

22 Mai 2019

2019-4376

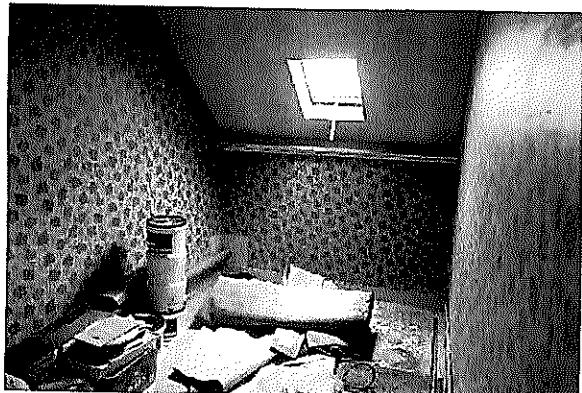


Avenue Rogier, 135/135A  
1030 Schaerbeek  
Appartement 3<sup>ème</sup> étage

Expert-Conseil-Immobilier Sprl  
Rue d'Odene, 1A1  
1360 Perwez  
GSM : 0497/43.74.43



Séjour



Chambre mansarde

**Expert :**

ECI Sprl  
 Roger R. BRACONNIER (93)  
 Rue d'Odene, 1A1  
 1360 Perwez  
 Gsm : 0497/43.74.43  
 Email : [r.braconnier@skynet.be](mailto:r.braconnier@skynet.be)

Date de la mission : 16 Mai 2019  
 Date de la visite sur place : 22 Mai 2019  
 Documents et informations reçus : 22 Mai 2019

Intermédiaire  
**ECOFINANCES**  
 Monsieur Hakan GOKTAS  
 Rue Royale Sainte-Marie, 49  
 1030 Schaerbeek

Dossier n° 2019-4376

## RAPPORT D'EXPERTISE

(Expertise réalisée pour permettre à l'organisme de crédit de déterminer son risque. Tout autre usage se fera sous la seule responsabilité de son utilisateur.)

Nom et adresse des emprunteurs

Monsieur Ceylan GULHAN Avenue Rogier, 135 / 135 A 1030 Schaerbeek	Tel : N/C
	GSM : N/C
	Mail : <u>N/C</u>

Genre et situation du bien à expertiser

Genre	:	Appartement 3 <sup>ème</sup> étage – 2 chambres + Chambre mansarde
Situation	:	Avenue Rogier, 135 / 135A 1030 Schaerbeek
Cadastré	:	COMMUNE DE SCHAEERBEEK – 6 <sup>ème</sup> DIVISION Section D n° 125 / W / 2
Revenu cadastral de base	:	Non communiqué
Revenu cadastral indexé	:	Non communiqué
Quotités	:	Non communiquées

Valeurs données

Coût des travaux TVAC	:	-
Valeur vénale en vente de gré à gré	:	200.000 €
Valeur vénale en vente publique forcée	:	180.000 €
Partie privée	:	100 %
Partie professionnelle	:	0 %
Prix d'achat communiqué	:	-

Permis

Permis d'Urbanisme	:	Non
Permis de louer nécessaire	:	Non
Changement d'affection	:	Non
Permis d'exploitation	:	Non

Remarque : lors de toutes modifications au bien, il y a lieu de se conformer aux diverses réglementations et prescriptions en vigueur.

Dimensions

<u>Appartement</u>		
Surface Intra-Muros totale	:	+/- 90 m <sup>2</sup>
Surface principale *	:	+/- 78 m <sup>2</sup>
Surface Accessoire *	:	+/- 12 m <sup>2</sup>

\* Intra-muros

Travaux envisagés

- Néant.

### Description détaillée du bien

L'ensemble des mesures ci-dessous sont prises intra-muros via mesure rapide sur place. Elles ne sont données qu'à titre indicatif et peuvent ne pas refléter exactement la réalité.

Dans le cas d'un immeuble de rapport, Les surfaces indiquées à côté de l'appartement sont les surfaces principales. Les surfaces telles que terrasses sont considérées comme accessoires.

#### Type de construction :

Un Appartement situé au 3ème étage d'un immeuble en copropriété et comprenant Sous-sol, Rez-de-chaussée + 4 étages.

