

**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. : AR 33-201707

**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 : 106

Code postal : 1210

Commune : Saint-Josse-ten-Noode

Description cadastrale :

Div 1, section A 21 N 16

Revenu cadastral : N.I.

461 €

**Façade - photos :**

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

Largeur de la parcelle :	+/-	4,70	m	
Superficie de la parcelle :	+/-	84,00	m <sup>2</sup>	
Largeur de la façade :	+/-	4,70	m	
Surface bâtie au sol :	+/-	68,00	m <sup>2</sup>	
Divers :	+/-	0,00	m <sup>2</sup>	
	+/-	0,00	m <sup>2</sup>	
Superficie sous-sol :	+/-	15,00	m <sup>2</sup>	
Superficie rez-de-chaussée :	+/-	62,00	m <sup>2</sup>	
Superficie 1er étage :	+/-	40,00	m <sup>2</sup>	
Superficie 2è étage :	+/-	40,00	m <sup>2</sup>	
Superficie 3è étage :	+/-		m <sup>2</sup>	
Superficie 4è étage :	+/-		m <sup>2</sup>	
Superficie totale :	+/-	157,00	m <sup>2</sup>	
dont superficie professionnelle :	+/-		m <sup>2</sup>	

**Description détaillée du bien :**

<b>Sous-sol</b> HSPL 1,89 m	Cave
<b>rez-de-chaussée</b> HSPL 2,95 m	Hall d'entrée, carré, un appartement avec cour
<b>1er étage</b> HSPL 2,84 m	Séjour, chambre
<b>2è étage</b> HSPL 2,20 m	2 chambres
<b>3è étage</b> HSPL m	
<b>4è étage</b> HSPL m	

### Description des matériaux utilisés :

#### Etat général :

<input type="checkbox"/> A construire	<input checked="" type="checkbox"/> Vétuste
<input type="checkbox"/> En construction	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Briques de parement	<input type="checkbox"/> Granit
<input type="checkbox"/> Pierre naturelle	<input type="checkbox"/> Pierre bleue
<input type="checkbox"/> Cimentage	<input checked="" type="checkbox"/> Autre : Crépi

#### Toiture :

<input type="checkbox"/> Visitée	<input type="checkbox"/> Plate	<input checked="" type="checkbox"/> Roofing, derbigum
<input checked="" type="checkbox"/> Non visitée	<input checked="" type="checkbox"/> A versants	<input 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"/> Gîte 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 type="checkbox"/> Simple vitrage	<input 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 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 :

### 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 :

Diverses et partielles

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 électrique, 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
*	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 : 767 ABEX de référence : 612

Type de bâtiment :

Modeste : 315.84 €/m<sup>2</sup> Courant : 387.27 €/m<sup>2</sup> Luxueux : 538.98 €/m<sup>2</sup>  
caves et grenier non aménagés : 243.57 €/m<sup>2</sup>

Calcul	Volume (m <sup>3</sup> )	Prix au m <sup>2</sup> (en	ABEX (actuel/réf.)	*Coefficient 1	*Coefficient 2	Valeur en €
Habitable	385	330,00	1,253267974	1,00	1,00	159.227,70 €
caves et grenier	28	243,57	1,253267974	1,00	1,00	8.547,24 €
<b>Prix total de la reconstruction à neuf</b>						<b>167.774,93 €</b>
* Coefficient : si volume bâti < 500m <sup>3</sup> - majoration de 5%						

Valeur de l'immeuble :

<u>VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE</u>			
<b>Actuelle</b> (avant travaux éventuels)		<b>Après travaux</b>	
<input type="text" value="215.000"/> €		<input type="text"/>	
(Eventuellement)	% partie privée :	valeur partie privée :	0 €
	% partie prof. :	valeur partie prof. :	0 €

