

**Alain VANHEMELRYCK** \* MRICS  
Géomètre-Expert Immobilier

Hippodroomlaan 23  
B – 1933 Sterrebeek  
Tel : +32 (0)2 725 70 44  
Mobile : +32 (0)475 945 017  
E-mail : alain.vanhemelryck@skynet.be

## RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE



Place du Samedi 15-16  
B- 1000 Bruxelles

Juillet 2020

Légalement assermenté près le tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Bruxelles  
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805  
UGEB-ULEB n° 515 \* UBG-BUL n° 2456  
Compte bancaire BE82 0688 9572 1568  
TVA BE 0727 281 353

## TABLE DES MATIERES

<b>1. LIMINAIRES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Expert .....	3
1.2 Requéant(s).....	3
1.3 Mission .....	3
1.4 Objectif de la Mission .....	3
1.5 Dates .....	3
1.6 Bases d'évaluation.....	3
1.7 Conflit d'intérêt.....	3
1.8 Assurances.....	3
1.9 Documents et Informations fournies.....	3
<b>2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
2.1 Situation.....	5
2.2 Généralités .....	5
2.3 Localisation.....	5
2.4 Environnement .....	6
2.5 Accessibilité.....	6
2.6 Facilités .....	6
2.7 Parking .....	6
2.8 Appréciation.....	6
<b>3. DESCRIPTION DE LA PROPRIETE.....</b>	<b>7</b>
3.1 Nature.....	7
3.2 Adresse .....	7
3.3 Statut juridique.....	7
3.4 Cadastre .....	7
3.5 Plan cadastral.....	7
3.6 Superficies.....	7
3.7 Site / Terrain .....	8
3.8 Composition.....	8
3.9 Surfaces .....	8
3.10 Plans.....	9
3.11 Caractéristiques.....	9
3.12 Construction et parachèvements.....	10
3.13 Équipements.....	10
3.14 Performances énergétiques .....	10
3.15 Entretien et conservation.....	10
<b>4. URBANISME .....</b>	<b>11</b>
4.1 PRAS.....	11
4.2 ZRU .....	11
4.3 EDLR.....	12
4.4 Patrimoine .....	12
4.5 Étude de sol.....	12
4.6 Zones inondables .....	12
<b>5. OCCUPATION.....</b>	<b>13</b>
5.1 Conditions d'occupation.....	13
<b>6. TENDANCES DU MARCHÉ.....</b>	<b>14</b>
6.1 Points de comparaison .....	14
<b>7. FORCES ET FAIBLESSES.....</b>	<b>16</b>
7.1 Atouts .....	16
7.2 Faiblesses .....	16
7.3 Opportunités .....	16
7.4 Menaces .....	16
<b>8. EVALUATION.....</b>	<b>17</b>
8.1 Méthode d'évaluation et notes de calcul.....	17
<b>9. CONCLUSION.....</b>	<b>19</b>

**ANNEXES** Réserves  
Définition des valeurs

## 1. LIMINAIRES

### 1.1 Expert

**Alain VANHEMELRYCK**, Géomètre-expert immobilier, dont les bureaux sont situés Hippodroomlaan, 23 à 1933 Sterrebeek, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le n° LAN-040805, légalement admis en cette qualité et assermenté par le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

### 1.2 Requéran(t)s

**Dream House Invest s.r.l.**, inscrite à la BCE sous le n° d'Entreprise 0558.926.767, et dont le siège social est situé Avenue d'Itterbeek 60 à 1070 Bruxelles.

### 1.3 Mission

Déterminer la valeur vénale actuelle de la propriété décrite ci-après et sise :  
**Place du Samedi 15-16 à 1000 Bruxelles**

### 1.4 Objectif de la Mission

Expertise réalisée dans le cadre d'un financement bancaire.

### 1.5 Dates

La visite d'expertise a été réalisée en date du 16 juillet 2020.  
L'immeuble étant partiellement accessible, les niveaux visités ont été le 1er étage des n° 15 et n° 16.

### 1.6 Bases d'évaluation

L'évaluation a été préparée en accord avec les **Standards d'Expertise du RICS & de TEGoVA**.  
Les détails du bien sur lesquels porte cette évaluation sont tels que décrits dans le présent rapport.  
Je confirme avoir une connaissance suffisante du marché immobilier local concernant le bien sous étude et avoir les compétences et l'expérience nécessaires pour mener à bien la présente mission.

### 1.7 Conflit d'intérêt

L'Expert confirme réaliser la présente mission en qualité d'expert indépendant et n'avoir connaissance d'aucun conflit d'intérêt potentiel ou actuel pouvant découler de la réalisation de cette mission

### 1.8 Assurances

L'Expert certifie disposer d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle pour l'exercice de la profession de Géomètre-Expert, et ce, auprès de Ethias S.A., rue des Croisiers, 24 à 4000 Liège.

