



ÉTAT DES LIEUX

État des lieux d'entrée

Rue des Primevères 23

1190 Forest · Appartement · 13 octobre 2026

BAILLEUR

Claire Dubois

PRENEUR

Antoine Mercier

RÉDACTEUR

Maximilien Wouters

SYNTHÈSE DU CONSTAT

RÉF. E343B326

8

PIÈCES INSPECTÉES

115

OBSERVATIONS

16

PHOTOS ANNEXÉES

RELEVÉ DES COMPTEURS		REMISE DES ACCÈS	
Électricité — heures pleines	452,7	Porte du logement	× 2
Électricité — heures creuses	311,2	Boîte aux lettres	× 1
Eau	582,4	Cave	× 1
		Badge	× 1

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

RÉF. E343B326

BAILLEUR

Claire Dubois

claire.dubois@exemple.com

PRENEUR

Antoine Mercier

antoine.mercier@exemple.com

RÉDACTEUR DU CONSTAT	
NOM	Maximilien Wouters
QUALITÉ	Rédacteur du constat
SOCIÉTÉ	Maximilien WOUTERS
ADRESSE	Rue Paul spaak 22, 1050 Ixelles
COURRIEL	max.wouters.pro@gmail.com

LE BIEN	
ADRESSE	Rue des Primevères 23, 1190 Forest
TYPE DE BIEN	Appartement
CHAMBRES	2
MEUBLÉ	Non — le bien est donné en location non meublée
ANNEXES	Cave

INSTALLATIONS TECHNIQUES

CHAUFFAGE	Chauffage collectif
EAU CHAUDE	Production collective

RÉFÉRENCES DU BAIL

DATE DE SIGNATURE DU BAIL	Non renseignée au jour du constat
PRISE DE COURS	13 octobre 2026
DURÉE	9 ans
LOYER MENSUEL	1 150,00 €
CHARGES MENSUELLES	125,00 €
GARANTIE LOCATIVE	2 300,00 €

CONDITIONS DE VISITE

DATE DU CONSTAT	13 octobre 2026
-----------------	-----------------

COMPTEURS, ACCÈS & OBLIGATIONS

RÉF. E343B326

ÉLECTRICITÉ RELEVÉ

Heures pleines	452,7 kWh
Heures creuses	311,2 kWh
Compteur n° ISAG3101234567	
Code EAN 541448960012345678	

EAU RELEVÉ

Index	582,4 m ³
Compteur n° ACT-2024-58241	

Remise des accès

TYPE D'ACCÈS	QUANTITÉ	OBSERVATIONS
Porte du logement	2	—
Boîte aux lettres	1	—
Cave	1	—
Badge	1	—

Obligations légales

DÉTECTEURS DE FUMÉE

2 détecteurs de fumée présents

Détecteur — Hall ou couloir — non testé

Détecteur — Palier — non testé

La présence de détecteurs de fumée en état de fonctionnement est une obligation légale pour les biens donnés en location en Belgique.

CONSTAT PIÈCE PAR PIÈCE

RÉF. E343B326

PIÈCE 01

Hall d'entrée

Au sol, le revêtement d'aspect bois de teinte claire est sans griffe, tache ni éclat nettement visible, en bon état.

Les murs sont sous peinture de ton blanc. Le mur de droite présente des traces grisâtres localisées en partie médiane et quelques petits trous de fixation en partie supérieure. L'ensemble présente une usure normale.

Les portes intérieures, blanches et à âme pleine, sont équipées d'une quincaillerie chromée, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. La feuille de porte d'entrée est de couleur blanche, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. Ces éléments sont en bon état.

La béquille de porte chromée est sans griffe nettement visible. Le judas de porte de couleur foncée est sans griffe ni éclat nettement visible. Ces deux derniers éléments sont en bon état.

La prise électrique de couleur blanche est sans éclat, tache ni décoloration nettement visible sur sa surface, en bon état. L'interphone mural blanc est sans griffe ni tache nettement visible, en bon état. Le visiophone mural de couleur blanche, intégrant un écran et un combiné, est sans griffe, décoloration ni éclat nettement visible, en bon état.

Le compteur électrique intelligent Sagemcom Siconia, modèle SAG1027.01, de couleur blanche et vert fluo, affiche 000452,7 kWh au tarif jour. Le numéro de série 1SAG3101234567 est visible. Les disjoncteurs modulaires de marque Hager, de couleur blanche et grise, visibles sur le côté droit du compteur, incluent un C32 et deux C20, en bon état.

