

Bureau d'Expertises
M. JACQUEMOTTE S.P.R.L.
Av. E. Van Becelaere, 26/25,
1170 BRUXELLES

RAPPORT D'EXPERTISE

établi uniquement en vue de l'octroi d'un crédit
hypothécaire dressé à la demande de

☒ FORTIS BANQUE – agence de UCCLE – ALTITUDE 100

Rapport établi en

☒ €
☒ BEF

V. Réf. :
N. Réf. : 01-846

Candidat(s) emprunteur(s) :

- Nom : Madame Katia PASQUALE.
- Adresse : 1080-Bruxelles, avenue C. Roquette, 35.

Nature du bien : Maison de rapport avec deux étages et sous combles.

Adresse du bien : 1000-Bruxelles, rue de l'Etendard, 16-18.

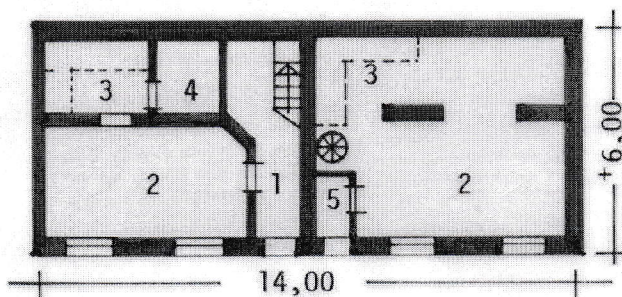
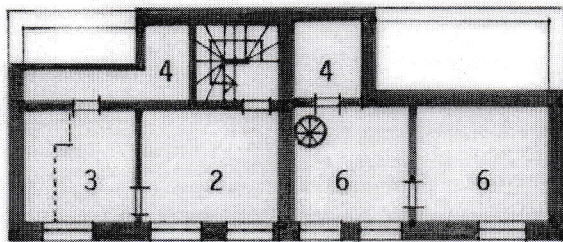
Données cadastrales : Non communiquées.

Revenu cadastral : ± 1.536,94 € (± 62.000.-bef).

Croquis d'ensemble :

PHOTO DE LA FACADE PRINCIPALE :

(si l'immeuble n'est pas construit, photo du terrain et des environs immédiats)



1. Hall
2. Séjour
3. Cuisine

4. Salle d'eau
5. Sas entrée
6. Chambre

Plan du rez-de-chaussée (ou bel étage)

Plan étage

Le croquis du présent rapport doit être considéré comme un croquis d'expertise et non comme un relevé précis. Les cotes renseignées s'inscrivent dans l'optique d'une configuration générale approximative (± 10 % de marge).

Dimensions générales :1. Terrain

- façade : 14 m
- superficie : 84 m²

00 a. 84 ca. selon renseignements transmis.

2. Immeuble

- façade à rue : 14 m
- superficie au sol : 84 m²
- superficie plateaux habitables : 300 m²
- superficie plateaux non habitables : (1) 34 m²
- superficie totale : 334 m²
- superficie garages si séparés : (1) m²
- dont (1) comptées à 50 %

Description :

- Sous-sols : Existent sous une partie de la superficie bâtie du bien et se composent de diverses caves. Escalier intérieur vers le rez-de-chaussée.
- Rez-de-chaussée : N° 16 : le hall d'entrée, avec cage d'escalier, dessert un appartement type I comprenant séjour, cuisine et salle d'eau.
N° 18 : le sas d'entrée dessert un appartement duplex comprenant séjour avec escalier hélicoïdal vers le premier étage et cuisine.
- Premier étage (ou bel étage) : N° 16 : le palier d'étage dessert un appartement type flat comprenant séjour, cuisine et salle d'eau.
N° 18 : niveau supérieur de l'appartement duplex du rez-de-chaussée comprenant deux chambres et une salle d'eau.
- Deuxième étage : N° 16 : le palier d'étage dessert un appartement semblable à celui du premier étage.
N° 18 : niveau inférieur de l'appartement duplex avec le niveau sous combles comprenant salle d'eau et deux chambres.
- Sous combles : N° 16 : le palier d'étage dessert un appartement type flat mansardé semblable à ceux des niveaux inférieurs.
N° 18 : niveau supérieur de l'appartement duplex accessible depuis la cage d'escalier du n° 16, comprenant séjour mansardé, cuisine et une pièce en mezzanine avec chaudière murale.

Immeuble déjà construit

Période de construction :

☒ 1901 – 1950

Des modernisations ont été réalisées depuis 1997.

Etat général : - constructif : très bon.

- locatif : bon.

(voir note explicative en annexe)

Vétusté : 15 %.

