

Bureau d'Expertises M. JACQUEMOTTE S.P.R.L.
Avenue Van Becelaere, 26 - boîte 25
Téléphone : 02/673.70.30

1170 Bruxelles
Fax : 02/660.54.38

Référence : 12-599.

Monsieur et Madame DASSY-TIMMERMANS

**Expertise à 1140 Bruxelles,
Rue Jean-Baptiste Mosselmans, 22.**



6 avril 2012

$\{f_i\}$
 $\{g_i\}$
 $\{h_i\}$

Expert : BUREAU D'EXPERTISES M. JACQUEMOTTE S.P.R.L.
Avenue Van Beekelaere, 26/25 à 1170-Bruxelles
Tél. : 02/673.70.30 - Fax : 02/660.54.38
E-mail : expertises.jacquemotte@skynet.be

Mission notifiée le:
Immeuble visité le:
Conclusions transmises le
Intermédiaire :

26 mars 2012
2 avril 2012
voir fin du rapport

N/Réf. : 12-599

RAPPORT D'EXPERTISE

établi uniquement en vue de l'octroi d'un crédit hypothécaire

Nom et adresse de l'emprunteur :

Nom : Monsieur et Madame DASSY-TIMMERMAN
Adresse : 1140-Bruxelles, rue Van Ruusbroeck, 10.

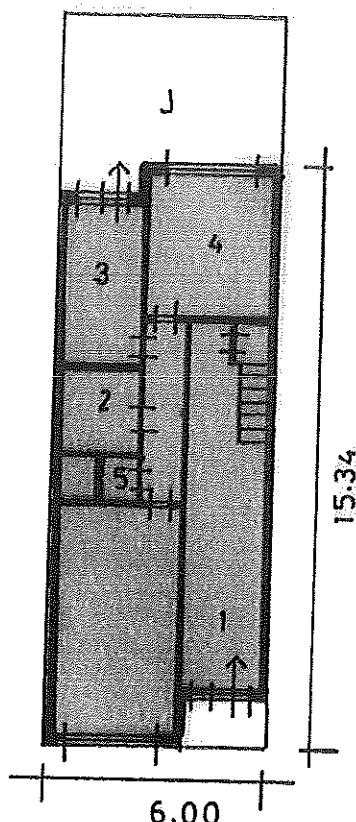
Genre et situation du bien à expertiser :

Genre : Maison d'habitation de rapport avec deux étages et jardin.
Situation : Le bien est sis à 1140-Bruxelles (Evere), rue Jean-Baptiste Mosselmans, 22.
Données cadastrales : Non communiquées.

Valeurs données : voir conclusions en fin de rapport

CROQUIS :

PHOTO :



- 1. Entrée
- 2. Salle de bains
- 3. Cuisine
- 4. Chambre
- 5. Toilette
- J. Jardin



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 ($\pm 10\%$ de marge).

Dimensions générales :

1. Terrain

- largeur de la parcelle : 6,00 m
- profondeur moyenne de la parcelle : 19,40 m
- surface de la parcelle : 116 m² 1 a. 16 ca. selon renseignements transmis

2. Immeuble

- largeur en façade : 6,00 m
- surface bâtie bâtiment principal :
 - sous-sol : 27 m² (1)
 - rez-de-chaussée : 90 m²
 - 1^{er} étage : 90 m²
 - 2^{ème} étage : 90 m²
 - 3^{ème} étage : m²
 - 4^{ème} étage : m²
 - combles : m²
- surface totale : 297 m²
- surface annexes non-attenantes : m²

(1) voir remarque en fin de rapport

Type de construction : traditionnelle

Période de construction : 1956.

Des aménagements ont été réalisés depuis.

Immeuble à construire ou en cours de construction : stade d'avancement des travaux : néant.

Classement : pas d'application selon nos informations recueillies.

Description détaillée du bien :

- Sous-sols : Existent sous une partie de la superficie bâtie du bien et se composent de quatre caves et de deux chaufferies. Escalier intérieur vers le rez-de-chaussée.
- Rez-de-chaussée : Entrée collective, escalier, appartement une chambre avec séjour, cuisine, water-closet et salle de bains (non visité).
- Premier étage : Le palier d'étage dessert un appartement deux chambres avec séjour, cuisine, water-closet, salle de bains, réduit et terrasse arrière.
- Deuxième étage : Le palier d'étage dessert un appartement deux chambres avec séjour, cuisine, water-closet, salle de bains, réduit et terrasse arrière.