Les prises, les interrupteurs, l'interphone et le visiophone sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par les photos n° 1 à 3 en annexe (planche 1).

ANNEXE

PHOTOS N° 1-3 · PLANCHE 1

PIÈCE 02

Salon

Au sol, un revêtement clair d'aspect bois, sans griffe, tache ni éclat nettement visible sur la zone photographiée, est en bon état.

Les murs sont sous peinture de ton blanc. On constate une fissure fine en partie supérieure de l'un des murs, ainsi qu'une tache localisée de faible étendue. Le plafond est sous peinture de ton blanc, sans fissure, tache ni auréole d'humidité nettement visible. L'ensemble présente une usure normale.

Les fenêtres comportent des châssis blancs à plusieurs vantaux, intégrant des allèges vitrées et une imposte fixe, avec une tablette d'appui blanche. Elles sont sans éclat, griffe ni trace nettement visible. La feuille de porte, de couleur blanche et à panneaux embrevés, est équipée d'une quincaillerie métallique (béquille et rosace). Elle est sans griffe, éclat ni trace nettement visible. L'ensemble des menuiseries est en bon état.

Les prises électriques, de couleur blanche, sont sans trace, décoloration ni salissure nettement visible. Le radiateur horizontal blanc, de type panneau, situé sous la fenêtre, est sans décoloration, salissure ni trace nettement visible. Un luminaire de plafond de couleur blanche, équipé de deux spots orientables, est présent.

Une douille nue est visible au plafond, sans ampoule. Ce luminaire présente une usure normale.

Les prises, les interrupteurs et les radiateurs sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par les photos n° 4 à 6 en annexe (planche 1).

ANNEXE

PHOTOS N° 4-6 · PLANCHE 1

PIÈCE 03**Cuisine**

Au sol, un revêtement clair d'aspect bois est sans griffe, tache ni éclat nettement visible sur la zone photographiée. Les murs sont sous peinture de ton blanc, sans fissure, tache ni marque nettement visible. La crédence se compose de carreaux de carrelage blancs brillants de forme rectangulaire, sans éclat, tache ni salissure nettement visible.

Le plafond, également sous peinture de ton blanc, est sans fissure, tache ni décoloration nettement visible sur la zone photographiée. L'ensemble de l'enveloppe est en bon état.

La fenêtre est dotée de châssis blancs, avec un premier ouvrant à deux battants et un second à un vantail, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. La feuille de porte est blanche, équipée d'une quincaillerie métallique chromée, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. L'ensemble des menuiseries est en bon état.

L'évier en inox, modèle à un bac avec égouttoir, présente des traces de calcaire et d'eau séchée localisées sur le fond du bac et l'égouttoir. Le mitigeur présente des traces de calcaire ponctuellement à sa base, et présente une usure normale. Le joint d'étanchéité entre le plan de travail et la crédence présente un jaunissement localisé, sans décollement nettement visible.

ANNEXE

PHOTOS N° 7-9 · PLANCHE 2

Un radiateur blanc en tôle est situé sous la fenêtre, sans décoloration, tache ni salissure nettement visible.

La plaque de cuisson vitrocéramique noire à quatre foyers est sans griffe, éclat ni tache nettement visible. Les façades des placards bas, les meubles hauts et bas de cuisine, tous de couleur blanche avec poignées métalliques, sont sans griffe, éclat ni tache nettement visible. Les prises électriques doubles, blanches, sont sans salissure, décoloration ni éclat nettement visible.

Un spot encastré au plafond et un luminaire encastré sous le meuble haut sont sans salissure ni décoloration nettement visible. L'ensemble de ces équipements est en bon état.

Le plan de travail, de couleur gris clair avec un aspect pierre ou béton, est sans griffe, tache ni éclat nettement visible, et est en bon état.

Les radiateurs, les prises, les luminaires, le mitigeur et la plaque de cuisson sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par les photos n° 7 à 9 en annexe (planche 2).

PIÈCE 04

Chambre 1

Au sol, le revêtement présente un aspect bois clair, sans griffe, tache ni éclat nettement visible. Il est en bon état. Les murs sont sous peinture de ton blanc, sans fissure, tache ni trou nettement visible.

Le plafond est sous peinture de ton blanc, sans fissure ni tache nettement visible. L'ensemble est en bon état. La fenêtre est un châssis blanc à deux vantaux, équipée d'une tablette d'appui de couleur beige clair, sans griffe, éclat ni tache nettement visible.

