

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

EXPERTISE IMMOBILIÈRE D'ÉVALUATION - EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ CIBEX 158

ENSEMBLE IMMOBILIER

BIEN SITUÉ : RUE DE SAINT-GHISLAIN N°41
À 7950 CHIEVRES



Valeurs (en état actuel) :

Valeur vénale
Valeur en vente publique forcée

Numéro de dossier : BE2401046 EVA

Date de la visite : 04/02/2024

Date du rapport : 27/02/2024
Date de la valeur : 27/02/2024

REASE EXPERTISE SRL

Chemin des Pèlerins 14 D
7542 Mont-Saint-Aubert
TVA BE0803.035.779

Téléphone : +32 69 22.02.77
experts@rease.be - www.rease.be

158 000€
110 000€

Auteur : Benoît Bertouil

Distribution :

Version 1.0

1 Rapport d'évaluation immobilière

Adresse du bien :			
Rue de Saint-Ghislain 41 à 7950 CHIEVRES			
Type de bien expertisé :			
ensemble immobilier/ maison d'habitation/ maison/bâtiment 2 façades <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un ensemble immobilier qui est principalement composé : - d'une maison, 2 façades, comprenant 4 chambres, 1 jardin, 1 prairie, des dépendances, et une grange. - Le bien est en cours de rénovation à l'état de gros-œuvre semi-ouvert. 			
Expert : Nous soussignés :			
REASE EXPERTISE SRL Représentée par Benoît Bertouil expert immobilier. <small>(détails des coordonnées en dernière page)</small>			
Mission : procéder à l'évaluation et			
<ul style="list-style-type: none"> - la valeur vénale en vente de gré à gré et en vente forcée (avant et après travaux éventuels) ; - la valeur de reconstruction. 			
Partie requérante		Propriétaire / Locataire :	
		Contact / Intermédiaire :	
Informations générales			
Année de construction/ rénovation lourde :	Fin 19ème, en cours de rénovation	Occupation :	<ul style="list-style-type: none"> - bonne sans confort, achèvement modeste mauvais
Surface (SEM) :	331.9 m²	Situation :	
Revenu Cadastral :	547.0 €	Construction :	
Superficie de la parcelle :	31 ares 40 centiares	Entretien :	
Date de la visite	dimanche 4 février 2024	Nombre de niveau :	2
Potentiel de vente	Très modéré - en état	Usage Privé/Professionnel :	100% / 0 %
		Amateurs potentiels	entrepreneur(s)/ promoteurs
Valeurs (en état actuel) :			
Valeur vénale		158 000€	
Valeur en vente publique forcée		110 000€	
Valeurs (après travaux éventuels) :			
Valeur vénale			
Valeur en vente publique forcée			

1.1 Photos de façade

1.1.1 Avant



1.1.2 Arrière



1.2 Exécution de la mission

Après avoir parcouru le bien, avoir pris toutes nos notes et mesures nécessaires au bon accomplissement de notre mission, recueilli auprès des requérants toutes déclarations et documents indispensables à la mission, nous avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

L'expert a personnellement visité l'immeuble et déclare de bonne foi que toutes les informations reprises dans le présent rapport sont basées sur un examen minutieux des lieux et sur des renseignements oraux fournis par le propriétaire actuel et/ou requérant.

Nous avons présumé que l'immeuble est doté d'un titre de propriété cessible. Nous avons tenu compte, dans la mesure où nous en avons été informés, de charges habituelles, propositions urbanistiques, restrictions onéreuses ou intentions des autorités locales qui pourraient affecter l'immeuble.

Réciproquement, notre évaluation tient compte d'une situation libre de toutes charges, dépenses ou restrictions dont nous n'aurions pas été informés.

Notre évaluation est destinée exclusivement à la partie à laquelle elle est adressée et indirectement aux éventuels organismes bancaires, pour lesquels nous sommes agréés, dans le cadre d'une demande de crédit sollicitée par nos requérants et avec l'accord de ces derniers.

Aucune responsabilité n'est acceptée pour quelque tiers que ce soit pour l'ensemble ou pour partie de son contenu.

Si notre opinion est divulguée à des personnes autres que celles auxquelles ce rapport est adressé, la base de mon évaluation devra être mentionnée. S'il est envisagé d'en publier le montant, il est requis que la forme et le contexte dans lesquels le montant apparaîtra soient préalablement approuvés par nos soins.

1.3 Servitudes et/ou droits réels

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude et/ou droit réel non mentionnés dans le présent rapport pesaient sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur la ou les valeurs ci-après déterminées, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude ou du dit droit réel.

1.4 Définition des valeurs

Voir les définitions dans le glossaire au point 1.25.2.

1.5 Situation urbanistique

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 ou d'éventuels changements d'affectation de tout ou partie du bien, toutes les autorisations concernant le permis de bâtir ont été accordées.

