EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



# ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Contradictoire et détaillé — établi en application de l'article 27, §1er du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

**Bien :** Appartement, 2 chambres, 2e étage, avec balcon et cave — Rue de l'Exemple 12, 5100 Jambes
**Référence :** E0E3A1B2 **Dressé le :** 05/10/2026 à 10:00 **À :** Jambes
**Dressé par :** Jilliane (État des lieux Namur), expert indépendant choisi d'un commun accord par les parties.

## 1. Parties

| Qualité | Nom | Coordonnées | Présence |
|---|---|---|---|
| Le bailleur | Martine Dubois (nom fictif) | Rue du Modèle 4, 5000 Namur · martine.dubois@example.com · 0400 00 00 01 | Présent(e) |
| Le preneur | Thomas Lejeune (nom fictif) | Rue de l'Exemple 12, 5100 Jambes · thomas.lejeune@example.com · 0400 00 00 02 | Présent(e) |

*Les soussignés ont procédé le 05/10/2026 à 10:00 à la visite du bien ci-dessus et à l'établissement du présent état des lieux d'entrée, dressé avant le début de l'occupation. Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant.*
*Bail : contrat de bail signé le 17/09/2026, prenant cours le 05/10/2026. Le présent état des lieux est annexé au contrat de bail et soumis à la formalité de l'enregistrement (gratuite).*

## 2. Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds ; l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraîchi, non taché, non souillé et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur, sauf mention contraire.
4. Les appareils suivants sont mis à la disposition du preneur, qui en assurera le bon entretien : taque vitrocéramique, hotte, four, réfrigérateur-congélateur.
5. Lors de la visite, aucun contrôle du fonctionnement de l'alarme incendie des parties communes n'a été effectué.
6. Les photographies intégrées au présent document en font partie intégrante ; elles ne dispensent pas de la description écrite et complètent celle-ci.

## 3. Constatations générales

**Humidité :** Aucune trace d'humidité constatée au moment de la visite, hormis des traces de moisissure localisées sur le joint silicone de la baignoire (voir salle de bain).
Appartement au 2e étage avec ascenseur. Cave n° 6 au sous-sol. Compteurs d'eau et d'électricité dans le local technique du sous-sol, compteur de gaz en façade arrière.

Légende des états : **Neuf** **Bon état** **Usure normale** **Dégât** Non vérifié

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



# 4. Description détaillée pièce par pièce

## 4.1 Hall d'entrée

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | **Bon état** | Plafonnage blanc, propre, sans fissure. |
| Murs | **Bon état** | Peinture blanche mate, propre. |
| Plinthes | **Bon état** | Plinthes blanches, complètes. |
| Revêtement de sol | **Bon état** | Carrelage gris clair 45 × 45, joints propres, aucun carreau fêlé. |
| Porte(s) et quincaillerie | **Bon état** | Porte palière blanche, serrure de sécurité, poignée inox ; ferme correctement. |
| Point(s) lumineux | **Bon état** | Plafonnier LED, fonctionnel. |
| Prises | **Bon état** | 1 prise, complète. |
| Interrupteurs | **Bon état** | — |
| Parlophone / vidéophone | **Bon état** | Combiné blanc ; ouverture de la porte d'immeuble testée. |
| Sonnette / carillon | **Bon état** | Testée, fonctionnelle. |
| Tableau électrique | **Bon état** | Tableau divisionnaire, 2 différentiels et 12 disjoncteurs ; étiquettes des circuits non complétées. |



Photo 1 — Hall d'entrée



Photo 2 — Hall d'entrée · Revêtement de sol



Photo 3 — Hall d'entrée · Parlophone / vidéophone



Photo 4 — Hall d'entrée · Tableau électrique

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



## 4.2 Séjour / living

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | Bon état | Plafonnage blanc, propre. |
| Murs | Usure normale | Peinture blanche mate. Trois petits trous de fixation sur le mur de gauche (voir photo). |
| Plinthes | Bon état | — |
| Revêtement de sol | Bon état | Stratifié chêne clair, sans lame gonflée ni rayure marquée ; seuil de la porte-fenêtre propre. |
| Porte(s) et quincaillerie | Bon état | Porte intérieure blanche, poignée inox. |
| Fenêtre(s) / châssis et vitrage | Bon état | Porte-fenêtre et châssis PVC blancs, double vitrage, ouverture oscillo-battante ; joints souples. |
| Tablette(s) de fenêtre | Bon état | Tablette blanche, propre. |
| Point(s) lumineux | Bon état | Point lumineux central avec douille et ampoule. |
| Prises | Bon état | 4 prises et 1 prise TV coaxiale, complètes. |
| Interrupteurs | Bon état | — |
| Chauffage (radiateur, vannes) | Bon état | Radiateur acier blanc avec vanne thermostatique, sans fuite ni rouille. |

