



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 : 28-09-16

Date de la visite sur place : 03-10-16

RAPPORT D'EXPERTISE

Réf. : 16456

Nom et adresse du demandeur :

Nom et prénom : Administration communale de Saint Josse Ten Noode
Rue : Avenue de l'Astronomie Numéro : 13
Code postal : 1210 Commune : Bruxelles
Téléphone : E-mail :

Nature et situation du bien à expertiser :

Nature : Maison de commerce (carré légal)
Rue : Rue de la Prairie Numéro : 24
Code postal : 1210 Commune : Saint Josse Ten Noode

Description cadastrale : 1er division Section A21 -N14
Revenu cadastral : N.I.

Façade - photos :



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

Largeur de la parcelle :	+/-	4,20	m	
Superficie de la parcelle :	+/-	103,42	m ²	
Largeur de la façade :	+/-	4,20	m	
Surface bâtie au sol :	+/-	59,00	m ²	
Divers :	+/-	19,00	m ²	batiment arriere rez de chaussée
	+/-	0,00	m ²	
Superficie sous-sol :	+/-	67,00	m ²	
Superficie rez-de-chaussée :	+/-	54,00	m ²	
Superficie 1er étage :	+/-	54,00	m ²	
Superficie 2è étage :	+/-	54,00	m ²	
Superficie 3è étage :	+/-	44,00	m ²	
Superficie 4è étage :	+/-		m ²	
Superficie totale :	+/-	273,00	m ²	
dont superficie professionnelle :	+/-		m ²	

Description détaillée du bien :

Sous-sol HSPL 2,05 m	En fac avant ;une cave a charbon, une cave. Et deux caves avec acces vers cour.
rez-de-chaussée HSPL 3,40 m	Deux grande pièces avec un escalier en bois vers l'étage (présence d'un bidet) , une cuisine ouverte, une salle de douche (1 cabine douche et 1 WC),
1er étage Hs gite 3,40 m	deux pieces et un entre sol . NON VISITE
2è étage HSPL 3,10 m	deux pieces et un entre sol(1wc) . NON VISITE
3è étage HSPL 2,90 m	deux pieces et un entre sol . NON VISITE
4è étage HSPL m	

Description des matériaux utilisés :

Etat général :

<input type="checkbox"/> A construire	<input checked="" type="checkbox"/> Vétuste	pour l'ensemble fort dégradé
<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 type="checkbox"/> Pierre naturelle	<input checked="" type="checkbox"/> Pierre bleue
<input checked="" type="checkbox"/> Cimentage	<input type="checkbox"/> Autre :

Toiture :

bon état

<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"/> Gîte en bois
<input checked="" 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 type="checkbox"/> Double vitrage	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Enduit sous peinture	<input checked="" type="checkbox"/> Hauts plafonds
<input checked="" 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 checked="" 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 :

☒ pas de cuisine

- | | |
|--|--|
| <input 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 :

☒ pas de chauffage

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Collectif | <input type="checkbox"/> Radiateur en fonte |
| <input type="checkbox"/> Individuel | <input type="checkbox"/> Radiateur en acier |
| <input 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 : NEANT !!!!!!!!!!!

- | | | |
|---|---|--|
| <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 checked="" type="checkbox"/> WC séparé | <input type="checkbox"/> Foyer encastrable - gaz |
| <input type="checkbox"/> Vidéo-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 :

Maison à l'abandon .. immeuble en fin de vie ..et a entierement rénover

Éléments particuliers concernant le bien expertisé

Année de construction : **1930**

- | | | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Avant 1890 | <input checked="" 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 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 :

l'immeuble peut etre consideré comme a l'état de gros oeuvre fermé.