Protection : Le bâtiment fait-il l'objet d'une mesure de protection (classement) ?

☒ non selon les informations recueillies sur place.

Travaux : Néant.

Remarques générales concernant :

a) la maçonnerie :

Extérieure : façade avant en enduit teinté dans la masse ; seuils et soubassement en pierre bleue ; façade arrière en briques ordinaires.

Intérieure : briques locales, blocs d'agglomérés, cloisons légères.

b) la toiture :

Classique à deux versants avec lucarnes et avec velux : isolation ; charpente en bois avec éléments équarris et zinguerie ; couverture en tuiles mécaniques.

c) la menuiserie :

Extérieure : en PVC avec quincaillerie encastrée pour ouvrants droits ordinaires ; vitrages isolants.

Intérieure : portes de type standard à panneaux avec moulures embrevées en bois peint ; chambranles et ébrasements en bois peint ; quincaillerie ordinaire ; escalier en bois ; plinthes ; placards.

d) les revêtements des sols :
(pavements, parquets, ...) :

Supports : béton de briquillons, voussettes et poutrelles, gîtage, plancher.

Revêtements : pavement en carreaux hexagonaux en sous-sols ; plancher et carrelage pour les pièces d'habitation ; plancher pour les chambres ; plancher et carrelage pour le hall, les cuisines et les salles d'eau.

e) le parachèvement :

Est celui de l'époque de la construction compte tenu des modernisations intervenues depuis 1997 : plafonds enduits et peints ; faux-plafonds en plaques légères avec spots encastrés ; murs enduits, peints ou tapissés ; lambris partiels en faïences pour cuisines et salles d'eau ; tablettes de fenêtres en marbre ; cheminées ordinaires ; installation sanitaire normale ; installation électrique développée encastrée ; peintures intérieure et extérieure ; décor intérieur et papiers-peints.

f) les équipements :

- eau de ville ☒ OUI ☐ NON
- gaz ☒ OUI ☐ NON
- électricité ☒ OUI ☐ NON
- TV-radio ☒ OUI ☐ NON

chauffage central au gaz
individuel
téléphone
égout public

☒ OUI ☐ NON
☒ OUI ☐ NON
☒ OUI ☐ NON
☒ OUI ☐ NON

- six salles de douches avec water-closet, tub de douches, lavabo et chaudière murale.

- six cuisines avec évier en acier inoxydable sur armoires en bois stratifié, hotte, taque (frigo + four pour appartements duplex).

g) la situation (et caractéristiques du quartier)

Bruxelles-Est est situé à l'Est et à 4 km de Bruxelles-centre. Le bien est proche de la rue des Patriotes. La rue de l'Etendard est une artère de peu d'importance, d'environ 6 m de largeur avec revêtement asphaltique. Sur le plan des centres commerciaux et d'intérêts divers, la situation est normale.

h) les moyens de communication et transports publics :

Les transports sont assez satisfaisants (métro et autobus à proximité), jonction aisée au réseau routier par l'avenue de Cortenberg.

i) l'occupation par propriétaire/locataire :

Le bien est occupé par les locataires. Valeur locative estimée à 2.379,78 €/mois (96.000.-bef). Loyer actuel de ± 2.925,14 €/mois (118.000.-bef).

j) bail :

Bail écrit en vigueur.

Type de construction : ☒ traditionnel (murs extérieurs entièrement en matériaux durs et incombustibles).
(voir note ci-après)

<u>Eléments d'appréciation :</u>	
- Favorables :	Immeuble proche du siège des Communautés européennes. Immeuble entièrement rénové. Revenu locatif substantiel.
- Défavorables :	Superficie réduite. Absence de garage.
Avis sur la facilité de réalisation du gage :	La valeur du gage paraît de réalisation aisée vu la situation d'ensemble, la rénovation effectuée et le rapport locatif.
Code du Logement :	Pas de remarques apparentes au niveau du code du logement.
Valeur vénale totale : (vente de gré à gré) : (en chiffres et en lettres)	272.682,87 € (11.000.000.-bef)
<u>DEUX CENT SEPTANTE-DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS</u>	
Valeur en vente publique accélérée :	218.146,30 € (8.800.000.-bef)
Valeur en vente publique volontaire :	245.414,58 € (9.900.000.-bef)
En cas de construction :	
Valeur vénale du terrain nu (en gré à gré) :	
Valeur vénale dans l'état actuel (en gré à gré) :	
En cas de transformations :	
Valeur vénale avant transformations (en gré à gré) :	
Valeur vénale actuelle (en gré à gré) :	
Valeur vénale après transformations (en gré à gré) :	
Valeur vénale après transformations (vente publique accélérée) :	
Valeur vénale après transformations (vente publique volontaire) :	
Valeur de reconstruction (valeur à neuf) (y compris TVA et autres frais), APRES transformations si des travaux sont prévus :	
- du bâtiment principal :	334 m ² x 1,50 x 511 = 256.011 €
MONTANT TOTAL :	256.011 € (10.328.000.-bef)
Indice ABEX : 511	

