



RAPPORT D'EXPERTISE

**APPARTEMENT 1 CH + TERRASSE
+ UNE CAVE + BOX DE GARAGE**

**RUE ANTOINE BAECK N°100
(1ER ÉTAGE DROIT)
1090 JETTE**

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 05/01/2024 le bien suivant :

**Appartement 1 chambre + terrasse situé au 1er étage droit
+ une cave (au RDC) + un box de garage**

Rue Antoine Baeck n°100 à 1090 Jette



CARACTERISTIQUES GENERALES

SITUATION	<p>Le bien à expertiser se situe dans une rue proche de l'avenue de l'Exposition. A proximité de diverses infrastructures, des supermarchés, des transports en commun, des parcs, des Hôpitaux et des axes autoroutiers (E19, A12).</p>
NATURE	<p>Appartement 1 chambre + terrasse+ une cave + un box de garage sis rue Antoine Baeck n°100 à 1090 Jette</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>Jette, section C n°422/02/D/4 Revenu cadastral non indexé : non communiqué Année de construction : 1971 Orientation de la façade principale : nord</p>

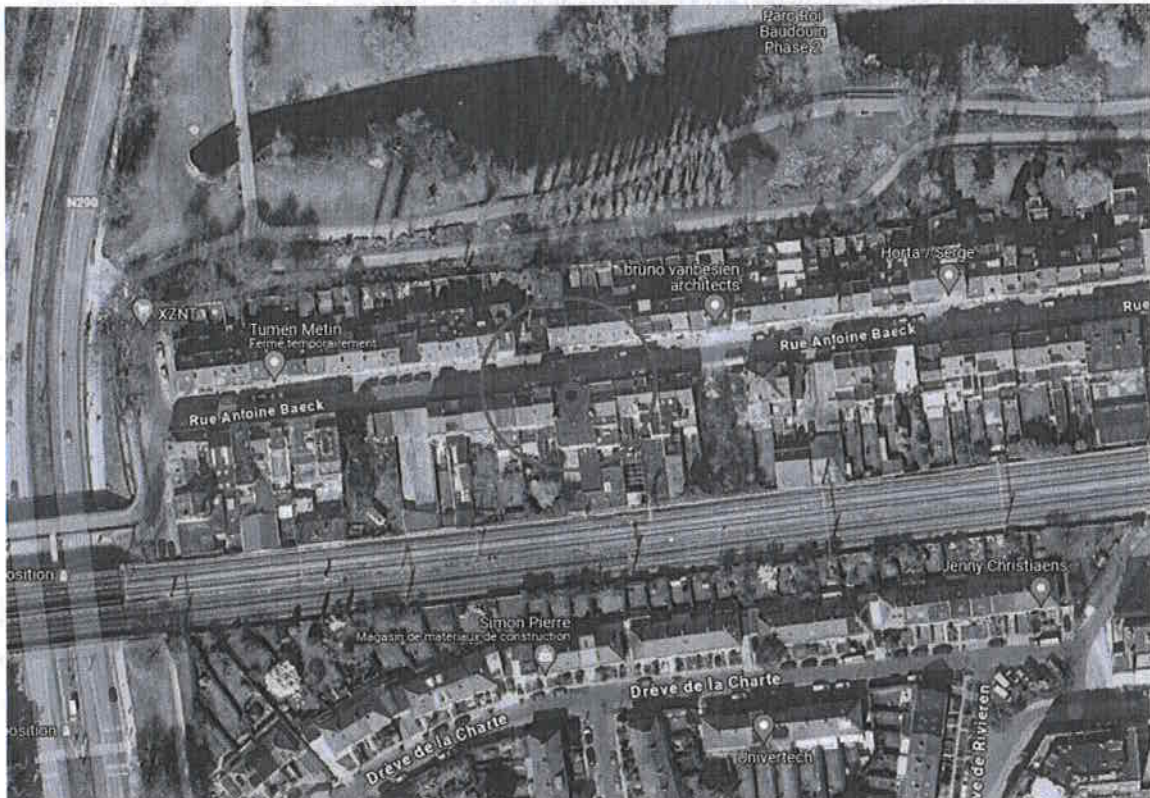
OCCUPATION DU BIEN IMMEUBLE

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

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

DIMENSIONS ET SUPERFICIES

DIMENSIONS

Surfaces brutes des niveaux :