### 1.9 Documents et Informations fournies

Tableau récapitulatif ci-après

Nature de l'information	Demandée	Fournie
<b>Propriété/régime juridique :</b>		
Titre de propriété		
Acte de base		
Règlement de copropriété		
Compte-rendu des 2 dernières A.G. de copropriété		
Servitudes		
Justification juridique de l'affectation des locaux		
<b>Cadastre / urbanisme :</b>		
Avertissement – Extrait de rôle (R.C. & P.I.)	x	
Matrice et extrait de plan cadastral		
Permis d'urbanisme		
Autorisations d'exploitation		
<b>Construction :</b>		
Cahier des charges		
Certificat de conformité électrique		
Certificat de performances énergétiques (PEB)	x	
Contentieux éventuels		
<b>Plans / Surfaces :</b>		
Plans par niveau - Plan masse	x	
Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature		
<b>Situation locative :</b>		
Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés		
Baux et avenants		
Convention de sous-location		
Etat des contentieux éventuels		
Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues		
Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur		
Etat des taxes (taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur		
<b>Travaux :</b>		
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants		
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants		
<b>Environnement / Pollution :</b>		
Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :		
Attestation amiante, mэрule, radon, plomb....		
Pollution des sols		
<b>Autres :</b>		
Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites		
Autres		

## 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

### 2.1 Situation

Bruxelles-Ville intra-muros.

### 2.2 Généralités

Située au centre de la région de Bruxelles-Capitale, la ville de Bruxelles est entourée par d'autres communes qui constituent avec elle, une région de 19 communes peuplée de 1.200.000 habitants.

La Région de Bruxelles-Capitale héberge l'un des sièges des Institutions Européennes mais également de nombreuses institutions internationales, gouvernementales et non gouvernementales et de plusieurs de ses institutions.

Avec ses nombreuses ambassades, la Région bruxelloise est un carrefour diplomatique incontournable, étant le deuxième siège des représentations diplomatiques dans le monde.

La Région de Bruxelles-Capitales abrite également bon nombre d'organisations interprofessionnelles ainsi que de nombreuses multinationales.

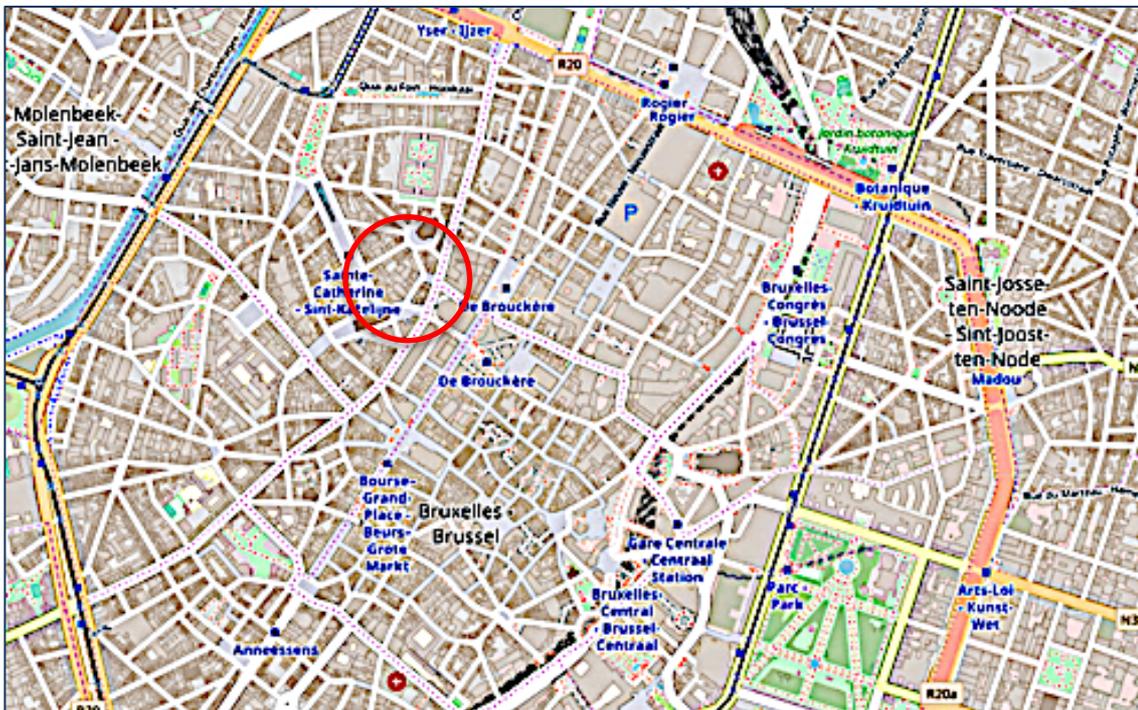
Bruxelles est la première destination européenne en matière de congrès associatifs internationaux et la deuxième au classement mondial, selon le rapport de l'UIA.

Réputée comme un pôle du tourisme d'affaires majeur en Belgique et en Europe, la ville de Bruxelles est également un important pôle de tourisme de loisirs.