**Remarques :** Pièce vide le jour de la visite.



Photo 5 — Séjour / living

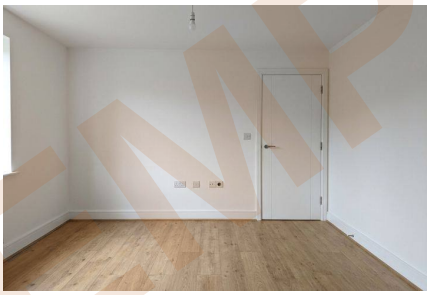


Photo 6 — Séjour / living



Photo 7 — Séjour / living · Murs



Photo 8 — Séjour / living · Revêtement de sol



Photo 9 — Séjour / living · Fenêtre(s) / châssis et vitrage



Photo 10 — Séjour / living · Chauffage (radiateur, vannes)

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



## 4.3 Cuisine

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | Bon état | — |
| Murs | Bon état | Peinture blanche ; crédence en carrelage blanc. |
| Revêtement de sol | Bon état | Carrelage gris clair, propre. |
| Fenêtre(s) / châssis et vitrage | Bon état | Châssis PVC blanc, double vitrage. |
| Point(s) lumineux | Bon état | — |
| Prises | Bon état | 5 prises au-dessus du plan de travail, complètes. |
| Meubles de cuisine (hauts / bas) | Dégât | Meubles hauts et bas stratifiés blancs. Bas de la porte du meuble sous évier éclaté : placage décollé et panneau gonflé sur environ 15 cm (voir photo). |
| Plan de travail et crédence | Usure normale | Plan de travail stratifié imitation bois ; fines rayures d'usage près de l'évier. |
| Évier et robinetterie | Bon état | Évier inox 1 bac avec égouttoir, mitigeur chromé fonctionnel, siphon sec. |
| Taque de cuisson | Bon état | Taque vitrocéramique 4 zones, testée ; micro-rayures superficielles. |
| Four / micro-ondes | Bon état | Four électrique encastré, propre ; grille et plaque présentes. |
| Hotte | Bon état | Hotte inox, filtres propres, éclairage fonctionnel. |
| Réfrigérateur / congélateur | Bon état | Réfrigérateur-congélateur encastré, propre, joints souples. |



Photo 11 — Cuisine

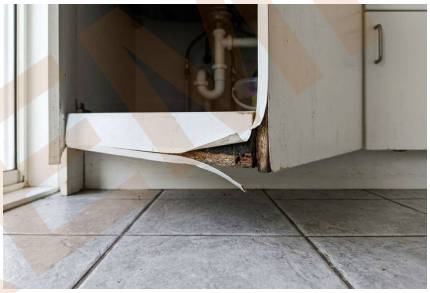


Photo 12 — Cuisine · Meubles de cuisine (hauts / bas)



Photo 13 — Cuisine · Évier et robinetterie



Photo 14 — Cuisine · Taque de cuisson



Photo 15 — Cuisine · Four / micro-ondes



Photo 16 — Cuisine · Hotte

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR





Photo 17 — Cuisine · Réfrigérateur / congélateur

### 4.4 Chambre 1

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | **Bon état** | — |
| Murs | **Bon état** | Peinture blanche mate, propre. |
| Plinthes | **Bon état** | — |
| Revêtement de sol | **Bon état** | Stratifié chêne clair. |
| Porte(s) et quincaillerie | **Usure normale** | Porte intérieure blanche ; éclat de peinture d'environ 1 cm au bas de la porte (voir photo). |
| Fenêtre(s) / châssis et vitrage | **Bon état** | Châssis PVC blanc oscillo-battant, double vitrage. |
| Volet(s) / store(s) | **Bon état** | Volet roulant manuel, sangle en bon état. |
| Point(s) lumineux | **Bon état** | — |
| Prises | **Bon état** | 3 prises, complètes. |
| Chauffage (radiateur, vannes) | **Bon état** | Radiateur acier blanc, vanne thermostatique. |
| Placards / rangements intégrés | **Bon état** | Placard intégré 2 portes coulissantes ; tablettes et tringle complètes. |