#### Le bien comprend :

##### Appartement 3ème étage - 2 chambres

###### 3ème étage

Hall	:	+/-	2,2	m	x	+/-	1,35	m
	+	+/- (	0,8	m	x	+/-	0,6	m)/2
	+	+/-	1,5	m	x	+/-	0,9	m
Hall de nuit	:	+/-	4,3	m	x	+/-	1	m
	+	+/-	1	m	x	+/-	1,6	m
WC	:	+/-	1,15	m	x	+/-	1	m
Salle de bains	:	+/-	2,25	m	x	+/-	1,8	m
Séjour	:	+/-	3,8	m	x	+/-	4,6	m
	+	+/-	4	m	x	+/-	3,3	m
	-	+/-	1	m	x	+/-	1	m
Cuisine	:	+/-	3,5	m	x	+/-	1,8	m
	+	+/-	2,5	m	x	+/-	1	m
	+	+/-	1,7	m	x	+/-	0,5	m
Chambre avant	:	+/-	4,5	m	x	+/-	3,4	m
Chambre arrière	:	+/-	2	m	x	+/-	3,9	m

###### 4ème étage

Chambre mansarde	:	+/-	2,4	m	x	+/-	4,9	m
------------------	---	-----	-----	---	---	-----	-----	---

### Description détaillée de l'environnement

Environnement	:	Situé dans un quartier d'habitation
Situation de l'immeuble	:	Situé à front de voirie
Affectation du sol	:	Zone d'habitation située en ZICHEE
Possibilités de communication, facilités d'accès	:	Bon

Transports publics dans un rayon de +/- 500 m	:	Bus Tram
Eléments favorables liés à l'environnement	:	-
Eléments défavorables liés à l'environnement	:	-
Servitudes	:	-

#### Caractéristiques de la construction

Année de construction	:	Dans les années 1920
Année de rénovation	:	Au cours du temps
Façade	:	En brique de parement
Toiture	:	Toiture à versant – Bon état
Isolation toiture	:	Oui
Corniche et zingueries	:	Bon état
Menuiseries intérieures	:	en bois.
extérieures	:	Châssis PVC double vitrage
Sols	:	Carrelage / Stratifié
PEB	:	Non communiqué
Certificat Conformité Electrique :	:	Non communiqué
Finitions	:	Standard

#### Description des équipements et du confort

(Il n'a été procédé à aucun test d'équipement)

Equipements et raccordements :	1 compteur eau 1 compteur électrique 1 compteur gaz
Chauffage	Via chaudière au gaz
Distributeur de chaleur	Via radiateurs en tôle émaillé
Sanitaires	1 WC individuel 1 Salle de bains
Eau chaude	Via chaudière au gaz

Confort :

Cuisine	:	OUI
Feu ouvert	:	NON
Air conditionné	:	NON
Garage	:	NON
Emplacement	:	NON
Cave	:	OUI
Jardin	:	NON
Piscine	:	NON
Télédistribution	:	OUI
Alarme	:	NON
Egouts	:	OUI
Citerne d'eau de pluie	:	NON
Buanderie	:	NON
Terrasse	:	NON
Ascenseur	:	NON
Parlophone	:	OUI
Porte blindée	:	NON

Eléments particuliers du bien

Etat d'entretien	:	Bon état constructif et locatif	
Travaux de rénovation indispensables	:	-	
Réalisation du bien	:	Aisé	
Usage du bien	:	Privé	100 %
		Professionnel	0 %
Revenu locatif mensuel actuel	:	Propriétaire	
Revenu locatif mensuel potentiel	:	900 €	
Charges mensuelles	:	-	

Eléments d'appréciation favorables

- Proximité de centres scolaires, administratifs et sportifs et hospitaliers.
- Facilité d'accès vers le ring intérieur et extérieur de Bruxelles.
- Bon état général du bien.

Eléments d'appréciation défavorables

- Parking difficile.
- Trafic important.

### Points de comparaison

- Le tableau des valeurs a été établi en fonction des lois du marché actuel, des prix à la construction et dans la mesure du possible, en comparaison avec des biens plus ou moins similaires, vendus dans un environnement comparable ou dans la même région. Etant donné les variations du marché immobilier actuel, il serait momentanément présomptueux de recourir aux points de comparaisons utilisables habituellement.

