



Bureau Delvoye & Associés S.A.

Rue Vanderkindere 467

B - 1180 Uccle

Tel : +32 2 346 67 99 // Fax : +32 2 344 59 95

info@delvoye.be

Géomètre - Expert immobilier

Experts Banques : ING / BKCP

Date de la mission : 10-juil

Date de la visite sur place : 11-juil

RAPPORT D'EXPERTISE

Réf. : AR32-201707

Nom et adresse du demandeur :

Nom et prénom : Le Collège des Bourgmestres et Echevins

Rue : Avenue de l'Astronomie

Numéro : 13

Code postal : 1210

Commune : Saint-Josse-ten-Noode

Téléphone :

E-mail :

Nature et situation du bien à expertiser :

Nature : Maison de rapport

Rue : Rue Linné

Numéro : 39

Code postal : 1210

Commune : Saint-Josse-ten-Noode

Description cadastrale :

Div 1, section A 109 Y 22

Revenu cadastral : N.I.

954 €

Façade - photos :



Dimensions : d'après mesurage succinct et/ou d'après cadastre

Largeur de la parcelle :	+/-	<input type="text" value="7,00"/>	m	
Superficie de la parcelle :	+/-	<input type="text" value="168,00"/>	m ²	<input type="text" value=""/>
Largeur de la façade :	+/-	<input type="text" value="7,00"/>	m	
Surface bâtie au sol :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Divers :	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	m ²	
	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	m ²	
Superficie sous-sol :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Superficie rez-de-chaussée :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Superficie 1er étage :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Superficie 2è étage :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Superficie 3è étage :	+/-	<input type="text" value="74,00"/>	m ²	
Superficie 4è étage :	+/-	<input type="text" value=""/>	m ²	
Superficie totale :	+/-	<input type="text" value="370,00"/>	m ²	
dont superficie professionnelle :	+/-	<input type="text" value=""/>	m ²	

Description détaillée du bien :

Sous-sol HSPL 2,35 m	Caves
rez-de-chaussée HSPL 2,82 m	Hall d'entrée communs, 2 carrés avec chambre à l'arrière, jardin
1er étage HSPL 2,61 m	Un appartement : séjour, cuisine, chambre, chambre, salle de bain
2è étage HSPL 2,60 m	Un appartement : non visité
3è étage HSPL 3,20 m	Un duplex : non visité
4è étage HSPL m	

Description des matériaux utilisés :

Etat général :

<input type="checkbox"/> A construire	<input checked="" type="checkbox"/> Vétuste
<input type="checkbox"/> En construction	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> A rénover	<input type="checkbox"/> Bon
<input type="checkbox"/> Rénové	<input type="checkbox"/> Très bon
<input type="checkbox"/> A rafraîchir	

Maçonnerie extérieure :

<input checked="" type="checkbox"/> Briques de parement	<input type="checkbox"/> Granit
<input checked="" type="checkbox"/> Pierre naturelle	<input type="checkbox"/> Pierre bleue
<input type="checkbox"/> Cimentage	<input type="checkbox"/> Autre :

Toiture :

<input type="checkbox"/> Visitée	<input type="checkbox"/> Plate	<input type="checkbox"/> Roofing, derbigum
<input checked="" type="checkbox"/> Non visitée	<input checked="" type="checkbox"/> A versants	<input checked="" type="checkbox"/> Tuiles emboîtées
<input type="checkbox"/> Isolée		<input type="checkbox"/> Ardoises artificielles
<input checked="" type="checkbox"/> Non isolée		<input type="checkbox"/> Ardoises naturelles
		<input type="checkbox"/> Eternit
		<input type="checkbox"/> Shingles

Structure du bâtiment :

<input type="checkbox"/> Hourdis béton avec dalle béton
<input checked="" type="checkbox"/> Gîtage en bois
<input type="checkbox"/> Caves avec voussettes

Isolation :

	D'origine	Satisfaisante	Correcte	Bonne	Excellente
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Façades	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Plafonds	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Murs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Plancher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Menuiserie extérieure :

Châssis en :

<input checked="" type="checkbox"/> Simple vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Bois	<input type="checkbox"/> Volets extérieurs
<input checked="" type="checkbox"/> Double vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Autre :
	<input type="checkbox"/> Aluminium	
	<input type="checkbox"/> Velux	

Finitions :

<input checked="" type="checkbox"/> Simple	<input checked="" type="checkbox"/> D'époque
<input type="checkbox"/> Courant	<input type="checkbox"/> Classique
<input type="checkbox"/> Soigné	<input type="checkbox"/> Moderne
<input type="checkbox"/> Luxueux	

Menuiserie intérieure :

<input checked="" type="checkbox"/> Portes en bois	<input type="checkbox"/> Portes vitrées	<input checked="" type="checkbox"/> Escalier - bois	<input type="checkbox"/> Escalier - béton
<input type="checkbox"/> Portes moulurées	<input type="checkbox"/> Porte palière sécu.	<input type="checkbox"/> Escalier - bois sculpté	<input type="checkbox"/> Escalier - métal
<input type="checkbox"/> Portes alvéolées	<input type="checkbox"/> Porte palière blindée	<input type="checkbox"/> Escalier avec ferronnerie	<input type="checkbox"/> Escalier - bois

Maçonnerie intérieure :

<input type="checkbox"/> Enduit sous peinture	<input type="checkbox"/> Hauts plafonds moulurés
<input type="checkbox"/> Carrelage mural	<input type="checkbox"/> Faux-plafonds - spots encastrés
<input checked="" type="checkbox"/> Papier peint ou tasso	<input type="checkbox"/> Autre :
<input type="checkbox"/> Lambris en bois	
<input type="checkbox"/> Lambris en PVC	

Revêtement de sol :