A cet égard, le nombre de nuitées enregistrées en région de Bruxelles-Capitale a atteint les 8,8 millions durant l'année 2019

### 2.3 Localisation

Le bien sous étude est localisé dans le centre historique et touristique de Bruxelles-ville, au sein du quartier du Marché aux Poissons, à front et à deux pas de la place Sainte-Catherine et du Quai aux Briques.



Localisation à front de la place du Samedi, entre la place Sainte-Catherine et la rue du Cyprès, à proximité immédiate de la Place du Béguinage et à quelques centaines de mètres de la Place de Brouckere.

## **2.4 Environnement**

Situation en milieu urbain de forte densité, principalement composé de nombreux immeubles anciens et édifices dignes d'intérêt, classés ou non.

Les immeubles du quartier sont généralement dévolus au commerce et/ou à l'horeca au rez-de-chaussée et à l'habitation aux étages, avec une forte présence de logements touristiques de type airbnb.

## **2.5 Accessibilité**

Localisation centrale, à deux pas du centre piétonnier de Bruxelles, bénéficiant de surcroît d'une excellente accessibilité par transports en commun.

### Transports privés :

- Boulevard d'Anvers à +/- 1km
- Boulevard du Neuvième de Ligne à +/- 700m (Petit Château)
- Boulevard Léopold II à +/- 1,2km (Saintelette)

### Transport en commun :

- Métro : Station Sainte-Catherine à 250m
- Bus : lignes 29 – 46 - 86 (STIB) et 126 - 127 - 128 (de Lijn)
- Train : Gare Centrale à +/- 1km

## **2.6 Facilités**

Forte présence du secteur Horeca dans le quartier.

Commerces de proximité, supermarché, agences bancaires, pharmacie, centre médical, dans les environs immédiats - Établissements scolaires primaires NL et FR à proximité.

## **2.7 Parking**

Parking payant et réglementé sur la voie publique.

## **2.8 Appréciation**

Situation recherchée d'un point de vue touristique, dans le centre historique de Bruxelles.

### 3. DESCRIPTION DE LA PROPRIETE

#### 3.1 Nature

Maison de commerce et de rapport

#### 3.2 Adresse

Place du Samedi 15-16  
1000 Bruxelles

#### 3.3 Statut juridique

Pleine propriété

#### 3.4 Cadastre

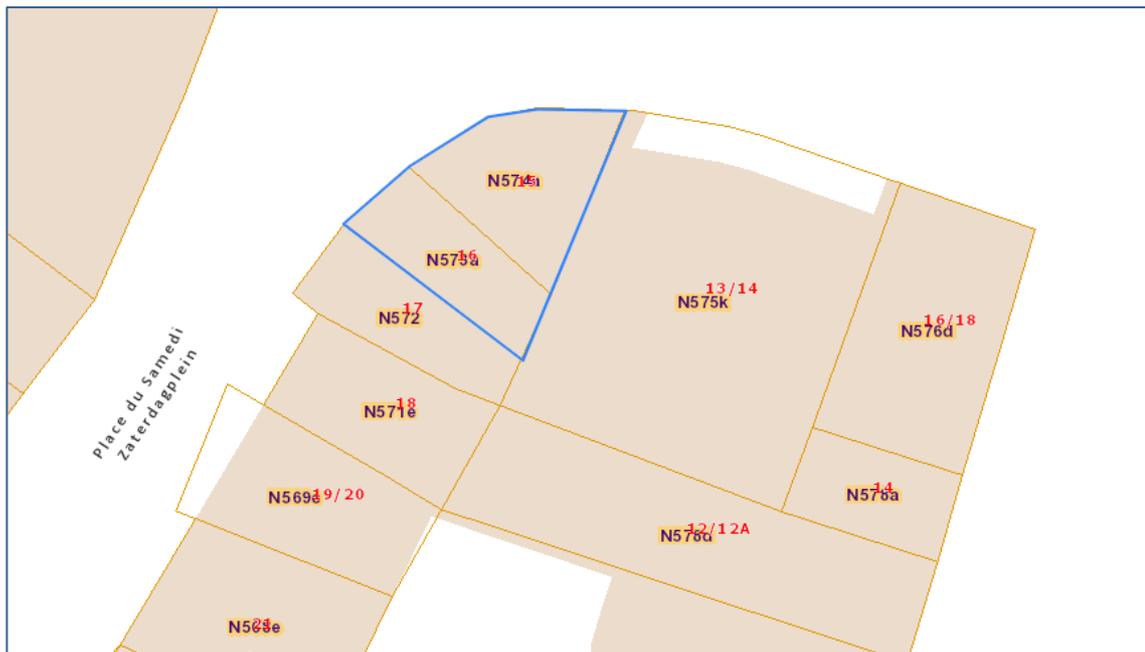
Le bien est ou a été cadastré de la manière suivante :

Bruxelles 2<sup>ème</sup> division

Section N – n° 573a (n°15) et 574a (n°16)

Revenu cadastral de base : non communiqué

#### 3.5 Plan cadastral



Source : CadGis

#### 3.6 Superficies

La superficie s'applique aux terrains et aux étendues non bâties.

Les unités de mesure sont l'hectare (ha), l'are (a) et le centiare (ca).