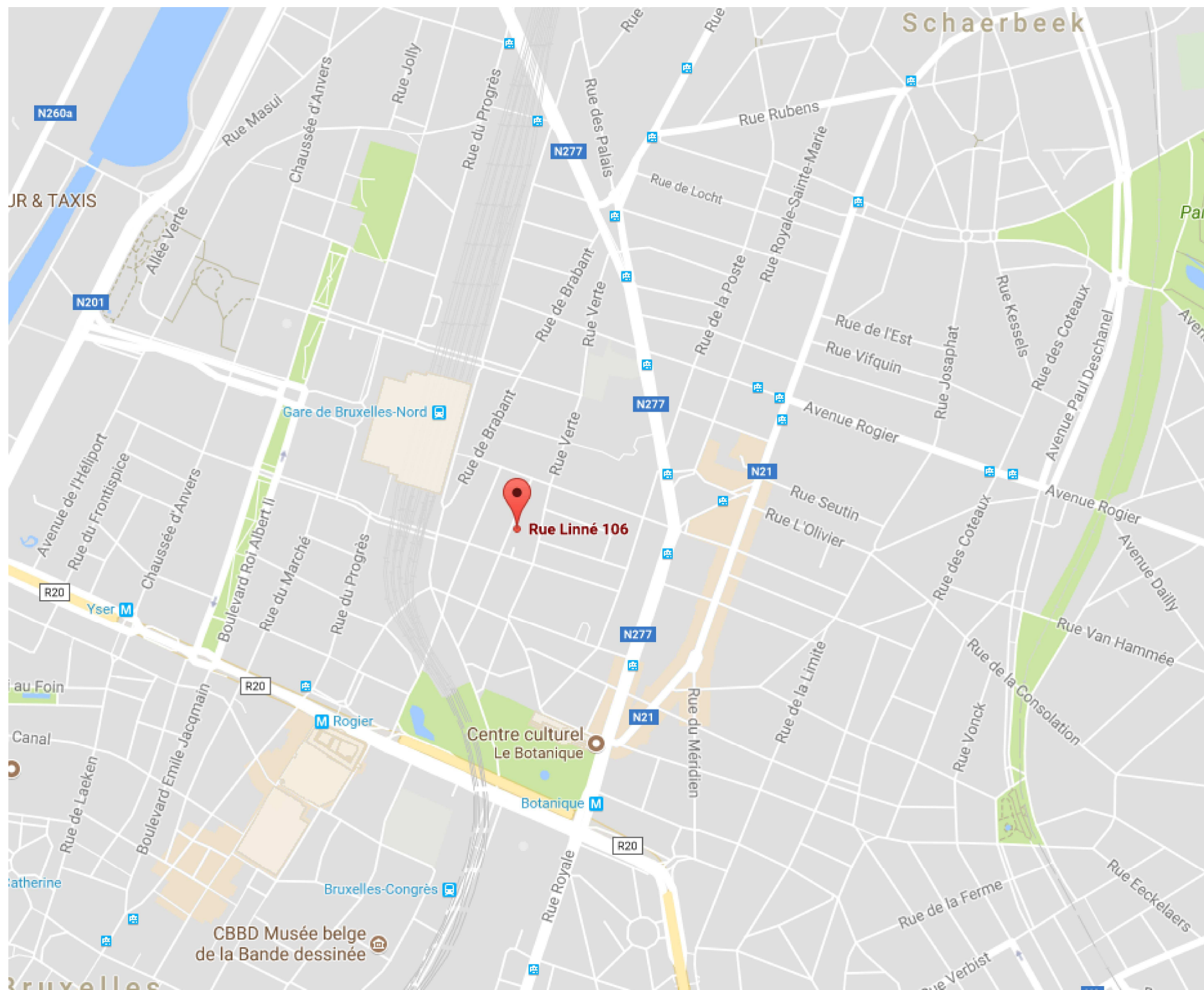
<u>VALEUR EN VENTE FORCEE</u>	
<b>Actuelle</b> (avant travaux éventuels)	<b>Après travaux</b>
<input type="text" value="185.000"/> €	<input type="text"/>

Remarque :