<input type="checkbox"/> Brique	<input checked="" type="checkbox"/> Carrelage
<input type="checkbox"/> Chape béton	<input type="checkbox"/> Pierre naturelle
<input checked="" type="checkbox"/> Vinyle	<input type="checkbox"/> Marbre
<input type="checkbox"/> Tapis plain	<input type="checkbox"/> Carrelage de ciment
<input type="checkbox"/> Parquet	
<input type="checkbox"/> Plancher - lattes sapin	
<input type="checkbox"/> Plancher flottant	
<input type="checkbox"/> Plancher - chêne massif	
<input type="checkbox"/> Plancher - chêne semi-massif	
<input type="checkbox"/> Autre :	

Tablettes de fenêtre :

- ☐ Pierre bleue
☐ Bois
☐ MDF
☐ Stratifié
☐ Autre :

Corps de cheminée

- ☐ Marbre
☐ Bois
☐ Autre :

Cuisine :

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ancienne, usagée, démodée | <input type="checkbox"/> Meublée |
| <input type="checkbox"/> Standard, basique | <input type="checkbox"/> Semi-équipée |
| <input type="checkbox"/> Récente | <input type="checkbox"/> Equipée |
| <input type="checkbox"/> Absente | <input type="checkbox"/> Super-équipée |

Sanitaires :

- ☒ Anciens, usagés, démodés
☐ Standard, basique
☐ Récents - suspendu / encastré

Description des équipements et du confort

Equipements utiles :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Electricité | <input checked="" type="checkbox"/> Distribution d'eau |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gaz naturel | <input checked="" type="checkbox"/> Raccordement aux égouts |
| <input checked="" type="checkbox"/> Téléphone | <input type="checkbox"/> Fosse septique |
| <input checked="" type="checkbox"/> télédistribution | |

Compteurs :

Système de chauffage :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Collectif | <input type="checkbox"/> Radiateur en fonte |
| <input checked="" type="checkbox"/> Individuel | <input checked="" type="checkbox"/> Radiateur en acier |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gaz | <input type="checkbox"/> Convecteur |
| <input type="checkbox"/> Electrique | <input type="checkbox"/> Accumulateur |
| <input type="checkbox"/> Mazout | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannes thermostatiques | |
| <input type="checkbox"/> Thermostat d'ambiance | |

Confort :

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Cuisine équipée | <input type="checkbox"/> Cheminée décorative |
| <input type="checkbox"/> Prévention incendie | <input type="checkbox"/> Salle-de-bains installée | <input type="checkbox"/> Foyer encastrable - bois |
| <input type="checkbox"/> Parlophone | <input type="checkbox"/> WC séparé | <input type="checkbox"/> Foyer encastrable - gaz |
| <input type="checkbox"/> Video-parlophone | <input type="checkbox"/> Air conditionné | <input type="checkbox"/> Utilisation des eaux de pluie |
| <input type="checkbox"/> Porte de garage autom. | <input type="checkbox"/> Domotique | <input type="checkbox"/> Eau de puits |
| <input type="checkbox"/> Alarme | <input type="checkbox"/> Système d'aspi. central | <input type="checkbox"/> Adoucisseur d'eau |
| <input type="checkbox"/> Autre : | | |

Note particulière :

Des fissures sont présentes au niveau de la façade avant et arrière

Éléments particuliers concernant le bien expertisé

Année de construction :

- | | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Avant 1890 | <input type="checkbox"/> 1930-1945 | <input type="checkbox"/> 1970-1980 | <input type="checkbox"/> 2000-2009 |
| <input type="checkbox"/> 1891-1915 | <input type="checkbox"/> 1946-1955 | <input type="checkbox"/> 1981-1990 | <input type="checkbox"/> 2010-... |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1916-1929 | <input type="checkbox"/> 1955-1969 | <input type="checkbox"/> 1991-1999 | |

Année de rénovation :

Etat d'entretien :

- ☐ Très bon ☐ Bon ☐ Normal ☒ Satisfaisant ☐ insatisfaisant

Travaux projetés :

Non précisé

Travaux recommandés :

Rénovation complète, rafraîchissement des décors, modernisation des équipements et des techniques, mise aux normes électriques, isolation

Servitudes :

- ☒ Mitoyenneté - voir titre de propriété
☐ Copropriété - voir acte de base
☐ Autre :

Style de construction :

- ☒ Traditionnel
☐ Préfabriqué
☐ Autre :

Éléments particuliers concernant les parages du bien expertisé

Aspect des environs :

- ☒ Centre-ville
☐ Village
☐ Banlieue de l'agglomération

Aspect du quartier :

- ☐ Quartier résidentiel
☒ Quartier mixte (commerces, bureaux, résidentiel)
☐ Quartier industriel

Standing :

- ☐ Elevé
☐ Bon
☐ Divers
☒ Populaire

Situation à l'égard des centres prestataires de services :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerces de proximité | <input type="checkbox"/> Zone touristique |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rue commerçante active | <input type="checkbox"/> Zone semi-industrielle |
| <input type="checkbox"/> Rue commerçante en déclin | <input type="checkbox"/> Zone industrielle |
| <input type="checkbox"/> Hypermarché | |

Proximité

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ecoles | <input checked="" type="checkbox"/> Centre sportif | <input checked="" type="checkbox"/> Administration |
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerces | <input checked="" type="checkbox"/> Hôpitaux | <input checked="" type="checkbox"/> Centres culturels / religieux |

Éléments favorables et défavorables à l'environnement :

Favorables :

- ☐ Intérieur d'îlot verdoyant
- ☐ Quartier verdoyant
- ☐ Voirie à circulation locale

défavorables :

- ☒ Nuisance urbaine
- ☒ Tissu urbain ancien
- ☐ Pollution des villes
- ☐ Densité

ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE

*	Pas de garage
*	Pas de chauffage central
*	Les frais de rafraîchissement et de rénovation partielle à prévoir
*	Le degré de finition et d'équipement
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	

ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE

*	Les volumes et surfaces disponibles, les possibilités d'aménagement et/ou de division
*	Les facilités socio-économiques, d'accès et de communication
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	