D'après une estimation graphique sur CadGis, les deux terrains développent une superficie totale de +/- 85ca qui se répartit comme suit :

N°15 – parcelle 573a : 34ca

N°16 – parcelle 574a : 51ca

### 3.7 Site / Terrain

Le terrain sous examen se compose de deux parcelles cadastrales qui présentent une configuration sensiblement irrégulière avec un développement de façade à rue de +/- 15m50 tel que mesuré sur CadGis. Il est orienté au Nord-Ouest en façade à rue.

L'emprise bâtie au sol est de 100% de la superficie terrain.

### 3.8 Composition

#### Dans les combles :

##### *Au n°16*

- Escalier et palier.
- Appartement comprenant séjour avec coin cuisine, chambre, salle de douche.

#### Au 2<sup>ème</sup> étage :

##### *Au n°15*

- Escalier et palier.
- Studio avec kitchenette et salle de douche

##### *Au n°16*

- Escalier et palier.
- Appartement comprenant séjour avec coin cuisine, chambre, salle de douche.

#### Au 1<sup>er</sup> étage :

##### *Au n°15*

- Escalier et palier.
- Studio avec kitchenette et salle de douche

##### *Au n°16*

- Escalier et palier.
- Studio avec kitchenette et salle de douche
- Chambre avec salle de douche

#### Au rez-de-chaussée :

##### *Au n°15*

- Hall d'entrée avec escalier des étages.

##### *Au n°16*

- Hall d'entrée avec escalier des étages.

##### *Aux n°15 et 16 réunis*

- Local commercial.

#### Au sous-sol :

##### *Aux n°15 et 16 réunis*

- Escalier, caves (non accessibles le jour de la visite)

### 3.9 Surfaces

La surface est utilisée pour la mesure des immeubles bâtis. L'unité de mesure est le mètre carré (m<sup>2</sup>).

D'après les informations communiquées, les surfaces (S.E.M.) s'établissent comme suit :

Niveaux	Habitation n°15	Habitation n°16	Commerce	Communs	Total
Combles	+/- 33 m <sup>2</sup>	-	-	+/- 8 m <sup>2</sup>	+/- 41 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> Étage	+/- 33 m <sup>2</sup>	+/- 29 m <sup>2</sup>	-	+/- 13 m <sup>2</sup>	+/- 75 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> Étage	+/- 43 m <sup>2</sup>	+/- 29 m <sup>2</sup>	-	+/- 13 m <sup>2</sup>	+/- 85 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	-	-	+/- 65 m <sup>2</sup>	+/- 20 m <sup>2</sup>	+/- 85 m <sup>2</sup>
Sous-sol	-	-	+/- 35 m <sup>2</sup>	-	+/- 35 m <sup>2</sup>
<b>Total surfaces bâties</b>	<b>+/- 109 m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 58 m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 100 m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 54 m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 321 m<sup>2</sup></b>

La SEM (Surfaces Extra-Muros) totale d'un immeuble est constituée par la somme de la SEM de chaque plancher.  
La SEM d'un plancher est la surface d'un polygone fermé enveloppant le plancher et dont les côtés sont constitués par :  
- Les faces extérieures des éléments de façades délimitant le contour fermé des espaces situés au niveau considéré.

- L'axe des murs mitoyens entre bâtiments différents.
  - L'axe des éléments de construction séparant différents utilisateurs ou différentes destinations.
- Les surfaces sont données sous réserve d'une vérification précise et/ou d'un mesurage réalisé par un géomètre et/ou architecte dûment missionné et rétribué à cet effet - aucune responsabilité de l'expert ne peut être engagée quant à la précision et à l'exactitude de ces surfaces.

### 3.10 Plans

Pas de plans communiqués

### 3.11 Caractéristiques

La propriété sous étude consiste en un ensemble de deux anciennes maisons de commerce et d'habitation mitoyennes entre elles, de petites dimensions, et qui développent ensemble une façade à rue de +/- 15m50. La maison sise au n° 15 est érigée sur 5 niveaux dont un en toiture et un en sous-sol – La maison sise au n° 16 est érigée sur 4 niveaux dont un en sous-sol.

Chaque immeuble dispose de son entrée privative qui dessert les cages d'escalier donnant accès aux étages qui ne sont pas communicants entre eux et qui desservent les 6 unités de logements récemment rénovés et pourvus d'un bon niveau de confort moderne.

Les deux locaux commerciaux des rez-de-chaussée ont quant à eux, été réunis et forment actuellement une surface commerciale exploitée d'un seul tenant en brasserie/restaurant.

Aux 1<sup>er</sup> étages, on totalise deux studios de +/- 25m<sup>2</sup> et +/- 29m<sup>2</sup> et de +/- avec kitchenette et salle de douche, ainsi qu'une chambre avec salle douche.

Aux 2<sup>ème</sup> étages, on compte un appartement de +/- 33m<sup>2</sup> et un studio de +/- 29m<sup>2</sup> et de +/- avec kitchenette et salle de douche.

