vitrage, de type oscillo-battant avec poignées béquilles assorties. Ils ne sont pas neufs mais sont néanmoins en bon état.
- Tant les châssis, vitres, bâties coté intérieur et extérieur sont propres. Les fenêtres s'ouvrent et se ferment correctement.
- Les châssis sont surmontés de :
 - de cache-rails en MDF peints à neuf en blanc et munis de 2 rails avec galets et butées en suffisance
 - de doubles-rail en inox chromé *sans anneaux* dans la pièce avant.
- Les tablettes de fenêtre arrière sont neuves en MDF peinte à neuf en blanc
- Les tablettes de fenêtre avant sont en marbre beige *marqué par des traces d'usage et des éclats sur les arêtes.*
- Les plinthes sont neuves, soit de bois sous nouvelle peinture blanche.
- Les sols sont recouverts tantôt :
 - dans les pièces avant : d'*anciens* carrelages dans les tons bruns *marqués par une multitude*
 - dans la salle de bain : d'*anciens* carrelages gris 30 x 30.
- Les menuiseries intérieures sont neuves ainsi que les portes et en bois. Les ébrasements, chambranles sont recouverts d'une nouvelle peinture de couleur blanche. Une quincaillerie en inox (plaque et béquille) équipe toutes les serrures à gorges munie chacune de leur clé. Toutes les portes sont munies de butée avec leur rondelle en caoutchouc.
- La porte d'entrée RF/30 coupe-feu- BENOR / BOSEC est neuve et nouvellement peinte en blanc, avec une quincaillerie neuve et serrure à cylindre.
- L'installation du chauffage central est partiellement neuve. Les radiateurs à panneaux verticaux RADSON, en tôle émaillé blanc peints d'usine, sont en bon état et équipés de vannes thermostatiques de marque COMAP en bon état.
- L'installation électrique est neuve. Toutes les plaquettes avec interrupteurs ou prises broches de terre sont neuves, de marque NIKO, de couleur blanc cassé. Les prises et interrupteurs ne sont pas comptabilisés. Une ventilation électrique forcée CODUME SCU2 dans la salle de bain ainsi que dans la cuisine est neuve.
- Tous les équipements sanitaires sont en bon état et la robinetterie est de marque GROHE.
- *Sauf celui de l'ECS de la cuisine, les robinets d'arrêts sont fonctionnels.*

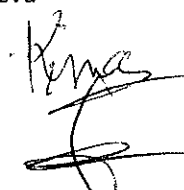
L'appartement est conforme à la description générale dans son ensemble hormis ce qui suit :

SEJOUR (pièce centrale)

Plafond : Conforme à la description générale. 1 plafonnier, conforme à la description générale. 1 nouveau détecteur de fumées.

Murs : Conforme à la description générale. Un thermostat Theben et un parlophone Bticino neufs. 2 murets surmontés de tablettes en marbre *marquées par des traces d'usage et d'éclats sur les arêtes* séparent cette pièce de la pièce avant. Présence de 2 appliques murales neuves avec verre dépoli.

Baie vitrée : Conforme à la description générale. 1 seul châssis fixe, de type imposte *pour lequel est prévu*



un store à enrouleur qui n'est pas encore placé.

2 portes : Conformes à la description générale.

Radiateur : Conforme à la description générale. Une vanne thermostatique neuve.

Electricité, porte et menuiserie, plinthes, sol : Conforme à la description générale.

Commentaires :

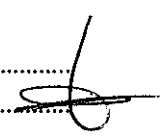
SEJOUR (pièce avant)

Plafond : Conforme à la description générale. 1 plafonnier, conforme à la description générale.

Murs : Conforme à la description générale.

Baie vitrée : Conforme à la description générale. 1 châssis composés de 3 ouvrants et 5 impostes conformes à la description générale.

Tablette de fenêtres, radiateur, électricité, porte et menuiserie, plinthes, sol : Conforme à la description générale. 1 radiateur peint d'usine en blanc et muni d'une vanne thermostatique.

Commentaires : *2 joints fissures au carrelage entre les 2 murs* 

CUISINE

Plafond : Conforme à la description générale. 1 plafonnier conforme à la description générale. Un puit de lumière naturelle alimenté par une coupole VELUX ouvrante télécommandée à verre/plexi dépoli.

