

Votre Agence Immobilière

3, avenue de la Faïencerie, L-1510 Luxembourg

Tél. : +352 26 48 31 70

E-mail : c.reuter@votre-agence.lu

www.votre-agence.lu



PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Studio 14, rue des Peupliers, L-2328 Luxembourg

RÉFÉRENCE CADASTRALE

Section HaE, n° 218/3047

VISITE EFFECTUÉE

L'an deux mille vingt-six, le
vingt-cinq septembre

ÉTABLI PAR

Camille Reuter

Votre Agence Immobilière
Autorisation d'établissement n°
10187654

PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Établi l'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq septembre.

Nous soussignés,

Votre Agence Immobilière

3, avenue de la Faïencerie – L-1510 Luxembourg
représenté par Camille Reuter
+352 26 48 31 70 – c.reuter@votre-agence.lu

Établissons le présent état des lieux entre les parties suivantes :

BAILLEUR

Marc Hoffmann

41, rue des Romains
L-8041 Strassen

Valablement représenté par son
gestionnaire : Votre Agence Immobilière
dont le siège est à 3, avenue de la
Faïencerie à L-1510 Luxembourg

LOCATAIRE ENTRANT

Léa Fontaine

14, rue des Peupliers
L-2328 Luxembourg

Avec mission de visiter et décrire :

Studio :

14, rue des Peupliers, L-2328 Luxembourg

Notre mission est également de constater, conformément aux articles 1730 à 1732 du Code civil et à l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'état des lieux loués au moment de leur remise au locataire. Cet état servira de référence en fin de bail : le locataire devra rendre les lieux tels qu'il les a reçus suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

DÉCLARONS

Nous être rendus sur les lieux à la date ci-dessus, où après une visite détaillée des lieux et toutes prises de notes nécessaires à notre mission, avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

NOTES LIMINAIRES

Le présent état des lieux décrit l'état apparent des lieux loués et de leurs équipements. Il ne comporte aucune vérification de la conformité du bien aux lois et règlements, notamment en matière d'urbanisme, d'aménagement communal ou de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements donnés en location.

Tout contrôle de la conformité du bien examiné avec tous règlements, ordonnances et arrêtés relatifs à la sécurité, l'habitation et l'équipement devra faire l'objet d'une mission distincte.

Le présent état des lieux résulte d'un examen visuel des éléments apparents et accessibles le jour de la visite. Aucun meuble ni objet n'a été déplacé et aucun démontage ni sondage n'a été réalisé. Les éléments qui n'ont pas pu être examinés sont signalés comme tels dans les constatations.

Le locataire signale par écrit au bailleur, dans les meilleurs délais, tout défaut de fonctionnement ou toute dégradation qui n'était pas décelable lors de la visite. Ce signalement ne modifie le présent état des lieux que s'il est accepté par écrit par le bailleur.

Chaque partie peut formuler ses remarques sur le présent état des lieux pendant 10 jours à compter de l'envoi du document. Une partie qui signe le document ne peut plus ajouter de remarque après sa signature. Les remarques envoyées dans ce délai sont jointes en annexe, sous le nom de leur auteur, et n'engagent que celui-ci.

L'absence de remarque ne vaut pas acceptation du présent état des lieux.

Tous les locaux, murs et cloisons du bâtiment, situés dans le présent constat par les termes « gauche », « droite », « avant » et « arrière », doivent être interprétés en plaçant l'observateur face à la façade côté rue. Les longueurs citées ont pour but de donner un ordre de grandeur et non une quantification précise, elles ont été estimées et non mesurées, et doivent être considérées en conséquence.

Les fissures, fentes et autres désordres apparents des maçonneries, enduits, revêtements et carrelages sont décrits tels qu'ils sont constatés, sans appréciation de leur origine ni de la partie qui en supporte la charge.

Pour autant que ces ouvrages et équipements existent en la propriété examinée, il n'a pas été procédé à des investigations concernant l'état général et/ou le fonctionnement :

- des égouts, du puits perdu et de la fosse septique, de l'installation de chauffage et des canalisations sanitaires, en matière d'entartrage et de corrosion notamment,
- de la piscine et de ses accessoires (pour autant qu'ils existent),
- des équipements qui ne peuvent être appréciés réellement qu'au cours d'une utilisation effective et intensive.

Sauf mention contraire dans les constatations, le fonctionnement des appareils et équipements n'a pas fait l'objet d'essais.