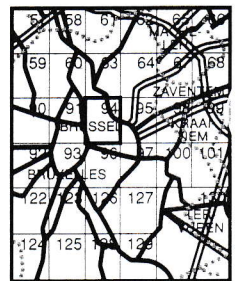
Fait à Bruxelles, le 21 mai 2001



Bureau d'Expertises
M. JACQUEMOTTE SPRL
Avenue Van Becelaere, 26/25, 1170-Bruxelles
Tél. : 02/673 70 30 - Fax : 02/660 54 38
E-mail : expertises.jacquemotte@popost.eunet.be



de rouck
cartographie



SCHAARBEEK

63

EVERE

CENTRE
CENTRUM

CENTRE
CENTRUM

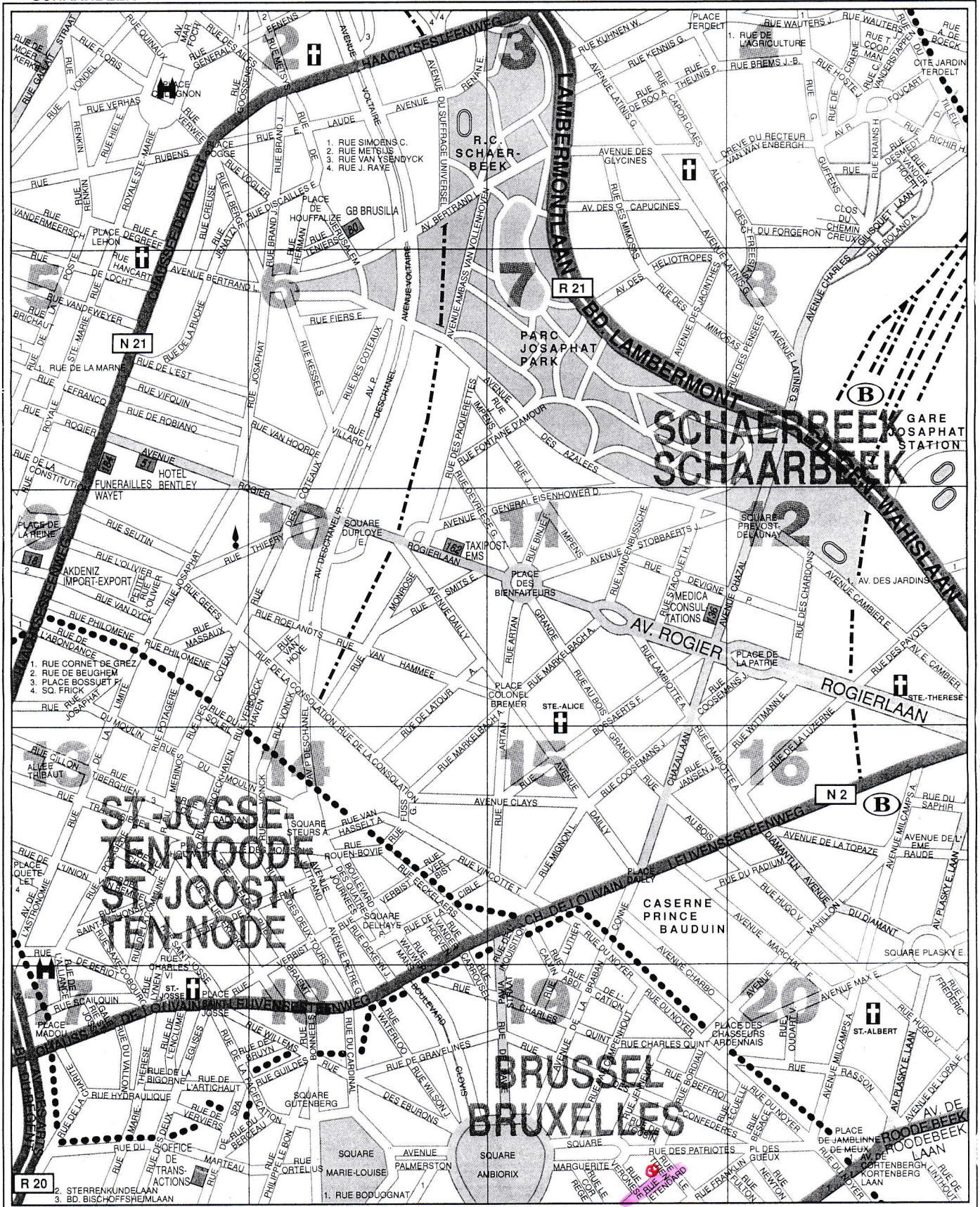
CENTRE
CENTRUM

EVERE

95

LAMBERTS-
CLUWE LEUVEN

WOLUVE-SAINT-
LAMBERT



CENTRUM/CENTRE

96

ETTERBEEK

ELSENE
IXELLES

94

NOTES EXPLICATIVES concernant le rapport d'expertise établi uniquement en vue de l'octroi d'un crédit hypothécaire à la demande de FORTIS BANQUE.

1. Valeur VENALE

Par valeur vénale, il faut entendre le « prix marchand » du bien que l'on peut obtenir pour une généralité d'amateurs auxquels il est présenté dans des conditions propres à éveiller et maintenir la concurrence.

2. Valeur de RECONSTRUCTION

Par valeur de reconstruction, il faut entendre : la valeur représentée par le coût de la reconstruction de l'immeuble sans tenir compte de son degré de vétusté, de ses défauts ... bref ce qu'il faudrait dépenser pour reconstruire au même endroit un immeuble identique en ce y compris la T.V.A., les honoraires d'Architecte, les frais de raccordements. Cette valeur est donnée à titre informatif sans engagement.

2.1. Calcul de la valeur à neuf suivant le système de calcul FORTIS BANQUE ASSURANCE (après transformations éventuelles).

- ☐ surface à usage habitation
..... m² x 1,50/2 x ABEX = €
..... m² x 60/80 x ABEX = bef
- ☐ surface à usage professionnelle (si présent)
..... m² x 1,50/2 x ABEX = €
..... m² x 60/80 x ABEX = bef

2.2. Par surface, murs extérieurs compris, il faut entendre :

- a) la moitié de la surface des parties non aménagées des différents niveaux du bâtiment désigné. Par parties non aménagées, il faut entendre les locaux dont le plancher, le plafond et les murs sont constitués à raison de plus de 75% de matériaux de gros-oeuvre, sans finition. Les garages, abris de jardin et carports sont toutefois toujours considérés comme des parties non aménagées.