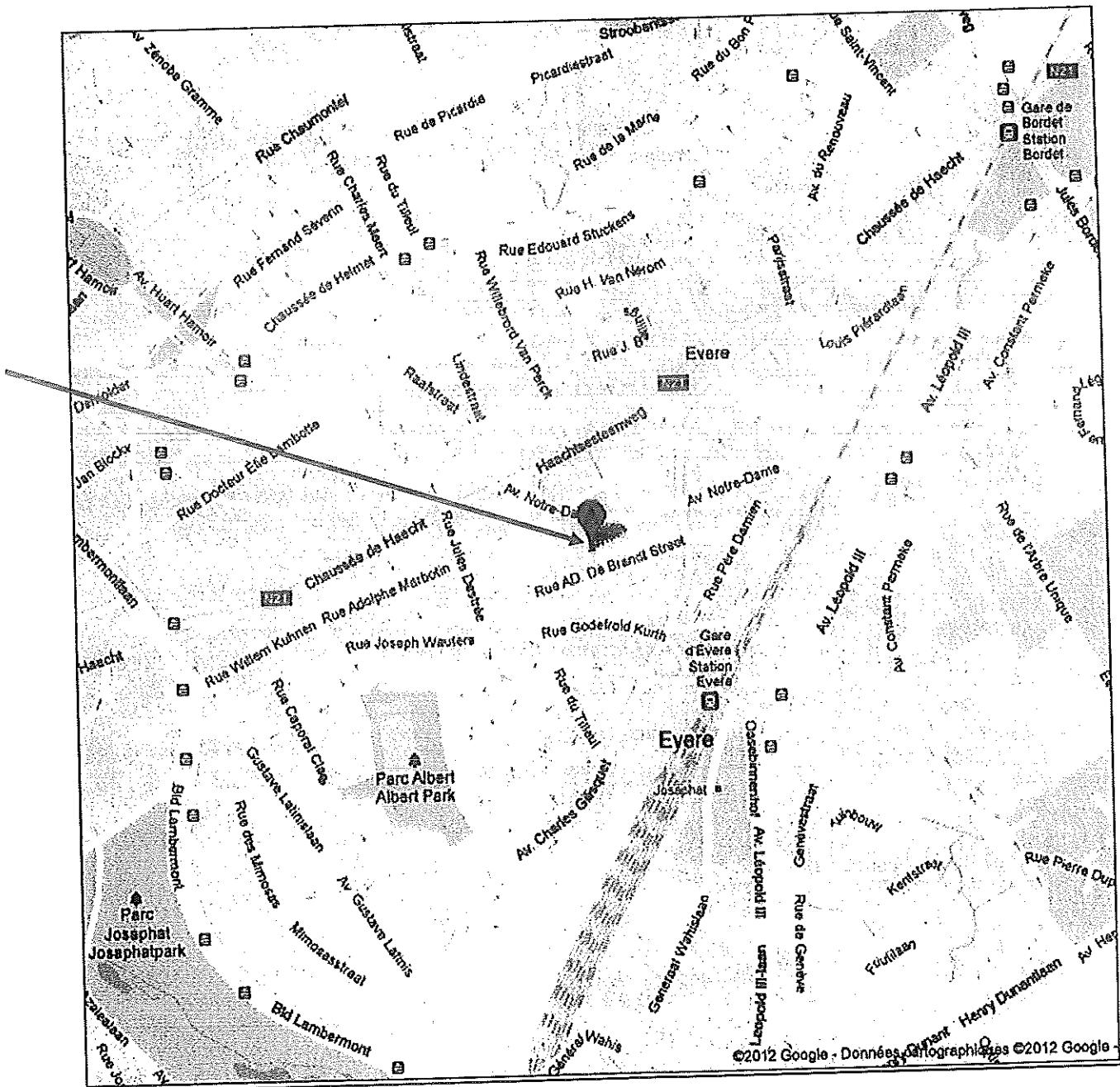
Soit au total 3 logements.