Remarques :

- * Réserve : dans le cadre de la présente expertise, il n'est pas possible de donner un avis formel sur les éléments structurels peu visibles du bien et de la présence ou non de phénomènes comme la mэрule, par exemple, tout comme sur l'état des éléments et techniques encastrés. Les croquis annexés au présent rapport doivent être considérés comme des croquis d'expertise et non des relevés précis. Les mesures indiquées sont données à titre indicatif selon soit les documents fournis par le client, soit suivant le relevé rapide sur place selon les possibilités d'accès ou non au lieu. Elles ne peuvent en aucun cas, être considérées comme un relevé précis suivant les codes de mesurages. L'expert ne pouvant en aucun cas être tenu pour responsable d'un tel manquement.
- * Note 1 : En cas de location, des détecteurs de fumée doivent être placés conformément aux dispositions en vigueur actuellement dans la Région de Bruxelles Capitale. Les détecteurs doivent être placés dans la chambre à coucher et dans chaque pièce menant les occupants vers la porte de sortie du logement. Le détecteur doit être certifié par le BOSEC .
- * Note 2 : En cas de vente, depuis le 01/07/08, un certificat de contrôle de l'installation électrique doit être fourni par le vendeur. Ce certificat ne nous a pas été communiqué
- * Notes 3 : § 4. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage: 1° les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel; 2° Cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher. Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en
- * Note 4 :

Prix de la reconstruction à neuf : ABEX actuel : 744 ABEX de référence : 612

Type de bâtiment :

Modeste : 315.84 €/m² Courant : 387.27 €/m² Luxueux : 538.98 €/m²
caves et grenier non aménagés : 243.57 €/m²

Calcul	Volume (m ³)	Prix au m ² (en	ABEX (actuel/réf.)	*Coefficient 1	*Coefficient 2	Valeur en €
Habitable	785	315,00	1,215686275	1,00	1,00	300.608,82 €
caves et grenier	322	243,57	1,215686275	1,00	1,00	95.345,72 €
Prix total de la reconstruction à neuf						395.954,54 €
* Coefficient : si volume bâti < 500m ³ - majoration de 5%						

Valeur de l'immeuble :

VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE			
Actuelle (avant travaux éventuels)		Après travaux	
<input type="text" value="398.000"/> €		<input type="text"/>	
(Eventuellement) % partie privée :		valeur partie privée :	0 €
% partie prof. :		valeur partie prof. :	0 €

VALEUR EN VENTE FORCEE	
Actuelle (avant travaux éventuels)	Après travaux
<input type="text" value="340.000"/> €	<input type="text"/>

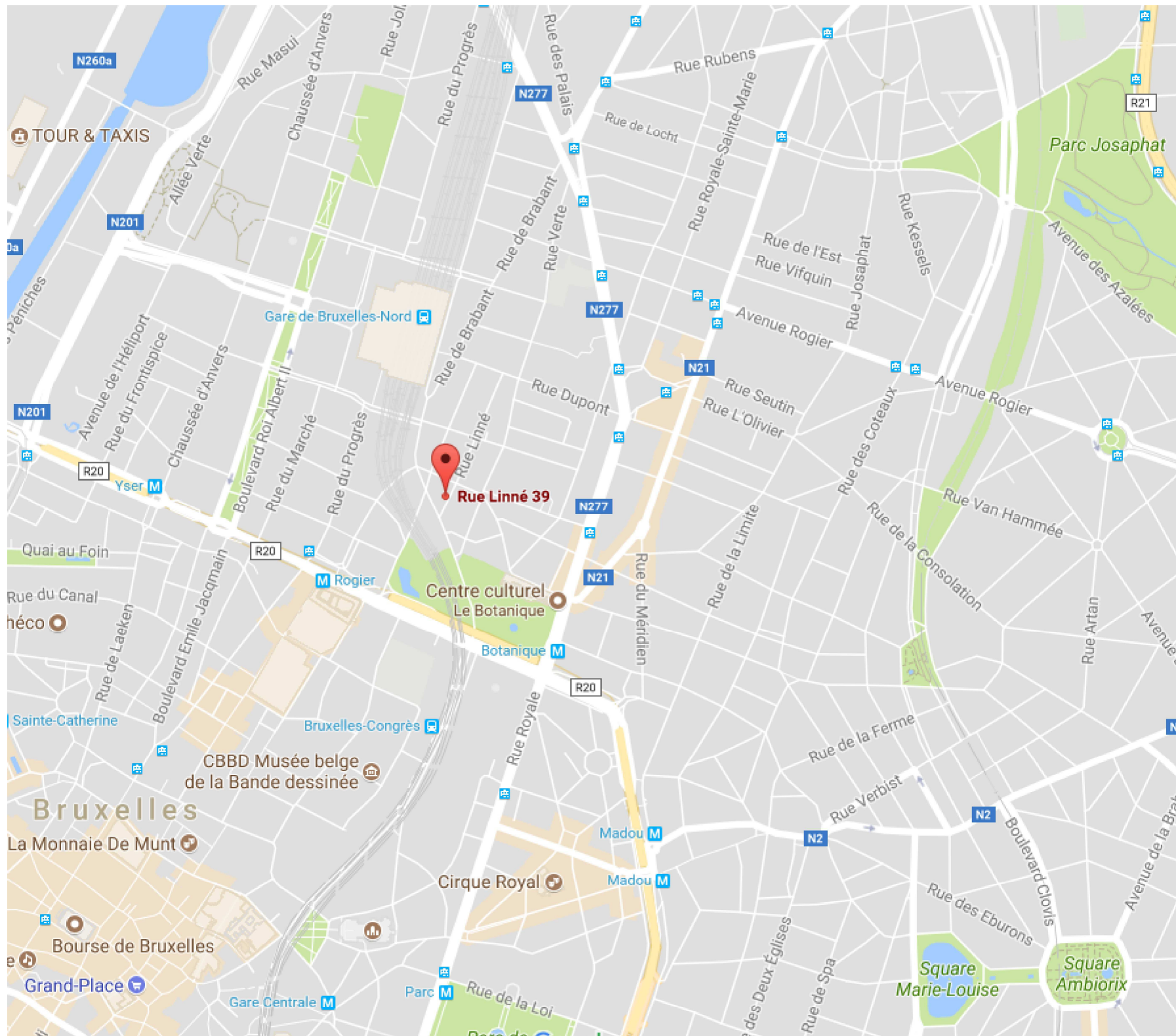
Remarque :

