

A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

☎(02)649.63.79

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

📠(02)640.66.26

✉: info@geia.be

©

RAPPORT D'EVALUATION

L'an deux mil seize, le 09 août et jours suivants,

Je soussigné,

Je soussigné, Gérard SCHMIT, Géomètre-Expert assermenté, Géomètre-Expert admis et assermenté en cette qualité auprès le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au tableau du Conseil Fédéral sous le numéro , représentant valablement la « S.P.R.L. LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co » (G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS - Succ. du Bureau M. VANDEN BERGHEN - Succ. du Bureau I. INGHELS), et dont les bureaux sont établis au 111 Rue de Haerne à 1040 Bruxelles (tél. : 02/649.63.79 et fax. : 02/640.66.26, e-mail : info@geia.be)

Agissant à la requête de :

Madame Raymonde MARLIERE
Avenue Albert de Coster 2
1070 Bruxelles

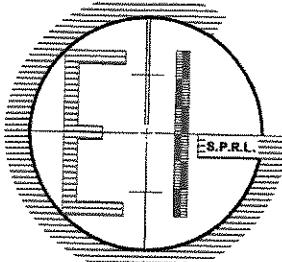
désignée par ordonnance du 30.05.2016 (rép. 6083/2016) par Monsieur le Juge de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, en qualité d'administrateur de la personne sous le régime de la représentation de Madame Andrée LIEGEOIS, née à Etterbeek le 04.01.1931, domiciliée à Schaerbeek, Avenue des Jacinthes 15, résidant à l'hôpital Scheutbos, Rue de la Vieillesse Heureuse 1 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean (voir aussi pour de plus amples informations l'extrait du Moniteur Belge du 13.06.2016 186è année, N° 160, page 36002, N° 72986).

Suivant lettre du 19.07.2016 de Monsieur le Juge de Paix de la Justice de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean (référence 16B558, 19-07-2016 MARLIERE Raymonde/LIEGEOIS Andrée) il est précisé ceci « ..., je souhaiterais disposer d'un rapport évaluant la valeur des appartements, établis par un géomètre expert ou un architecte. »

Cette même lettre précise «En ce qui concerne la vente d'un immeuble, la règle est celle d'une vente publique, après autorisation.» et « Seulement lorsqu'elle se révèle être dans l'intérêt de la personne protégée, une vente de gré à gré peut être autorisée. »

Madame Raymonde MARLIERE me confie la mission suivante, selon les termes de la lettre du 19.07.2016 de Monsieur le Juge de Paix de la Justice de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean (référence 16B558, 19-07-2016 MARLIERE Raymonde/LIEGEOIS Andrée) :





A
S
S
O
C
I
E

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

☎(02)649.63.79

✉(02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Procéder à l'évaluation de la valeur vénale (valeur en vente de gré à gré) et de la valeur en vente publique volontaire du bien immeuble suivant:

Appartement A10 au 2^{ème} étage du bloc A

Avec la cave 4 aux sous-sols ainsi que le parking 5

Résidence « La Brise »

Boulevard Général Wahis 22-24

1030 Bruxelles

Après avoir pris les convenances de la partie ou des parties concernées, j'ai fixé le rendez-vous pour la visite au 09 août 2016 après la visite de l'immeuble situé Avenue des Jacinthes (dépendant du même régime de la représentation).

Au jour de la visite j'ai rencontré :

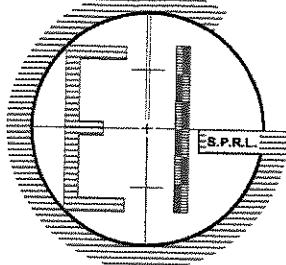
- Madame MARLIERE
- Monsieur VAN DEN MEERSCHE

Après avoir parcouru ensemble tous les locaux composant le bien immeuble en question, et après avoir pris toutes notes utiles, j'ai rédigé comme suit le résultat de mes investigations.

1. Description

Commune de SCHAERBEEK,





A
S
S
O
C
I
E
S

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

© (02)649.63.79

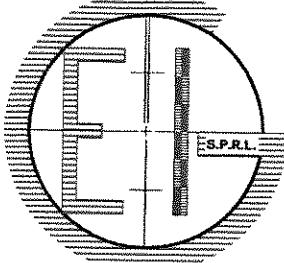
(02)640.66.26

info@geia.be

Un appartement dénommé A10 au deuxième étage avec sa cave 4 et le parking 5 au ~~sous soi~~, le tout situé dans la Résidence « La Brise » Boulevard Général Wahis 22-24 dans un immeuble à appartements multiples comprenant des sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages.

