

RAPPORT D'EXPERTISE

APPARTEMENT 3 CH + TERRASSE
+ UNE CAVE + UN BOX DE GARAGE

RUE AU BOIS N°135
(1ER ÉTAGE GAUCHE)
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

BUREAU D'ETUDES ET D'EXPERTISES IMMOBILIERES DOROTHEE ALBERT

Adresse: Dennenboslaan n°15 - 3090 Overijse

E-mail: dorotheealbert@immo-and-co.be - GSM: 0477/930.730

IVA: BE 0846.626.391

RAPPORT D'EXPERTISE

A la requête de Maître BLANCKAERT, le bureau d'études et d'expertises immobilières Dorothee ALBERT, représentée par son représentant permanent Dorothee ALBERT, déclare avoir visité et expertisé le 10/01/2024 le bien suivant :

**Appartement 3 chambres + terrasse situé au 1er étage gauche
+ une cave n°5 (au -1) + un box de garage n°10 (au -2)**

Rue au Bois n°135 à 1150 Woluwé-Saint-Pierre



PLANS DE SITUATION



Situation géographique du bien à expertiser - Données cartographiques © 2024 Google Maps



Situation aérienne du bien à expertiser - Données cartographiques © 2024 Google Maps

CARACTERISTIQUES GENERALES

| | |
|--------------------------------------|--|
| SITUATION | <p>Le bien à expertiser se situe entre l'avenue Edmond Parmentier et le boulevard de la Woluwe.</p> <p>A proximité de Stockel, de diverses infrastructures, des supermarchés et shopping, des transports en commun, des parcs et des axes autoroutiers (E40, RO).</p> |
| NATURE | <p>Appartement 3 chambres + terrasse+ une cave + un box de garage sis rue au Bois n°135 à 1150 Woluwé-Saint-Pierre</p> |
| TYPE DE CONSTRUCTION | <p>Mitoyenne</p> |
| SERVITUDES ET/OU DROITS RÉELS | <p>Sur base des éléments qui nous ont été transmis, le bien n'est grevé d'aucune servitude particulière. S'il se révélait par la suite, qu'une quelconque servitude et/ou droit réel non mentionné dans le présent rapport pesait sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude ou du dit droit réel.</p> |
| PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES | <p>Il n'entre pas dans la présente mission de vérifier si, lors de la construction de l'immeuble ou lors de la réalisation d'éventuels travaux ultérieurs, toutes les autorisations concernant le permis de bâtir ont été accordées et si le bâtiment réalisé correspond exactement au projet qui a été autorisé par les autorités compétentes. En conséquence, nous considérons que lesdites autorisations ont été accordées et que cette construction est conforme aux prescriptions émises, en son temps, par la commune et/ou la région.</p> |
| CADASTRE | <p>Woluwé-Saint-Pierre, section C n°0115/00/F/003 Revenu cadastral non indexé : non communiqué Année de construction : 1991 Orientation de la façade principale : nord</p> |

OCCUPATION DU BIEN IMMEUBLE

| | |
|--------------------|---|
| OCCUPATION | <p>Libre d'occupation</p> |
| COPROPRIETE | <p><u>Charges et travaux:</u></p> <p>Les charges communes ainsi que le fonds de réserve n'ont pas été communiqués.</p> <p>Travaux discutés par la copropriété suivant les PV des AG reçus: non communiqué.</p> |

DIMENSIONS ET SUPERFICIES

DIMENSIONS

Surfaces brutes des niveaux :

| | | |
|--------------------------|--------------------|--|
| Appartement: | 146 m ² | |
| Terrasse: | 4 m ² | |
| Cave n°5 (-1): | 7.4 m ² | |
| Box de garage n°10 (-2): | 18 m ² | (non accessible, mesures prises d'après le plan) |

m² pondérés: 160.7 m²

Pondération : terrasse/balcon et cave à 50%

Les dimensions données ont fait l'objet d'un contrôle sommaire sur place.
Les superficies ci-dessus peuvent dès lors être sujettes à un éventuel réajustement.