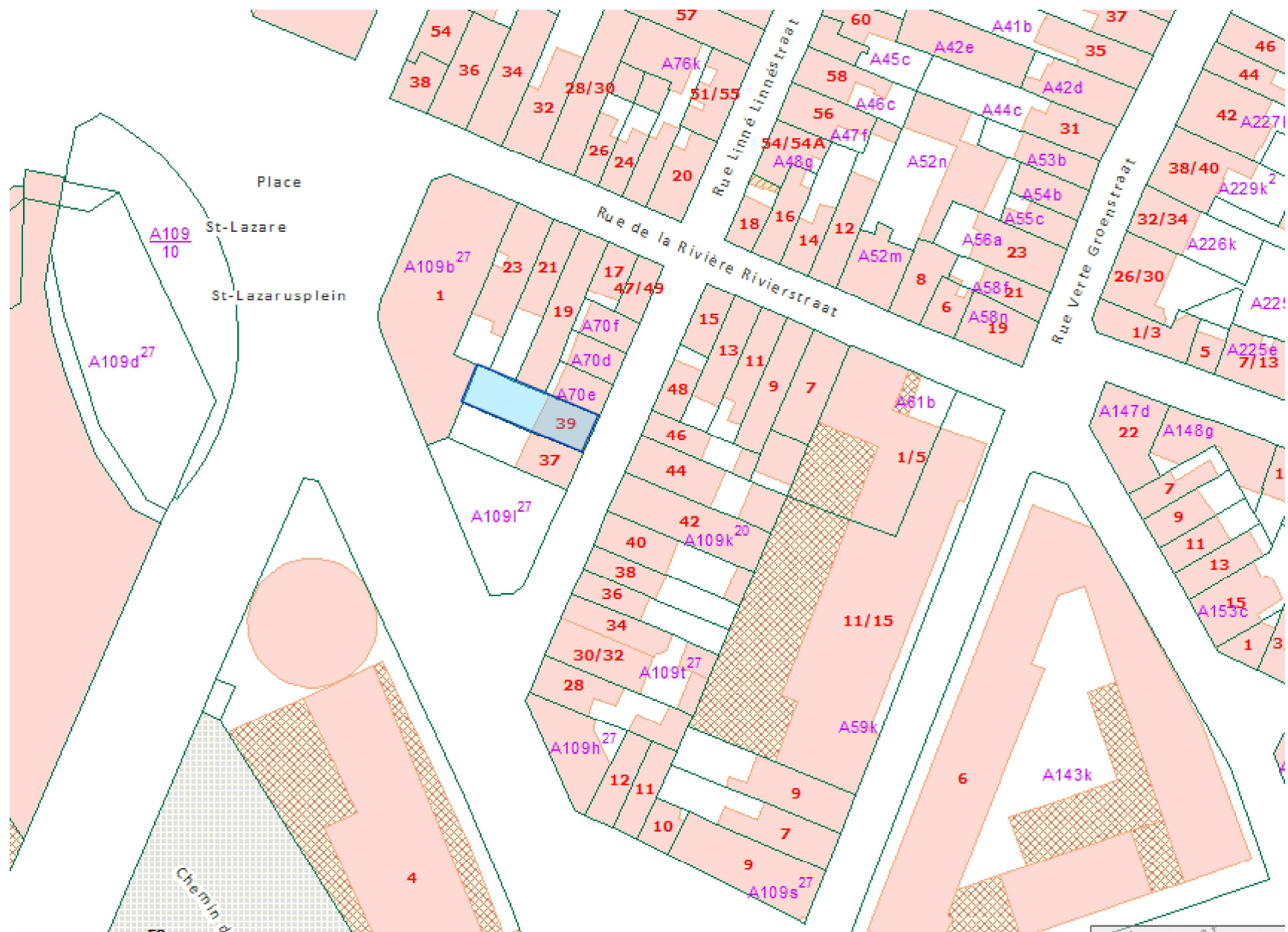
L'ensemble des étages n'a pas pu être visité le jour de l'expertise

Bureau Delvoye & Associés S.A.

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 2017







Joint en double expédition à ma demande de ce jour.

