

Société anonyme  
Lieu d'émission :

Destination : 0 dossier crédit hypothécaire n°

- ## ● autre destination

**Bureau d'Expertises Immobilières EGAL**  
Adresse : rue Victor Hugo, 94 - 1030 Bruxelles  
Tél : 02/771.71.91 - fax : 02/771.26.79

## RAPPORT D'EXPERTISE

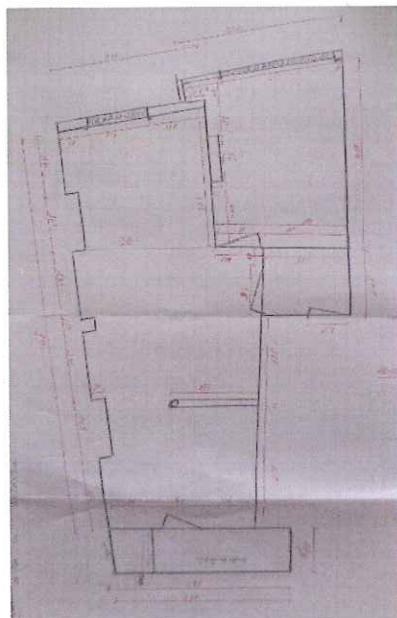
## NOM ET ADRESSE DE L'EMPRUNTEUR

*Monsieur et Madame Hospied - Houwaert  
Witloofstraat 1b  
3070 Kortenberg*

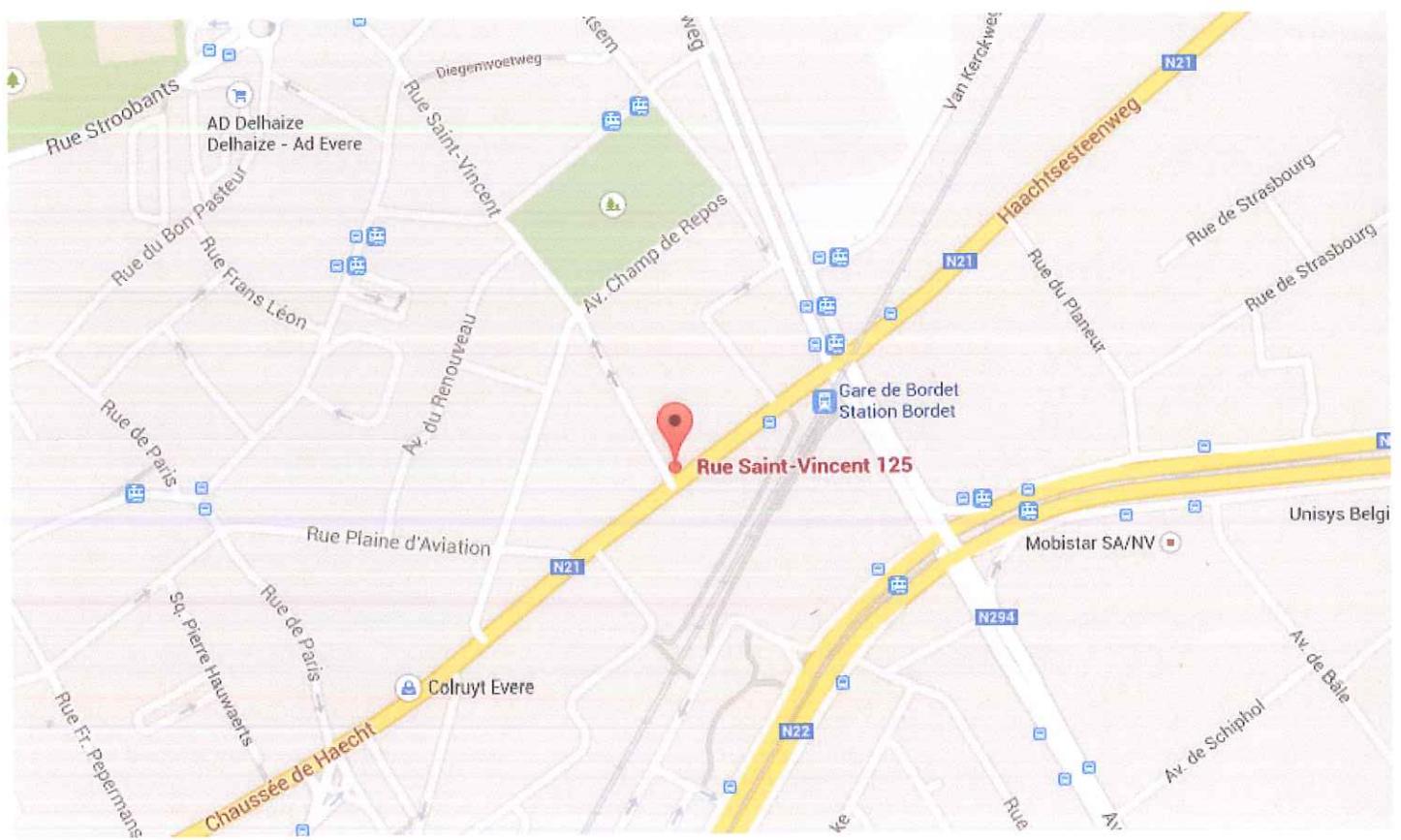
## **NATURE ET SITUATION DU BIEN A EXPERTISER**

**Nature :** appartement 1 chambre à usage d'habitation  
**Situation :** rue Saint-Vincent 125 à 1140 Evere (angle chaussée de Haecht)  
**Désignation cadastrale :** section A n°291/h2  
**Revenu cadastral :** 409€ non indexé