A l'étage en toiture (n°15), un appartement de +/- 33m<sup>2</sup> a également été aménagé.



### 3.12 Construction et parachèvements

Structure - Façades	Structure en maçonnerie de briques. Façade à rue sous enduit au ciment sous peinture.
Niveaux	Plancher sur solivage en bois.
Toiture	Charpente traditionnelle en bois à double versant avec couverture en ardoises (n°15) – Toitures plates (n°16) avec membrane d'étanchéité de type Derbigum.
Sols	Parquet - Carrelage dans la salle de douche.
Murs	Murs peints sur enduits – Carrelage dans la salle de douche et le coin kitchenette.
Plafonds	Faux-plafonds peints sur enduits avec éclairage Led encastré (n°16). Boiseries de structure, apparentes.
Menuiserie extérieure	Châssis de fenêtre en pvc à double vitrage thermique et acoustique (n°16). Châssis de fenêtre en bois à double vitrage thermique et acoustique (n°15).

### 3.13 Équipements

Branchements	Eau - Gaz - Électricité - Téléphonie - Égout.
Électricité	Installation électrique supposée conforme.
Chauffage	Chaudière à condensation commune (Gaz – Vaillant) alimentant des radiateurs en tôle d'acier. Production d'eau chaude assurée par un boiler électrique.
Cuisines	Équipées d'un mobilier en bois mélaminé avec appareillage électroménager incorporé.
Sanitaires	Salle de douche avec tub, lavabo et w.-c.
Divers	Parlophones. Portes sécurisées. Alarme.

### 3.14 Performances énergétiques

Pas de certificat ou d'étude PEB communiqué.

Au vu de la visite et tenant compte de la rénovation récente de l'immeuble, celui-ci est considéré comme relativement peu énergivore.

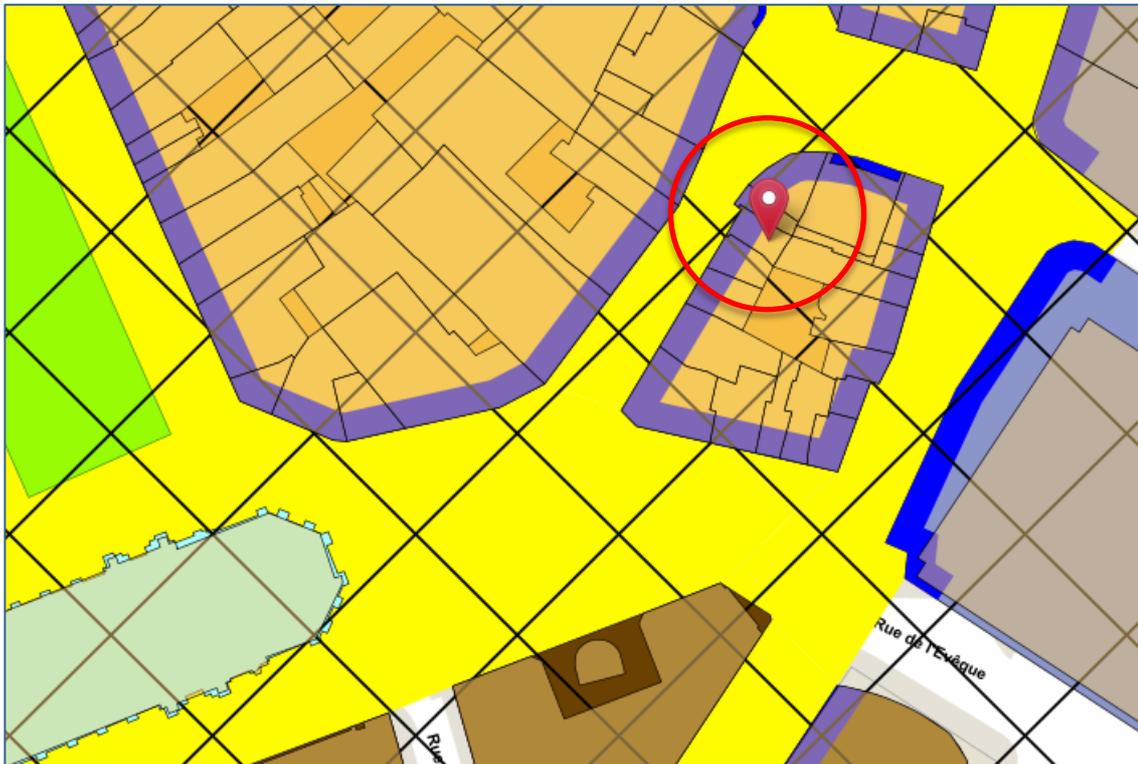
### 3.15 Entretien et conservation

Les deux immeubles ont fait l'objet d'une rénovation récente et dégagent un bon état général d'entretien et de conservation.

## 4. URBANISME

### 4.1 PRAS

En vertu du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) de la Région de Bruxelles-Capitale, le bien sous examen est situé en zones d'habitation avec liseré de noyau commercial et en zones d'intérêt culturel, historique et d'embellissement.