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 type="checkbox"/> Centre sportif | <input checked="" type="checkbox"/> Administration |
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerces | <input 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 jardin
*	Pas d'ascenseur
*	Pas de chauffage central
*	Les frais de rafraîchissement et de rénovation partielle à prévoir
*	
*	Le degré de finition et d'équipement
*	
*	Nuisance sonore :
*	
*	

ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE

*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	

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 mûre, 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	661	300,00	1,215686275	1,00	1,00	241.070,59 €
caves et grenier	137	240,00	1,215686275	1,00	1,00	39.971,76 €
Prix total de la reconstruction à neuf						281.042,35 €
* Coefficient : si volume bâti < 500m ³ - majoration de 5%						

Valeur de l'immeuble :

<u>VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE</u>			
Actuelle (avant travaux éventuels)		Après travaux	
<input type="text" value="200.000"/> €		<input type="text"/>	
(Eventuellement)	% partie privée :	valeur partie privée :	0 €
	% partie prof. :	valeur partie prof. :	0 €

<u>VALEUR EN VENTE FORCEE</u>	
Actuelle (avant travaux éventuels)	Après travaux
<input type="text" value="135.000"/> €	<input type="text"/>

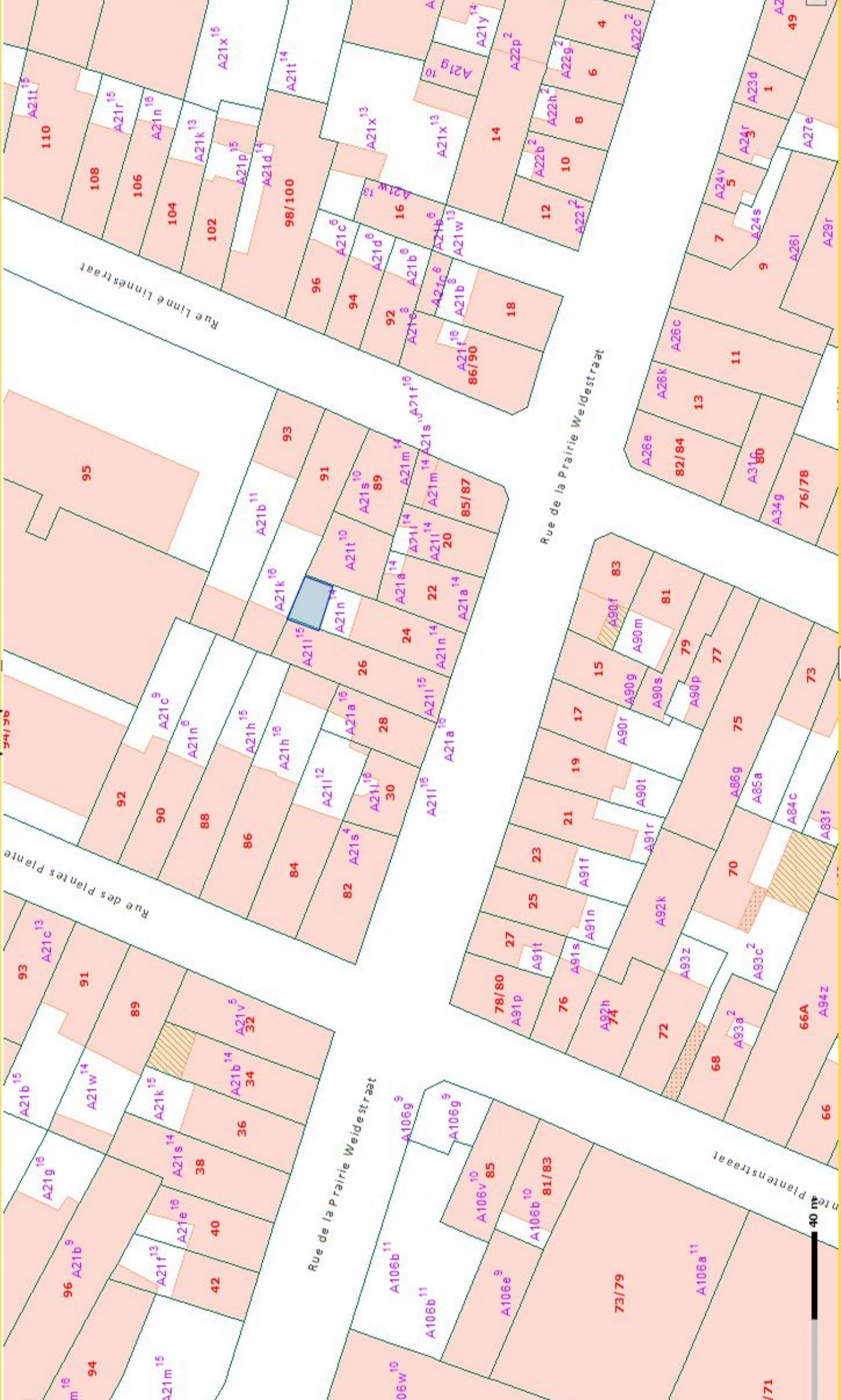
<u>VALEUR LOCATIVE</u>	
Actuelle / potentielle	Après travaux
<input type="text"/> €/mois	<input type="text"/> €/mois
<input type="text" value="0"/> €/an	<input type="text" value="0"/> €/an