En revanche, dans l'intérêt de nos requérants, l'expert mettra en exergue, en date de la visite, pour autant que cela soit **flagrant**, tous éventuels écarts, irrégularités, infractions par rapport à la situation connue des administrations du cadastre et d'urbanisme.

En l'absence de mention, nous considérons que les dites autorisations ont été accordées et que cette construction et ses affectations sont conformes aux prescriptions émises en son temps par la commune et/ou la région.

1.6 Notes liminaires

Toutes les cotes sont approximatives dans le respect du code de mesurage.

Nous n'avons pas entrepris des vérifications techniques et ne sommes pas en mesure de faire l'état de ce que l'immeuble est pourvu de défauts structurels, invasion parasite, mэрule, etc. ou autre défaut de toute nature y compris les défauts dus à la qualité de matériaux ou type de construction suspect. Aucun test n'a été entrepris sur aucun des équipements techniques ou des services techniques.

En revanche, dans l'intérêt de nos requérants, l'expert mettra en exergue, en date de la visite, pour autant que cela soit **flagrant**, tous troubles, défauts, désordres constructifs qui pourraient avoir un impact sur la valeur de l'immeuble et sur la pérennité de celui-ci.

Lors de l'établissement de notre évaluation, il n'a pas été tenu compte d'éventuels frais de vente ou autres frais de publicité, honoraires, etc.

Les valeurs sont indiquées en euros.

Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date de l'expertise. Les marchés sont volatiles, c'est pourquoi les valeurs devraient être constamment analysées.

1.7 Code de mesurage

Le code de mesurage utilisé est celui applicable aux immeubles bâtis d'avril 2011 défini par l'ordre belge des géomètre-experts asbl. Plus d'infos sur www.moncode.be

Voir les détails dans le glossaire au point 1.25.1.

1.8 Situation et environnement du bien

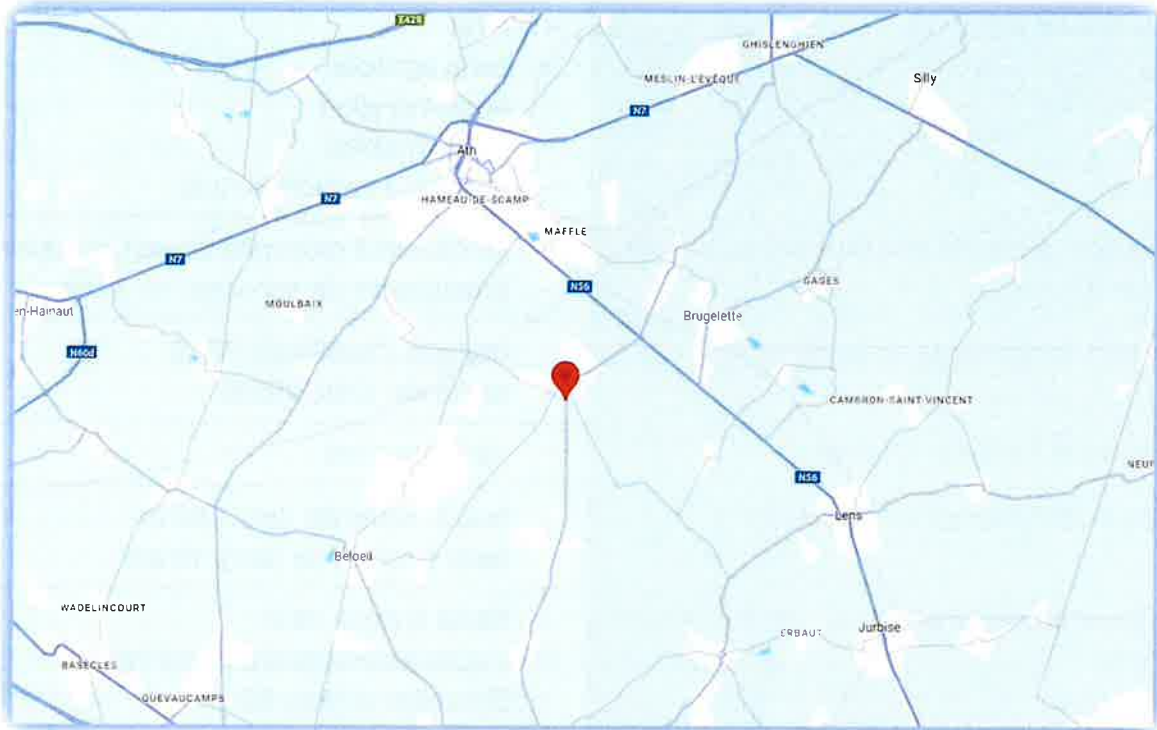
1. Environnement :	<ul style="list-style-type: none"> - rural - zone agricole - agglomération - zone d'habitat - quartier à caractère rural
2. Situation générale par rapport au centre de la commune :	<ul style="list-style-type: none"> - immeuble à proximité du centre: chievres - prestataires de services: +/- 5 min
3. Nombre d'habitants de la commune :	<ul style="list-style-type: none"> - nombre d'habitants: 6925 - entité de: CHIÈVRES
4. Mobilité et facilités d'accès :	<ul style="list-style-type: none"> - véhicule privé
5. Transports publics en commun :	<ul style="list-style-type: none"> - bus à moins de (m): 250 m - gare à moins de (km): 10 km
6. Communications avec les grands centres, distance :	<ul style="list-style-type: none"> - Mons à (km): 22.7 - Leuze-en-Hainaut à (km): 19.6 - Bruxelles à (km): 80 - Ath à (km): 8.8 - Lessines à (km): 19.6 - Frasnes-lez-Anvaing: 21.4
7. Voies d'accès publiques (route principale, autoroute, canal, chemins de fer) :	<ul style="list-style-type: none"> - réseau autoroutier accessible dans un rayon d'environ (vers villes précitées): 13.9km (E42) - nombreuses routes nationales à proximité: N56; N525
8. Equipement routier :	<ul style="list-style-type: none"> - route en revêtement asphalté - voirie communale/régionale/provinciale: 10 m - trottoir en revêtement béton
9. Eléments favorables ou défavorables liés au milieu et à l'environnement :	<ul style="list-style-type: none"> - élément défavorable: route de passage - élément favorable: facilité d'accès