Murs : Conforme à la description générale. Des briques de verre en bon état au-dessus de la cuisine. Une commande tactile VELUX neuve et fonctionnelle pour l'ouverture/fermeture de la coupole.

Baie vitrée : 5 briques de verre en excellent état.

Plinthes : En carrelage en bon état, assorties au carrelage du sol.

Tablette de fenêtres, radiateur, électricité, porte et menuiserie, sol : Conforme à la description générale.

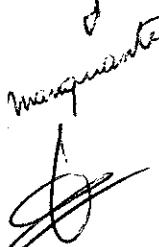
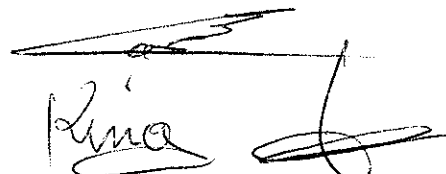
Equipements de cuisine marqués par des traces d'usage : les caissons sont en bois sous mélaminé blanc cassé, portillons en stratifiés sous mélaminé blanc cassé avec poignée de tirage en inox brossé. Une plinthe assortie *usagée* complète les meubles bas.

Meubles suspendus avec de gauche à droite

- Un meuble gris de 20 cm ajouré 2 tablettes intérieures
- Un meuble de 60 cm 1 portes + 1 tablette intérieure
- 2 meubles de 60 cm à 2 portes vitrées + 2 tablettes intérieures en verre
- Un meuble de de hotte de 60 cm
- Une hotte neuve à charbon IKEA LAGAN munie de son filtre
- Un meuble ajouré de 60 cm + 2 tablettes intérieures
- Un meuble de 80 cm 2 portes + 2 tablettes intérieures
- Des petits carrelages mosaïques bruns en bon état entre le plan de travail et les meubles hauts, 2 doubles prises

Table de travail avec de gauche à droite

- **Un plan de travail** en stratifié sous mélaminé gris anthracite marbré à bord plat *marqué par de fortes traces d'usage (usure, griffes, décollement)*. Un joint périmétrique correctement mis en œuvre.
- **Un évier** encastré 1 bac en inox, 1 bouchon crépine passe-déchets, une robinetterie modèle mitigeur à (GROHE) marqué par des traces d'usage.
- **Une taque** vitrocéramique à quatre zones de chauffe

manquante  

Meubles bas avec de gauche à droite

- 1 meuble de 20 cm 1 porte avec 2 tablettes intérieures
- 1 meuble de 60 cm 3 tiroirs
- Un meuble de dessous d'évier de 80 cm de 2 portes *dont l'intérieur est usagé*
- 1 meuble de 60 cm 3 tiroirs
- 1 meuble de 40 cm 1 porte et 1 tiroir
- 1 meuble de 60 cm avec un four neuf IKEA GORLIG et muni de sa lèche-frites et sa grille.

Autre mobilier

- 1 module de 160 cm encastré composé de 4 meubles 8 portes et 2 tablettes intérieures derrière chaque porte
- 1 meuble de 60 cm 2 portes 2x2 tablettes intérieures et un espace pour micro-ondes

Commentaires : *Après la visite, l'atmosphère de la maison ne correspond pas à ce que l'on attendait. Même si on a vu le locataire, la location n'est pas la même.*

SAS vers SDB

Plafond : Conforme à la description générale. 1 plafonnier.

Murs : Conformés à la description générale. *Présence d'un peu de salpêtre dans le bas d'un des murs.*

Porte et menuiserie, électricité : Conformés à la description générale. Un interrupteur double bascule dont 1 pour l'éclairage extérieur.

Baies vitrées : Conformés à la description générale. Un châssis fixe et une porte vitrée munie d'une serrure à cylindre.

Plinthes : En carrelage en bon état, assorties au carrelage du sol.

Sol : Conforme à la description générale. En continuation de la cuisine. Une petite marche avec cornière de finition entre la cuisine et le sas ainsi qu'une cornière de finition entre le sas et la salle de bain.