La feuille de porte est de couleur blanche, avec une quincaillerie chromée, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. L'ensemble des menuiseries est en bon état. Les prises électriques sont blanches, sans trace ni décoloration nettement visible.

Le radiateur est en tôle sous peinture blanche, sans décoloration ni trace nettement visible. Le luminaire de plafond est de forme ronde, blanc, sans trace ni décoloration nettement visible. Le placard intégré dispose de portes coulissantes de couleur blanche, sans griffe, éclat ni tache nettement visible. Ces équipements sont en bon état de conservation.

Les prises, les radiateurs et les luminaires sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par la photo n° 10 en annexe (planche 2).

ANNEXE

PHOTO N° 10 · PLANCHE 2

PIÈCE 05

Chambre 2

Au sol, un revêtement d'aspect bois clair, sans griffe, tache ni éclat nettement visible sur la zone photographiée, est en bon état. Les murs sont sous peinture de ton blanc, sans fissure, tache ni trou nettement visible sur la zone photographiée. Le plafond est sous peinture de ton blanc, sans fissure ni tache nettement visible sur la zone photographiée. Ces éléments sont en bon état de conservation.

Le châssis de fenêtre blanc, à deux vantaux, est sans éclat ni décoloration nettement visible sur la zone photographiée. La feuille de porte est de couleur blanche, sans griffe ni éclat nettement visible sur la zone photographiée. La béquille de porte métallique, de couleur gris mat, est sans griffe ni décoloration nettement visible sur la zone photographiée. Ces menuiseries sont en bon état.

Les prises électriques doubles, de couleur blanche, sont sans décoloration ni éclat nettement visible sur la zone photographiée. Le radiateur blanc en tôle, situé sous la fenêtre, est sans décoloration nettement visible sur la zone photographiée. Ces équipements sont en bon état.

Les prises et les radiateurs sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par la photo n° 11 en annexe (planche 2).

ANNEXE

PHOTO N° 11 · PLANCHE 2

PIÈCE 06

Salle de bain

Au sol, les plinthes sont en carrelage gris, identiques au revêtement de sol. Elles sont sans éclat, marque ni fissure nettement visible et sont en bon état.

Les murs sont carrelés en blanc sur la partie basse et sous peinture blanc cassé sur la partie haute. Des traces de moisissures noires sont visibles de façon localisée dans l'angle de la baignoire, côté mur du fond. Un éclat est présent sur un carreau ponctuellement au-dessus de la baignoire, à droite de la douchette.

Les murs sont en usure avancée.

Le plafond, sous peinture blanche, est sans tache, fissure ni auréole d'humidité nettement visible. Il est en bon état de conservation.

La feuille de porte, de couleur blanche, présente une quincaillerie en métal brossé. Elle est sans griffe, éclat ni tache nettement visible. La poignée de porte en métal brossé est sans griffe nettement visible.

La porte et sa poignée sont en bon état.

Le lavabo blanc de type suspendu est sans éclat, fissure ni tache nettement visible sur sa surface. Son siphon chromé est en bon état. La robinetterie mitigeuse chromée pour le lavabo est également en bon état.

Le miroir rectangulaire au-dessus du lavabo est sans tache ni griffe nettement visible. L'armoire de toilette avec portes miroir est sans tache ni griffe nettement visible. Le miroir intégrant l'armoire de toilette et un bandeau lumineux en partie supérieure est sans griffe nettement visible.

ANNEXE

PHOTOS N° 12-13 · PLANCHES 2-3

Le luminaire barre chromée au-dessus du miroir est sans décoloration nettement visible. Ces équipements sont en bon état.

Le radiateur sèche-serviettes blanc à barres horizontales est sans décoloration ni tache nettement visible. La baignoire blanche encastrée avec un tablier carrelé blanc présente des traces de salissures jaunâtres de façon localisée sur le joint silicone périphérique. La robinetterie mitigeuse chromée de la baignoire est sans griffe ni décoloration nettement visible, en bon état.

La douchette chromée avec flexible présente une usure normale.

Les radiateurs, les luminaires, la robinetterie baignoire, la robinetterie lavabo, le mitigeur lavabo et l'équipement « miroir avec éclairage » sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par les photos n° 12 et 13 en annexe (planches 2 à 3) ; les constatations relevées renvoient à la photo n° 13.