DESCRIPTION

SUCCINTE

Dans un immeuble à appartements sis rue au Bois n°135, développant d'après titre, une façade de dix neuf mètres quatre-vingt cinq centimètres, contenant en superficie d'après titre, sept ares quatre-huit centiares, cadastré ou l'ayant été section C, numéro 0115/00/F/003, pour une contenance de sept ares quatre-huit centiares :

1. L'appartement dénommé "4" au premier étage à gauche, comprenant:

un hall d'entrée, un W.C séparé, un living avec accès à la terrasse, une cuisine équipée ouverte, un hall de nuit, une salle de bains, 3 chambres dont une avec une salle de douche attenante, et au sous-sol (-1) la cave n°5.

2. Le garage dénommé "10", comprenant:

le garage proprement dit avec sa porte situé au sous-sol (-2)

MATERIAUX

MATERIAUX

Sols :

Carrelage.

Murs intérieurs :

Enduits et peints, carrelage (sanitaires et cuisine).

Plafonds :

Enduits et peints.

Façades avant, latérale droite/gauche et arrière:

En briques + briques de parement.

EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS

Le bien est pourvu de :

- 1 compteur électrique jour/nuit (installation non conforme au RGIE)
- 1 compteur d'eau pour l'appartement
- télédistribution
- téléphone
- raccordement à l'égout
- parlophone

Système de chauffage:

Chauffage électrique au sol à accumulation (+ sonde) + accumulateurs électriques.

Système d'eau chaude:

Production d'eau chaude sanitaire (boiler de 100L).

Menuiserie :

Châssis de fenêtres en ALU pourvus de double vitrage.

Cuisine et salle d'eau:

1 cuisine équipée de meubles bas et suspendus comprenant : deux bacs évier, une hotte, un four traditionnel, une taque électrique, un lave-vaisselles, un frigo et un congélateur.

2 salles d'eau: une salle de bains (équipée d'un bain, un meuble lavabo et un W.C) et une salle de douche (équipée d'une douche, un lavabo et un W.C).

ETAT D'ENTRETIEN

EXTERIEUR

- Appartement en moyen état constructif.

INTERIEUR

- Appartement à rafraîchir.

ELEMENTS D'APPRECIATION

FAVORABLES

- Bonne situation résidentielle et locative
- Bonne répartition des pièces
- Terrasse arrière bien orientée (sud)
- Box de garage
- A proximité des transports en commun, commerces, parcs (de Woluwe et Parmentier)

DEFAVORABLES

- Etat nécessitant des travaux de rafraîchissement
- Chauffage à l'électricité par le sol (accumulateurs) fort énergivore
- Bien laissé à l'abandon et inoccupé depuis quelques années
- Fissures et lézardes constatées à plusieurs endroits (voir photos)
- Légères nuisances sonores (Royal Ombrage Hockey Club)

DEFINITIONS ET RESERVES

DEFINITIONS

La valeur vénale d'un bien est le prix que l'on pourrait raisonnablement espérer obtenir :

- à une date donnée et dans un marché « ouvert » ;
- dans des conditions normales de publicité et d'information objective pendant une période suffisante pendant laquelle les prix sont restés stables;
- à l'occasion d'une négociation entre un propriétaire ayant la volonté de vendre et un amateur ayant la volonté et la capacité d'acquérir ;
- à l'exclusion de toute valeur de convenance, les frais d'acquisition étant à charge de l'acquéreur.

La valeur en vente forcée est le prix que l'on pourrait obtenir :

- de manière accélérée ;
- vraisemblablement lors d'une vente publique ;
- dans le cadre d'une réalisation forcée provoquée par un organisme financier qui désire récupérer sa créance ;
- lors d'une vente réalisée dans les meilleures conditions par le Notaire instrumentant.

RESERVES

- Nous supposons que l'immeuble jouit d'un permis de bâtir et d'exploitation pour l'usage auquel il est affecté ;
- Dans l'hypothèse qu'aucun matériau interdit ou dangereux n'est présent dans l'immeuble;
- Aucune expertise n'a été faite autre que visuelle ;
- Les titres de propriété n'ont pas été contrôlés et nous supposons qu'ils ne comportent aucune servitude pouvant influencer nos valeurs ;
- Sous réserve de l'existence d'éventuelle infractions urbanistiques ;
- Vu les dispositions relatives à la protection de la vie privée, les données sont strictement confidentielles et les adresses précises ne peuvent être référencées dans notre rapport d'expertise.

VALEURS ACTUELLES

Tenant compte de tous les éléments qui précèdent, de la nature du bien, de son état, de sa situation, des éléments de ventes, des tendances du marché immobilier actuel, j'estime **l'appartement 3 chambres + terrasse + une cave + un box de garage** comme suit :

VALEUR VENALE EN VENTE DE GRÉ À GRÉ

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent rapport d'expertise que je remets au requérant pour servir comme il appartient.