- Appréciation globale de la situation ¹: bonne

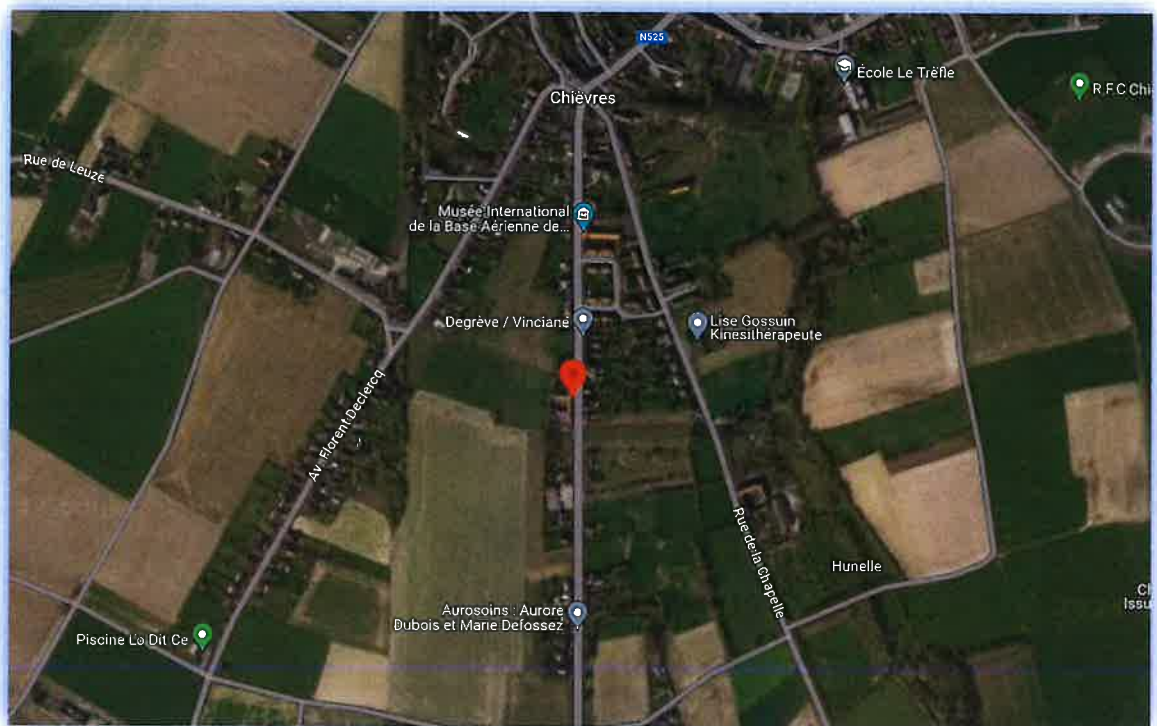
1

Echelle de gradation 1->6 : défavorable/ secondaire/ neutre/ bonne/ excellente, mais pas de premier ordre/ tout premier ordre

1.8.1 Plan de situation



Source : google maps 1



Source : google Satellite 1

1.8.2 Documentation

Les conséquences de l'absence de communication, à l'expert, par le requérant d'un document de quelque type que ce soit, et pouvant exercer une influence sur les valeurs à déterminer par l'expert, sera de la seule responsabilité du requérant.