St. Josse-ten-Node, le 19-mai 1928

Le Propriétaire

L. Haeghman

Propriété de M^{re} Haeghman

rue Linné 39

Transformations

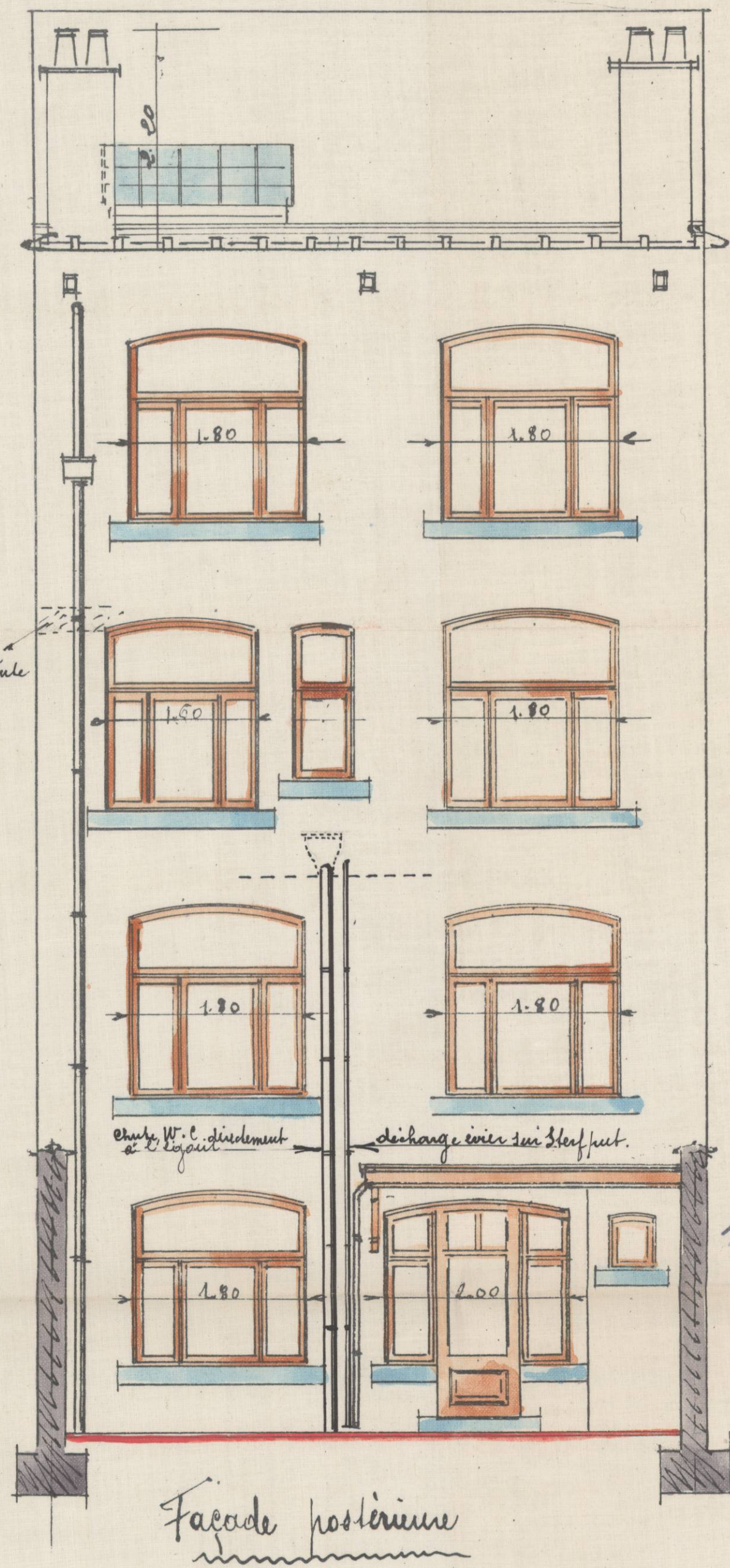
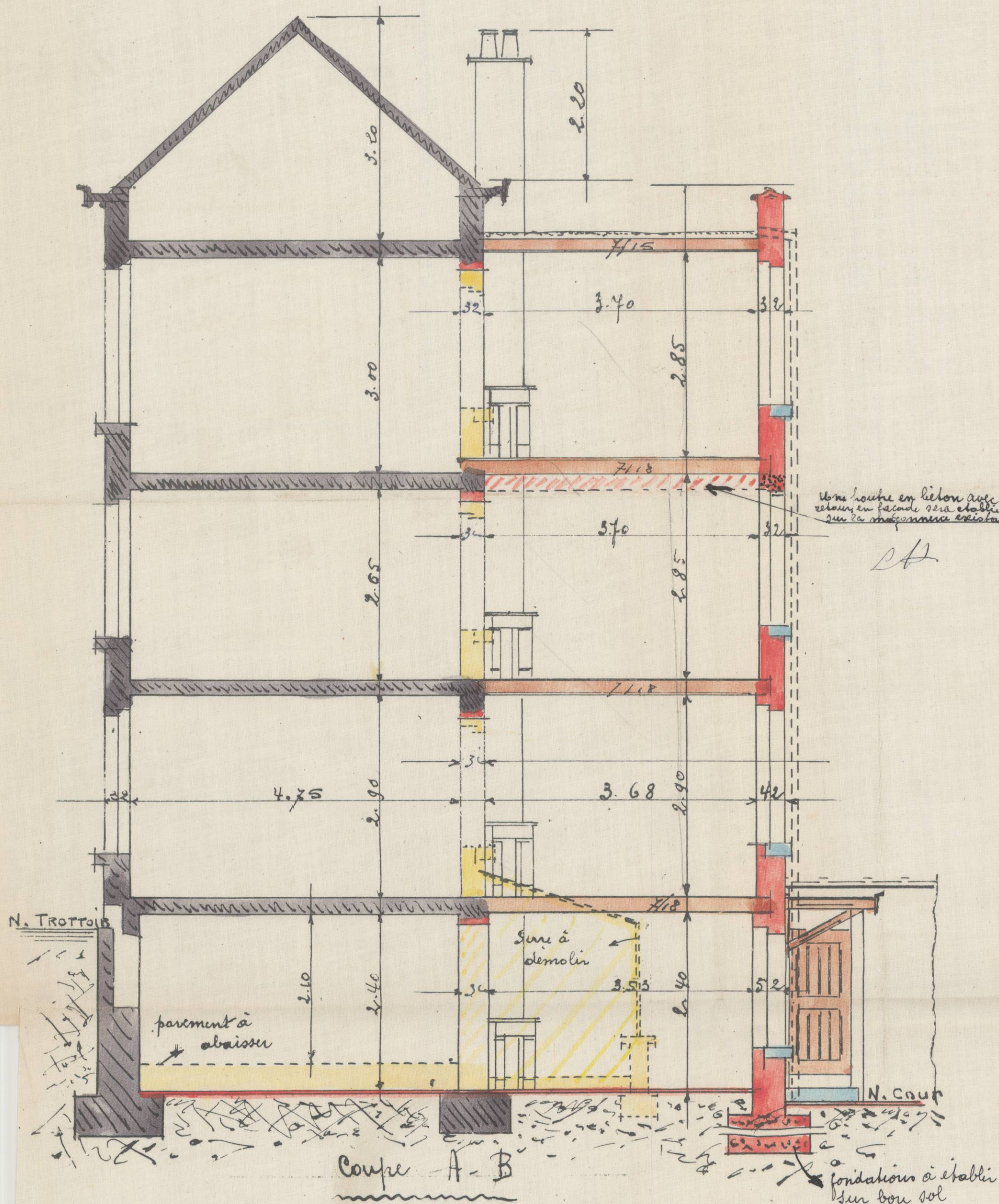
Approuvé les ajouts et les corrections

31-5-28

Le Propriétaire

L. Haeghman

Echelle de 2^e/m. p.m.



