

RAPPORT D'EXPERTISE



Réf. : 2023-08-24_EV_6030_MAR

Expertise en valeurs simplifiée

REOR sprl

Rue des Minières, 43,

5650 Fraire

GSM : 0478 68 88 35

Téléphone : 071 68 61 21

E-mail : info@reor.be

Internet : www.reor.be

TVA : BE 0848.103.167

Compte CBC iban n°: BE67 7320 2819 1887



Nous soussigné,

avec pour mission :

- d'établir la valeur vénale d'un bien dans le cadre de sa mise en vente ;

avons rencontré en date du 24 août 2023 et avons procédé à la visite des lieux. Après avoir pris les notes nécessaires à l'accomplissement de notre mission, avons consigné comme suit nos constatations :

DESCRIPTION SUCCINTE

Préambule

Notre mission est d'évaluer la valeur économique du bien et ne comporte pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés comme étant exempts de vices cachés et/ou de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste, la pollution dans le sol, amiante fibreuse, mэрule ou autre. Le présent avis est établi en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.

Aucun essai n'a été réalisé sur les installations électriques, de chauffage ou autres. Les canalisations d'évacuation n'ont pas davantage été vérifiées. Toutefois, nous sommes partis du principe que toutes les installations fonctionnent de manière satisfaisante. Les questions d'ordre urbanistique telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent avis de valeur. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.

La présente estimation ne tient aucun compte des équipements et matériels qui ne font pas partie des installations techniques des bâtiments. Sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants. Sont également exclus les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

Description du bien

Généralités

- Adresse : Avenue de Matadi 66 à 6030 Marchienne-au-Pont.
- Section cadastrale : section B n°546 P 13.



- R.C. : € 550,00.

- Contenance : 3 ares 28 centiares et 39 décimilliaires.

- Urbanisme :

| | |
|--|--|
| <p>Parcelle concernée</p> | <p>Division: CHARLEROI 15 DIV/MARCHIENNE-AU-PONT 1/ Section: B Numéro: B 546 P 13 INS: 52011 Surface calculée: 3,24 ares selon donnée des cartes numériques. Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Avenue de Matadi 66 , 6030 Marchienne-au-Pont</p> |
| <p>Plan de secteur</p> | <p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> CHARLEROI</p> <p>1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 3.24 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u></p> <p><u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</p> |
| <p>Guides Régionaux d'Urbanisme</p> | <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui</p> <p>Code carto: 52011-RMR-0001-01 Libellé: Charleroi</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Liendoc: https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=gru_view&details=52011-RMR-0001-01</p> <p>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui</p> <p>Code carto: 52011-REP-0001-01</p> <p>Libellé: Charleroi</p> <p>Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p> <p>Liendoc: https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=gru_view&details=52011-REP-0001-01</p> <p>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p> |
| Guides Communaux d'Urbanisme | <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Oui</p> <p>Code carto: 52011-RCU-0001-01</p> <p>Libellé: Antennes de radiodiffusion et de télévision</p> <p>Historique dossier: approuvé (approbation) le 23/02/2001 entré en vigueur le 19/05/2001</p> <p>Liendoc: https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=gcu_view&details=52011-RCU-0001-01</p> <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non</p> |
| Schéma de Développement Communal | <p>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non</p> |

| | |
|---|---|
| Permis d'Urbanisation | Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non |
| Rénovation urbaine | Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non |
| Revitalisation urbaine | Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non |
| Sites à réaménager (SAR) | Parcelle située dans un SAR: Non |
| Périmètre de reconnaissance économique | La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non |
| Schéma d'Orientation local | Parcelle concernée par un SOL: Non |
| Périmètre de remembrement urbain | Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non |
| Zones d'assainissement | 1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) |
| Cours d'eau | Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non |

| | |
|---|--|
| <p>Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.</p> | <p>La parcelle n'est située dans aucune zone</p> |
| <p>Axe de ruissellement concentré</p> | <p>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non</p> |
| <p>Zone de prévention des captages (SPW)</p> | <p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p> |
| <p>Parc naturel</p> | <p>Parcelle située dans un parc naturel: Non</p> |
| <p>Liste des arbres et haies remarquables</p> | <p>Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</p> <p>La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</p> |
| ADESA - Points et lignes (PVR/LVR) | <p>Sélection située dans un PIP: Non</p> <p>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</p> |
| Zone Natura 2000 | Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000 |
| Zone Natura 2000 (100m) | Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000 |
| <p>Servitudes</p> <p>La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source : SPF - Cadmap)</p> | Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON |
| Wateringue | Parcelle contenant une wateringue: Non |
| Canalisations de gaz Fluxys | <p>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non</p> <p>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</p> |

| | |
|--|--|
| Seveso | <p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO: Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non</p> <p>Zones vulnérables SEVESO: Non</p> |
| Banque de données de l'Etat des Sols: | <p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</p> <p>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</p> |
| Zones de consultation obligatoires du sous-sol | <p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p> |
| Cavité souterraine d'intérêt scientifique | <p>Parcelle située dans une cavité: Non</p> |
| Eboulement | <p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p> |
| Patrimoine - Biens classés et zones de protection | <p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p> |
| Inventaire du patrimoine | <p>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</p> |