PIÈCE 07

WC

Au sol, un carrelage de couleur gris clair est sans éclat, fissure ni tache nettement visible. Les plinthes assorties en carrelage gris clair sont également sans éclat, fissure ni trace nettement visible. L'ensemble est en bon état.

Les murs sont sous peinture de ton blanc cassé, sans tache, trace ni fissure nettement visible. Le plafond, sous peinture de ton blanc cassé, est sans tache, fissure ni auréole d'humidité nettement visible. Ces surfaces sont en bon état de conservation.

La feuille de porte des WC, de couleur blanche, est équipée d'une béquille métallique de ton gris. Elle est sans griffe, éclat ni tache nettement visible, et se trouve en bon état. La cuvette de WC est suspendue, de couleur blanche, sans éclat, tache ni fissure nettement visible.

La plaque de commande de chasse d'eau est blanche, avec deux boutons ronds, sans griffe, tache ni décoloration nettement visible. Le lavabo mural, de couleur blanche, est sans éclat, tache ni fissure nettement visible sur sa surface. Le mitigeur chromé du lavabo est sans trace ni décoloration nettement visible.

Le siphon chromé sous le lavabo est également sans trace ni décoloration nettement visible. L'ensemble de ces équipements est en bon état.

Le mitigeur et la plaque de commande wc sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par la photo n° 14 en annexe (planche 3).

ANNEXE

PHOTO N° 14 · PLANCHE 3

PIÈCE 08

Cave

ANNEXE

PHOTOS N° 15-16 · PLANCHE 3

Au sol, le béton brut est sans fissure, éclat ni tache nettement visible. Les plinthes intégrées aux murs en briques peintes en blanc sont sans marque ni éclat nettement visible. L'ensemble est en bon état.

Les murs de la cave sont en briques peintes en blanc, sous peinture de ton clair à texture granuleuse. Ils sont sans fissure, tache ni décoloration nettement visible. Au plafond, le béton brut est revêtu d'une peinture blanche, sans fissure, tache ni décoloration nettement visible. Ces éléments sont en bon état.

La fenêtre est un châssis blanc à deux vantaux avec un vitrage à petits carreaux, sans éclat, décoloration ni salissure nettement visible. La porte est une feuille de porte de couleur blanche, équipée d'une béquille et d'une rosace en métal de teinte grise. Elle est sans griffe, éclat ni tache nettement visible. Ces menuiseries sont en bon état.

Un luminaire de plafond avec ampoule sphérique blanche est fixé sur un rail métallique, sans salissure nettement visible. Une étagère en bois clair à quatre niveaux est sans griffe, tache ni éclat nettement visible. Le compteur d'eau froide, de couleur blanche, présente un cadran numérique et analogique avec une lecture affichée de 0005824 m³. Il est sans griffe, éclat ni salissure nettement visible.

La tuyauterie en cuivre avec raccords en laiton est sans trace nettement visible. Le collier de fixation de tuyauterie en plastique de couleur blanche est sans fissure ni décoloration nettement visible. L'ensemble de ces équipements est en bon état.

Les luminaires sont fonctionnels au jour du constat. Cette pièce est illustrée par les photos n° 15 et 16 en annexe (planche 3).

OBSERVATIONS GÉNÉRALES & RÉSERVES

RÉF. E343B326

Aucune observation générale n'a été consignée au jour du constat. Les constats figurent pièce par pièce.

VALIDATION & CADRE LÉGAL

RÉF. E343B326

VALIDATION

Le présent état des lieux d'entrée du bien sis Rue des Primevères 23, 1190 Forest, le 13 octobre 2026 a été dressé par le rédacteur et peut être transmis aux parties par un lien personnel. Les constatations qui précèdent, ainsi que les photographies numérotées reprises en annexe, décrivent l'état du bien tel que relevé au jour du constat. À défaut d'observation écrite adressée au rédacteur avant la fin du quinzième jour suivant l'ouverture du lien qui leur est transmis, il est réputé accepté par les parties et fait partie intégrante du bail.

ÉTABLI PAR
Maximilien Wouters
Rédacteur du constat

CADRE LÉGAL

Région : Bruxelles-Capitale

Le présent état des lieux est dressé conformément au cadre applicable : Ordonnance du 27 juillet 2017 portant le Code bruxellois du Logement (Art. 220 à 223 du Code bruxellois du Logement).

Le preneur est invité à communiquer toute observation complémentaire dans les quinze jours. Cette faculté ne porte pas atteinte aux dispositions impératives applicables.