1.8.2.1 Documents consultés par l'expert (informations recherchées par l'expert)

dénomination	commentaire expert
Cadgis	En ligne
WalOnMaps	En ligne : Plan de secteur, aléa d'inondation et BDES

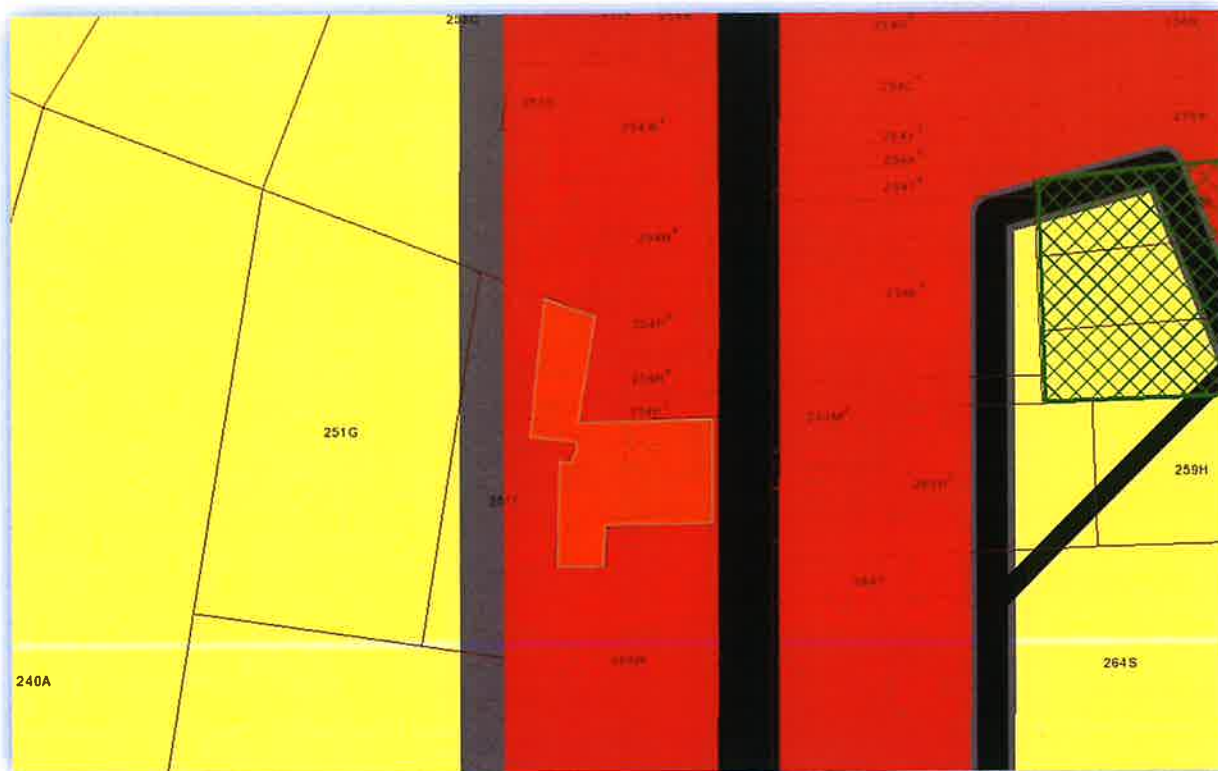
1.8.2.2 Documents fournis (par le client, l'intermédiaire, agent immobilier etc.)

numéro de pièce	dénomination	commentaire expert
1	Titre de propriété	Acte du 14/07/2021
2	Matrice cadastrale	
3	BDES	

1.8.3 Plan de secteur

Plan de secteur :	agricole; habitat.
-------------------	--------------------

L'information contenue est donnée à titre indicatif et n'a pas de valeur juridique.



Geoapps/geoport 1

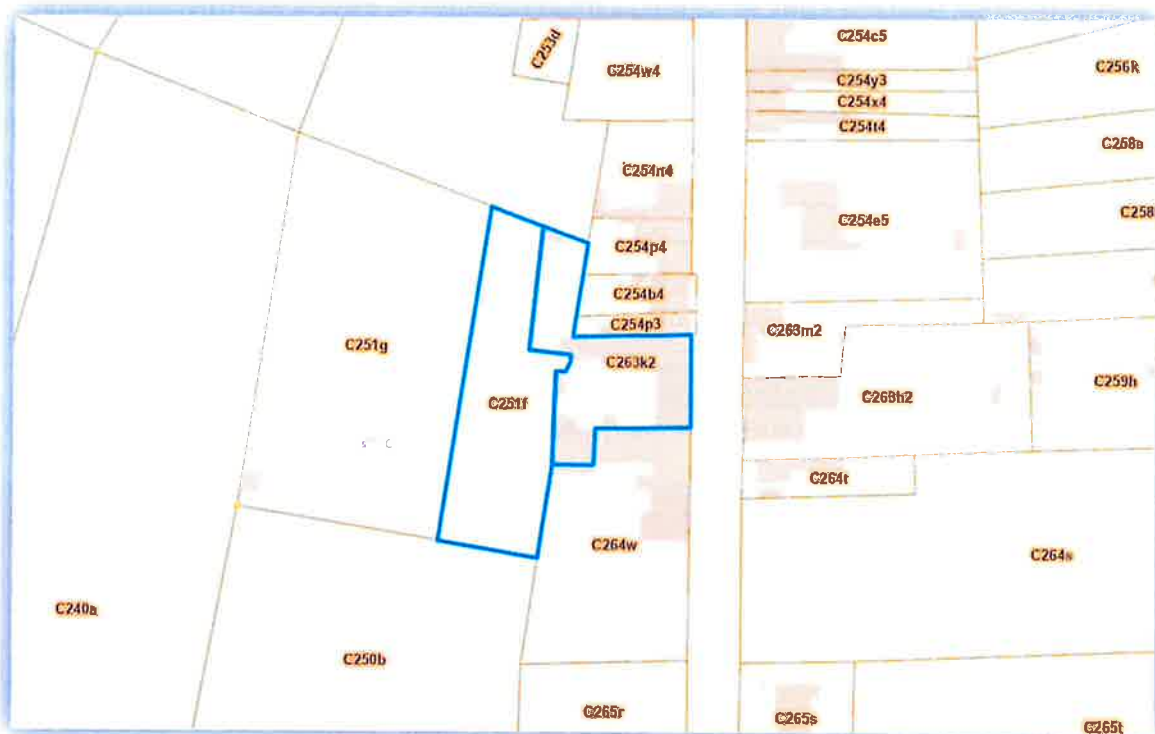
1.9 Adresses et renseignements cadastraux