- b) la totalité de la surface des parties aménagées des différents niveaux du bâtiment désigné, vérandas comprises.

Les vides ventilés et les greniers non aménagés dont la hauteur au faîte du toit est inférieure à 2 mètres ne sont pas pris en considération.

Si l'assuré est propriétaire de la totalité d'un bâtiment, le montant à assurer doit atteindre un montant égal au nombre de m² de surface, multipliés par 1,50 et par l'indice ABEX en vigueur.

Si l'assuré est propriétaire d'une partie du bâtiment, le montant à assurer doit atteindre, sans tenir compte des parties communes, des greniers non aménagés, des caves et des garages, un montant égal au nombre de m² de surface, multipliés par 2 et par l'indice ABEX en vigueur.

2.3. Si la valeur de reconstruction déterminée par l'expert excède de plus que 10 % la valeur obtenue par la grille d'évaluation ci-avant, l'expert est prié d'expliquer la différence.

3. Etat d'entretien

3.1. Les définitions sont les suivantes :

- ☐ très bon Le bâtiment est une construction récente, nouvellement construit ou récemment radicalement et complètement rénové et mis en bon état. Le bâtiment paraît à tout point de vue dans un état impeccable.
- ☐ bon Le bâtiment paraît normalement bien entretenu sans trace anormale d'usure ou de délabrement. Aucun travaux d'entretien urgent ne semble nécessaire.
- ☐ moyen Le bâtiment présente des signes d'usure et/ou de mauvais entretien, mais est habitable. Des travaux d'entretien et/ou des travaux de transformations sont nécessaires pour remettre le bâtiment dans un état acceptable.
- ☐ mauvais Le bâtiment présente clairement des signes d'usure, de délabrement et/ou des dégâts déjà existants et est inhabitable. Des travaux de rénovation ou même de démolition totale ou partielle en vue d'une reconstruction sont impérativement nécessaires.

3.2. Remarque : dans le cadre de la présente mission, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur les éléments structurels peu visibles du bien et dès lors, de la présence ou non de phénomènes comme celui de la Mérule par exemple, tout comme sur l'état des techniques et éléments encastres ou la présence d'amiante.