- Année de construction : dans l'entre deux guerres, sachant que le quartier date des environs de 1920 ; l'acquisition initiale remontant à 1929, c'est donc cette date qui sera prise en compte. L'arrière cuisine et le garage sont des constructions ultérieures datant des années 60-70, fort probablement.
- Orientation : le jardin se situe au Nord.

Situation

- Quartier : résidentiel.
- Rue : rue secondaire à double sens avec trottoir de chaque côté des habitations. Le bien dispose d'une grande zone de cour à l'avant et sur le côté permettant, outre le garage, de stationner aisément trois voitures en dehors du domaine public.
- Implantation : en recul de +/- 3,00 mètres sur l'alignement en ordre semi-ouvert.
- Environnement : urbain.



Description générale de l'immeuble :

Description:

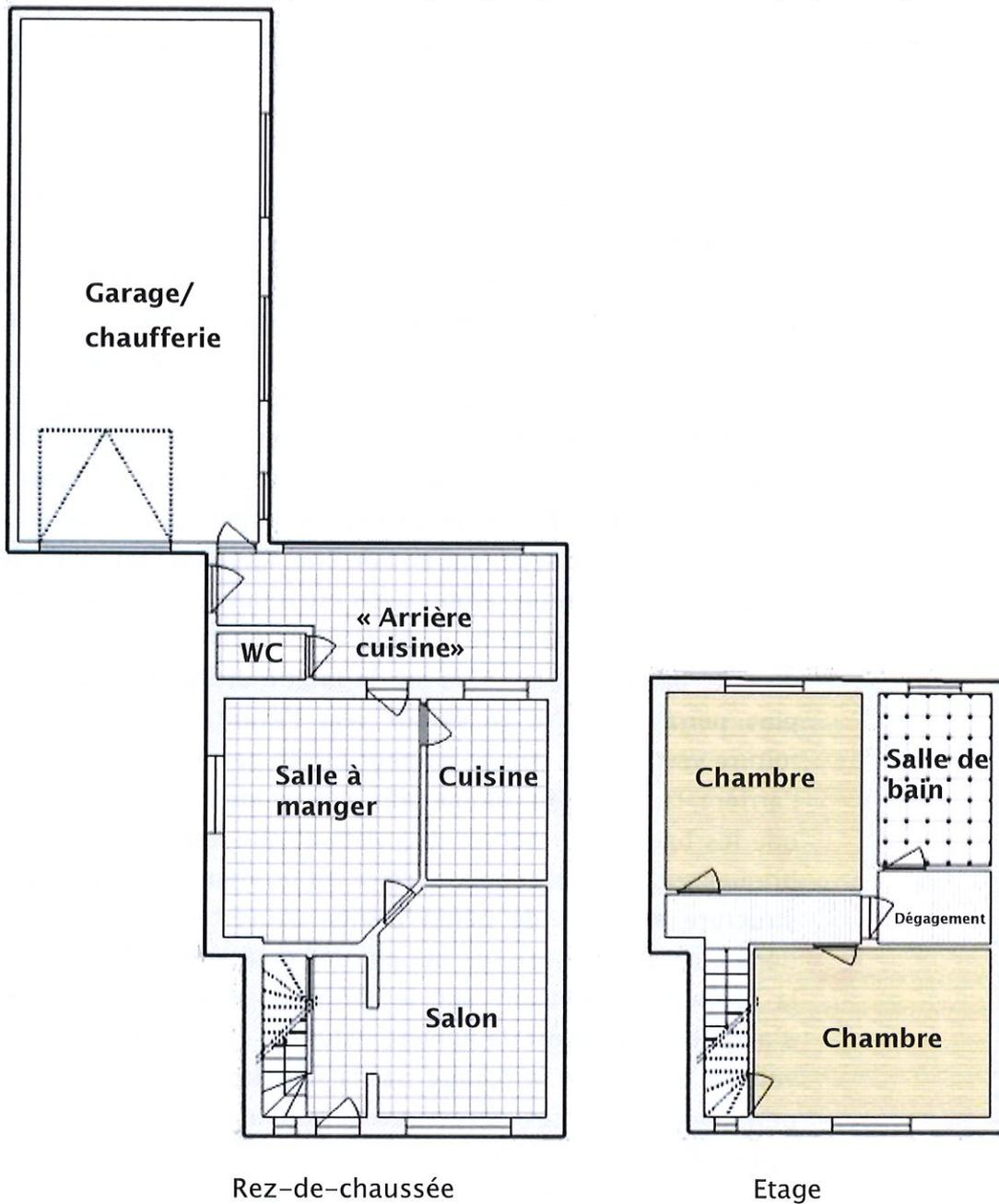
Il s'agit d'une habitation en ordre semi-ouvert, sur deux niveaux avec cave et combles. Le stationnement se fait en domaine privé et une annexe accolée à la façade arrière de l'habitation, en nature d'arrière cuisine avec toilette, fait le lien vers le garage.