1.9.1 Adresses du bien

Commune	Code postal	Rue	Numéro	Boite
CHIEVRES	7950	Rue de Saint-Ghislain	41	

1.9.2 Renseignements cadastraux

Nom de la division	Section	Parcelle	Contenance	Revenu Cadastral
CHIEVRES 1 DIV	C	251f/ 263k2	31 ares 40 centiares	547.0 €



CagGis DG04 2

Revenus :	- Cadastral non indexé : 547.0 € - Loyers & revenus actuels : (aucun) - Baux écrits : (NC)
Servitudes	- information non communiquée

1.9.3 Occupation

Usage du bien :	<input checked="" type="checkbox"/> Actuellement le bien est inoccupé.
------------------------	--

Le bien est inoccupé

1.9.4 Régime de propriété et sa documentation

Régime de propriété : Droits réels ou autres (nue-propriété / emphytéose) / Renonciation aux droits d'accession (pour projet). Etc...	- pleine propriété
---	--------------------

Attestations et documents éventuels (voir annexes).

1.10 Description du bien

1.10.1 Nature du bien et composition

Classification du bien	ensemble immobilier/ maison d'habitation/ maison/bâtiment 2 façades
Année de construction ou période d'importants travaux de transformation	Fin 19ème, en cours de rénovation
Style de construction :	maçonnerie pleine/ traditionnel d'époque de construction
Orientation	variable

Il s'agit d'un bien sis sur un terrain connu au cadastre sous la commune de CHIEVRES. La parcelle est cadastrée ou l'ayant été CHIEVRES 1 DIV - Section C - Numéro 251f/ 263k2, pour une contenance d'après cadastre en ligne de 31 ares 40 centiares. Le revenu cadastral non-indexé est de 547 €.

1.10.2 Descriptif succinct du bien :

- Il s'agit d'un ensemble immobilier qui est principalement composé :
- d'une maison, 2 façades, comprenant 4 chambres, 1 jardin, 1 prairie, des dépendances, et une grange.
- Le bien est en cours de rénovation à l'état de gros-œuvre semi-ouvert.

1.10.3 Etat général

Qualité de la construction	Qualité : sans confort, achèvement modeste
Entretien constructif ²	Etat : mauvais
Qualité des parachèvements	Qualité : moyenne
Entretien des abords	Etat : moyen
Entretien locatif	Etat : _

2

Echelle de gradation 1->6 :	très mauvais(e) (ruine)/mauvais(e)/satisfaisant(e)/moyen(ne)/bon(ne)/excellent(e) (neuf/neuve)
-----------------------------	--

1.11 Autres éléments particuliers

1.11.1 Renseignements urbanistiques

Aucune information fournie/transmise.

<input type="checkbox"/> Permis de bâtir :	
<input type="checkbox"/> Permis de louer :	
<input type="checkbox"/> Changement d'affectation :	
<input type="checkbox"/> Permis d'exploitation :	
Acte de base: <input type="checkbox"/> existant <input type="checkbox"/> non-existant	
Infraction urbanistique : <input type="checkbox"/> existante <input type="checkbox"/> non-existante	Nature :
Commentaires :	
Autre – Description :	

1.11.2 Renseignements environnementaux

Pollution éventuelle du sol :	Sans objet
Pollution autres éventuelles (amiante/etc.) :	Sans objet

1.12 Travaux

1.12.1 Travaux récemment réalisés :

1.12.2 Travaux impératifs (obligation de rénovation) :

- Travaux indispensables (impératifs immédiats) pour une occupation conforme aux bonnes règles de stabilité, de salubrité et de performance énergétique.