Le présent état des lieux est établi contradictoirement entre les parties désignées ci-dessus.

Le présent état des lieux, signé par le bailleur et par le locataire, constitue le constat écrit et contradictoire des lieux prévu à l'article 5, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il est destiné à être annexé au contrat de bail.

Les éléments décrits sans observation particulière ne présentent pas de défaut apparent. Un élément qui n'est pas décrit ne fait l'objet d'aucune constatation : son absence du présent état des lieux ne vaut pas constat de bon état.

Les garnitures et équipements tels que rideaux, tentures et leurs accessoires, objets mobiliers divers notés dans le présent rapport, ne le sont qu'à titre descriptif, sans reconnaissance implicite formelle de propriété à l'avantage de qui que ce soit. Les locataires qui achètent de tels objets aux occupants précédents ont intérêt à conserver une preuve écrite de cet achat.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BAIL

Les données ci-dessous sont reprises du contrat de bail communiqué par les parties.

Bail du	10/09/2026
Prise d'effet	01/10/2026
Durée du bail	3 ans

COMPTEURS

Les index des compteurs ont été relevés à la date de la visite. Un compteur inaccessible ou illisible le jour de la visite est signalé comme tel. Chaque partie effectue, pour ce qui la concerne, les démarches liées au changement d'occupant auprès des fournisseurs d'énergie et d'eau.

	Numéro	Index
Électricité	1ESY1160482735	12 784 kWh
Gaz	7041 2258	436,16 m ³
Eau	23-118406	214 m ³



Compteur d'électricité



Compteur d'eau



Compteur de gaz

CLÉS ET AUTRES MOYENS D'ACCÈS

Clés et autres moyens d'accès (badges, télécommandes, cartes) remis au locataire, avec leur destination (logement, boîte aux lettres, cave, parking, parties communes) :

- 3 clés de sécurité de la porte d'entrée du studio
- 1 clé de boîte aux lettres
- 1 badge d'accès à l'immeuble



Clés · Photo 1

REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent état des lieux est contradictoire dès lors qu'il est signé par le bailleur et par le locataire, ou par leurs mandataires.

Il est procédé ce jour à l'état des lieux d'entrée du studio n° 2.1, situé au 2^e étage de la résidence sise 14, rue des Peupliers à Luxembourg. Il s'agit d'un studio d'environ 34 m², composé d'un hall d'entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine et d'une salle de bain avec WC. Sont présentes Madame Camille Reuter, de Votre Agence Immobilière, représentant le bailleur Monsieur Marc Hoffmann, et Madame Léa Fontaine, locataire entrante. Le logement est vide de tout mobilier. La visite a eu lieu en journée, en lumière naturelle.

D'une façon générale, les revêtements et finitions se présentent comme suit, sauf mention contraire dans les constatations :

- **Plafonds** : Les plafonds sont peints en blanc dans l'ensemble du logement et se trouvent en bon état.
- **Murs** : Les murs ont été repeints en blanc cassé avant l'entrée dans les lieux et présentent un bon état général.
- **Sols** : Les sols sont revêtus d'un parquet stratifié chêne clair dans le hall et la pièce de vie, et d'un carrelage en grès cérame dans le coin cuisine et la salle de bain.
- **Menuiserie extérieure** : Les fenêtres et la porte-fenêtre sont en PVC blanc à double vitrage, à ouverture oscillo-battante, et sont équipées de volets roulants.
- **Menuiserie intérieure** : Les portes intérieures sont isoplanes, peintes en blanc, avec des poignées en inox.
- **Électricité** : Les prises et interrupteurs sont blancs et en bon état apparent. Un détecteur de fumée est installé dans la pièce de vie.
- **Chauffage** : Le chauffage est individuel au gaz, assuré par une chaudière murale installée dans le placard technique du hall, avec des radiateurs en acier munis de vannes thermostatiques.
- **Propreté** : Le logement est propre. Il a été nettoyé avant l'entrée dans les lieux.

CONSTATATIONS

HALL D'ENTRÉE

Plafond: Le plafond est peint en blanc et se trouve en bon état, sans fissure ni trace.

Murs: Les murs sont peints en blanc cassé et sont propres. Une légère trace de frottement d'environ 10 centimètres est visible sur le mur, à hauteur de poignée, près de la porte de communication avec la pièce de vie.

Sols: Le sol est revêtu d'un parquet stratifié chêne clair, en bon état. Les plinthes assorties sont bien fixées.