APPROUVÉ POUR ÊTRE EXÉCUTÉ
CONFORMÉMENT AUX DISPO-
SITIONS DE NOTRE LETTRE
TRANSFÉRÉE, EN DATE DE CE

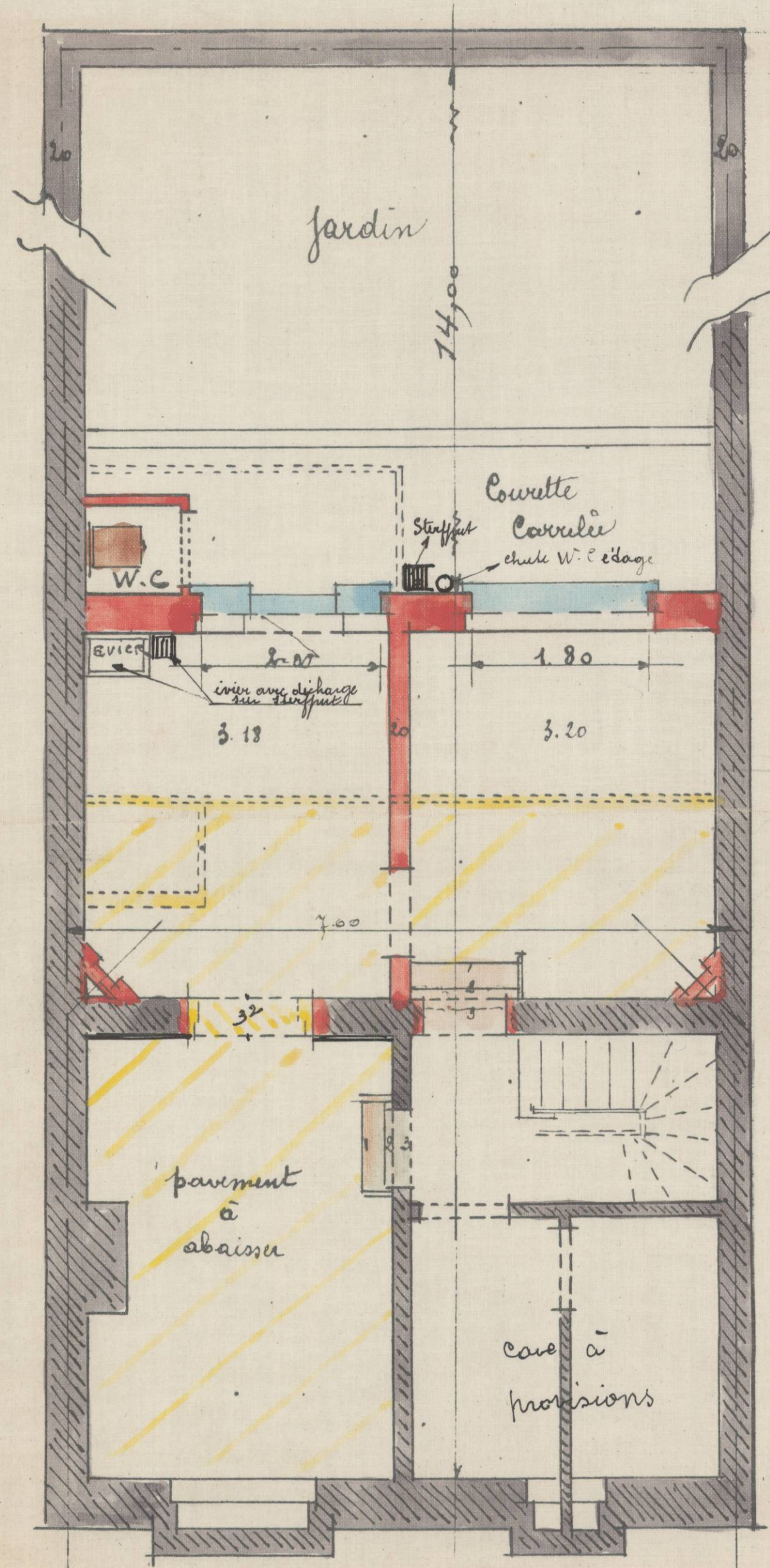
JOUE N° 10.683

ST-JOSSE-TEN-NODE, le 1^{er} juin 1928

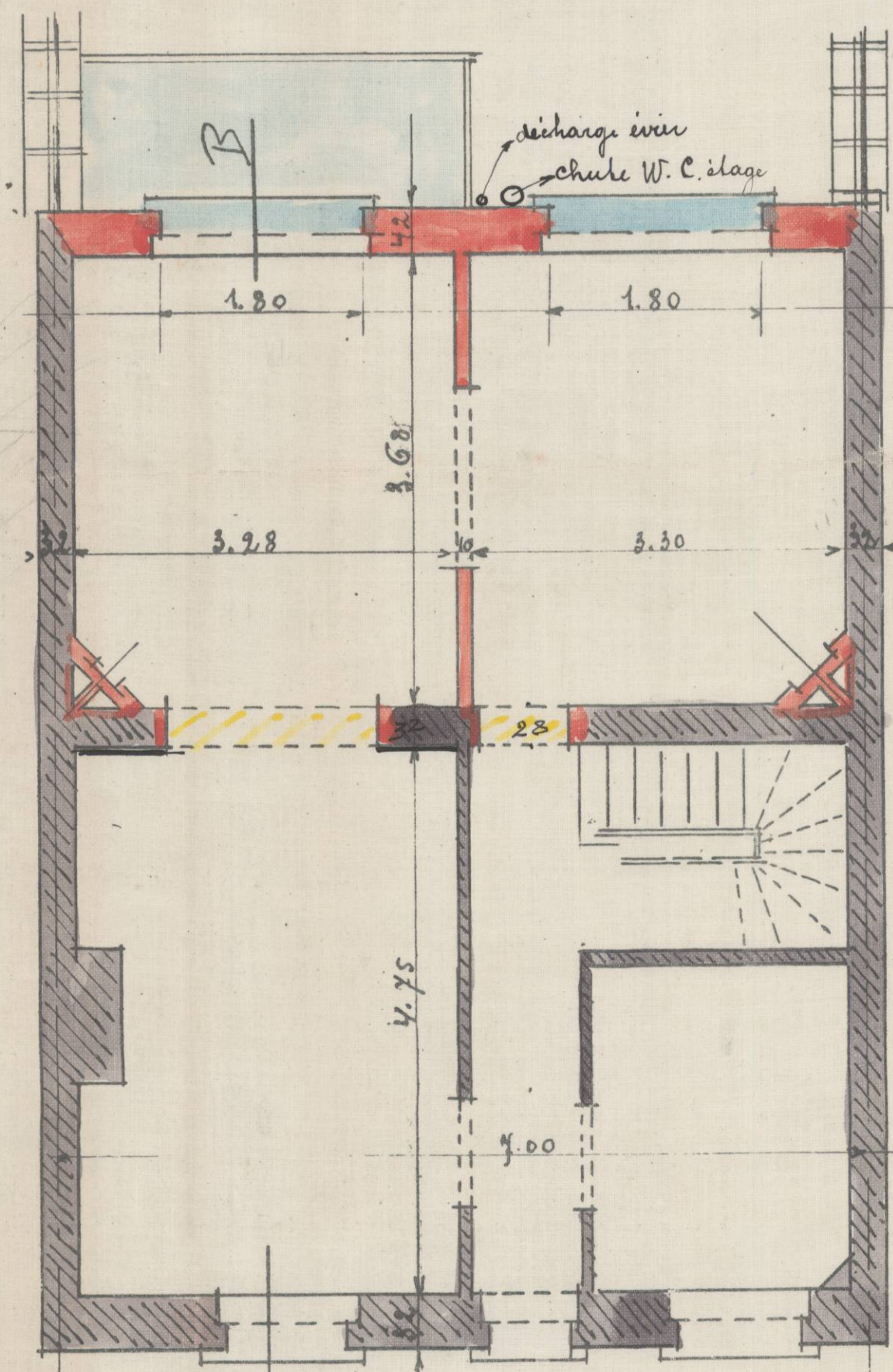
LE COLLEGE ECH

LE SECRÉTAIRE

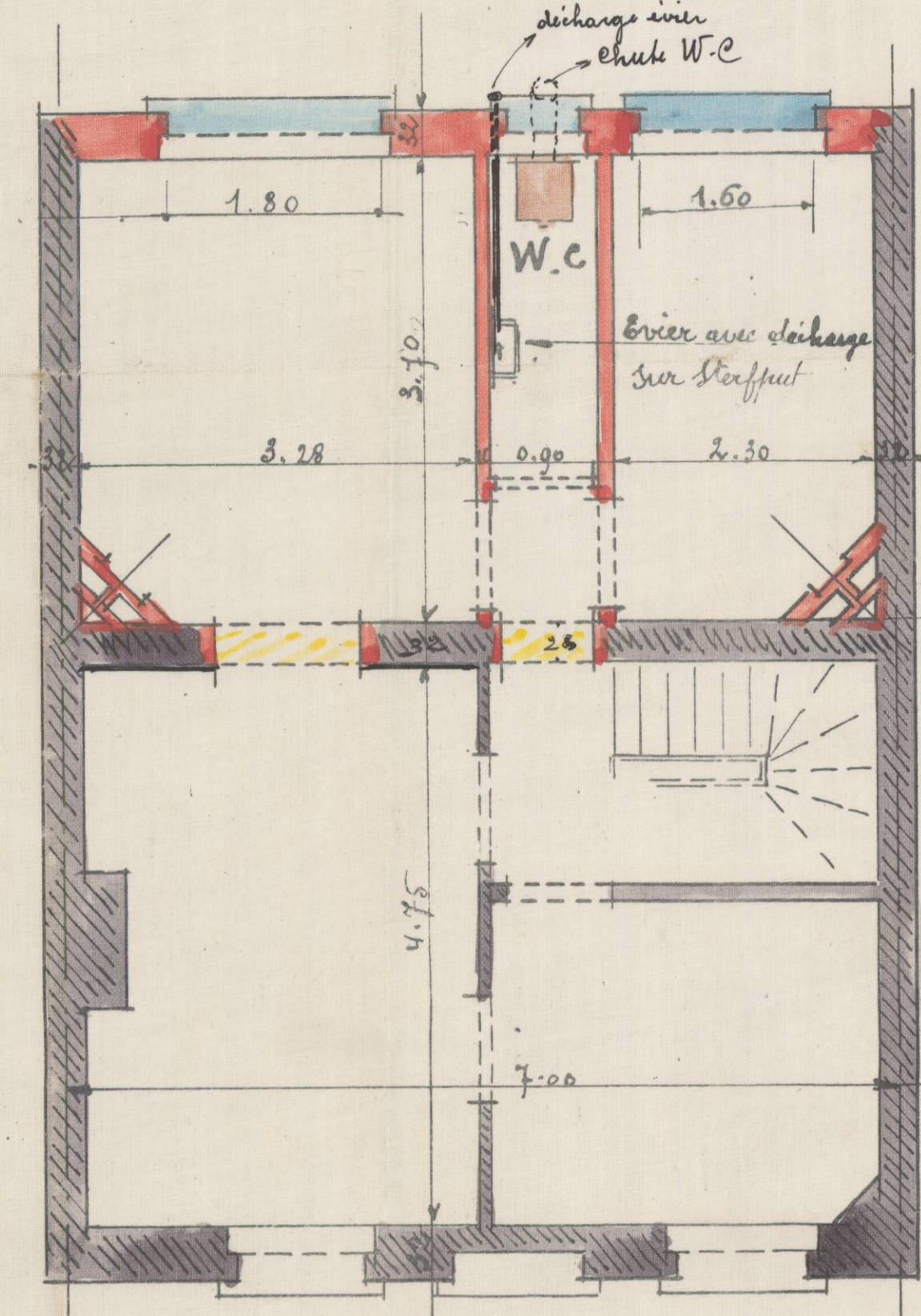