1.12.3 Travaux envisagés : descriptif du projet éventuel, frais particuliers, travaux projetés etc. :

1.13 Dimensions

1.13.1 Bâtiment et terrain

Terrain	Largeur front à rue	+/- 24.4 m
	Profondeur moyenne(médiane)	+/- 36.4 m
	Superficie	+/- 3 140.0 m ²
Bâtiment	Largeur front à rue	+/- 24.4 m
	Profondeur totale	+/- 31.5 m

1.13.2 Tableau des surfaces par destination éventuelle

Bilan de surfaces:						
Surface: entité /lot /bloc	Etat actuel			Après travaux		
	SEM	Autre	SIM	SEM	Autre	SIM
maison - combles	113.9 m ²		0.0 m ²			0.0 m ²
maison - rez-de-chaussée	161.4 m ²		0.0 m ²			0.0 m ²
maison - sous-sol	56.6 m ²		0.0 m ²			0.0 m ²
Total: 331.9 m²						
Surface du bâti:				161.4m²		

1.14 Composition du bien et finitions³

1.14.1 maison - combles	
état des finitions: - <u>plafond</u> : moyen - <u>mur</u> : moyen - <u>sol</u> : moyen	- 1 hall de nuit/ 4 chambres.
1.14.2 maison - rez-de-chaussée	
état des finitions: - <u>plafond</u> : brut - <u>mur</u> : brut - <u>sol</u> : brut	- 1 hall d'entrée/ 1 salle de bain/ 1 séjour/ 1 wc/ 2 pièces avant/ 3 pièces arrières.

3

Echelle de gradation 1->6 :	très vétuste/vétuste/très moyen/moyen/bon/excellent
-----------------------------	---

1.15 Description des matériaux de construction ⁴

Fondations / Maçonneries	<ul style="list-style-type: none"> - soubassement; - maçonneries pleines/ briques de terre cuite; - seuils et appuis de fenêtre en pierre bleue; - planchers en bois. 	
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> - charpente traditionnelle/ tuiles en terre cuite; - avec fermes; - chéneaux/ descente d'eau en pvc/ descente d'eau en zinc/ - gouttière en pvc/ gouttière en zinc. 	Etat: mauvais
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> - châssis/ porte/ bois/ pvc; - porte de garage/ métallique; - velux; - certains sont équipés de volets. 	Etat: moyen
Menuiseries intérieures	<ul style="list-style-type: none"> - portes alvéolaires/tubulaires creuses. 	Etat: moyen
Isolation thermique	<ul style="list-style-type: none"> - toiture : inconnue/non isolée; - murs : inconnu/ non isolés; - sols : inconnu /non isolés. 	
Isolation acoustique Matériaux utilisés - efficacité	<ul style="list-style-type: none"> - toitures : non isolées/ murs : non isolés/ sols : non isolés. 	
Valeur PEB	<ul style="list-style-type: none"> - demandé mais non transmis 	
Finition des plafonds	<ul style="list-style-type: none"> - état brut dans l'ensemble (pas de finition)/ faux plafond/ enduit/plafonné; - plafond/ enduit/plafonné. 	
Finition des murs	<ul style="list-style-type: none"> - carrelage mural/ salle de bain; - état brut dans l'ensemble (pas de finition); - mur/paroi/ enduit/plafonné. 	
Finition des sols	<ul style="list-style-type: none"> - état brut dans l'ensemble (pas de finition)/ carrelage en grès cérame. 	

4

Echelle de gradation 1->6 :	très mauvais(e) (ruine)/mauvais(e)/satisfaisant(e)/moyen(ne)/bon(ne)/excellent(e) (neuf/neuve)
-----------------------------	--

1.16 Description des systèmes et installations

1.16.1 Abord et accès		
accès autre	non	
cour	non	
dépendance	oui	+/- 148 m ² sans valeur
enceinte clôturée	oui	
parking	non	
portail/barrière/grille - en bois	oui	
quai de déchargement	non	
1.16.2 Assainissement		
égout public	oui	
1.16.3 Confort		
pas de cuisine	oui	
salle de bain simple	oui	ancienne salle de bain avec meuble évier / wc
1.16.4 Réseau extérieur		
compteur d'eau	oui	
compteur électrique	oui	
compteur gaz	oui	
télédistribution	oui	
téléphone	non	
1.16.5 Sécurité et protection au feu		
système d'alarme	non	
1.16.6 Système		
pas de système de chauffage	non	
chauffe-eau	oui	ancien chauffe-eau au gaz
ventilation	non	

1.17 Analyse SWOT

Point Forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> ↑ affectation au plan de secteur; ↑ proximité centre-ville/village; ↑ volumétrie; ↑ vue sur la campagne. 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ à rénover lourdement; ↓ bâtiment imbriqué avec celui contigu; ↓ état de la toiture; ↓ état des dépendances; ↓ servitudes.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ↑ potentiel intéressant d'espaces à aménager et à rénover 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ travaux coûteux pour une mise aux standards actuels

1.18 Remarques

Le bien présente un gros-œuvre ancien rénové en partie.