Responsabilité et utilisation du rapport d'expertise

Le présent rapport est exclusivement établi dans le but de la recherche des valeurs actuelles du bien considéré ; l'examen du bien s'est donc limité aux éléments apparents de l'immeuble sans examen pathologique approfondi de sa construction.

L'expert déclare avoir visité et examiné personnellement le bien immeuble en cause.

L'expert n'est responsable que vis-à-vis de Maître Blanckaert quant aux données.

En aucun cas, ni le requérant ni l'expert ne pourront être rendus responsables quant à l'utilisation de ce rapport par des tiers.

L'expert ne peut être tenu responsable d'une quelconque insuffisance de droits d'enregistrement, de succession ou de donation.

Fait à Bruxelles le 18 janvier 2024, pour servir à telles fins que de droit.

Dorothee ALBERT
Expert Immobilier



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Cuisine



Séjour



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Salle de bains



Salle de douche



Hall de nuit



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Box de garage "n°10"
(non accessible lors de la visite)



Cave "n°5"

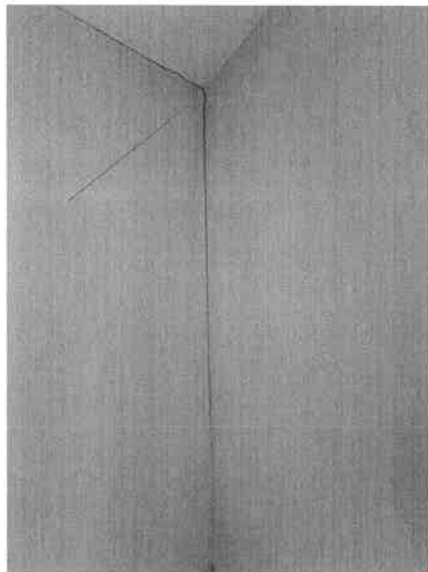
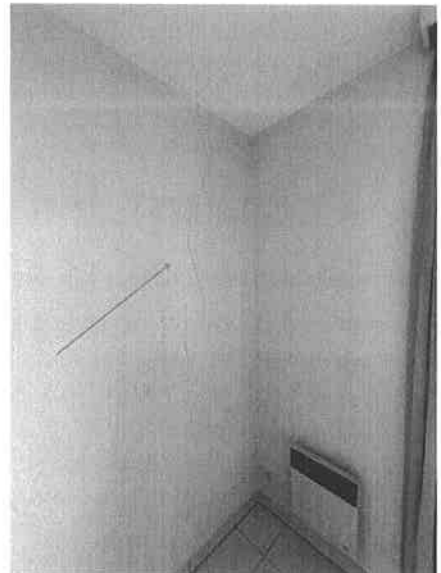
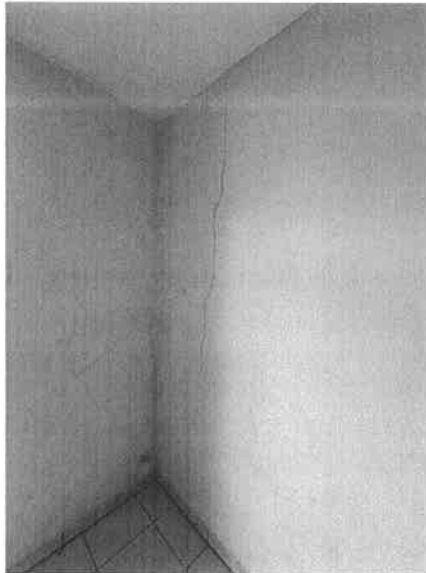
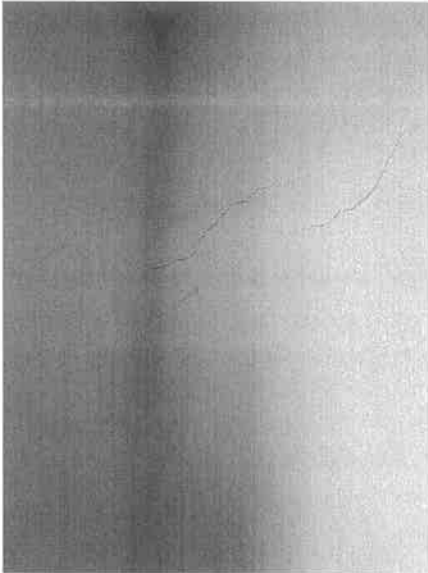