Le bien est ou a été cadastré, division 21904, section B, numéro 384/L, appartement A10, cave 4, parking 5.





A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

tel : (02)649.63.79

fax : (02)640.66.26

e-mail : info@geia.be

©

Le bien comprend :

En propriété privative et exclusive :

Aux sous-sols : la cave 4 et le parking 5

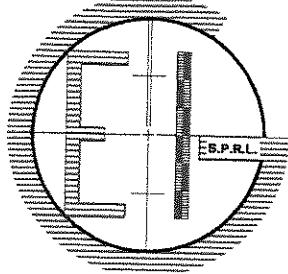
Au deuxième étage l'appartement A10 avec : hall(+ dégagement vestiaire et placard), living, cuisine, chambre de bain, water-closed, deux chambres à coucher et terrasse

En copropriété et indivision forcée : les 22/2.000ièmes des parties communes dont le terrain

2. Confort principal :

- immeuble AMELINCKX,
- électricité encastrée d'origine avec compteur bi-horaire,
- eau de ville,
- chauffage central commun avec radiateurs en tôle d'acier emboutie, vannes simples,
- sanitaires : WC, salle de bains avec baignoire + lavabo + bidet,
- eau chaude : via la chaudière commune,
- Isolations : châssis en PVC avec double vitrage à l'avant et bois avec simple vitrage à l'arrière,
- Cuisine : semi-équipée avec meubles anciens d'origine de marque CUBEX, coin vide-ordures avec conduit condamné,
- Vidéo-parlophonie,
- Ascenseurs (très petits et n'allant pas au -1),
- Concierge,
- Accès sécurisé de l'immeuble avec badge et code,
-





A
S
S
O
C
I
E
S

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
SUCC. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerme 111 de Haemestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