Photo 18 — Chambre 1



Photo 19 — Chambre 1 · Porte(s) et quincaillerie



Photo 20 — Chambre 1 · Fenêtre(s) / châssis et vitrage



Photo 21 — Chambre 1 · Placards / rangements intégrés

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



## 4.5 Chambre 2

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | Bon état | — |
| Murs | Bon état | Peinture blanche mate, propre. |
| Plinthes | Bon état | — |
| Revêtement de sol | Bon état | Stratifié chêne clair. |
| Porte(s) et quincaillerie | Bon état | Porte intérieure blanche, poignée inox. |
| Fenêtre(s) / châssis et vitrage | Bon état | Châssis PVC blanc, double vitrage. |
| Volet(s) / store(s) | Usure normale | Volet roulant manuel fonctionnel ; sangle effilochée (voir photo). |
| Point(s) lumineux | Bon état | — |
| Prises | Bon état | 2 prises, complètes. |
| Chauffage (radiateur, vannes) | Bon état | Radiateur acier blanc, vanne thermostatique. |



Photo 22 — Chambre 2



Photo 23 — Chambre 2 · Volet(s) / store(s)



Photo 24 — Chambre 2 · Chauffage (radiateur, vannes)

## 4.6 Salle de bain

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | Bon état | — |
| Murs | Bon état | Carrelage mural blanc toute hauteur. |
| Revêtement de sol | Bon état | Carrelage gris clair. |
| Porte(s) et quincaillerie | Bon état | — |
| Fenêtre(s) / châssis et vitrage | Bon état | Châssis PVC blanc, double vitrage. |
| Point(s) lumineux | Bon état | Plafonnier et éclairage du miroir fonctionnels. |
| Chauffage (radiateur, vannes) | Bon état | Radiateur sèche-serviettes blanc. |
| Ventilation | Bon état | Grille d'extraction propre. |
| Baignoire / douche et parois | Bon état | Baignoire acrylique blanche, pare-bain vitré, mitigeur thermostatique et douchette. |
| Lavabo et robinetterie | Bon état | Lavabo céramique sur meuble, mitigeur chromé, bonde fonctionnelle. |
| Meuble / miroir / tablette | Bon état | Meuble sous-lavabo 2 portes ; miroir avec éclairage. |
| Boiler / chauffe-eau | Bon état | Boiler électrique mural, groupe de sécurité présent, pas de fuite apparente. |
| Joints et carrelages muraux | Usure normale | Joint silicone de la baignoire noirci, traces de moisissure dans l'angle (voir photo). |

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR





Photo 25 — Salle de bain



Photo 26 — Salle de bain · Baignoire / douche et parois



Photo 27 — Salle de bain · Lavabo et robinetterie



Photo 28 — Salle de bain · Boiler / chauffe-eau



Photo 29 — Salle de bain · Joints et carrelages muraux

## 4.7 WC séparé

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | **Bon état** | — |
| Murs | **Bon état** | Carrelage mural blanc à mi-hauteur, peinture blanche au-dessus. |
| Sol | **Bon état** | Carrelage gris clair. |
| Porte(s) | **Bon état** | — |
| Éclairage | **Bon état** | — |
| Cuvette et abattant | **Bon état** | WC suspendu, abattant à frein de chute. |
| Chasse d'eau | **Bon état** | Chasse double débit, fonctionnelle. |
| Lave-mains et robinetterie | **Bon état** | Lave-mains d'angle, robinet eau froide. |
| Ventilation | **Bon état** | — |



Photo 30 — WC séparé · Cuvette et abattant



Photo 31 — WC séparé · Lave-mains et robinetterie

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



### 4.8 Cave (situé : sous-sol, cave n° 6)

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Plafond | **Bon état** | — |
| Murs | **Bon état** | Blocs de béton peints en gris. |
| Sol | **Bon état** | Béton brut, sec. |
| Éclairage | **Bon état** | Ampoule au plafond, fonctionnelle. |
| Humidité apparente | **Bon état** | Aucune trace d'humidité apparente le jour de la visite. |
| Porte et serrure | **Bon état** | Porte en bois à claire-voie fermée par un cadenas ; 1 clé remise. |