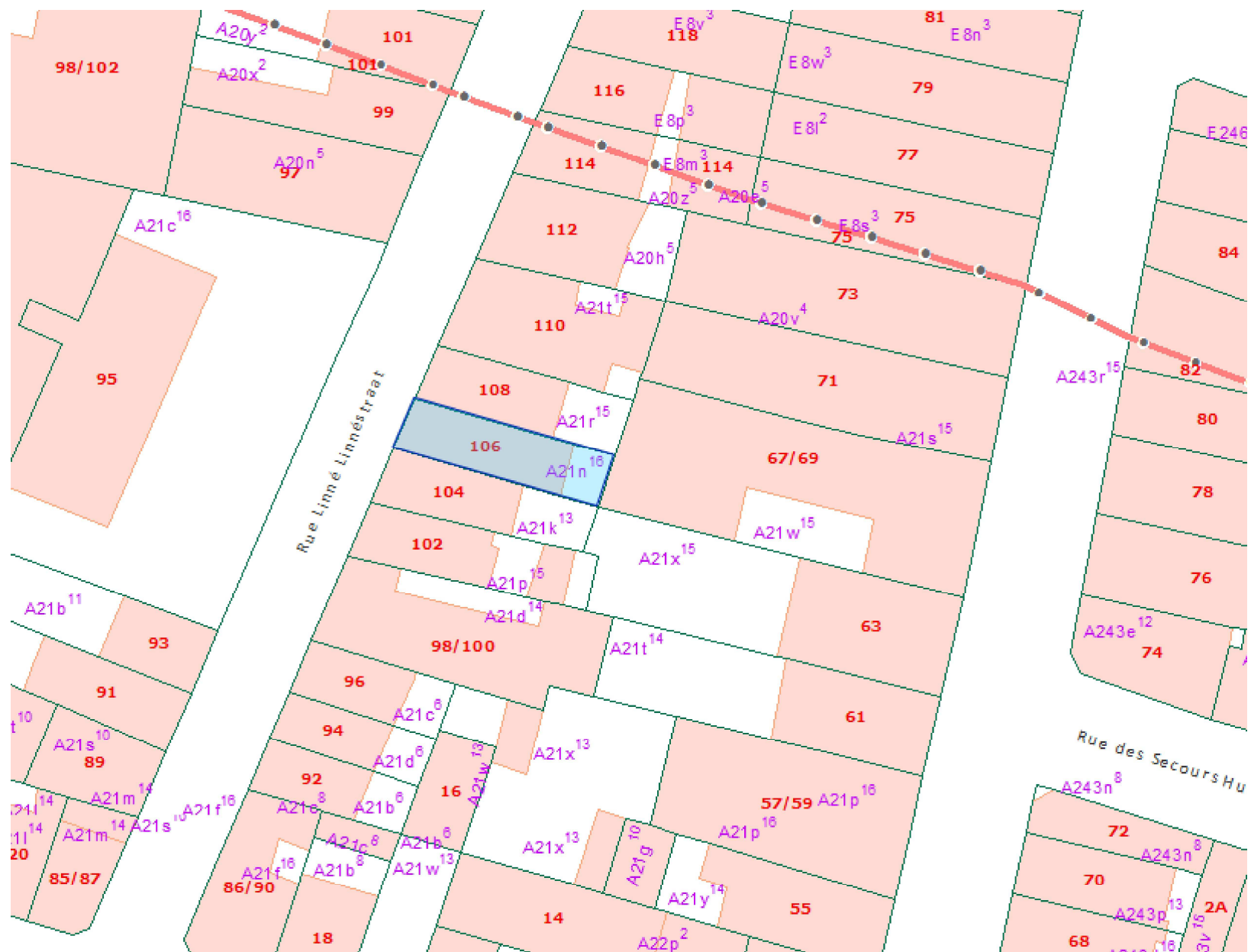
Bureau Delvoye & Associés S.A.