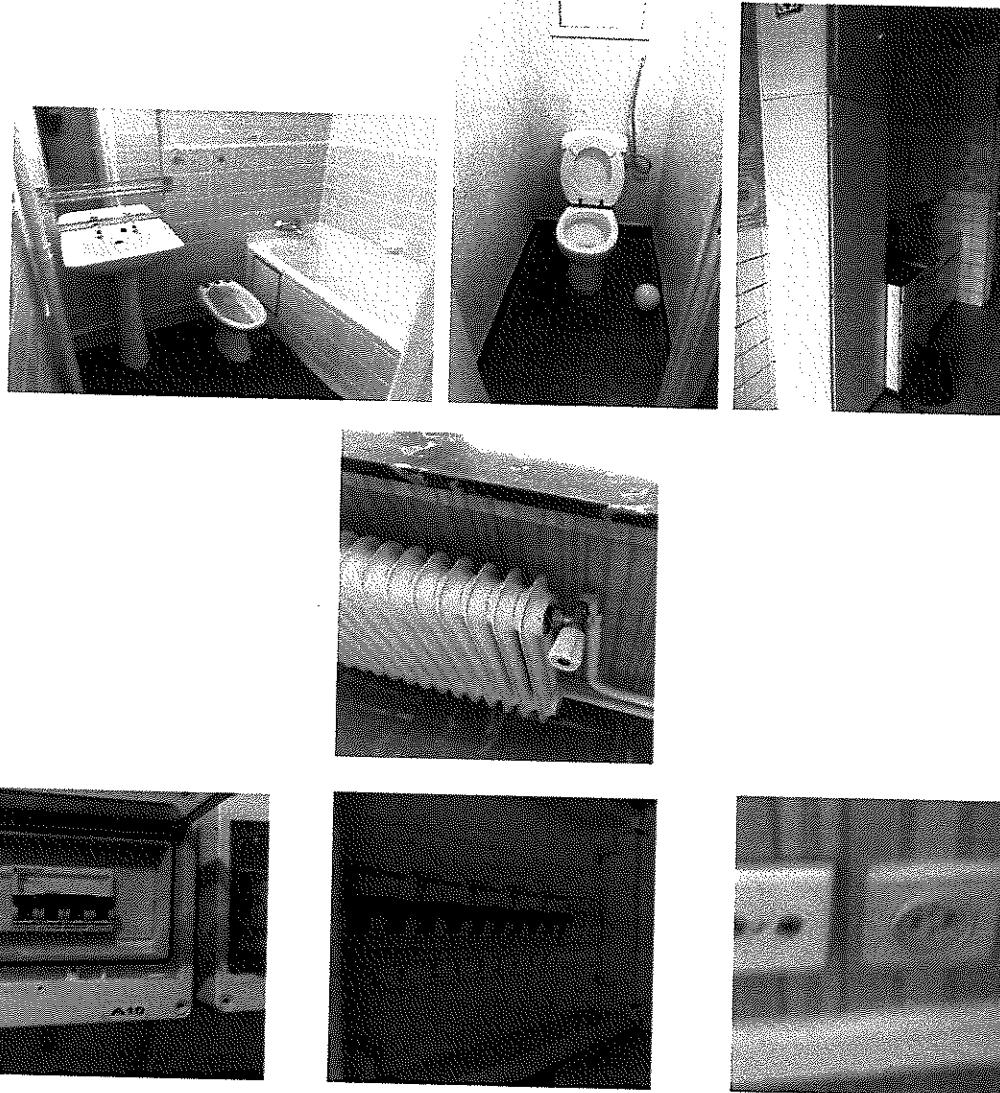
BIC : GKCCBEBB

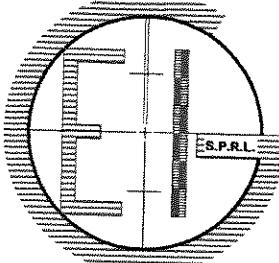
(02)649.63.79

(02)640.66.26

info@geia.be

©





A
S
S
O
C
I
E
S

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

☎ (02)649.63.79

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

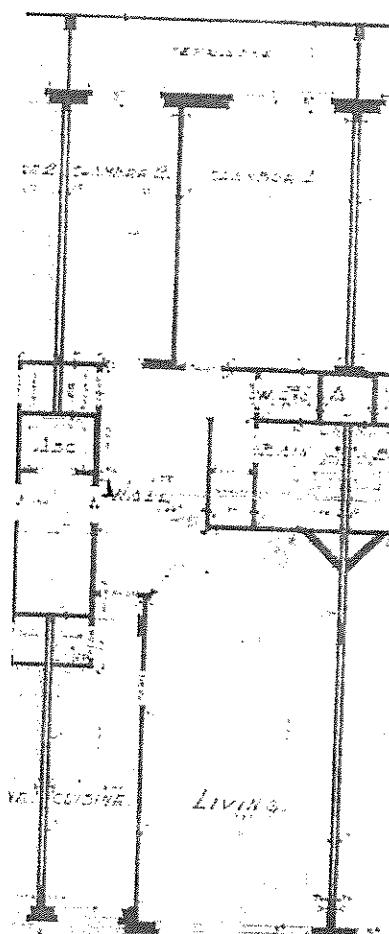
fax (02)640.66.26

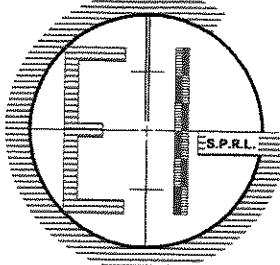
e-mail: info@geia.be

©

3. Quelques dimensions (résultant principalement du plan d'architecte de 1960 (sans garantie donnée par l'expert))

- superficie bâtie brute de la cave 4: +/- 4m²
- superficie bâtie brute de l'appartement A10: +/- 95m²
- superficie bâtie brute de la terrasse de l'appartement: +/- 9m²





A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
SUCC. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

© (02)649.63.79

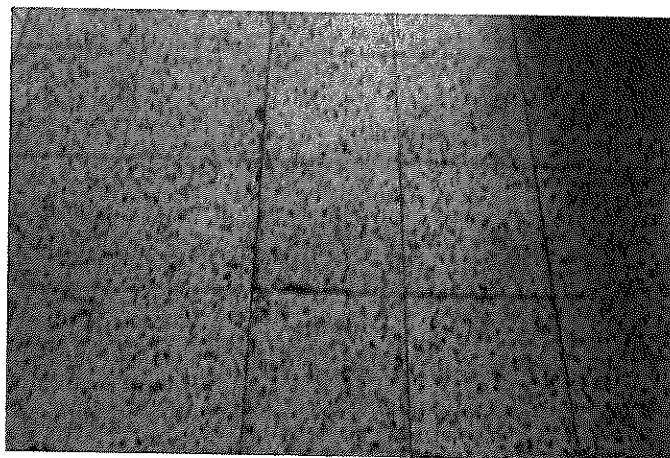
© (02)640.66.26

© info@geia.be

4. Entretien du bien

Etat constructif apparent :

D'une manière générale visuelle apparente bon, sauf les carrelages de la cuisine qui se détachent par endroits.