Remarque :

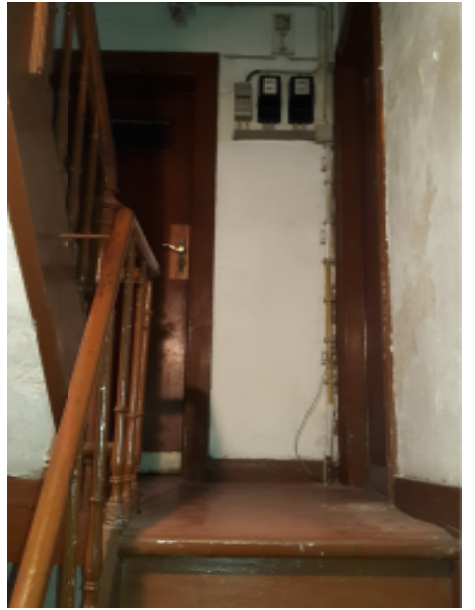
Bureau Delvoye & Associés S.A.

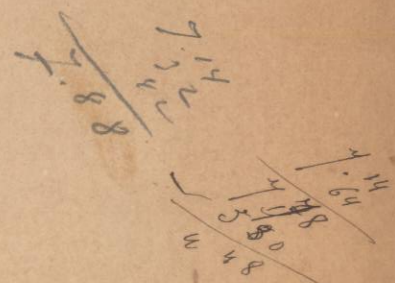
Fait à Bruxelles, le 07 decembre 2016





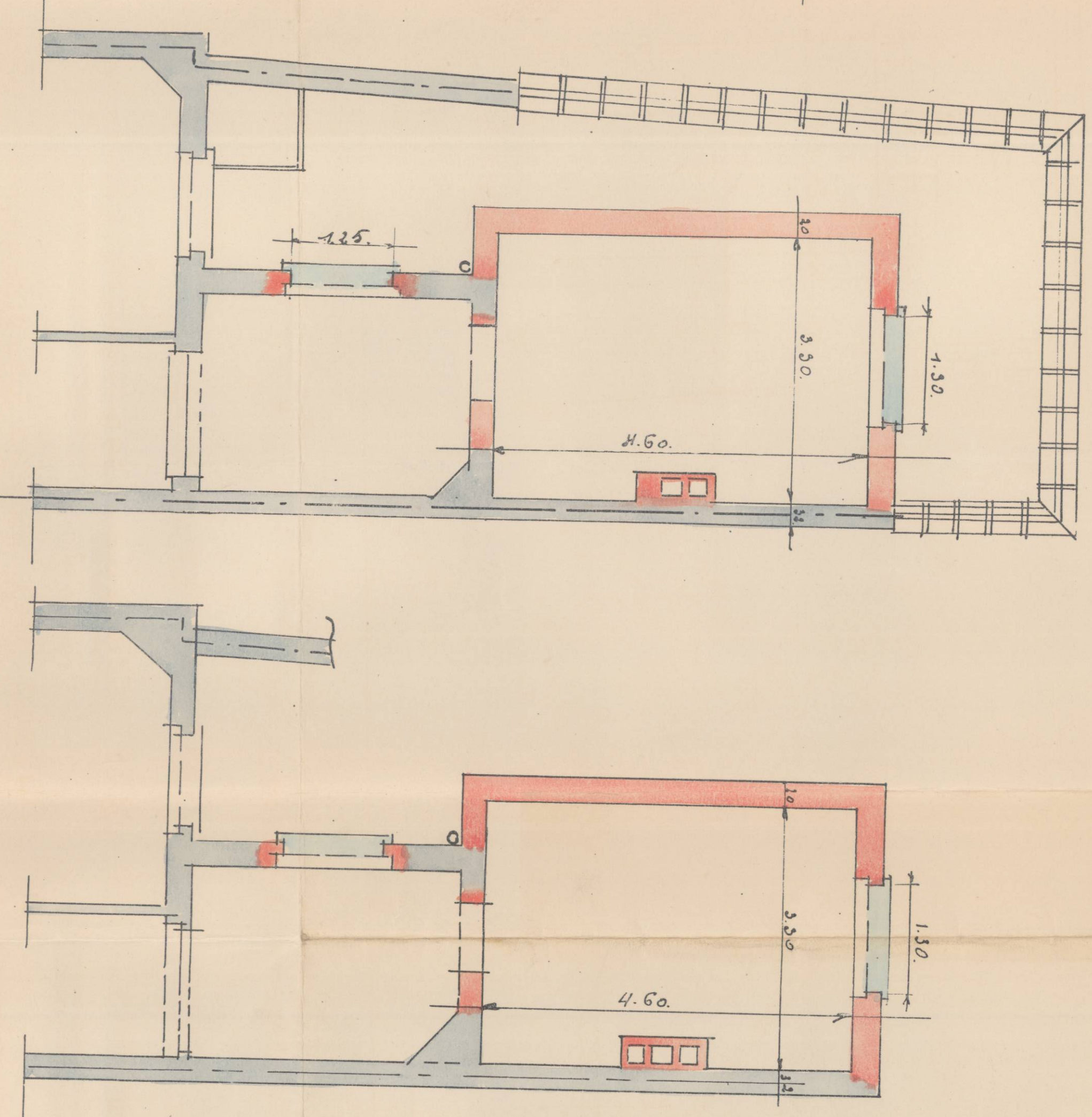
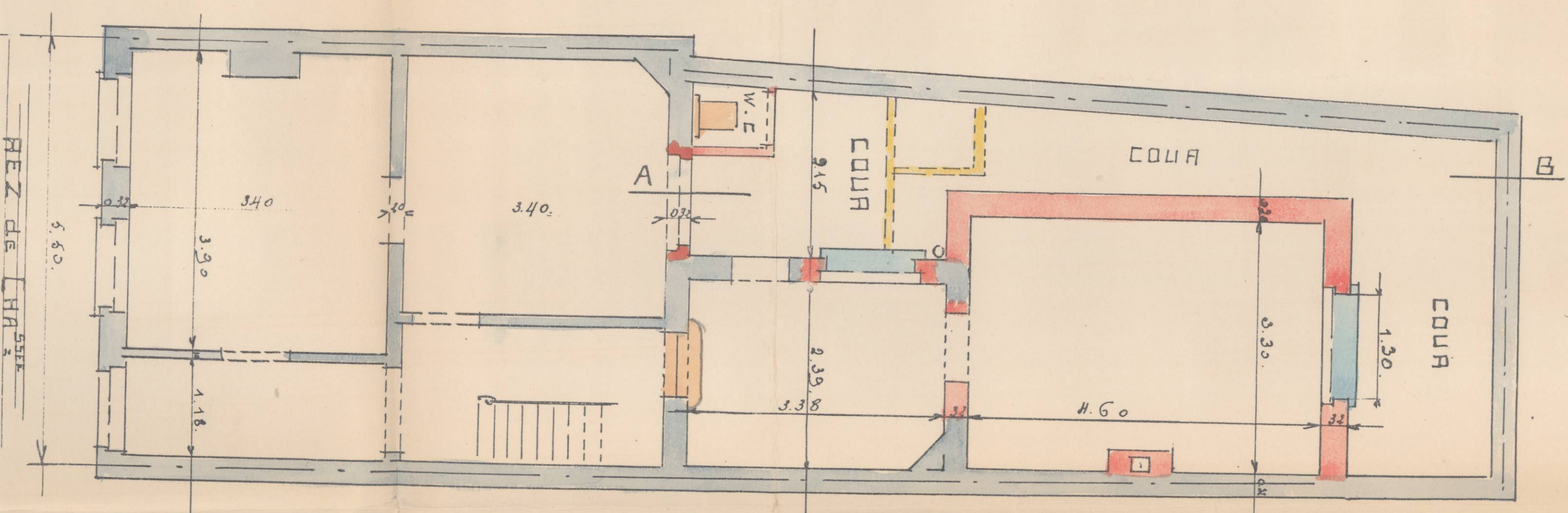
Action	Statut bâtiment cadastral / PUR	Type bâtiment cadastral	Statut	PUR ID	Rôle
Résultat après migration d'un seul CARTE pour la nomenclature	Statut bâtiment cadastral / PUR	Bâtiment fermé	Cadastré		Bâtiment indéterminé