L'Expert n'a pas procédé à une enquête urbanistique auprès des autorités compétentes.

Pour les besoins de la présente étude, le bien sous examen est considéré en qualité de maison de commerce et de rapport bénéficiant des différents permis et autorisations nécessaires à cette utilisation et/ou occupation, et ce, dans l'état dans laquelle elle se trouvait le jour de la visite d'expertise.

Si tel ne devait pas être le cas, il y aurait lieu de revoir la présente évaluation.

Au cas où le bien devrait être occupé et/ou utilisé à un autre usage, l'obtention préalable des différents permis et autorisations auprès des autorités compétentes sera nécessaire.

### 4.2 PPAS

Plan particulier d'affectation du sol: PPA N° 44/43. Pour les besoins de la présente étude, le bien sous examen est considéré être en conformité avec le PPAS en vigueur.

### 4.3 ZRU

Le bien sous étude est situé dans une Zone de Revitalisation Urbaine.

La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements. Cette zone a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale.

#### 4.4 EDLR

Le bien sous étude est situé au sein d'un périmètre d'un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation – Situation permettant d'obtenir des primes à la rénovation à certaines conditions.

#### 4.5 Patrimoine

Les biens sous étude n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale.

#### 4.6 Étude de sol

Aucune étude de sol ne nous a été communiquée.

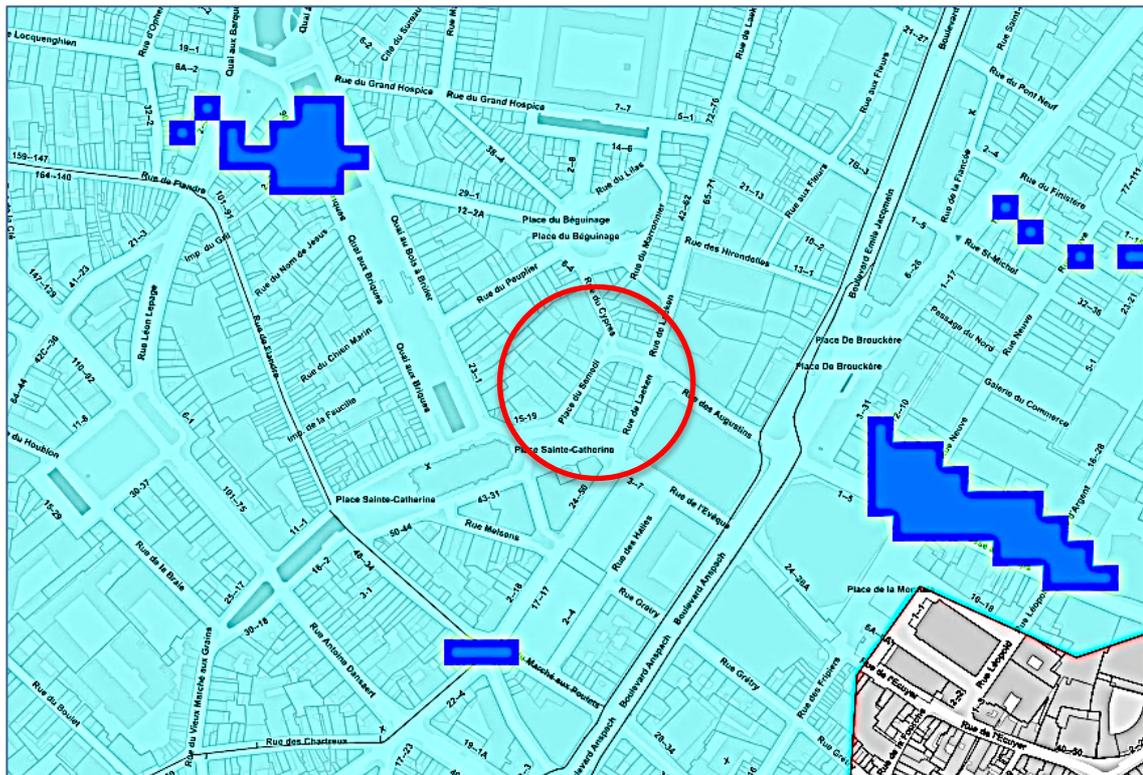
D'après la carte de l'état du sol mis en ligne par l'IBGE, le bien sous étude n'est pas repris à l'inventaire des sols pollués.

La propriété est dès lors évaluée exempte de toute pollution du sol.

S'il devait se révéler une quelconque pollution, il conviendra alors d'effectuer sur la valeur dégagée dans le présent rapport, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

#### 4.7 Zones inondables

Selon le portail de l'IBGE (Aléa et risque d'inondation), la propriété se situe dans une zone d'aléa faible d'inondation.



## 5. OCCUPATION

### 5.1 Conditions d'occupation

A la date de la visite d'expertise, l'immeuble était occupé comme suit :

Rez-de-chaussée : Bail commercial (non communiqué) - Loyer : 27.817€/an.

Étages : Location touristiques airbnb

.