Etat locatif :

D'une manière générale visuelle apparente bon,

Etat des techniques : Anciennes et à rénover entièrement,

Etat des communs : bon état général

Appréciation globale : appartement à rénover malgré son bon état d'entretien, quasi tout est d'origine et vieillot

5. Détails techniques

Année de construction : vers 1960 (immeuble AMELINCKX),

Structure du bâtiment : maçonnerie de remplissage et structure en béton armé,

Toiture : en copropriété et non visitée,

Sols : sur chapes en béton (QUICK STEP, dalles de COLLO VINYLE, carrelages, carrelage granito),

Murs : généralement enduits et tapissés, carrelages dans les pièces d'eau :

Plafonds : généralement enduits et peints,

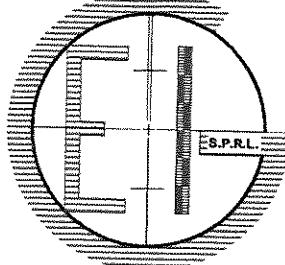
Portes : portes standards de type sandwich à structure alvéolée,

Châssis : à l'avant en PVC double vitrage, à l'arrière en bois simple vitrage

6. Occupation

L'appartement est actuellement inoccupé et non meublé. Le revenu cadastral non indexé ne m'a pas été communiqué.





**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
SUCC. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haemestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