### Règles d'évaluation

- Il y a lieu de tenir compte que les indications cadastrales, contenances et calculs des surfaces ne sont donnés qu'à titre indicatif. Les éventuelles différences entre les valeurs rapportées et les valeurs réelles ne sont cependant pas de nature à modifier les estimations de valeur de la présente expertise.
- Les observations du présent rapport sont par conséquent à considérer comme générales.

### Déclaration de l'expert

L'expert déclare qu'il a effectué personnellement la visite et déterminé l'appréciation du bien ci avant décrit. Il déclare, en outre, que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.

L'expert n'est responsable que vis-à-vis du requérant quand aux données.

En aucun cas l'expert ne pourra être rendu responsable à l'utilisation de ce rapport par des tiers.

Les travaux constructifs sont supposés avoir été réalisés après obtention de toutes les autorisations requises tout comme les conditions d'occupation 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.  
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 encastrés ou la présence d'amiante.

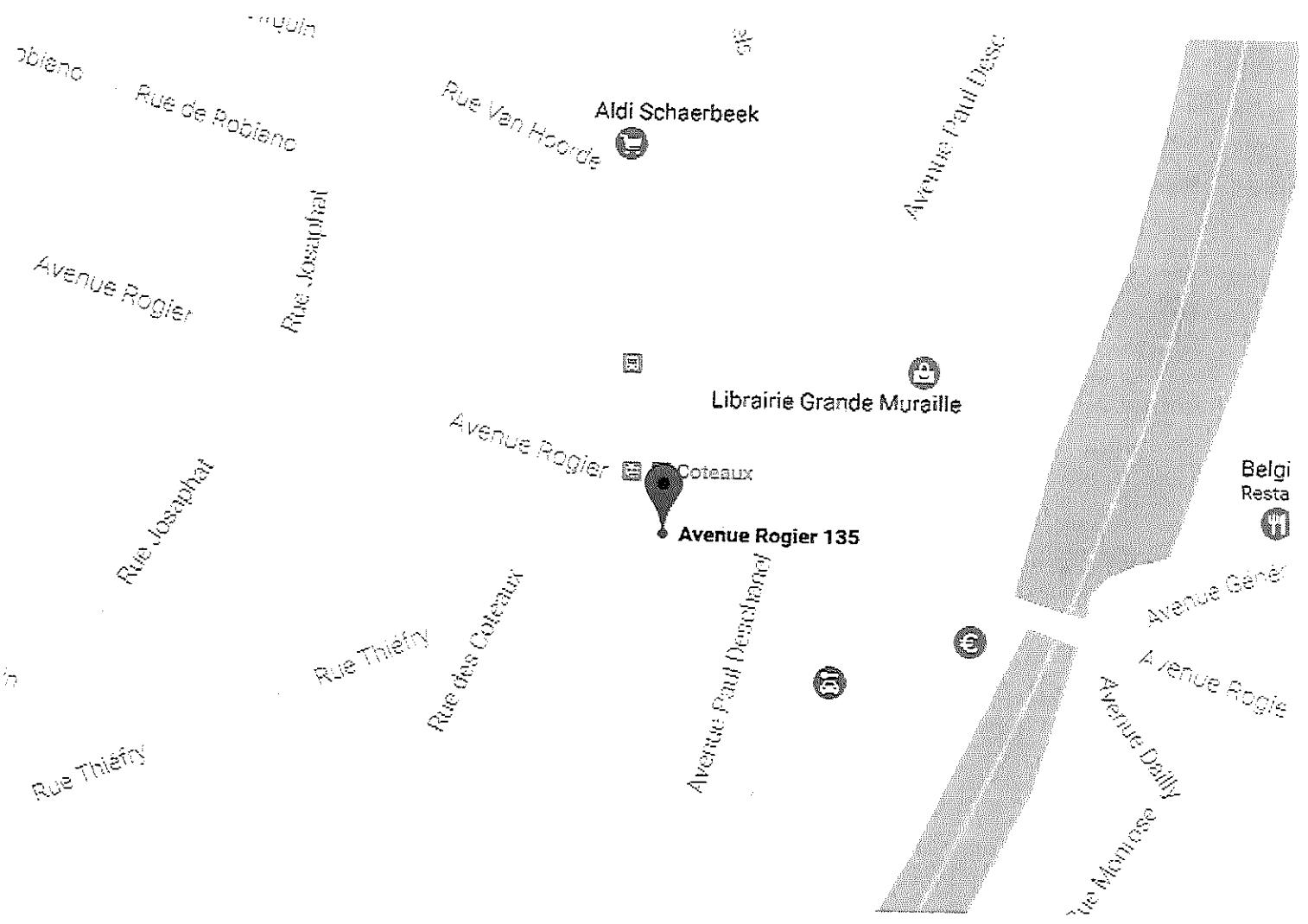
Fait sur l'honneur à WOLUWE-SAINT-PIERRE, le 03 Juin 2019

R.R. BRACONNIER – Expert

Copie certifiée conforme adressée à l'intermédiaire.