Photo 32 — Cave




Photo 33 — Cave · Porte et serrure

### 4.9 Balcon / terrasse

| Élément | État | Observations (matériau, couleur, usure…) |
|---|---|---|
| Revêtement | **Bon état** | Dalles béton 40 × 40, stables. |
| Garde-corps / balustrade | **Bon état** | Garde-corps aluminium gris, stable. |
| Évacuation des eaux | **Usure normale** | Grille d'évacuation encombrée de feuilles mortes, à dégager (voir photo). |
| Murs / façade attenante | **Bon état** | Façade en briques, joints sains. |



Photo 34 — Balcon / terrasse



Photo 35 — Balcon / terrasse · Évacuation des eaux

## 5. Clés et dispositifs d'accès remis

| Désignation | Nombre | Remarque |
|---|---|---|
| Clé porte d'immeuble | 2 | Étiquette n° 1 |
| Clé appartement | 3 | Étiquette n° 2 (même photo que l'étiquette n° 1) |
| Clé boîte aux lettres | 2 | Étiquette n° 3 |
| Clé cave n° 6 | 1 | Étiquette n° 4 (même photo que l'étiquette n° 3) |




Photo 36 — Clé · Clé porte d'immeuble




Photo 37 — Clé · Clé boîte aux lettres

## 6. Relevé des compteurs

| Compteur | N° de compteur | Code EAN | Index | Remarque |
|---|---|---|---|---|
| Électricité | 12345678 | 541448820012345678 | 45213 kWh | — |
| Gaz naturel | 3478912 | 541448820098765432 | 8452 m³ | — |
| Eau froide | 2018-09123 | — | 1236 m³ | — |




Photo 38 — Électricité




Photo 39 — Gaz naturel



Photo 40 — Eau froide

## 7. Attestations d'entretien et documents

| Document | Remis | Date |
|---|---|---|
| Entretien de la chaudière / chauffage | Oui | 12/06/2026 |
| Entretien du chauffe-eau / boiler | Non | — |
| Ramonage de la cheminée | Non | — |
| Certificat PEB remis | Oui | 03/11/2025 |

## 8. Sécurité

**Détecteurs de fumée :** 2 détecteur(s) — hall d'entrée et séjour. **Détecteur CO :** absent / non constaté.

Rappel : en Wallonie, le logement doit être équipé de détecteurs de fumée en nombre suffisant (au moins un par niveau).

## 9. Télédistribution, internet, téléphone

Câble coaxial TV et prise réseau au séjour.

## 10. État de propreté

Logement propre, nettoyé avant la visite. Grille d'évacuation du balcon à dégager.

EXEMPLE

EXEMPLE DE RAPPORT — DONNÉES FICTIVES, PHOTOS D'ILLUSTRATION — DOCUMENT SANS VALEUR



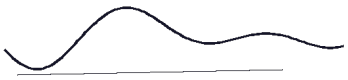
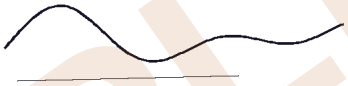
## 11. Réserves et dégâts constatés à l'entrée

| Pièce | Élément | État | Observation | Estimation |
|---|---|---|---|---|
| Cuisine | Meubles de cuisine (hauts / bas) | Dégât | Meubles hauts et bas stratifiés blancs. Bas de la porte du meuble sous évier éclaté : placage décollé et panneau gonflé sur environ 15 cm (voir photo). | à chiffrer |

## 12. Clause finale et signatures

*Le présent état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location, en un exemplaire électronique identique remis à chacune des parties, plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Il comporte 10 pages numérotées et un reportage photographique de 40 photo(s) intégré au document. Chaque partie signataire reconnaît en avoir reçu un exemplaire. Synthèse des constatations relue avec les parties présentes le 05/10/2026 à 11:18, avant signature.*

Fait à Jambes, le 05/10/2026.

| **Le bailleur**<br>Martine Dubois (nom fictif) | **Le preneur**<br>Thomas Lejeune (nom fictif) |
|---|---|
| <br>« Lu et approuvé »<br>Signé électroniquement sur tablette le 05/10/2026 à 11:22 | <br>« Lu et approuvé »<br>Signé électroniquement sur tablette le 05/10/2026 à 11:25 |

Dressé par Jilliane pour État des lieux Namur. Les signatures recueillies ont été apposées sur tablette en présence des parties ; le document est horodaté à la génération et conservé par État des lieux Namur. En cas de désaccord sur le présent état des lieux, chaque partie peut saisir le juge de paix du lieu du bien par requête.

EXEMPLE