Description détaillée de l'environnement : (voir plan en annexe)

- Situation du bien : Evere est une commune de moyenne importance (34.727 habitants) située au Nord-Est et à 6 km de Bruxelles-centre.
- Environnement : Le bien est proche de la gare. La rue Jean-Baptiste Mosselmans est une artère de peu d'importance, d'environ 7 m de largeur en asphalte.
- Possibilités de communication, facilités d'accès, transports publics : Sur le plan des centres commerciaux et d'intérêts divers, la situation est normale. Les transports sont bons (tramways, autobus et gare de chemin de fer à proximité).
- Eléments favorables ou défavorables liés au milieu : Jonction aisée au réseau routier par le boulevard Léopold III.
- Servitudes ou autres charges signalées : Néant.
- En résumé : Résidentiel, agglomération.

PLAN DE SITUATION

**Adresse Rue Jean-Baptiste Mosselmans 22
1140 Evere**



Description détaillée de la qualité des matériaux utilisés :

- Maçonnerie et fondations :
Extérieure : façade avant en briques de parement triées et rejointoyées ; seuils et soubassement en pierre bleue ; façade arrière en briques ordinaires.
Intérieure : briques locales.
- Toiture, corniche et zingueries : Plateforme avec membrane d'étanchéité de type asphaltique.
- Menuiseries :
Extérieure : en aluminium avec crémone pour ouvrants droits ; volet mécanique ; vitrages simples.
Intérieure : portes de type standard embrevées en bois ; chambranles et ébrasements en bois ; quincaillerie ordinaire ; escalier en bois ; plinthes ; cache-rails ; caisse à volet.
- Isolation : En rapport avec les normes de l'époque.
- Sols :
Supports : béton de graviers, hourdis préfabriqués en béton armé.
Revêtements : chape pour les sous-sols ; carrelage pour les pièces d'habitation ; carrelage pour le hall, la cuisine et les salles d'eau ; parquet mélaminé et floorflex pour les chambres.
- Finitions et parachèvements :
Est celui de l'époque de la construction compte tenu des aménagements intervenus depuis : plafonds enduits et peints ; murs enduits et peints ; lambris partiels en faïences pour salles d'eau ; tablettes de fenêtres en marbre ; cheminées décoratives ; installation sanitaire normale ; installation électrique encastrée ; peinture intérieure ; décor intérieur.

Description des équipements et du confort :

- Confort : Le confort est satisfaisant.
- Equipements et raccordements : Raccordements aux réseaux publics : eau, gaz (nombre de compteurs : 3), électricité (nombre de compteurs : 4), égouts.
- Chauffage : 3 installations de chauffage central individuel à eau chaude fonctionnant au gaz avec régulation automatique.
- Sanitaires : 3 salles de bains simplement installées avec lavabo, baignoire encastrée.
3 cuisines avec un évier en acier inoxydable sur mobilier en bois stratifié.
- Divers : Ouvre-porte, parlophone, jardin entretenu.

Eléments particuliers du bien :

- Etat d'entretien (voir remarque en fin de rapport) : L'état d'entretien paraît moyen sous l'aspect constructif et moyen sous l'aspect locatif.
Au point de vue locatif signalons que les décors sont anciens.
Au point de vue constructif, signalons une ossature béton.
- Location/occupation : Le bien est occupé par trois locataires selon les éléments recueillis ou les baux transmis, la situation est la suivante : 3 baux ordinaires :

Situation actuelle	Avis expert (estimation loyer si propriétaire)
Rez-de-chaussée	400 €
Premier étage	410 €
Deuxième étage	450 €
TOTAL	1.260 €
	1.600 €

Descriptif des transformations envisagées :

Néant.

Eléments d'appréciation favorables :

Jardin. Trois entités distinctes.

Eléments d'appréciation défavorables :

Visite partielle.

Points de comparaison : Transmis à titre informatif avec toutes les réserves que leur examen nécessitent.

1140-Bruxelles, rue Ed. Stuckens, 106, bâtiment 6a. 65 ca., vente publique le 14/02/2012 pour 380.000 €.