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 2017

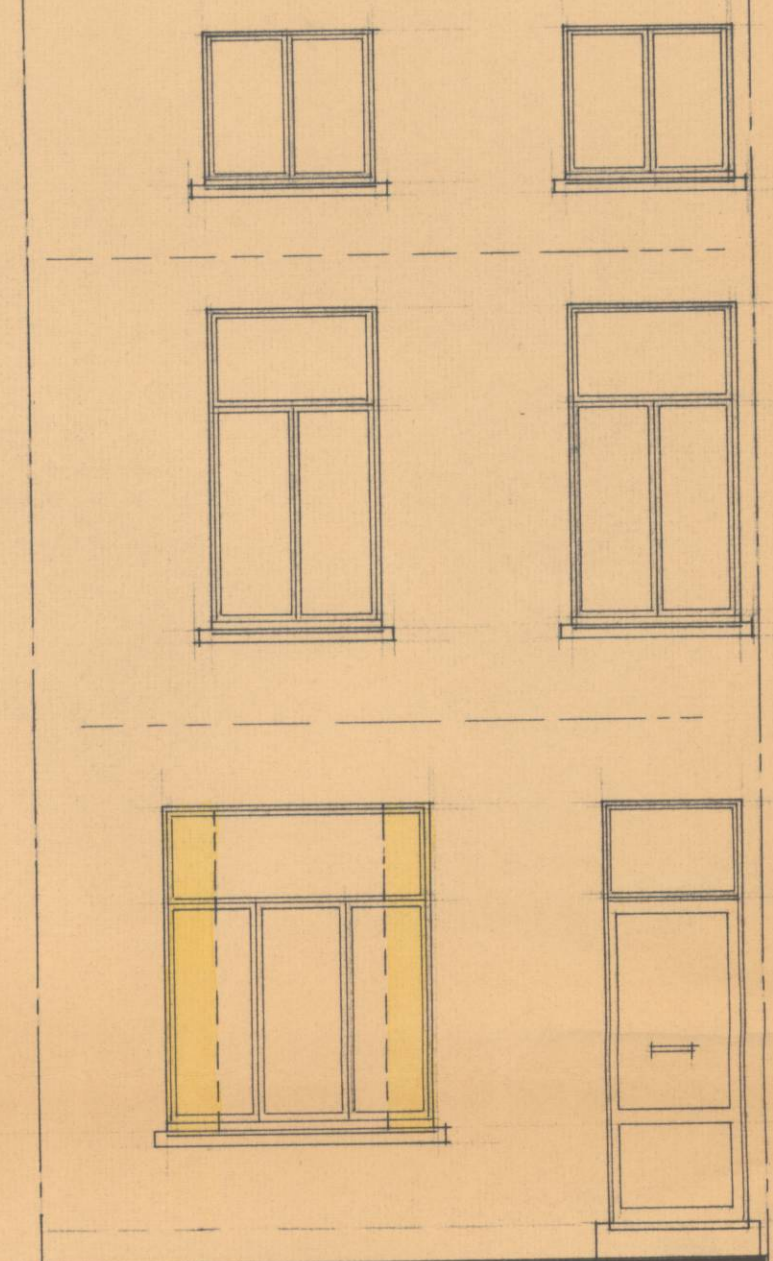




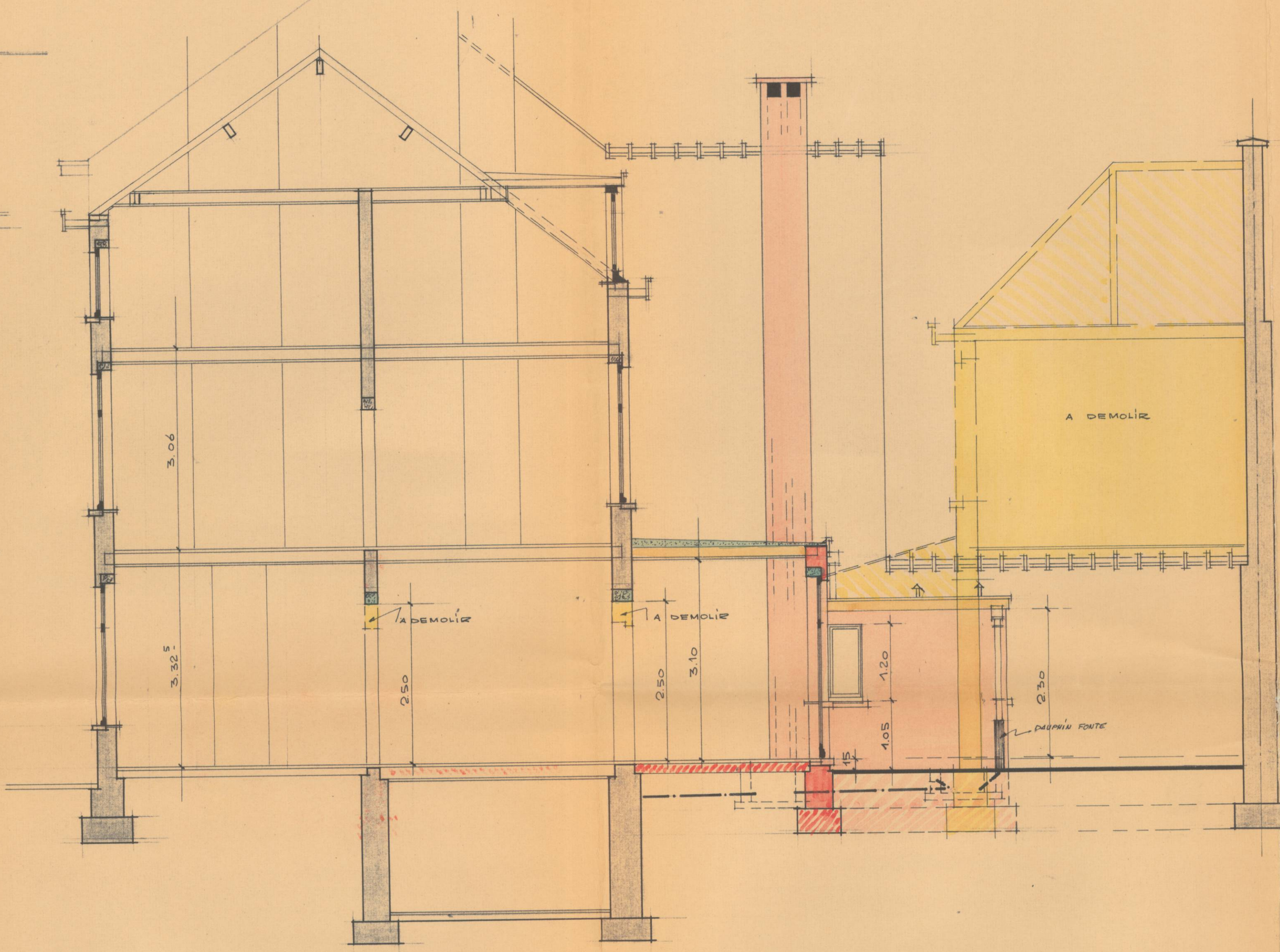




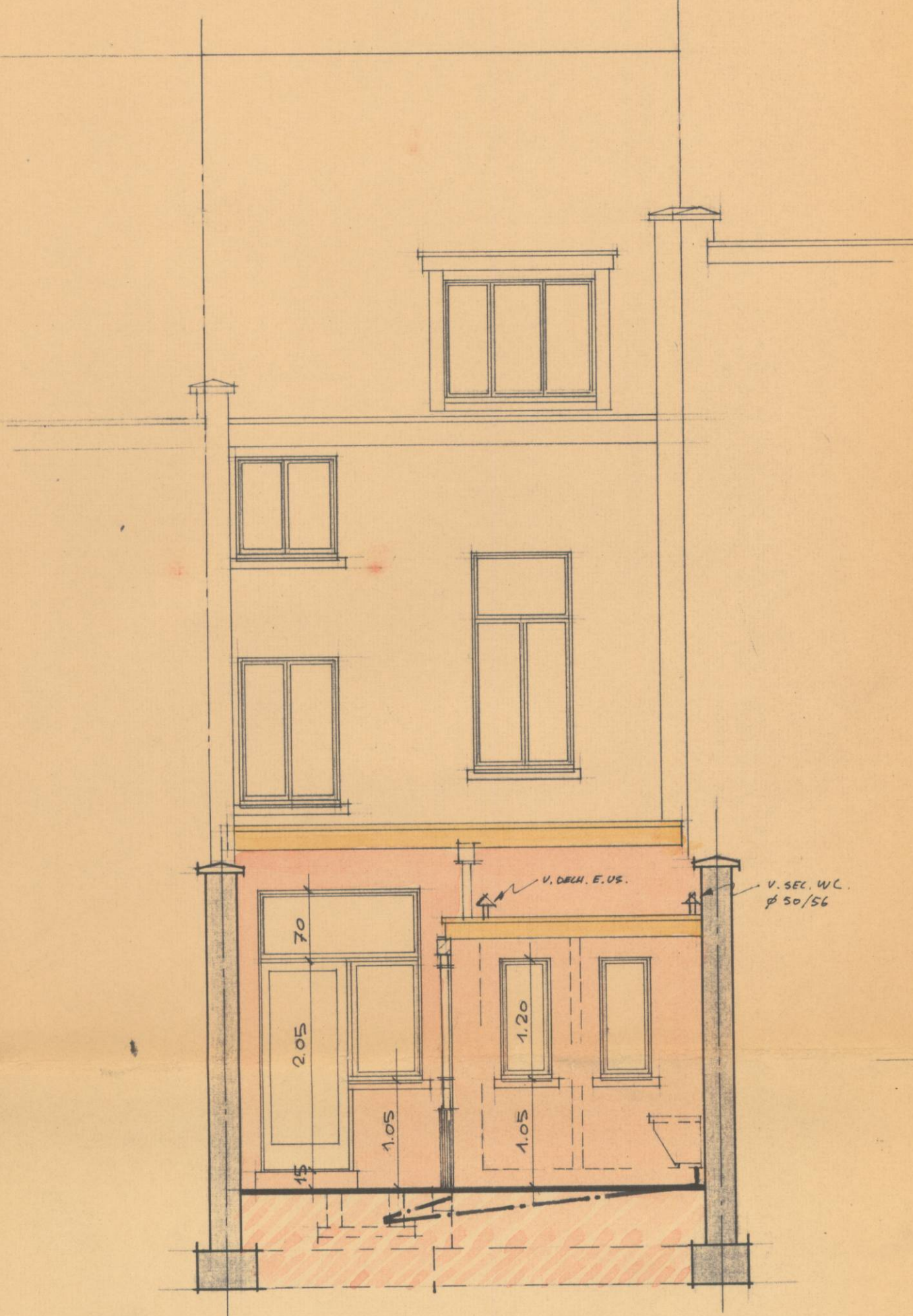




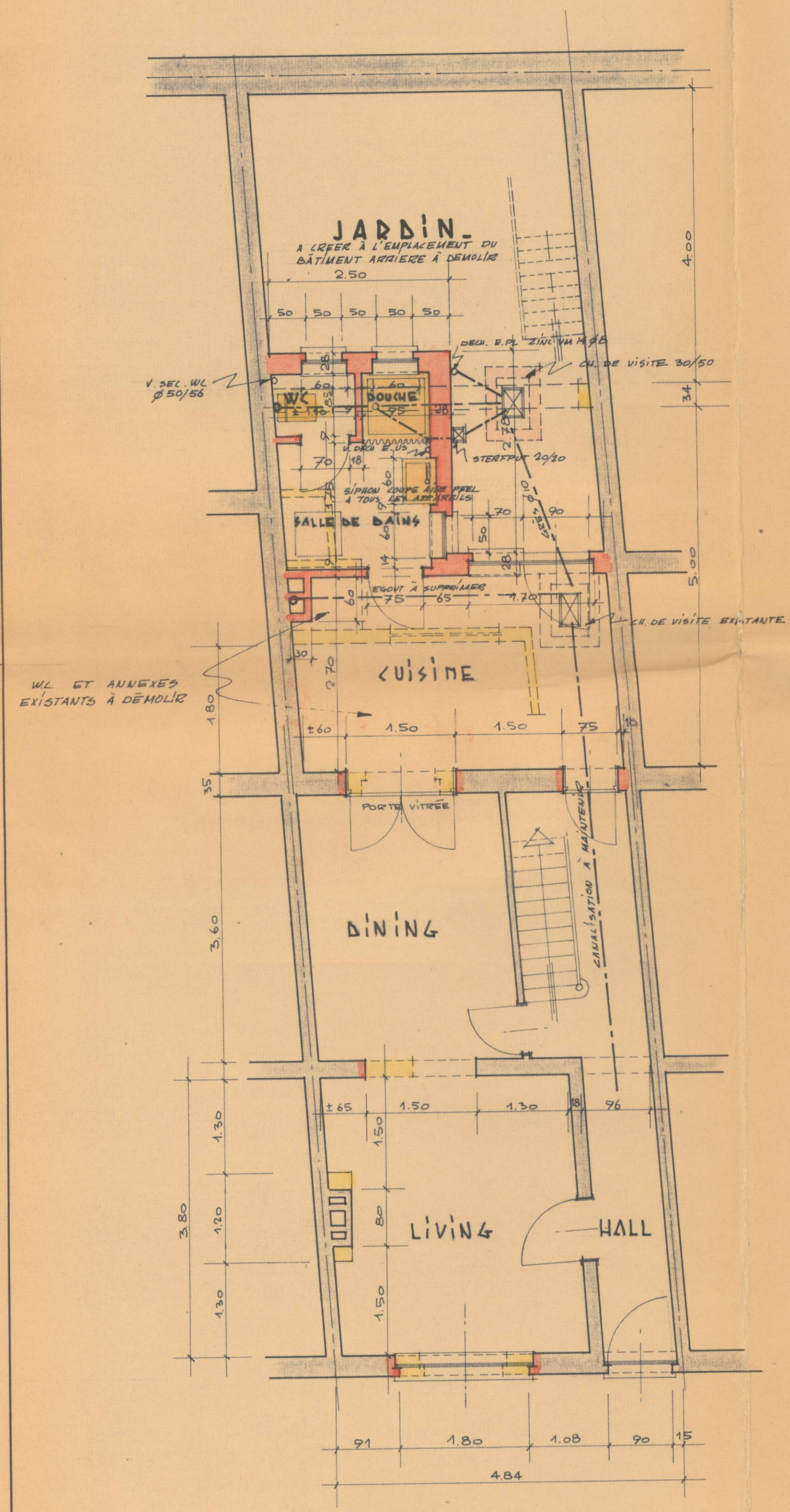
FACADE À RUE



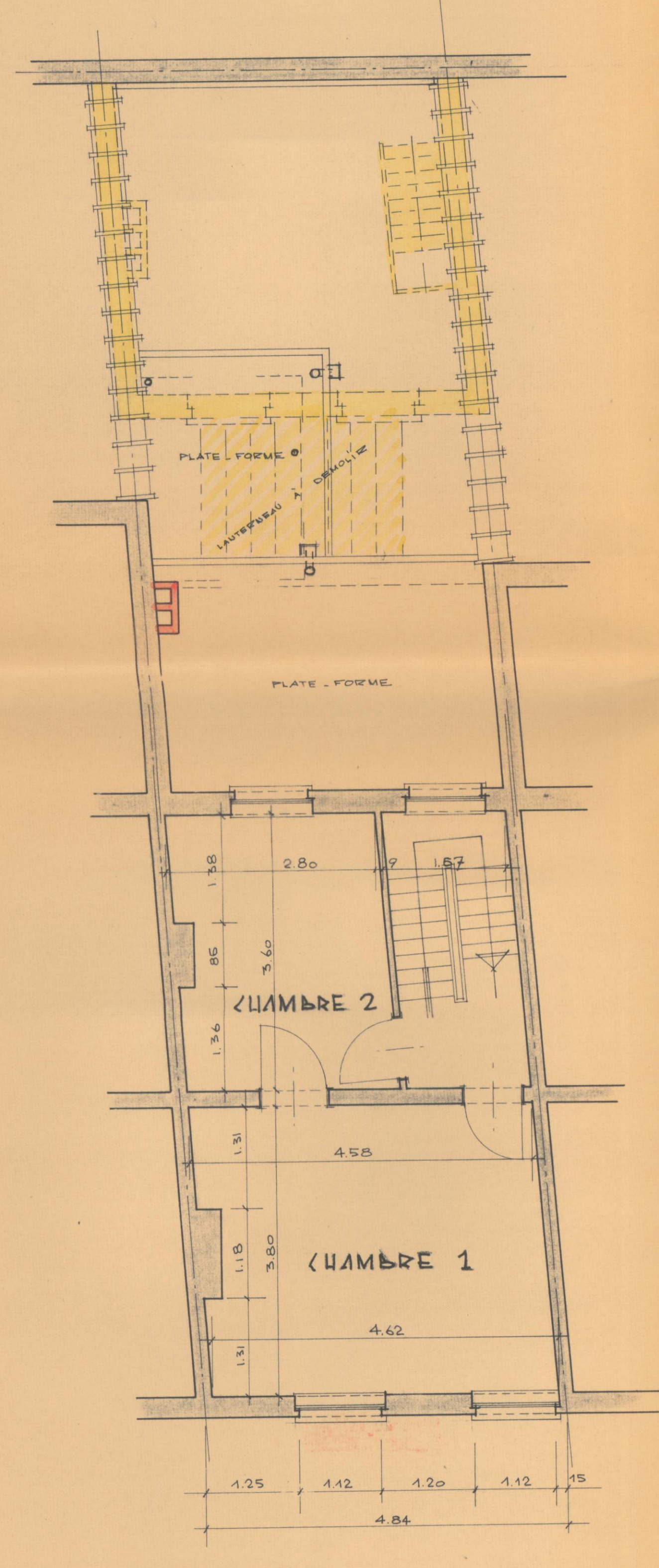