Affectation urbanistique : quartier résidentiel en zone urbaine de l'agglomération de Charleroi.

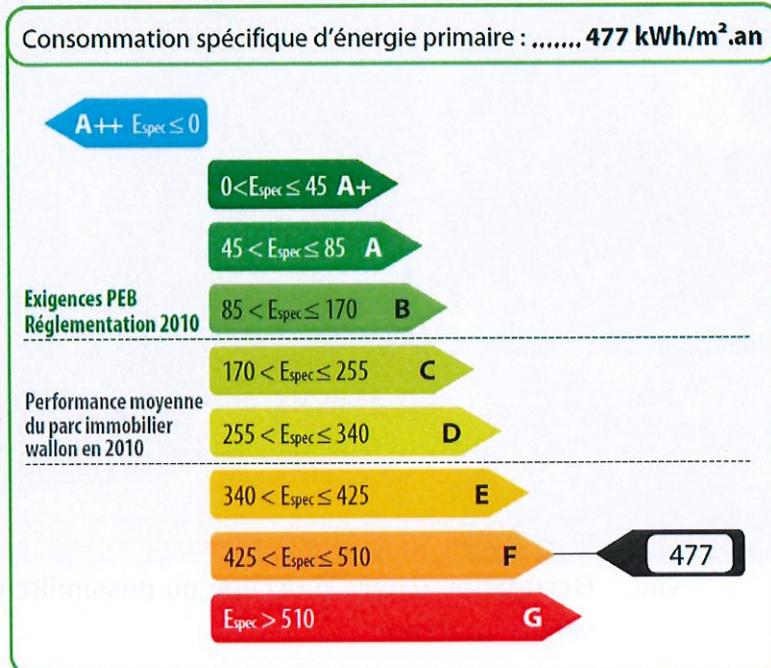
Détaillée :

- i. Description extérieure de l'immeuble : il s'agit d'une maison trois façades avec une maçonnerie pleine en briques de terre cuite à l'avant, dont les niveaux de seuils en terre cuite vernissée sont marqués par des bandeaux de briques saillants. Un soubassement en cassons de pierre gréseuse marque le niveau d'allège du rez-de-chaussée en façade avant et en retour, côté gauche, sur la première moitié du bâtiment. Les baies restent simples dans leur expressions et sont soulignées par des linteaux en béton peints en blanc. Les gouttières moulurées en zinc semblent en bon état. La toiture en tuiles de terre cuite de ton brun semble avoir été refaite depuis moins de 10 ans. La toiture de forme complexe est a une première partie de faîte parallèle à la voirie sur la moitié droite du bâtiment, puis perpendiculaire en retour vers l'avant. Ce volume de toiture vers l'avant voit sa hauteur brisée par une croupette. À l'arrière, la façade du volume principal est identique, à cela prêt que les baies sont munies de volets et que les seuils sont en briques sur chant. L'annexe accolée est un volume bâti avec une structure en blocs de béton peints, couverture bitumineuse dont la récolte des eaux se fait par une gouttière en PVC. Outre la large baie donnant sur le jardin, une coupole permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle vers l'intérieur. A ce volume est accolé le garage par la largeur d'une porte pour permettre un accès direct vers celui-ci. Le garage sert également de chaufferie.
- ii. Description de chaque niveau (surfaces nettes) :

- a. Sous-sol : petite cave sur la partie avant de l'habitation (10, 28 m²).
- b. Rez-de-chaussée : hall d'entrée ouvert sur le salon (6,19 m²) - salon (13,96 m²) - salle à manger (16,92 m²) - cuisine (8,05 m²) - arrière cuisine avec toilette (15,94 m²).
- c. Etage : deux chambres (avant 14,84 m² - arrière 14,33 m²) - dégagement/local technique/rangement (3,04 m²) - salle de bain (7,27).
- d. Combles : grenier (45,57 m²).
- e. Garage : garage avec chaufferie (45,99 m²).