Réalisation normale du bien dans l'état actuel vu le potentiel locatif.**Valeurs intrinsèques :**

- Valeur du terrain uniquement : <i>(valeur théorique)</i>	145.000 €
- Valeur de reconstruction : <i>(sur base Indice ABEX 705 – voir remarque ci-après)</i>	365.000 €
- Vétusté :	20 %
- Coût des travaux éventuels : - par entreprise : (TVA comprise) avec une incidence sur valeurs de € + €
- via travaux personnels : avec une incidence sur valeurs de € + €
- Valeur vénale en vente de gré à gré:	375.000 €
- Valeur en vente publique volontaire :	318.750 €
- Valeur en vente forcée :	281.250 €
- Prix d'achat communiqué : €

Responsabilité et utilisation du rapport d'expertise

La S.P.R.L. Bureau d'Expertises M. JACQUEMOTTE, avenue Van Becelaere, 26/25 à 1170-Bruxelles, déclare avoir visité et examiné personnellement le bien immeuble en cause. En aucun cas l'Expert ne pourra être rendu responsable de l'utilisation de ce rapport par des tiers. Il déclare que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.

La superficie totale bâtie du bien est donnée considérant les caves et sous combles à 50 %.

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. 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. La valeur de reconstruction est donnée à titre indicatif, la responsabilité de l'Expert ne pourra, en aucun cas, être engagée en cas de sinistre. Les travaux constructifs sont supposés avoir été réalisés après obtention de toutes les autorisations requises tout comme les conditions d'occupation (conformité aux Codes du Logement par exemple) et d'exploitation éventuelles. Il est par ailleurs rappelé que tout transfert d'une unité d'habitation doit s'accompagner d'un contrôle de l'installation électrique basse tension et d'un certificat énergétique.

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 Méruse par exemple, tout comme sur l'état des techniques et éléments encastrés ou la présence d'amiante.

Fait à Bruxelles, le 6 avril 2012

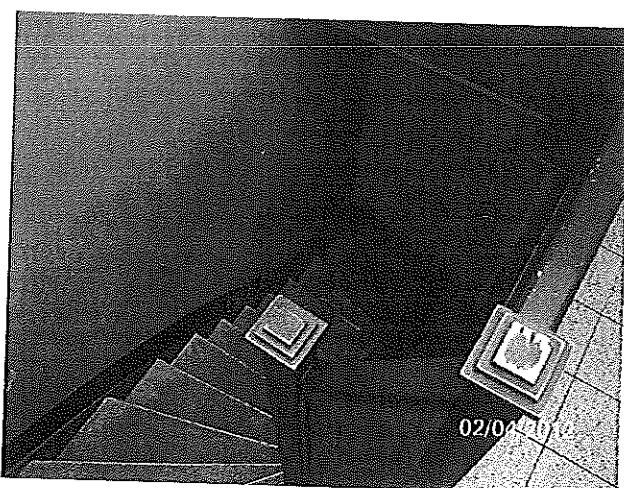
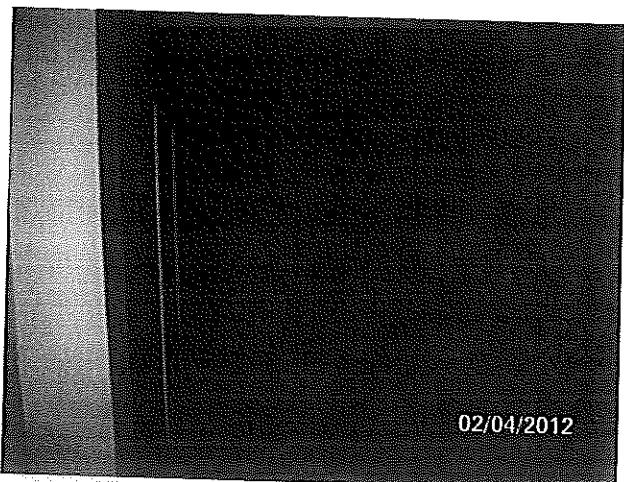
Fait sur l'honneur :