## 6. TENDANCES DU MARCHÉ

### 6.1 Points de comparaison

A titre d'information, j'ai également relevé les offres de biens comparables sur le marché de la vente à proximité.

Il est important de signaler que les prix indiqués sont des prix demandés et non des prix de vente obtenus. Ces prix intègrent généralement les honoraires d'agence à charge du vendeur.

#### Rue du Rouleau 5 – 1000 Bruxelles



Maison de rapport - 3 appartement 1ch + studio

Superficie : 60ca – Surfaces appartements : 3 x +/- 42m<sup>2</sup> – Surface studio : +/- 33m<sup>2</sup>

Prix demandé : 695.000€

#### Place Sainte Catherine 1A & Rue de Flandre 5 – 1000 Bruxelles



Partie d'immeuble comprenant 3 appartements et 1 studio (Entièrement rénovée)

Surfaces appartements : +/- 42m<sup>2</sup> - 52m<sup>2</sup> – 76m<sup>2</sup> – Surface studio : +/- 42m<sup>2</sup>

Prix demandé : 1.200.000€

#### Rue du Marché aux Fromages – 1000 Bruxelles



Maison de commerce et de rapport - 6 studios + rez commercial – Loyer actuel : 88.800€/an  
Prix demandé : 1.499.000€

Rue des Eperonniers 47 – 1000 Bruxelles



Maison de commerce et d'habitation  
Superficie : 33ca – Surfaces bâties : +/- 130m<sup>2</sup>  
Prix demandé : 590.000€

Rue Haute 60a – 1000 Bruxelles



Maison de commerce et de rapport - 4 studios + rez commercial  
Superficie : 75ca – Surfaces studios : 4 x +/- 28m<sup>2</sup> – Surface commerce : +/- 45m<sup>2</sup>  
Prix demandé : 619.000€

## **7. FORCES ET FAIBLESSES**

### **7.1 Atouts**

- Situation dans le centre historique et touristique de Bruxelles, à 2 pas de la place Sainte-Catherine.
- Très bonne accessibilité par transports en commun.
- Immeuble entièrement rénové – niveau de bonne facture.
- Demande soutenue pour ce type de bien.
- Faible risque de chômage locatif – répartition du revenu locatif sur 7 unités dont 1 commerce.
- Permis pour logements touristiques.

### **7.2 Faiblesses**

- Parking malaisé dans le quartier.
- Appartements de petite taille.
- Gestion locative.

### **7.3 Opportunités**

- Possibilités de vente en bloc ou à la découpe.
- Rehaussement de l'immeuble (sous réserve de permis)

### **7.4 Menaces**

- Situation économique générale – affaiblissement du marché – accroissement de la disponibilité.
- Attentas – Lockdown – Covid.

## 8. EVALUATION

### 8.1 Méthode d'évaluation et notes de calcul

Pour les besoins de la présente étude, le bien faisant l'objet du présent rapport est évalué sur base des méthodes de calcul généralement retenues dans le cadre d'évaluation de la valeur en vente de gré à gré, et ce, telles que figurées ci-après.

La 1<sup>ère</sup> méthode consiste à capitaliser la valeur locative actuelle estimée, sur base d'un taux de capitalisation généralement pratiqué et adapté selon la spécificité et l'affectation de la propriété à évaluer.

Il y lieu de noter qu'il est tenu compte des corrections à apporter à la valeur :

- Si le bien est libre d'occupation : remise en état locatif, chômage locatif et frais d'agence en matière de location.
- Si le bien est occupé avec bail : la plus ou moins-value engendrée par le loyer par rapport à la valeur locative estimée.

#### 1ère Méthode - par capitalisation de la valeur locative estimée des biens séparément et en l'état

##### Logements

###### Calcul de la valeur locative annuelle de la partie habitation

Appartement Combles (n°15)	7.200 €/an
Appartement 2ème étage (n°15)	7.200 €/an
Studio 2ème étage (n°16)	6.900 €/an
Studio 1er étage (n°16)	6.900 €/an
Studio 1er étage (n°15)	6.300 €/an
Chambre 1er étage (n°15)	5.400 €/an
VLE annuelle	39.900 €/an
Taux de capitalisation retenu	4,75 %
Droits et frais de mutation	13,00 %

###### Capitalisation de la valeur locative annuelle de la partie habitation

Valeur capitalisée	39.900 €/an	x	100	
	4,75		1,13	743.363 €

###### Corrections

Vide locatif estimé	1 mois	39.900 €/an	-3.325 €
Frais d'agence (location)	10,08%	39.900 €/an	-4.023 €
<i>Total</i>			<u>-7.348 €</u>

Valeur résiduelle	736.015 €
Valeur admise	736.000 €

##### Commerces

###### Calcul de la valeur locative annuelle de la partie commerciale

Rez-de-chaussée + sous-sol	27.800 €/an
VLE annuelle	27.800 €/an
Taux de capitalisation retenu	6,50 %
Droits et frais de mutation	13,00 %