Menuiserie intérieure: La porte d'entrée du studio est une porte de sécurité plaquée chêne côté intérieur, équipée d'un judas, d'une serrure trois points et d'une poignée verticale en inox. Elle ouvre et ferme correctement et les trois clés ont été essayées. Le seuil en aluminium est en bon état. La porte du placard technique ferme correctement.

Électricité: Le visiophone, situé à droite de la porte d'entrée, a été testé : l'appel et l'ouverture de la porte de l'immeuble fonctionnent. Un plafonnier avec ampoule fonctionne, commandé par un interrupteur près de l'entrée. Le tableau électrique, situé dans le placard technique, comprend un interrupteur différentiel et six disjoncteurs étiquetés.

Chauffage: La chaudière murale à gaz, installée dans le placard technique, est en fonctionnement. L'étiquette d'entretien indique un dernier entretien le 12 mars 2026.

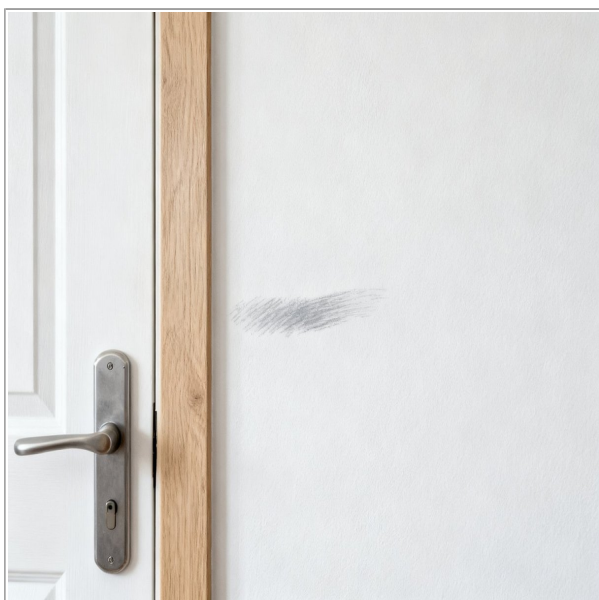
Mobilier: Le placard intégré à deux portes coulissantes à miroir est équipé d'une tringle et d'une étagère, en bon état. Les portes coulissent correctement.



Hall d'entrée · Photo 1



Hall d'entrée · Photo 2



Hall d'entrée · Photo 3

PIÈCE DE VIE

Plafond: Le plafond est peint en blanc et se trouve en bon état. Une fine fissure d'environ 30 centimètres est visible dans l'angle avant gauche, sans trace d'humidité.

Murs: Les murs sont peints en blanc cassé et se trouvent en bon état. Deux trous de cheville rebouchés et repeints restent à peine visibles au-dessus du radiateur proche de la porte-fenêtre. La crédence du coin cuisine, en carrelage blanc, est propre et ses joints sont en bon état.

Sols: Le sol est revêtu d'un parquet stratifié chêne clair, en bon état, à l'exception d'une rayure superficielle d'environ 8 centimètres devant la porte-fenêtre. Le coin cuisine est carrelé en grès cérame gris clair, en bon état. Les plinthes sont bien fixées.

Menuiserie intérieure: La porte de communication avec le hall, isoplane peinte en blanc, ouvre et ferme correctement. La poignée est en bon état.

Menuiserie extérieure: La porte-fenêtre à deux vantaux en PVC blanc, à double vitrage et ouverture oscillo-battante, ouvre et ferme correctement. Le garde-corps métallique extérieur est en bon état. La fenêtre à deux vantaux voisine et la fenêtre du coin cuisine, en PVC blanc à double vitrage, fonctionnent correctement. Les vitrages sont propres et intacts. Les volets roulants ont été testés et fonctionnent.

Électricité: L'installation comprend six prises de courant, une prise de télévision et une prise réseau RJ45, en bon état. Les deux points lumineux au plafond et la réglette LED sous les meubles hauts du coin cuisine fonctionnent. Le détecteur de fumée fixé au plafond a été testé et fonctionne.

Chauffage: Les deux radiateurs à panneaux en acier blanc, munis de vannes thermostatiques, sont en bon état apparent. Celui proche de la porte-fenêtre chauffe à la mise en service, celui situé sous la fenêtre tiédit seulement.