Haeghman



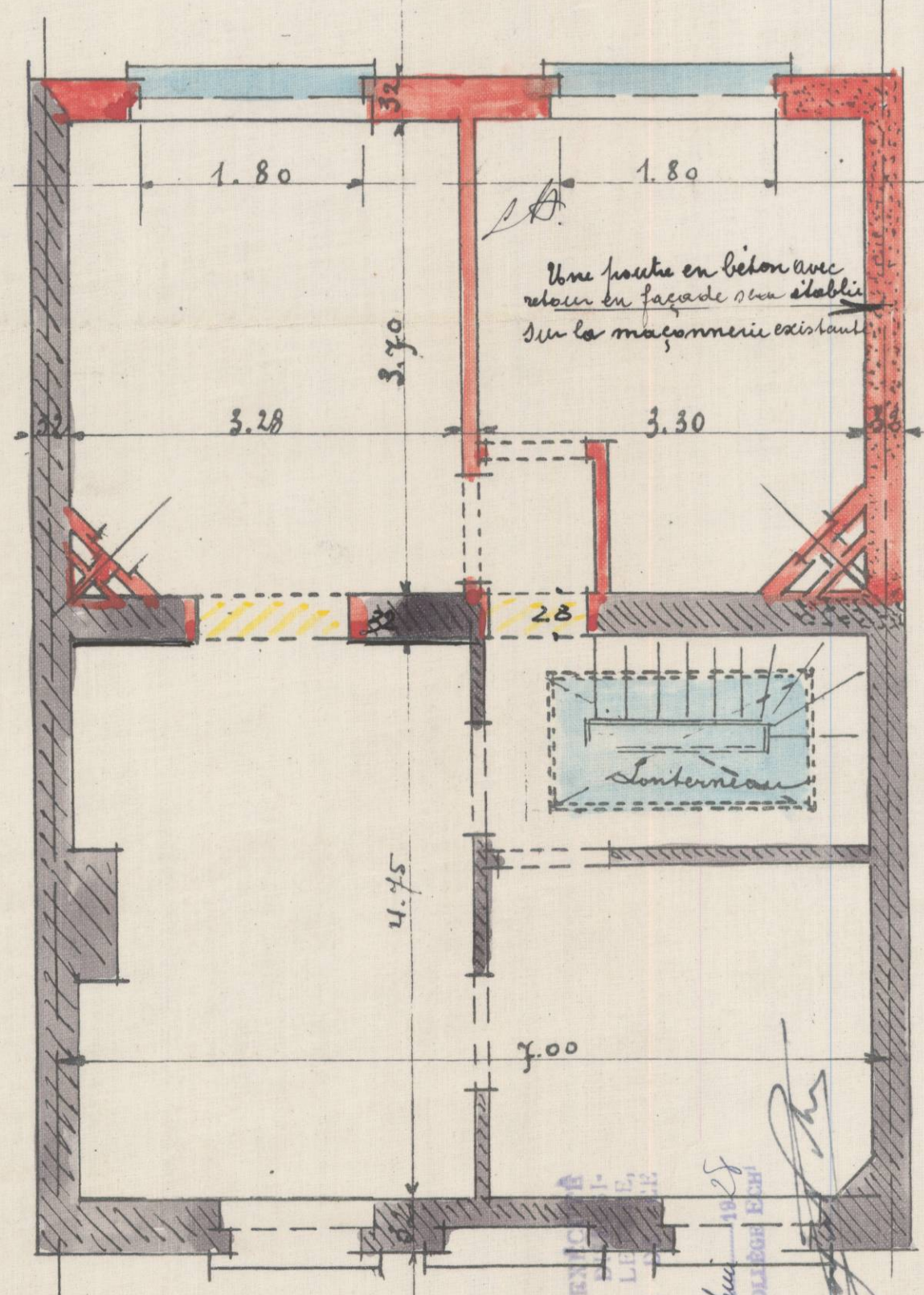
Plan des Caves



Plan rez-de-chaussée



Plan 1^{er} étage



Plan 2^{ème} étage

Joint en double expédition à ma demande de ce jour
St-Josse-Ten-Node, le 29 mai 1928.
Le Propriétaire
L. Baeymans

Propriété de M^{re} Baeymans
rue Linné 39
Transformations

Approuvé les ajouts et les corrections
31.5.28
Le Propriétaire
L. Baeymans

Echelle de 2 cm p.m.

APPROUVÉ POUR ÊTRE ENREGISTRÉ
CONFORMÉMENT AUX
RÈGLES DE NOTRE
CLASSEMENT EN DATE
JOUR N° 689
ST-JOSSE-TEN-NODE, LE 31 mai 1928
LE COLLEGEUR
LE SECRÉTAIRE
Baeymans