COUPE LONGITUDINALE



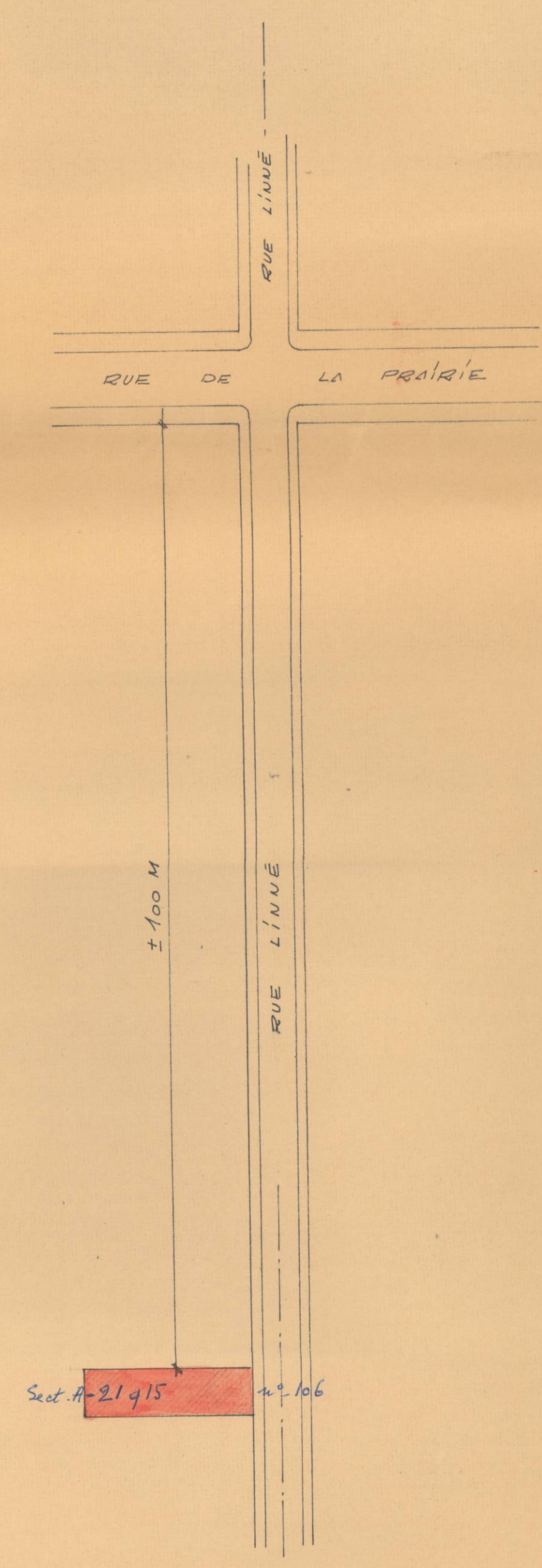
FACADE POSTERIEURE



PLAN DU REZ



ETAGE



SITUATION

DOSSIER N°		PLAN D'ENSEMBLE	
<p>COMMUNE DE ST JOSSE          TRANSFORMATION D'UNE HABITATION          SISE 106 RUE LINNE A ST JOSSE          SECTION CADASTRALE A N° 21915          PROPRIETE DE MONSIEUR CARLO MAININI          DOMICILE 44 RUE LEFRANCO          BRUXELLES 3</p>			
<p>PLAN JOINT A LA DEMANDE          EN AUTORIZATION DE          TRANSFORMATION EN DATE          DU :          LE PROPRIETAIRE  <i>Carlo Mainini</i></p>	<p>PLAN DRESSE LE          16 MAI 1965 PAR          L'ARCHITECTE IMM BR/1381          LEON VAN WALLEDAEL          12, RUE DES MARCASSIUS          TEL. 73.02.81          BRUXELLES 17          L'ARCHITECTE  <i>Leon Wallelael</i></p>	<p>VOU/LOU ET APPROUVE POUR          EXECUTION CONFORME          L'ENTREPRENEUR :  <i>[Signature]</i></p>	
<p>RESERVE AUX ADMINISTRATIONS          APPROUVE POUR ETRE EXECUTE          CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS          DE NOTRE ARRETE          CH-ANNEE EN DATE DE CE          JOUR N° 15 820          ST-JOSSE-TEN-NODDE, LE 24/7 19 63          L'ARCHITECTE G. LA COLLETON BON</p>			
E/CU: 2 CM. PM		MODIFICATIONS.	