Mobilier cuisine: Les meubles hauts et bas, à façades blanches et poignées en inox, sont en bon état. Les portes et les tiroirs fonctionnent. Le plan de travail aspect chêne est en bon état, avec une marque de brûlure ronde d'environ 2 centimètres à droite de la plaque de cuisson. L'évier en inox à un bac avec égouttoir et son mitigeur fonctionnent, sans fuite. La plaque de cuisson à induction à quatre foyers, la hotte aspirante et le four encastré ont été testés et fonctionnent.



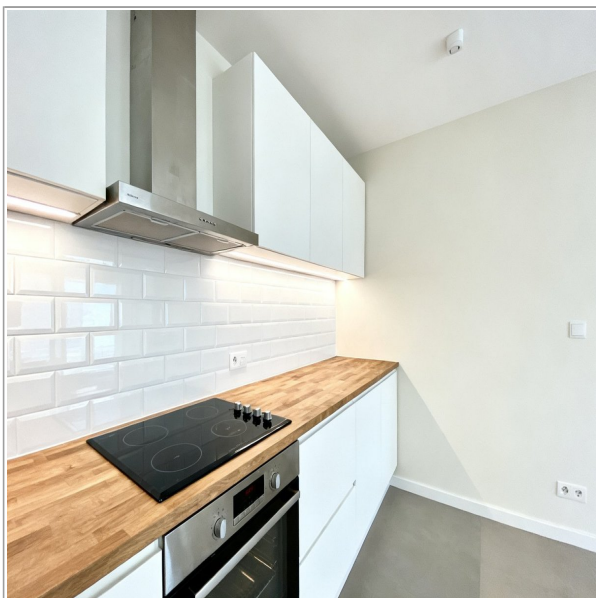
Pièce de vie · Photo 1



Pièce de vie · Photo 2



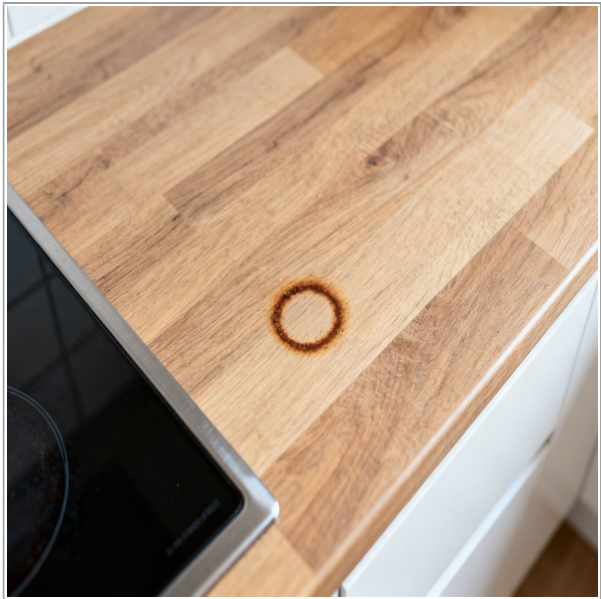
Pièce de vie · Photo 3



Pièce de vie · Photo 4



Pièce de vie · Photo 5



Pièce de vie · Photo 6

SALLE DE BAIN

Plafond: Le plafond est peint en blanc et se trouve en bon état, sans trace d'humidité.

Murs: Les murs sont revêtus de faïence blanche toute hauteur autour de la baignoire et derrière le WC, en bon état, avec des joints propres. Les autres murs sont peints en blanc et se trouvent en bon état.

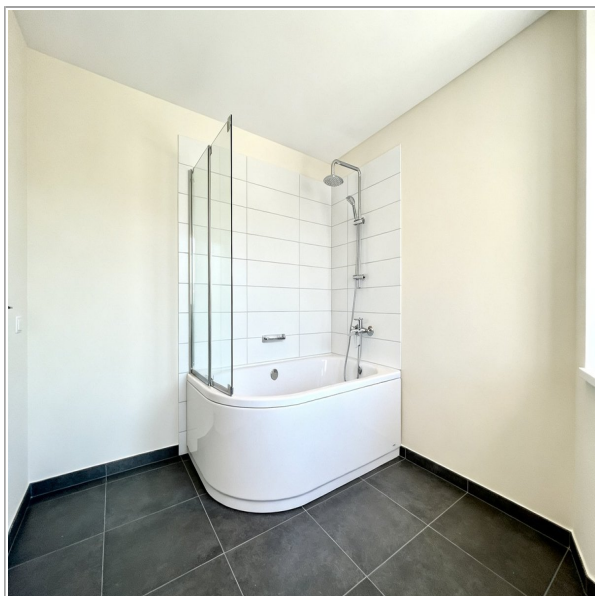
Sols: Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame anthracite, en bon état, avec des joints propres.