Appartement:	73 m ²	
Terrasse:	4 m ²	
Cave n° C3:	0.65 m ²	
Box de garage:	17 m ²	(non accessible, mesures prises par l'extérieur)

m² pondérés: 75,32 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 Antoine Baeck n°100, développant d'après titre, une façade de dix mètres soixante-huit centimètres, contenant en superficie d'après titre, trois ares trente-sept centiares quinze dixmilliares, cadastré ou l'ayant été section C, numéro 422/02/D/4, pour une contenance de trois ares trente-sept centiares:

1. L'appartement dénommé "1D" au premier étage à droite, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

en façade: une chambre à coucher et une cuisine avec terrasse;
au centre: une hall avec vestiaire, un réduit, un W.C et une salle de bains;
à l'arrière: un living avec terrasse et armoire, et au rez-de-chaussée, la cave (C3).

b) en copropriété et indivision forcée:

les cent-cinquante neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Le garage dénommé "G7", comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée:

les trente-deux/millièmes des parties communes dont le terrain.

MATERIAUX

MATERIAUX

Sols :

Linoléum et carrelage.

Murs intérieurs :

Enduits et peints, carrelage (sanitaires et cuisine).

Plafonds :

Enduits et peints.

Façades avant, latérale droite et arrière:

En briques + briques de parement ou enduit.

EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS

Le bien est pourvu de :

- électricité (installation non conforme au RGIE)
- 1 compteurs gaz
- 1 compteur d'eau pour l'appartement
- télédistribution
- téléphone
- raccordement à l'égout
- parlophone

Système de chauffage:

1 chaudière au gaz collective de 1990 desservie par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques avec un thermostat d'ambiance.

Système d'eau chaude:

Production d'eau chaude sanitaire couplée à la chaudière (boiler de 240L).

Menuiserie :

Châssis de fenêtres en bois pourvus de simple et double vitrage.

Cuisine et salle d'eau:

1 cuisine (vétuste) équipée de meubles bas et suspendus comprenant : un bac évier, une hotte, un four traditionnel, une taque électrique, un frigo et un congélateur.

1 salles de bains (vétuste) équipée de : un bain et un lavabo.

ETAT D'ENTRETIEN

EXTERIEUR

- Appartement en bon état constructif mais nécessitant une rénovation intérieure complète + remplacement des châssis de fenêtres en bois simple et double vitrage.

INTERIEUR

- Appartement à rénover complètement: revêtement des sols, des murs, placement d'une nouvelle cuisine et salle de bains, électricité à remettre aux normes.

ELEMENTS D'APPRECIATION

FAVORABLES

- Bonne situation résidentielle et locative
- Petite copropriété avec de faibles charges
- Terrasse arrière bien orientée(sud)
- Box de garage
- A proximité des transports en commun, commerces, hôpitaux (UZ, CHU Brugmann), parcs (Roi Baudoin, de la jeunesse)

DEFAVORABLES

- Etat en bonne partie d'origine nécessitant des travaux de modernisation et de rénovation
- Bien laissé à l'abandon et inoccupé depuis quelques années
- Nuisances sonores (chemin de fer à moins de 30 m)

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 1 chambre + 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 appartiendra.

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 15 janvier 2024, pour servir à telles fins que de droit.

Dorothee ALBERT
Expert Immobilier



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Cuisine + balcon côté rue



Séjour



Séjour



Chambre



Salle de bains



W.C séparé



Balcon en façade arrière



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

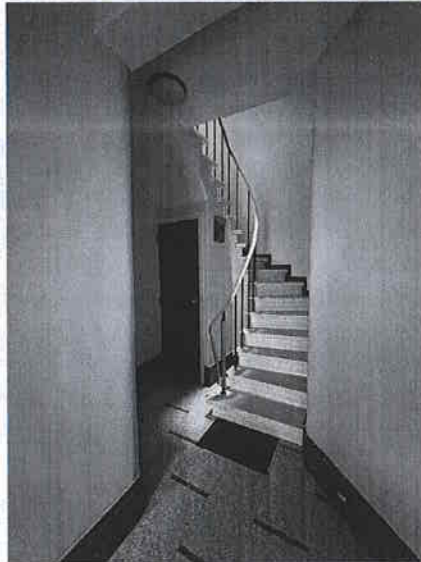
Box de garage "G7"
(non accessible lors de la visite)



Cave "C3"
(sous l'escalier du hall d'entrée commun)



Hall d'entrée commun



Compteurs gaz, élec et accès chaufferie