ANNEXE PHOTOGRAPHIQUE

RÉF. E343B326

PLANCHE 1 / 3

Photos n° 1 à 6

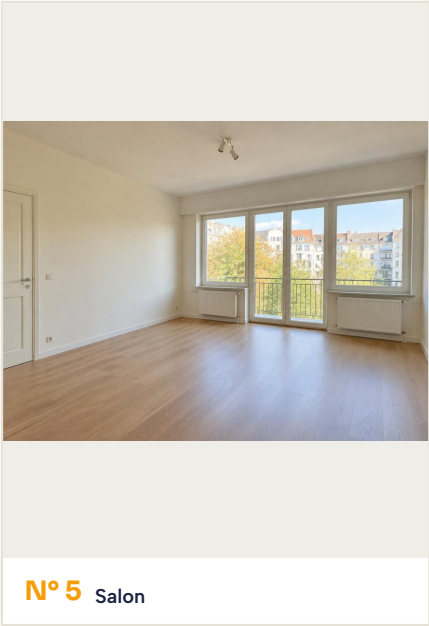
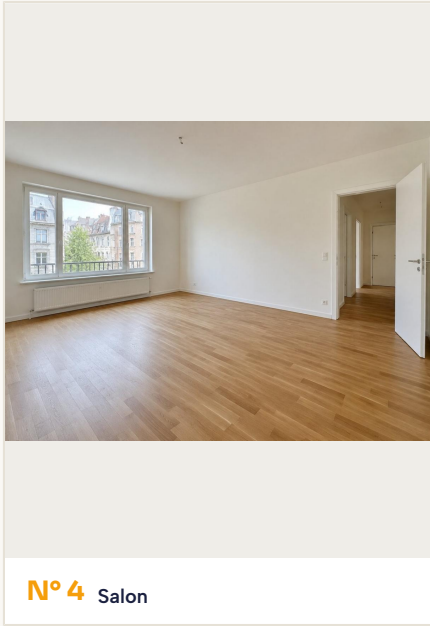
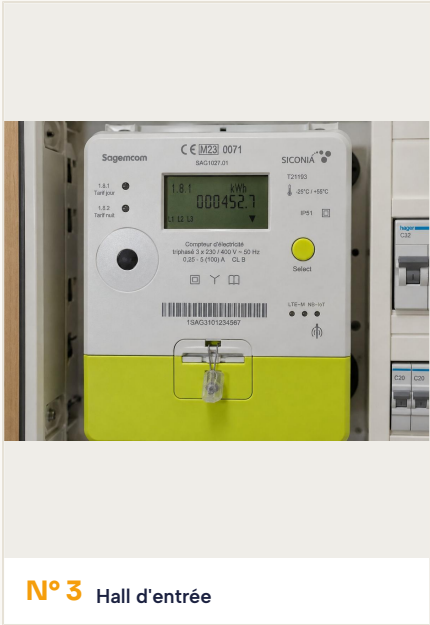
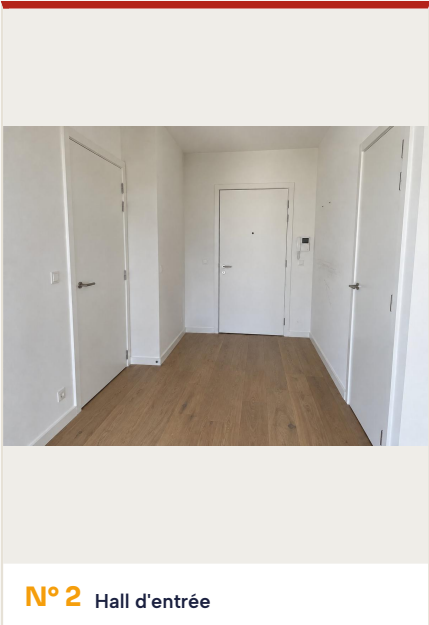
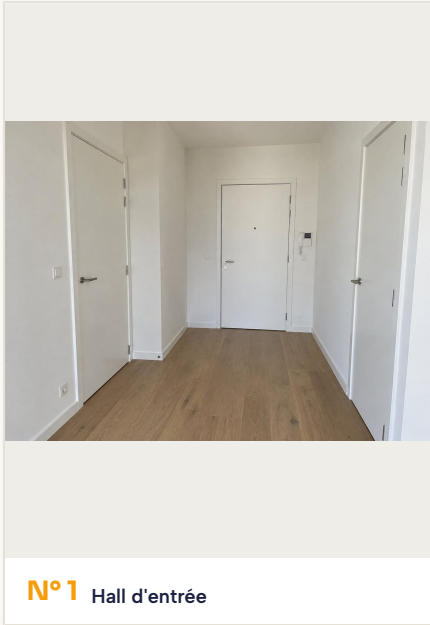
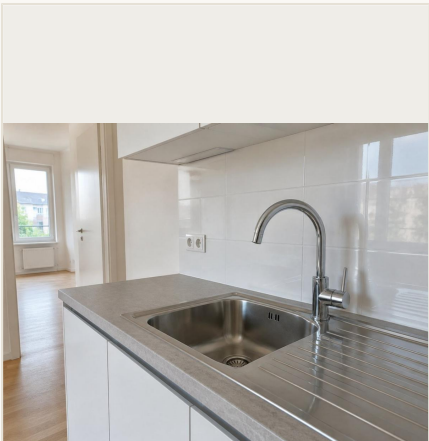