Le rapport et les photos doivent être adressés à la banque en couleur.







## Données - Légende

1 couches sélectionnées

- ✓ résultats de la recherche
- Unité(s) 1

✓ Bâtiment 2016

✓ Parcels 2016

✓ Zichée

✓ Affectation complète

## Affectations

Eau

Zones d'habitation à prédominance résid.

Zones d'habitation

Zones mixtes

Zones de forte mixité

Zones d'industries urbaines

Zones d'activités portuaires et de transit

Zones administratives

Zones d'équipement d'intérêt collectif ou

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 cimetières

Zones forestières

Zones agricoles





Rogier

Centré sur : SCHAARBEEK 6 AFD / SCHAERBEEK 6 DIV

#### Situation la plus récente

Echelle: 1/1000



© 23/05/2019 - L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données dans laquelle ces données sont reprises, et bénéficié des droits de propriété intellectuelle repris dans la loi relative au droit d'auteur et aux droits voisins. A partir du 01/01/2018, les bâtiments repris au plan parcellaire seront progressivement remplacés par un jeu de données géré par les Régions. L'AGDP ne sera alors plus responsable de la représentation au plan parcellaire des bâtiments.



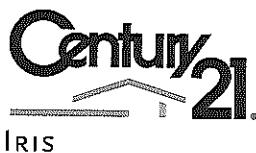
# CENTURY 21

## GARANTIE DE QUALITÉ

Afin d'offrir le meilleur service possible à sa clientèle et conformément à la mission qui lui a été confiée, l'entreprise **CENTURY 21 Iris** s'engage à entreprendre les actions suivantes :

1. Informer le propriétaire amicalement, honnêtement et en confiance quant aux services proposés par CENTURY 21 Iris.
2. Proposer une analyse de marché quant à la valeur marchande du bien, basée sur l'ensemble des informations disponibles relatives au marché immobilier local.
3. Informer le propriétaire quant à l'ensemble des possibilités existantes pour rendre son bien immobilier encore plus attrayant.
4. Placer sur le bien une affiche ou un panneau faisant mention du logo CENTURY 21, du nom et du numéro de téléphone de l'agence.
5. Photographier le bien dans un but promotionnel.
6. Placer dans la vitrine de l'agence une fiche informative concernant le bien.
7. Faire de la publicité pour la vente.
8. Présélectionner les candidats-acquéreurs et s'informer au préalable des moyens financiers et des souhaits des candidats désireux de visiter le bien afin de limiter les désagréments que pourraient occasionner des visites intempestives.
9. Accompagner les candidats lors de la visite du bien.
10. Effectuer un suivi de la vente éventuelle jusqu'à la passation de l'acte chez le notaire.
11. Informer le propriétaire toutes les 4 à 5 semaines quant aux actions entreprises et aux réactions des candidats.
12. Informer par la présente le propriétaire du nom et du numéro de téléphone de l'agent immobilier CENTURY 21 responsable au sein de l'agence **CENTURY 21 Iris** : **Jahanchiri Mahssa** qui se tient à votre disposition au numéro de téléphone suivant : **0485/40.30.51**.
13. Informer par la présente le propriétaire du numéro de téléphone gratuit mis à sa disposition par le Service Qualité de CENTURY 21 Benelux: **0800 135 29**. Le propriétaire pourra s'adresser à ce numéro pour toute suggestion ou remarque qui ne saurait être traitée par CENTURY 21 Iris.
14. Remettre au propriétaire le formulaire « Evaluation de Qualité CENTURY 21» ci-joint, qui pourra être complété par le propriétaire en cours d'exécution ou à l'échéance de la présente convention et retourné gratuitement à CENTURY 21 Benelux, Service Qualité, Handelslei 308, 2980 Zoersel

Dans le cas où le propriétaire vendeur constaterait que l'une des actions mentionnées ci-dessus ne serait pas entreprise, il lui sera possible de mettre un terme à la convention sans que l'une des parties ne soit redevable d'un quelconque dédommagement à l'autre. Il sera procédé à cette résiliation au moyen d'un courrier recommandé faisant mention du motif fondé de la résiliation. Cette résiliation prendra effet 10 jours après la date de réception du courrier recommandé.