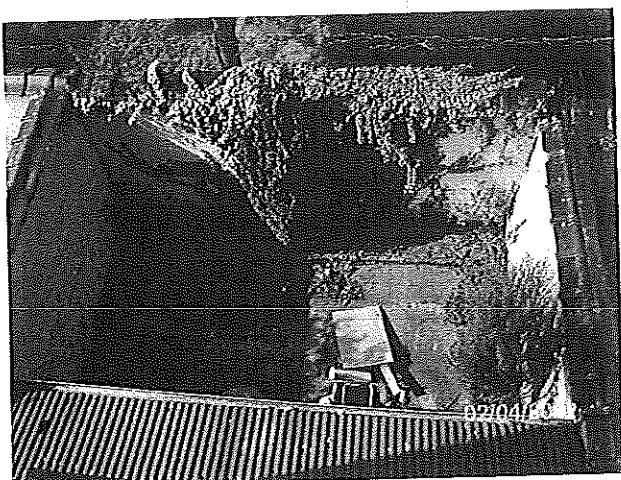
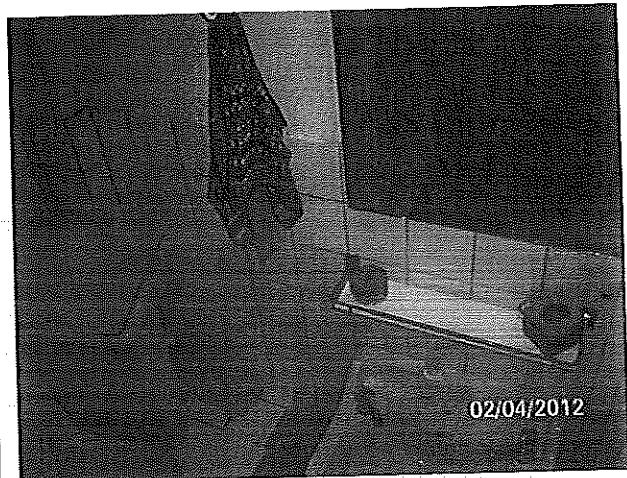
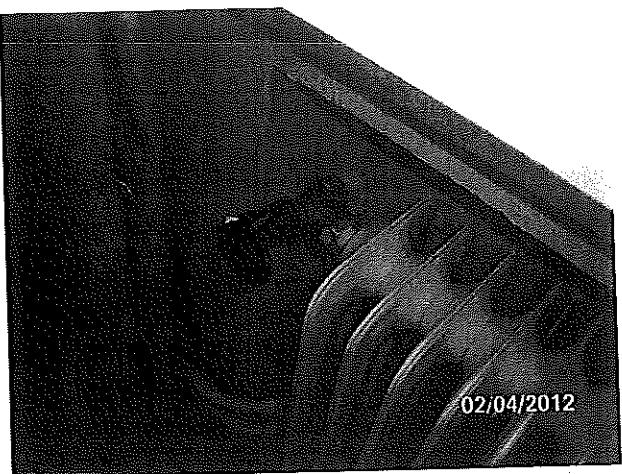
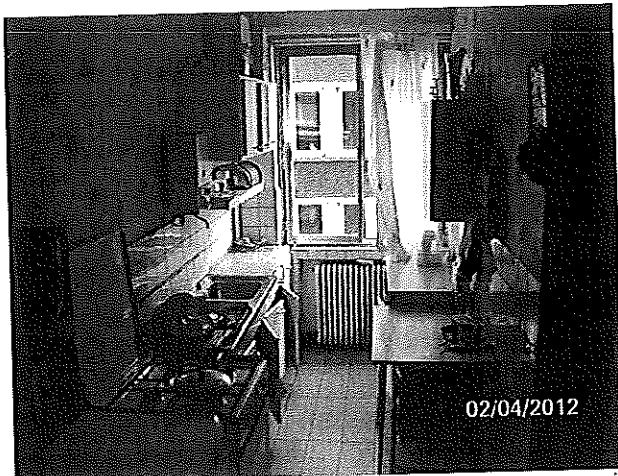
SPRL MICHEL JACQUEMOTTE
Géomètre-Expert
26/25, avenue E. Van Becelaere, 1170 Bxl
Tél. : 02/673 70 30 - Fax : 02/660 54 38
E-mail : expertises.jacquemotte@skynet.be

ANNEXE : PHOTOS

Dossier 12-599

Monsieur et Madame DASSY-TIMMERMANS
Expertise à 1140-Bruxelles, rue Jean-Baptiste Mosselmans, 22.





Fait à Bruxelles, le 6 avril 2012.

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@skynet.be