Façade arrière de l'immeuble

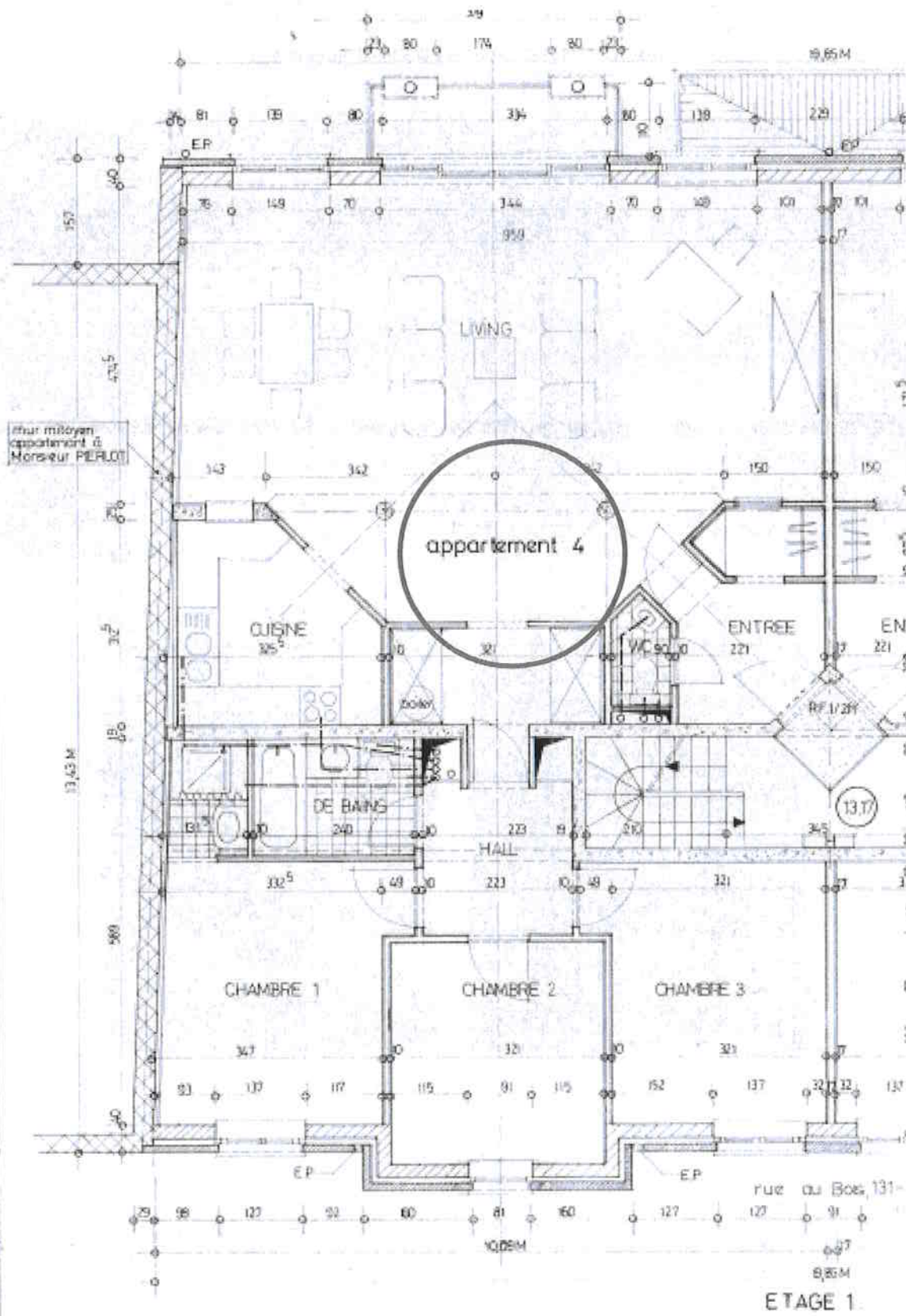


REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Fissures et lézardes constatées à plusieurs endroits



PLAN DE L'APPARTEMENT



PLAN DU BOX DE GARAGE