Menuiserie intérieure: La porte isoplane peinte en blanc, munie d'un verrou intérieur, fonctionne correctement.

Électricité: Le miroir surmonté d'une applique LED fonctionne. L'interrupteur et la prise près du lavabo sont en bon état. La bouche d'extraction de la ventilation mécanique fonctionne et elle est propre.

Chauffage: Le radiateur à panneaux en acier blanc, muni d'une vanne thermostatique, est en bon état et chauffe.

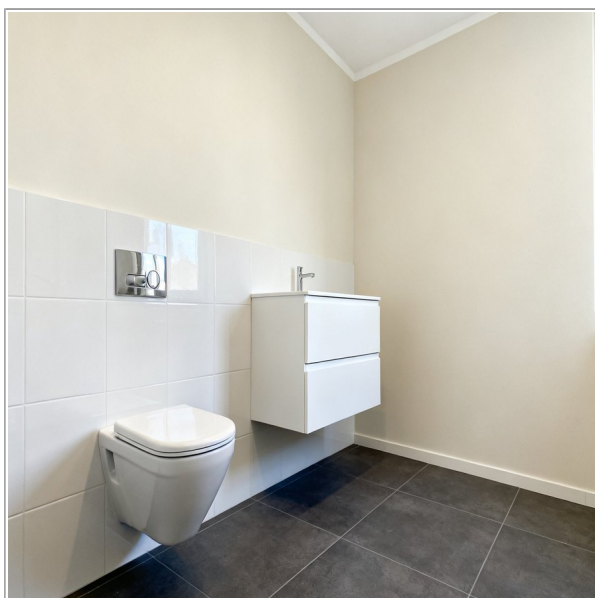
Appareils sanitaires: La baignoire d'angle en acrylique blanc, équipée d'un pare-bain vitré, est en bon état. La colonne de douche avec mitigeur thermostatique, pomme de tête et douchette fonctionne, sans fuite. Le joint silicone entre la baignoire et la faïence est jauni dans l'angle côté robinetterie. Le meuble vasque suspendu blanc à deux tiroirs est en bon état, le mitigeur fonctionne et l'écoulement est correct. La cuvette suspendue blanche, avec abattant à fermeture amortie, est propre et en bon état. La plaque de commande double débit fonctionne.



Salle de bain · Photo 1



Salle de bain · Photo 2



Salle de bain · Photo 3



Salle de bain · Photo 4

Nous vous souhaitons une agréable installation dans votre nouveau logement.

Nous vous invitons à vérifier dès votre entrée le fonctionnement des équipements (électricité, chauffage, production d'eau chaude, sanitaires, appareils électroménagers éventuels) et à signaler par écrit tout défaut au bailleur ou à son représentant, avec copie à nous-mêmes.

Pour toute question relative à votre contrat de bail, aux charges locatives ou à l'entretien du bien, n'hésitez pas à contacter votre agence. Nous restons à votre disposition pour vous accompagner tout au long de votre occupation.

Recommandations pour la restitution des lieux en fin de bail (à titre indicatif, sans valeur contractuelle) :

- Le bien doit être intégralement vidé des meubles et objets personnels appartenant aux locataires sortants. À défaut, les frais d'évacuation peuvent leur être réclamés, sur justificatif.
- Le bien doit être nettoyé dans son ensemble avant la visite. Aucun nettoyage ne sera autorisé durant l'état des lieux.
- Enlevez les traces calcaires sur les robinetteries, faïences et accessoires.
- Détartrez les mousseurs des robinets. Nettoyez les crépines des lavabos, douche et baignoire.
- Nettoyez l'ensemble des sanitaires.
- Dépoussiérez les radiateurs.
- Dans la cuisine, nettoyez l'ensemble des armoires, réfrigérateur, four et hotte. Remplacez le filtre à charbon actif si présent. Nettoyez la plaque de cuisson avec un chiffon doux et un produit adapté.
- Nettoyez l'ensemble des lieux, y compris les portes, les rideaux et tentures (nettoyage à sec selon les tissus) s'ils font partie de la location, et remplacez-les.
- Nettoyez les vitres à l'intérieur et, lorsqu'elles sont accessibles sans danger, à l'extérieur, sans éponge abrasive.
- S'il existe un système de ventilation, nettoyez les bouches d'aération et remplacez les filtres lorsque ce remplacement incombe à l'occupant.
- Vérifiez le bon fonctionnement des détecteurs de fumée et remplacez les piles si nécessaire.