Léon DEPUTIS
Architecte-Géomètre
54, Rue du Mareis
BRUXELLES

Johnson



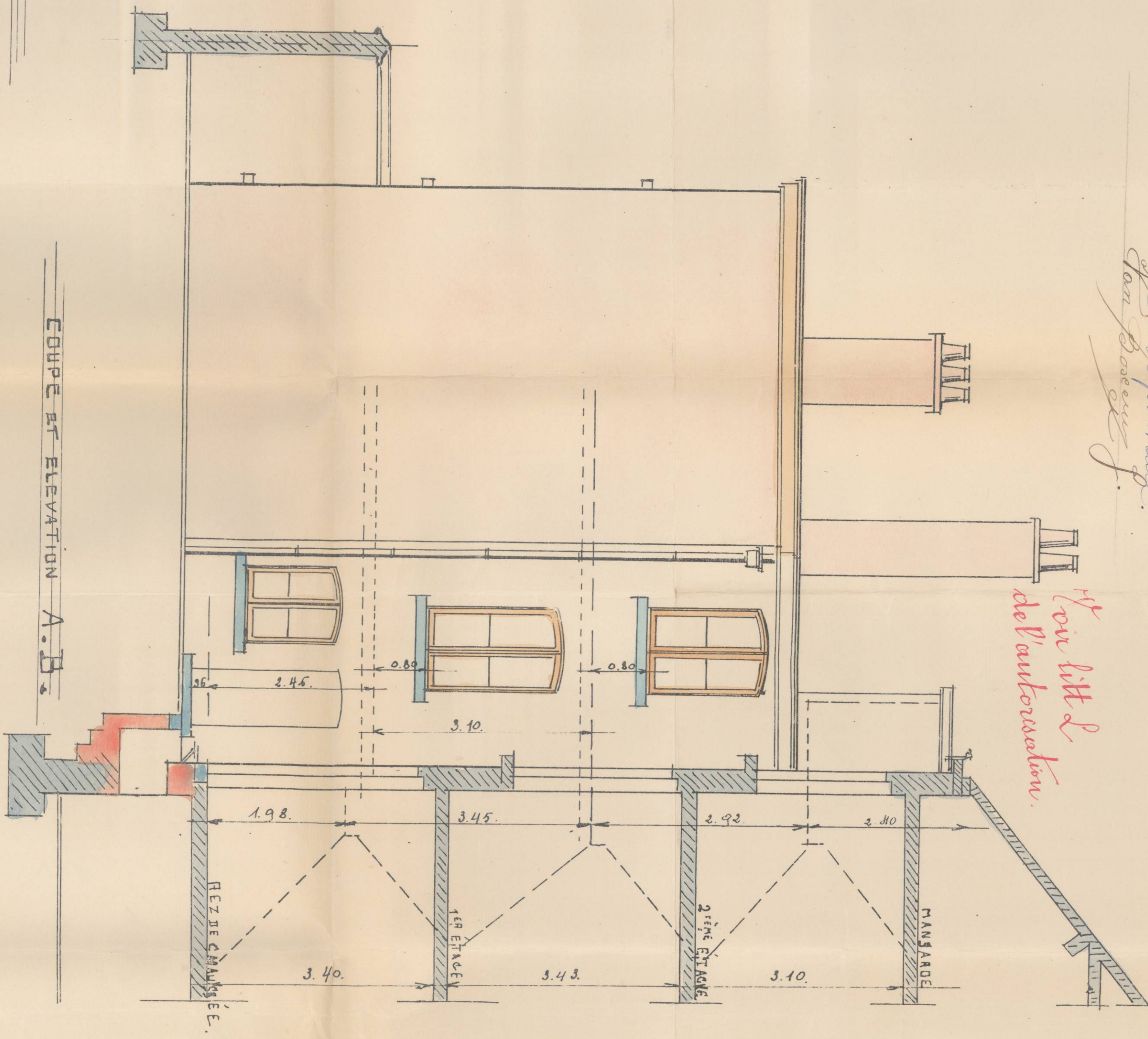
ANNEXE ENTRE REZ-DE-CHAUSSEE ET 1^{er} ETAGE — ANNEXE ENTRE 1^{er} ET 2nd ETAGE

PROPRIÉTÉ DE M^r VAN BOXEM

RUE DES PRAIRIES N° 24

CONSTRUCTION D'ANNEXES

ÉCHELLE DE 2 CM P.M.



Je suis en double expédition à ma demande de ce plan.

Le 10^{er} Juin 1924.

Le Propriétaire.

Van Boxem J.

1^{er} ou 2nd de l'autorisation.

APPROUVÉ POUR ÊTRE EXÉCUTÉ
CONFORMÉMENT AUX DISPO-
SITIONS DE NOTRE DÉCRET
DU 10^{er} JUIN 1924
JOINT N° 9123
ST-JOSEPH-DE-LOUIS, 1924
LE COLLEGE L'ÉVÊQUE

[illegible]

A hand-drawn architectural sketch of a building facade. The drawing is oriented vertically on the page. It features a central entrance with a pediment supported by columns. Above the entrance is a large rectangular window. To the right of the entrance, there is a smaller window with a pediment. The drawing is labeled with '32' and '1/15' in the center. The drawing is made on aged, yellowed paper with some creases and stains.

Rue des Prairies N° 24

Echelle de 2 em^e M^e

Le M.C. les tuyaux d'aération
de descente, s'ajoutent et tous
les accessoires seront placés
d'après le règlement de la
Commune et d'hygiène

2^{me} Étage
310m
MURSSARD

1^{re} Étage
343m
ANNEXE
150m
1+L.B.-9/18
74/51^{1/2} gîte
340m
1-4-B-9/18 4x18 gîte
ANNEXE
340m
REZ-DE-CHAUSSEE
340m
BETON ARMÉ
TUNNEL
1906
CAVE
200m

Coupe et Ellevation - A - B.