## **PHOTO, PLAN DE SITUATION ET CROQUIS SOMMAIRE**



## PLAN DE SITUATION



## DIMENSIONS

Superficie de la parcelle : *non communiquée*  
Largeur de la parcelle : *non communiquée*  
Surface bâtie (murs compris et axe mitoyen) :  
- Appartement : +/- 52m<sup>2</sup>  
- Terrasse: néant  
- Annexes : 1 cave de +/- 5,5m<sup>2</sup>

## DESCRIPTION PLUS PRECISE DU BIEN

Au sous-sol : *La cave.*

Au 2<sup>ème</sup> étage : *L'appartement comprenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, une salle de douches et une chambre.*

## DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES

Maçonneries : *Facade avant : brique de parement en bon état apparent.*  
*Cloisons intérieures : maçonnerie traditionnelle en bon état apparent.*  
*Plancher : dalle en béton en bon état apparent.*

Toiture : *Plate avec revêtement bitumeux ou similaire. Bon état apparent.*

Menuiserie : *Extérieures : châssis en pvc avec triple vitrage. Bon état.*  
*Intérieures : portes en bois. Bon état.*

Isolation : *Double vitrage et sur les murs de la salle de bains.*

## FINITION :

Sols : *Salon/salle à manger : parquet stratifié. Bon état.*  
*Cuisine : carrelage. Bon état.*  
*Hall/dégagement : parquet stratifié. Bon état.*  
*Chambre(s) : parquet stratifié. Bon état.*  
*Salle(s) d'eau : carrelage. Bon état.*

Murs : *Généralement : enduit sous peinture ou fibre de verre Bon état.*  
*Autres : mixte avec faïence dans la cuisine et salle de bains. Bon état.*

Plafonds : *Généralement : enduit sous peinture. Bon état.*

Cuisine : *Ameublement de qualité courante avec équipement non encastré. Entretien normal.*

Salle de douches : *Equipements et finitions modernes de qualité courante comprenant une douche, un meuble avec lavabo et un wc. Bon état.*

## **DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT** (il n'a été procédé à aucun test d'équipement)

**Equipements utiles :** *électricité (paraissant conforme), téléphone, télédistribution, gaz naturel, distribution d'eau, raccordement aux égouts, panneaux solaires photovoltaïques.*

**Système de chauffage :** *Central via une chaudière murale au gaz à condensation. Radiateurs en tôle d'acier équipés de vannes thermostatiques.*

**Confort :** *force motrice, eau de pluie, puits, adoucisseur d'eau, cuisine équipée, salle de bains équipée, feu ouvert, foyer encastré, air conditionné, parlophone, vidéophone, ascenseur, système central d'aspiration, protection contre l'incendie, alarme*

## **ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN A EXPERTISER**

**Année de construction :** +/- 1930 (rénové en +/- 2011)

**Etat d'entretien :**

- bâtiment : *bon*
- appartement : *bon*
- jardin : *néant*

**Frais particuliers, travaux projetés :** *néant*

**Servitudes :** *toutes servitudes généralement admises dans une copropriété.*

**Style de construction :** *traditionnel, préfabriqué.*

## **ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES DU BIEN**

**Aspect des environs :** *Quartier mixte.*

**Situation à l'égard des centres prestataires de services :** *Tout commerce, écoles et parcs non loin.*

**Moyens de communication, accessibilité :** *Aisée à la chaussée d'Haecht ainsi qu'au Ring de Bruxelles.*

**Possibilités en matière de transports publics :** *Lignes de bus et de tram à proximité. Gare non loin.*

**Equipement routier :** *Voirie à double sens de circulation pourvue de tout l'équipement routier traditionnel.*

## **Eléments favorables ou défavorables à l'environnement :**

**Favorables :** *accessibilité aisée par transports privés et collectifs, toutes facilités à proximité.*

**Défavorables :** *parking non aisé.*

## ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE

*Absence de garage et de terrasse, situation résidentielle secondaire (l'appartement donnant chaussée de Haecht).*

## ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE

*Type de biens recherchés tant à la vente qu'à la location, bon état, petite copropriété avec charges peu élevées.*

## REMARQUES

*«Dans le cadre de la présente mission, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur des éléments structurels et techniques peu visibles du bien et dès lors, de la présence ou non de phénomènes comme celui de la mérule».*

*Nous n'avons noté aucune mérule apparente.*

*Nous considérons que les affectations, les constructions et les travaux ultérieurs éventuels réalisés sur le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques et les permis requis obtenus.*

## PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF (dans tous les cas sauf appartements)

- type de bâtiment : - modeste ( 315,84€/m<sup>3</sup> ABEX 612)
  - courant ( 387,27€/m<sup>3</sup> ABEX 612)
  - luxueux ( 538,98€/m<sup>3</sup> ABEX 612)

N.B. Caves et greniers non aménagés 243,54€/m<sup>3</sup> (ABEX 612)

- Calcul du prix : - Partie habitable :	m <sup>3</sup> x 387,27€/m <sup>3</sup> x 744/612 =	€
- Caves & grenier non aménagés :	m <sup>3</sup> x 243,54€/m <sup>3</sup> x 744/612=	€
Total :		€

## VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE DE GRE A GRE

- Actuelle : 150.000€
  - Après travaux :
- (éventuellement) Pourcentage destiné à l'habitation (si différent 100%) :
- Valeur de la partie professionnelle : .....€/de la partie privée : .....€

## VALEUR EN VENTE PUBLIQUE FORCEE

- Actuelle : 135.000€
- Après travaux :

## VALEUR LOCATIVE

- Actuelle : bail en cours – loyer de 600€/mois
- Potentielle : +/- 650€/mois.

**DATE DE LA VISITE SUR PLACE :** le 23 février 2015

**DATE DE LA REDACTION DE RAPPORT :** le 24 février 2015

Fait à Bruxelles, le 24 février 2015

L'expert



Alex Fayaux