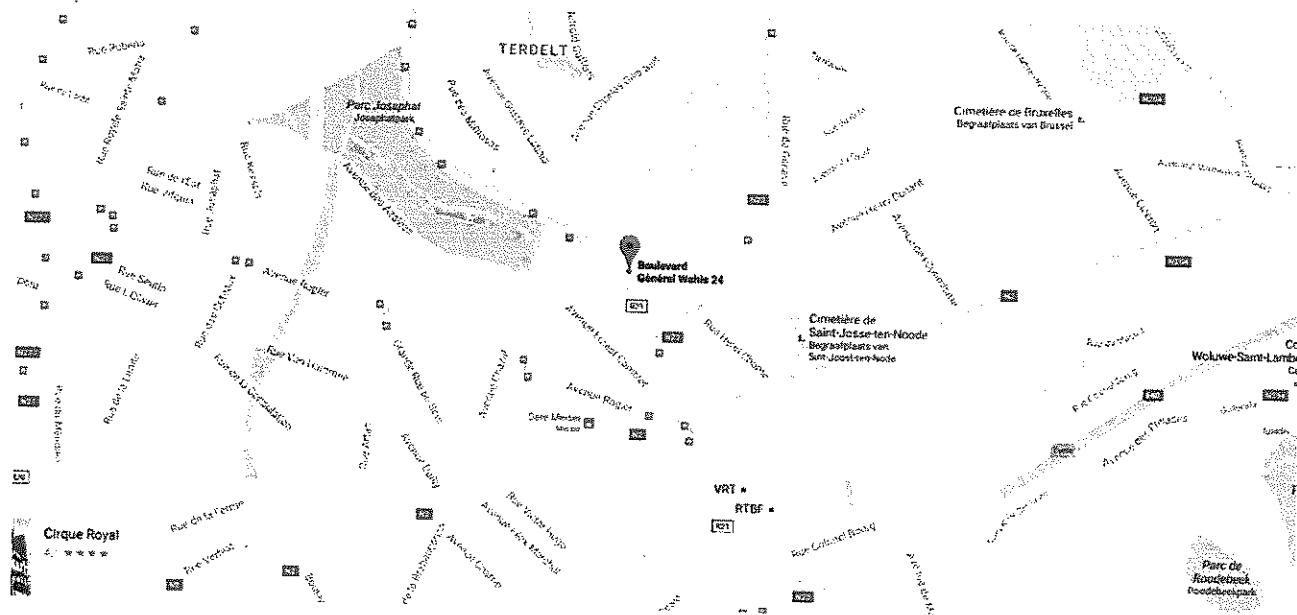
© (02)649.63.79

© (02)640.66.26

✉: info@geia.be

7. Situation - communications

L'appartement est situé dans un complexe immobilier AMELINCKX. Le quartier est de type résidentiel populaire. Les immeubles proches sont de type semblable mais on y rencontre aussi des maisons d'habitation. Le Boulevard Général Wahis, axe de circulation principal, se présente avec une forte circulation et au stationnement difficile. Quelques commerces de quartier sont proches. Il n'y a pas de centre commercial à proximité immédiate et la possession d'un véhicule personnel s'impose. L'accès au centre-ville est fastidieux. L'accès aux autoroutes est facile et proche (sauf aux heures de pointe). La STIB circule dans la rue. L'immeuble est situé dans une certaine mesure toujours dans la zone d'influence des institutions européennes. D'une manière générale une moyenne situation.

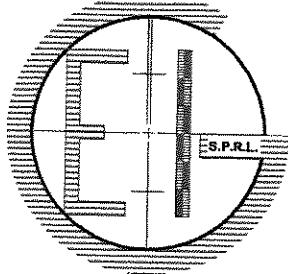


8. Certificat PEB :

Ce certificat n'existe pas. Son résultat devrait plutôt être moyen en raison des facteurs suivants :

- chaudière commune et production eau chaude commune,
- radiateurs pourvus de vannes simples
- châssis en bois d'origine avec simple vitrage à l'arrière et châssis en PVC double vitrage ancienne génération à l'avant
- quatre faces sur six protégés par les appartements voisins,
- Deux murs extérieurs non isolés et pleins,
- pas de ventilation au sens des exigences actuelles





A
S
S
O
C
I
E
S

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haemestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

tel : (02)649.63.79

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

fax : (02)640.66.26

e-mail : info@geia.be

©

9. Pollution du sol :

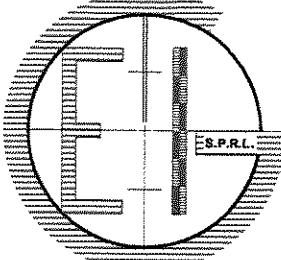
La carte de l'état des sols éditée par l'IBGE et consultable « on line » indique que le bien est inscrit en catégorie 1, c'est-à-dire :

Catégorie 1: parcelles non polluées

Parcelles respectant les normes d'assainissement, c'est-à-dire les concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme nuls, et qui permettent au sol de remplir toutes les fonctions.

Aucune obligation ne pèse sur une parcelle en catégorie 1 sauf si par exemple on y installe de nouvelles activités à risque ou qu'une nouvelle pollution y est suspectée ou s'y est ajoutée à cause des parcelles voisines ou d'accidents... Dans de tels cas, cette parcelle sera alors inscrite en catégorie 0 superposée à la catégorie 1;





A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
SUCC. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