Les équipements de confort sont absents et/ou à revoir.

Le bien est inhabitable en l'état.

La majeure partie de la toiture est très vétuste.

De nombreux travaux sont indispensables (impératifs immédiats) pour une occupation conforme aux bonnes règles de stabilité, de salubrité et de performance énergétique.

Avertissement important : Des événements géopolitiques majeurs ou des risques sanitaires importants, nationaux ou internationaux, peuvent impacter l'économie générale d'un pays avec des effets positifs ou négatifs sur le marché immobilier. Cela peut se traduire par des réactions de repli ou d'emballement du marché immobilier pour certaines catégories d'immubles. Pour les évaluations rendues durant ces périodes, compte tenu de l'incertitude accrue que ces événements peuvent engendrer, il faut agir avec prudence dans l'utilisation de notre évaluation. Nous vous recommandons de revenir vers nous pour toute décision ou afin d'actualiser, si nécessaire, et parfois même dans un délai bref, nos conclusions.

1.19 Evaluation

1.19.1 Valeur de reconstruction

Bâtiment:	
entité /lot /bloc	valeur de reconstruction:
immeuble	443 768 €
Total: 443 768 €	
<i>quatre cent quarante-trois Mille sept cent soixante-huit Euros</i>	

1.19.2 Approche via la valeur intrinsèque (après travaux éventuels)

L'approche de la valeur vénale via la valeur intrinsèque (voir définitions des valeurs)

Terrain: tenant compte de l'encombrement du terrain, du potentiel constructif restant ou non (<=> du prix à nu du terrain)				
zone	dénomination/affectation/ détail éventuel	superficie	prix/ unitaire	valeur
1ère zone		1 190.0 m ²	68.0 €/m ²	80 920 €
2ème zone	prairie	1 950.0 m ²	3.0 €/m ²	5 850 €
Valeur du terrain est estimée à:				Total: 86 770 €

Bâtiment:					
entité /lot /bloc	m ² SEM	prix/ unitaire	valeur neuf(HTVA):	à vétusté	valeur
immeuble	331.9 m ²	1 105 €/m ²	366 750 €	-172 588 €	194 162 €
La valeur de la construction est estimée à :					Total: 194 162 €
La valeur intrinsèque est estimée à :					Sous Total: 280 932 €
Correction: néant					Valeur:
La valeur corrigée à :					Grand Total: 280 932 €
					Arrondi à: 281 000 €
					<i>deux cent quatre-vingt-un Mille Euros</i>

1.19.3 Approche via la valeur de marché (après travaux éventuels)

Bâtiment:				
entité /lot /bloc - étage	commentaire	m ² / qté	prix/ unitaire	valeur
maison - combles		113.9 m ²	285 €/m ²	32 462 €
maison - rez-de-chaussée		161.4 m ²	350 €/m ²	56 490 €
maison - sous-sol	cave	56.6 m ²	105 €/m ²	5 943 €
La valeur de la construction est estimée à :			Total:	94 895 €
La valeur du terrain: (ti= terrain intégré dans le prix unitaire)			Valeur:	86 770 €
La valeur de marché est estimée à :			Sous Total:	181 665 €
Correction:	Frais de démolition		Valeur:	30 000 €
La valeur corrigée à :			Grand Total:	151 665 €
			Arrondi à:	152 000 €
				<i>cent quatre-vingt-deux Mille Euros</i>

1.19.4 Revenus locatifs (loyers)

Potentiel locatif / revenus locatifs mensuels :				
entité /lot /bloc	privé/ pro?	loyer actuel (VLA)	loyer avant travaux (VLE)	loyer après travaux (VLE)
Immeuble	privé	- €	899€	- €
Sous Total privé :		- €	899€	- €
Sous Total pro :		- €	- €	- €
Grand total mensuel :		- €	899€	- €
Grand total annuel :		- €	10 787€	- €

(VLE= valeur locative estimée /VLA= valeur locative actuelle)

1.19.5 Revenus locatifs(loyers) et approche via le taux capitalisation (rendement / Yield)

L'évaluation par le revenus locatifs et l'approche via le taux de capitalisation est donnée à titre purement indicatif, car le bien n'est pas louable en l'état.