- iii. Extérieur : jardin d'agrément clôturé débouchant sur une zone d'isolement vers le cimetière à l'arrière.
- iv. Equipements : chauffage central au mazout et chauffe-eau au gaz à l'étage. Les réserves d'usage sont émises quant au bon fonctionnement de ces divers équipements.
- v. Raccordements : eau, électricité, téléphonie, télédistribution, internet.
- vi. Certification PEB :



- a. Etat d'entretien de l'immeuble :
 - i. Constructif : le bien est composé de menuiseries extérieures en bois double vitrage, même si on retrouve encore quelques châssis bois simple vitrage et en aluminium anodisé relativement anciens. Les châssis, dans leur ensemble, peuvent être considérés comme amortis. La toiture à versant a été refaite entièrement, semble-t-il, il y a une dizaine d'années.
 - ii. Locatif : en l'état, le bien, même si les décors sont quelque peu surannés, pourrait être mis en location, moyennant un contrôle de l'installation électrique et une mise en conformité de la détection incendie.
 - iii. Présence d'humidité : sans objet.
 - iv. Présence d'amiante : cheminée du volume principal.
 - v. Présence de la mэрule : pas de manifestation de mэрule visible lors de la visite des lieux.
 - vi. Risque de pollution : pas de risque repéré à la Banque de Données de l'Etat des Sols (voir carte ci-après), en dehors

d'une zone « pêche » à une vingtaine de mètre plus bas que la parcelle (coin inférieur droit de la photo).



- vii. Occupation (Loyer si occupé ou possibilité de location et valeur locative) :



LA GRILLE DES LOYERS

Fiche locative

Rapport généré le 2023-10-22T10:30:30.533

Accéder au rapport en ligne: <https://loyerswallonie.be/RP/report?id=2898714f-7793-4993-81b9-06230f725dfc>

Votre loyer indicatif est de **708,46 €**

Le loyer peut varier entre **637,61 € minimum** et **779,31 € maximum**

en tenant compte de différents paramètres (avantages ou, au contraire, des défauts relatifs au logement considéré).



II. POINTS DE COMPARAISON

III. OBSERVATIONS

La vétusté calculée par rapport au bâtiment est de 44,95 %.

Superficies :

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Terrain : | 328,39 m ² - terrain plat |
| Surface habitable brute : | 134,79 m ² |
| Superficie caves brute : | 16,95 m ² |
| Superficie combles rectifiée : | 29,12 m ² |
| Superficie garage brute : | 52,03 m ² |

Points d'intérêt spécifiques aux abords du bien :

Automobile

- *Parking* - 103m - Place Joseph Wauters

Religieux

- *Lieu de culte* - 517m **Église Sainte-Bernadette** (christian - roman_catholic)
Rue Arthur Brédat 6030 Marchienne-au-Pont

Éducation

- *École* - 464m **École du Spignat** - Ville de Charleroi
Rue Arthur Brédat 6030 Marchienne-au-Pont

Sports et Loisirs

- *Football* - 369m
- *sport équestre* - 885m
- *Piscine* - 782m - accès privé - Rue de Zône

Autres

- *Abri* - 160m - Rue Paulin Marchand, 53
- *élevage d'animaux* - 892m
- *marché* - 933m - Rue de Beaumont, 169

Analyse AFOM

Atouts

- Environnement propre et cadre bucolique.
- Ecole maternelle et primaire à côté du bien.
- Excellente desserte en transports en commun.
- Proximité des services et commerces de la ville.
- Stationnement aisé en domaine privé avec un grand garage.
- Lieu paisible et peu bruyant.

Faiblesses

- Performance énergétique de l'habitation relativement faible vis-à-vis des coûts actuels de l'énergie.
- Bien défraîchi ne répondant plus au mode de vie moderne.

Opportunités

La politique régionale tend à un retour des activités en ville et à une densification dans les centralités, ce qui aura tendance à faire grimper les valeurs immobilières dans l'agglomération de Charleroi.

Développement des transports en commun avec une ligne de Bus à Haut Niveau de Service.

Le grenier pourrait être aménagé; toutefois, il conviendrait alors de déplacer l'escalier qui arrive sous le rampant de toiture et ne laisse pas une échappée suffisante.

Menaces

Modification de la législation urbanistique.

Marchienne-au-Pont peine de son histoire industrielle et de ville "ouvrière".