© (02)649.63.79

BELFIUS : BE56068905025888

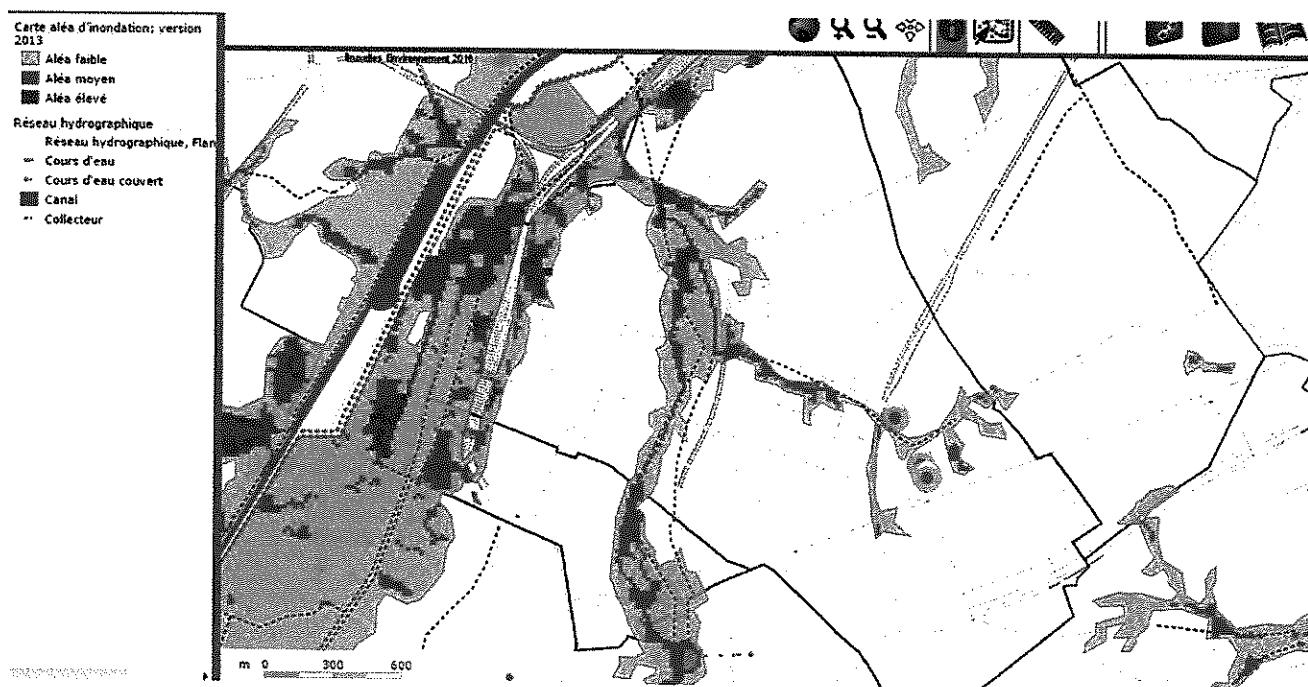
BIC : GKCCBEBB

(02)640.66.26

E-mail: info@geia.be

10. Zones inondables :

Pour l'établissement du présent rapport nous considérons que l'immeuble n'est pas situé en zone inondable ou potentiellement inondable. En effet la carte de l'état des sols éditée par l'IBGE et consultable « on line » indique que le bien n'est pas inscrit dans l'aléa des zones inondables ou potentiellement inondables mais proche d'une zone à aléa faible d'inondation.



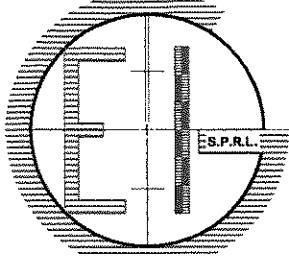
11. Electricité :

Pour l'établissement du présent rapport nous considérons que l'installation électrique n'est pas parfaitement conforme au RGIE. En effet elle est d'origine et la réglementation en 1960 était différente de la réglementation actuelle.

12. Urbanisme :

Pour l'établissement du présent rapport, nous considérons que toutes les constructions et affectations ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme. L'immeuble n'a d'ailleurs pas subi de transformations structurelles depuis sa construction. Selon PRAS édité « on line » l'immeuble est situé en zone d'habitation (coloris brun, voire la croix).