PLANCHE 2 / 3

Photos n° 7 à 12



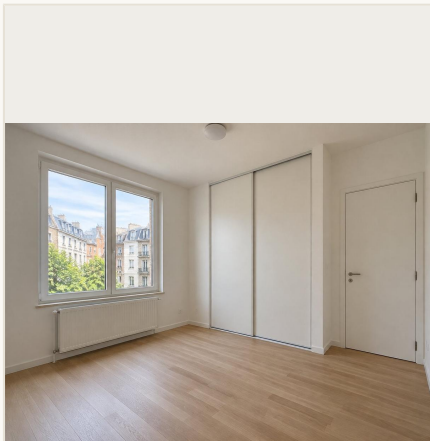
N° 7 Cuisine



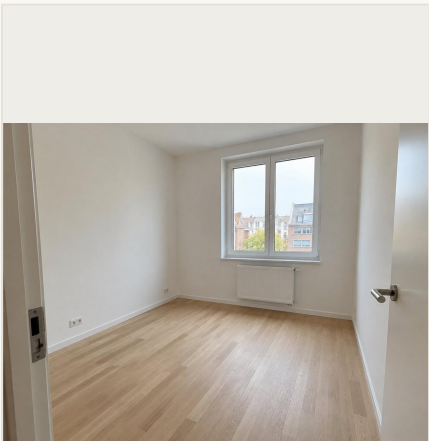
N° 8 Cuisine



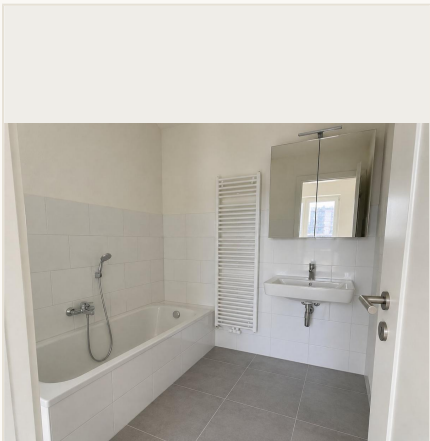
N° 9 Cuisine



N° 10 Chambre 1



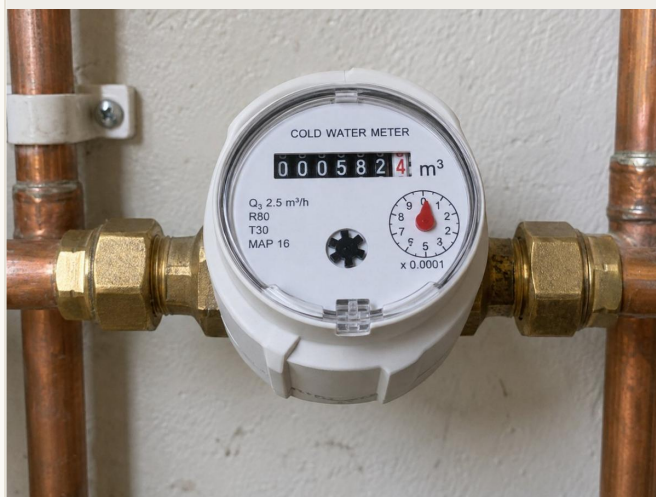
N° 11 Chambre 2



N° 12 Salle de bain

PLANCHE 3 / 3

Photos n° 13 à 16

**N° 13** Salle de bain**N° 14** WC**N° 15** Cave**N° 16** Cave