Rue Paul Hymans 13  
1030 Schaerbeek  
Tél 0485/40.30.51 - IPI 508.625  
info@century21iris.be



Annexe à la convention de louage de service confiée par Monsieur et Madame

à l'agence CENTURY 21 Iris,

Fait en double exemplaire à

Le propriétaire vendeur

N.B. dit document is ook verkrijgbaar in het Nederlands

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

CENTURY 21 Iris,

Schaerbeek, le 27/07/2019

**CENTURY 21**  
Iris

avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

**CONVENTION DE LOUAGE DE SERVICES D'AGENTS IMMOBILIERS  
CONCLUE A L'AGENCE**

Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter sans frais de son achat, à condition d'en prévenir l'entreprise par lettre recommandée à la poste. Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est nulle. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée avant l'expiration de celui-ci.

1. Description propriété/bien immobilier  
 Le(s) soussigné(s) ..... *Ogden Fz. l'place 135, 1030 Schaerbeek*  
 Domicilié(s) ..... *A. Rogier 135, 1030 Schaerbeek*  
 Déclare(nt) être propriétaire du bien immobilier situé à:  
 ..... *A. Rogier 135, 1030 Schaerbeek*  
 et s'engagent solidairement et indivisiblement, ainsi que pour leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.  
 Éventuellement ces informations correspondantes peuvent être demandées par l'agent immobilier au syndic suivant.....

2. Description de la mission  
 Il(s) donne(nt) une mission exclusive à **CENTURY 21 Iris**, à l'exclusion de toute autre agence immobilière ou intervention d'un notaire, de trouver un acquéreur pour le bien immobilier référencé ci-dessus. Le propriétaire mettra l'agence **CENTURY 21 Iris** en contact avec tout candidat acquéreur. Le propriétaire déclare avoir/ne pas avoir confié préalablement une convention de louage de services et/ou n'a pas reçu une liste de visiteurs de l'agent immobilier précédent.  
 Le prix de vente de présentation au public, à mentionner dans les publicités, s'élève à  
 ..... *189.000,-* euro.

L'agent immobilier respecte dans les publicités la réglementation applicable, y compris en matière d'aménagement du territoire.

**CENTURY 21 Iris** recherche un acquéreur mais ne conclut en aucun cas de convention pour le compte et au nom du propriétaire. **CENTURY 21 Iris** informera personnellement le propriétaire tous les mois quant aux actions entreprises et aux réactions des candidats acquéreurs et respectera, dans le cadre de cette mission, la Garantie de Qualité **CENTURY 21 annexe à la présente convention et en faisant partie intégrante.**

Le propriétaire remet un Certificat de prestation énergétique à **CENTURY 21 Iris** / donne à **CENTURY 21 Iris** le mandat de faire rédiger un Certificat de prestation énergétique au nom et pour compte du propriétaire lors de la mise en vente<sup>1</sup>. **CENTURY 21 Iris** reprendra le contenu du certificat de prestation énergétique dans toutes ses publicités conformément à la réglementation régionale applicable. Le propriétaire remet un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique à **CENTURY 21 Iris** / donne à **CENTURY 21 Iris** le mandat de faire rédiger un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique au nom et pour compte du propriétaire lors de la mise en vente<sup>2</sup>. Les documents qui ont été obtenus par **CENTURY 21 Iris** peuvent être récupérés par le propriétaire à la fin de présente convention moyennant remboursement des frais y relatifs à **CENTURY 21 Iris**.

Le Certificat de prestation énergétique sera délivré par l'agent immobilier au prix de ..... euro, et le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique au prix de ..... euro. Le donneur d'ordre confirme expressément que ces frais sont dus par lui outre de la commission contractuellement convenue.

<sup>1</sup> Biffer la mention inutile

<sup>2</sup> Biffer la mention inutile