Potentiel locatif / revenus locatifs mensuels possibles:			
potentiel locatif / revenus possibles	entités	loyer avant travaux (VLE)	loyer après travaux (VLE)
privé:	1	899€	
professionnel:	0		
Total:	1	899€	

(VLE= valeur locative estimée /VLA= valeur locative actuelle)

Dans l'état actuel:						
entité /lot /bloc	privé/ pro?	m ² / qté	prix(an)/ unitaire	loyer annuel	taux net	valeur
Immeuble	privé	331.9 m ²	32.5 €/m ²	10 787€	5.65%	190 916€
				10 787€	Total:	190 916€
Dédution des frais d'acquisition:					15.35%	-25 406€
Sous total avant correction éventuelle:					Sous Total:	165 510€
Correction: néant.					Valeur:	0€
La valeur (hors frais d'acquisition) est estimée à:					Grand Total:	165 510€
					Arrondi à:	166 000€
						<i>cent soixante-six Mille Euros</i>

1.20 Conclusion

Nous déclarons nous être rendus sur les lieux en date que dessus et, après visite minutieuse et approfondie des diverses pièces, tenant compte de ce qui précède, de l'état actuel, de l'année de construction, de la situation du bien, de son aspect, de sa contenance, de son importance et de ses caractéristiques, de son environnement, des éléments favorables et défavorables, de l'analyse éventuelle des points de comparaison, du marché immobilier actuel, de l'indice ABEX 1041 (novembre 2023), Nous estimons en date du **mardi 27 février 2024**: ⁵

1.20.1 Valeur vénale

entité /lot /bloc	Dans l'état actuel	Après travaux
maison	152 000€	
prairie	6 000€	
Total:	158 000€	
	<u>cent cinquante-huit Mille Euros</u>	

1.20.2 Vénale en vente publique forcée

entité /lot /bloc	Dans l'état actuel	Après travaux
maison	106 000€	
prairie	4 000€	
Total:	110 000€	
	<u>cent dix Mille Euros</u>	

5

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent rapport d'expertise, à notre bureau de Tournai en date du **jeudi 29 février 2024**.

Je jure avoir rempli ma mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité.

L'Expert,
Benoît Bertouil



Date de clôture : **jeudi 29 février 2024**













1.21 Glossaire

1.21.1 Définition des valeurs

Valeur reconstruction : est le coût de la construction à neuf indexée sur l'évolution des prix de la construction (Indice ABEX).

Valeur intrinsèque : correspond au prix actualisé du terrain nu augmenté du prix de la reconstruction diminué de la vétusté. L'approche de la valeur vénale via la valeur intrinsèque tient compte de l'encombrement du terrain, du potentiel constructif restant ou non (\neq du prix à nu du terrain) et du prix de la construction HTVA. (\approx Valeur extrinsèque)

Valeur extrinsèque : correspond à la valeur intrinsèque du bien corrigée d'un certain nombre de facteurs économiques qui rendent le bien plus ou moins attrayant pour un potentiel acquéreur.

Valeur vénale en vente de gré à gré : est la valeur qui correspond au meilleur prix que l'on peut raisonnablement obtenir dans un libre jeu de l'offre et de la demande, à la date de l'expertise et dans un marché ouvert. Et ce, dans des conditions normales de publicité et d'information objective pendant une période suffisante pendant laquelle les prix sont restés stables. Cette valeur exclut toute valeur de convenance

Valeur vénale en vente publique forcée : La valeur en vente publique forcée : correspond au prix auquel le bien pourrait être cédé par le vendeur sous l'effet d'une contrainte quelconque ; cas dans lequel n'intervient pas le jeu de l'offre et de la demande.

Valeur de convenance est une valeur basée sur des facteurs personnels et subjectifs (affectifs, intellectuels... ou autres quelconques) propres à l'acheteur qui sont étrangers au bien lui-même.

A titre d'exemple :

- La valeur de convenance est le supplément qu'acceptera de donner le locataire pour devenir propriétaire de l'immeuble qu'il loue lorsqu'il est mis en vente.
- Le prix fort payé par un voisin pour agrandir son bien, pour supprimer une enclave, une servitude gênante, pour obtenir un accès normal à la voirie, etc. ;
- Le prix fort payé par un commerçant qui veut éloigner un concurrent ; il ne tient pas compte de la rentabilité d'un capital investi mais de la possibilité d'augmentation du chiffre d'affaires ;
- Le prix fort payé par un commerçant ou un industriel exproprié qui doit retrouver le plus rapidement possible un autre immeuble pour y continuer son commerce ou sa fabrication.

Le capital investi n'est pas pris en considération mais bien l'accroissement de la rentabilité rendu possible par l'acquisition du bien.

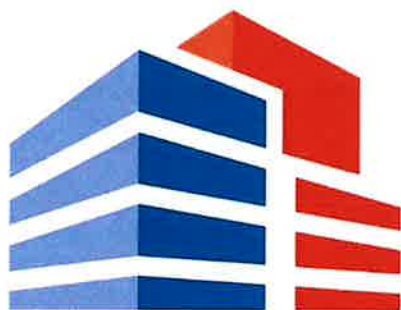
REASE EXPERTISE SRL

Chemin des Pèlerins 14 D
7542 Mont-Saint-Aubert
TVA BE0803.035.779
Téléphone : +32 69 22.02.77
experts@rease.be - www.rease.be

REPRÉSENTÉE PAR

son gérant
Benoît Bertouil
expert immobilier CIBEX 158
Mobile : +32 479 39 09 19

sa gérante
Sarah Tartini
expert immobilier
Mobile : +32 479 37 73 36



REASE EXPERTISE