- S'il y a un jardin ou une terrasse, entretenez les pelouses et plantations, enlevez les mauvaises herbes et nettoyez les surfaces extérieures.
- Videz les caves et garages.
- Vérifiez que les notices et modes d'emploi remis lors de l'entrée sont bien disponibles lors de la sortie.

Notre mission étant terminée, nous avons clos le présent procès-verbal d'état des lieux d'entrée en nos bureaux de Luxembourg, vendredi 25 septembre 2026.

Lorsqu'une garantie locative est stipulée, le présent état des lieux doit être signé par les parties au plus tard le jour de l'entrée en jouissance (article 5, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

Lorsque le présent état des lieux est signé électroniquement, le nom, le mode, la date et l'heure de chaque signature figurent sur le certificat de signature joint, qui en fait partie intégrante.

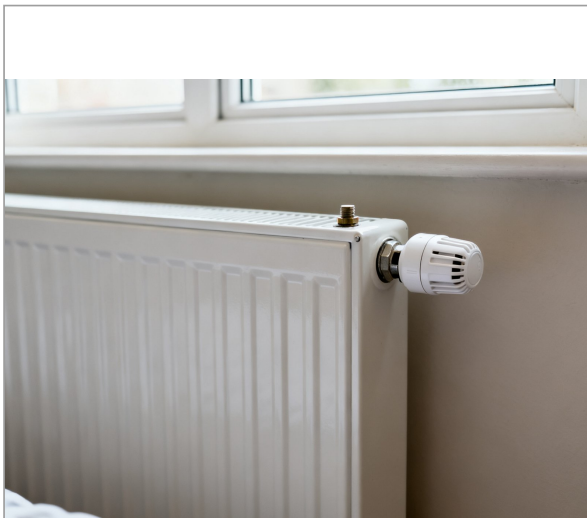


Camille Reuter
Votre Agence Immobilière

REMARQUES DU LOCATAIRE : Léa Fontaine

Après trois jours de chauffe, le radiateur situé sous la fenêtre de la pièce de vie reste froid dans sa partie haute alors que la vanne thermostatique est ouverte au maximum. Une purge semble nécessaire, je demande que ce point soit vérifié par le bailleur.

Par ailleurs, la prise de courant située à gauche de cette fenêtre ne fonctionne pas.



Remarques du locataire · Photo 1

Soumises le 28/09/2026 18:35:00
Verrouillées par la signature

REMARQUES DU BAILLEUR : Marc Hoffmann

Le radiateur situé sous la fenêtre de la pièce de vie, qui ne fait que tiédir selon le présent état des lieux, sera purgé lors de l'entretien de la chaudière prévu le 6 octobre 2026.

Le joint silicone de la baignoire, jauni dans l'angle côté robinetterie, sera refait à mes frais à cette même occasion.

Soumises le 29/09/2026 09:10:00
Verrouillées par la signature

CERTIFICAT DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Document : État des lieux d'entrée - 14, rue des Peupliers, L-2328 Luxembourg

Date d'inspection : 25/09/2026

Signé le : 29/09/2026 09:15

Référence : 5f0c2d1e-7a4b-4c39-9e21-3b8d6f4a1c07

Signature du locataire :

Léa Fontaine

14, rue des Peupliers, L-2328 Luxembourg



Signature du bailleur :

Marc Hoffmann

41, rue des Romains, L-8041 Strassen



Informations de vérification :

Signature du locataire : Léa Fontaine

Mode : Signé à distance (email)

Date et heure : 28/09/2026 18:42 (Europe/Luxembourg)

Type de signature : Signature électronique simple (SES)

Signature du bailleur : Marc Hoffmann

Mode : Signé à distance (email)

Date et heure : 29/09/2026 09:15 (Europe/Luxembourg)

Type de signature : Signature électronique simple (SES)

Identifiant du document : 5f0c2d1e-7a4b-4c39-9e21-3b8d6f4a1c07

Ce document certifie que les parties ont apposé leur signature électronique sur le document référencé ci-dessus.

L'empreinte numérique (SHA-256) du document final est conservée par Autlu et permet de vérifier son intégrité à tout moment.