A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

tel : (02)649.63.79

fax : (02)640.66.26

e-mail : info@geia.be

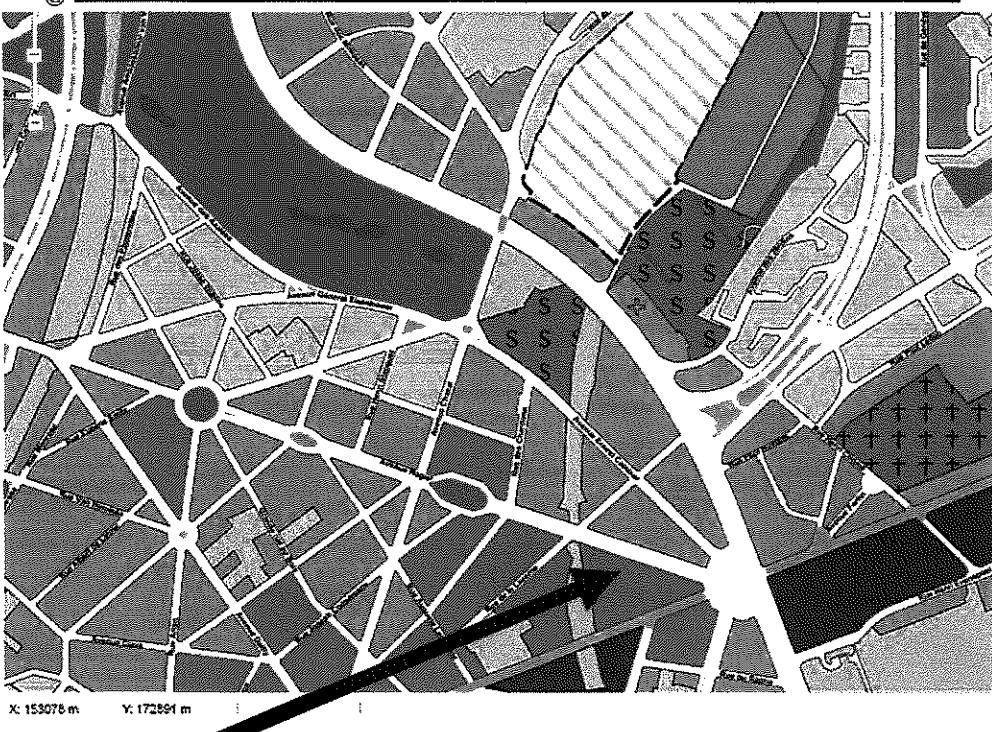
Mode : Legende |

Overlays

- search results
- Untitled 1
- Affections
- Eau
- zones d'habitation à prédominance résidentielle
- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones de forte mixte
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activités portuaires et de transports
- Zones administratives
- Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de t
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones de chemin de fer
- Zones vertes
- Zones vertes de haute valeur biologique
- Zones de parcs
- Domaine royal
- Zones de sports ou de loisirs de plein air
- Zones de cliniques
- Zones forestières
- Zones agricoles
- Zones d'intérêt régional
- Zones de réserves foncières

Basemap

- Urbs grise
- Urbs coloré



13. Inventaire amiante :

Pour l'établissement du présent rapport nous devons considérer que l'immeuble en général et plus particulièrement l'appartement qui nous occupe ne sont pas exempts d'amiante ou de produits contenant de l'amiante. De visu nous avons pu constater la présence de dalles de collo-vinyle dans le living. Ces dalles comprennent généralement de l'amiante. L'année de construction laisse également présager de la présence d'amiante ou de matériaux contenant de l'amiante (p. ex. : ancien vide ordures). Seul un inventaire amiante pourra nous donner des indications précises. Cet inventaire ne semble pas exister.

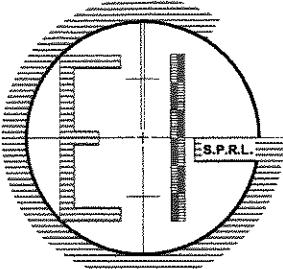
14. Conformité service pompiers :

Nous ignorons si l'immeuble est parfaitement conforme aux exigences actuelles des services du SIAMU. Nous constatons sur place la présence de pictogrammes, d'extincteurs et de boitiers de secours en cas d'incendie. La porte palière de l'appartement n'est toutefois pas RF30 et donc pas conforme aux exigences actuelles des services du SIAMU.

15. Servitudes :

Pour l'établissement du présent rapport nous considérons que l'immeuble est grevé des servitudes habituelles d'une copropriété.





A
S
S
O
C
I
E
S

**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BIC : BBRUBEBB

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : GKCCBEBB

tel : (02)649.63.79

fax : (02)640.66.26

e-mail : info@geia.be

©

16. Monuments et Sites – Arbres remarquables ou à protéger :

Pour l'établissement du présent rapport nous considérons que l'immeuble n'est pas classé en tout ou en partie et qu'il n'est pas en voie de classement. Nous considérons en outre qu'il n'est pas inscrit sur la liste du patrimoine. Nous considérons qu'il n'y a pas d'arbres remarquables ni d'arbres à protéger sur la parcelle. Toutes nos recherches sur le site Internet du service des Monuments et Sites n'ont d'ailleurs pas donné de résultats.

17. Points de comparaison

Pour l'établissement du présent rapport, l'expert a procédé à l'examen d'une série de points de comparaison dans le même quartier. Pour des raisons évidentes de discréetion et de protection de la via privée ces points de comparaisons ne seront pas reproduits dans le présent rapport.

18. Conclusion

Compte tenu de tout ce qui précède et de tous les éléments pouvant influencer la valeur du bien décrit ci-dessus, et sauf nouveaux éléments à apporter au dossier, j'attribue à celui-ci, à la date de ma visite, les valeurs suivantes :

- valeur vénale normale:

185.000 € (cent quatre-vingt-cinq mille Euro)

- valeur en vente publique volontaire :

155.000 € (cent cinquante-cinq mille Euro)

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal d'évaluation en mes bureaux à la date du 25 août 2016.

Gérard SCHMIT
Géomètre-Expert Assermenté.