Commentaires :

SALLE DE BAIN

Plafond : Conforme à la description générale, 5 spots halogènes encastrés IP65 fonctionnels.

Murs : Carrelés du sol au plafond avec du 20x40 cm en bon état de couleur beige clair dans le haut et brun dans le bas séparé par une frise en carrelage mosaïque. Les joints sont anciens mais en bon état. *Un trou non ragré à gauche de l'applique IP.* Un porte-essuies rond et un porte-rouleau papier WC en bon état et correctement fixés. Un meuble en bon état de type colonne en stratifié sous mélaminé de couleur chêne fixé au mur muni de 4 tablettes intérieures.

Baignoire : en acrylique *marquée par des traces d'usage, d'un gros et d'un petit éclat.* Elle est encastrée dans un tablier carrelé de même type que les murs, il comprend sa bonde, un mitigeur de la marque inconnue *marqué par du tartre*, un flexible de douche, un pommeau, une barre chromée avec curseur pour pommeau de douche et porte-savon. Dans le tablier, une trappe d'accès au siphon. Le tout en bon état. *Pas encore de barre de rideau de douche ni de rideau.*

Lavabo : Conforme à la description générale, en porcelaine encastré dans un meuble en stratifié sous mélaminé blanc à 2 portes munies de poignées en inox brossé. 1 mitigeur de marque inconnue *marqué par des traces de tartre.* Au-dessus du lavabo, un miroir rond neuf ainsi qu'un nouvel éclairage mural IP44.

Vase WC : En porcelaine sur pied CERSANIT avec son réservoir GEBERIT 2 positions, une nouvelle lunette en PVC blanche.

Electricité : Conformés à la description générale. Un module 1 prise + interrupteur à l'entrée.

Radiateur : De type sèche-serviettes peint d'usine en bon état et muni d'une nouvelle vanne thermostatique.

Porte, menuiserie, électricité, plinthes, sol : Conformés à la description générale.

plina

Commentaires : *Revoir les levés : petit complément aux notes, plan de salle sans la fd*

CAVE ARG (n°1)

Un interrupteur avec soquet.

Porte : conforme à la description générale.

La chaudière à condensation de marque Vaillant, ecoTEC pro VCW 286/5-3 (E-BE) R6 (SN : 21180900100218491300394780N5) est neuve, *elle est fonctionnelle.* Un tableau divisionnaire HAGER neuf complet avec les circuits répertoriés et dont le plan unifilaire se trouve dans la porte.

Vide de tout encombrant.

Commentaires : *Code F29 (Caveau de jet)*

INVESTIGATIONS

Des investigations ont été effectuées dans les canalisations et autres points suivants : Au niveau des évacuations des eaux usées, des égouts intérieurs, des installations d'eau, de la robinetterie, de l'électricité et du chauffage. En conclusion l'ensemble est en parfait état de fonction, les joints sont neufs et ne coulent pas, toutes les évacuations sont en état de fonction et aucune n'est bouchée.

COMPTEURS

Compteur d'eau n°1720655

Index : *5,55*

Compteur électrique n°5295475

Index Jour : *1059,6*

Code EAN 541448920705745973

Compteur gaz n°222536928

Index : *1059,3*

Code EAN 541448920705745980

Compteur électrique communs n° (non installé)

Index Jour : //////////////

Code EAN n.c

Index Nuit : //////////////

Contrats électricité, gaz et eau privatifs à reprendre au nom du locataire.

Clés remises : 2 clés GERA/DSO149C/7.25... d'appartement ouvrant également la porte de rue, 1 clé de porte vitrée AR privative, 1 clé de boîte aux lettres n°1, 0 clé de cave n°rez

Il est strictement interdit de fixer une parabole sur les toitures, les murs extérieurs, les façades arrière et avant. Le perçage sur les murs intérieurs doit faire l'objet d'une autorisation de LPT.

Fait en 2 exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le 15 juin 2018.

Les locataires

Monsieur Daniel WITTEBROOD
et Madame Solange KINA

[Signature of Daniel Wittebrood]
[Signature of Solange Kina]

Olivier Vandentempel
Pour l'A.I.S.

[Signature of Olivier Vandentempel]
[Signature of Olivier Vandentempel]