###### Capitalisation de la valeur locative annuelle de la partie commerciale

Valeur capitalisée	27.800 €/an	x	100	
	6,50		1,13	378.489 €

<u>Corrections</u>			
Vide locatif estimé	3 mois	27.800 €/an	-6.950 €
Frais d'agence (location)	18,15%	27.800 €/an	-5.046 €
<i>Total</i>			-11.996 €
<i>Valeur résiduelle</i>			366.493 €
Valeur admise			366.500 €
 <u>Récapitulatif</u>			
Logements			736.000 €
Commerces			366.500 €
Total des valeurs			1.102.500 €

**VALEUR VENALE (1ère méthode) 1.100.000 €**

La **2<sup>ème</sup> méthode** consiste à valoriser la propriété sous étude, sur base des prix unitaires généralement pratiqués et/ou obtenus pour ce genre de biens dans les environs, et ce, compte tenu de la spécificité et de l'affectation du bien sous étude.

**2ème Méthode - Valorisation sur base des prix unitaires par analogie**

<i>Description</i>	<i>Surface pondérée</i>	<i>Prix unitaire retenu</i>	<i>Valeur</i>
<b>Logements</b>			
Appartement Combles (n°15)	33 m <sup>2</sup>	4.250 €/m <sup>2</sup>	140.250 €
Appartement 2ème étage (n°15)	33 m <sup>2</sup>	4.250 €/m <sup>2</sup>	140.250 €
Studio 2ème étage (n°16)	29 m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	130.500 €
Studio 1er étage (n°16)	29 m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	130.500 €
Studio 1er étage (n°15)	25 m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	125.000 €
Chambre 1er étage (n°15)	18 m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	90.000 €
			756.500 €
<b>Commerces</b>			
Rez-de-chaussée	65 m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	357.500 €
Sous-sol	35 m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	17.500 €
			375.000 €
Total des valeurs			1.131.500 €

**VALEUR VENALE (2ème méthode) 1.130.000 €**

**VALEUR VENALE MOYENNE 1.115.000 €**

**VALEUR VENALE MOYENNE ADMISE 1.120.000 €**

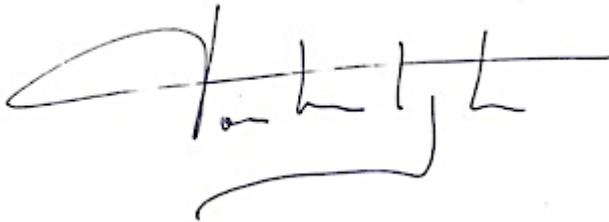
## 9. CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède et de toutes autres considérations généralement retenues en matière immobilière, j'attribue au bien décrit ci-dessus et situé Place du Samedi 15-16 à 1000 Bruxelles, à la date du **16 juillet 2020**, les valeurs suivantes :

**VALEUR VENALE :** **1.1200.000€**  
**(UN MILLION CENT VINGT MILLE EUROS)**

**VALEUR DE LIQUIDATION (en vente forcée)** **890.000€**  
**(HUIT CENT NONANTE MILLE EUROS)**

Fait à Sterrebeek, le 24 juillet 2020



**Alain VANHEMELRYCK**  
*Géomètre-Expert immobilier*  
RICS Membership N° 1265504  
REV TEGoVA N° REV-BE/UGEB-ULEB/2020/2  
Juillet 2020



*Le présent rapport d'évaluation est strictement confidentiel et destiné aux parties requérantes ou à leurs conseillers professionnels dans le but spécifique auquel ils se réfèrent et leur contenu ne doit en aucun cas être divulgué ou utilisé à d'autres fins.  
Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.*

**ANNEXES**

## **RESERVES**

### **Statuts**

Le bien sous étude est évalué en pleine propriété, sauf stipulation contraire émanant de la partie requérante.

### **Autorisations**

Le bien est évalué en considérant son affectation actuelle comme conforme aux réglementations urbanistiques et d'exploitation actuellement en vigueur.

### **Techniques**

La présente étude étant de nature financière et non technique, nous n'avons pas procédé à une inspection structurelle. Les constructions ont donc été considérées, sauf stipulation dans le rapport, en bon état compte tenu de leur âge et de leur entretien. Il en est de même pour les équipements techniques et domestiques.

La nature du sol et du sous-sol est considérée comme offrant une résistance normale et adaptée à l'exploitation actuelle des bâtiments.

### **Pollutions**

Lors de la visite de la propriété sous examen, aucun test n'a été effectué afin de déceler la présence de matériaux nocifs ou délétères, tel que entre autre, l'amiante sous quelque forme que ce soit ou de la pollution du sol et du sous-sol. Notre évaluation a considéré le bien exempt de toutes pollutions.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur dégagée dans le présent rapport, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

### **Servitudes**

Le bien est évalué comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur du bien, il conviendrait d'effectuer sur la valeur dégagée dans le présent rapport, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

### **Certificat PEB**

Lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier résidentiel ou de bureaux de plus de 500m<sup>2</sup>, ce bien devra impérativement être muni d'un certificat énergie PEB. Le certificat énergie ou le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) est un document qui attribue une valeur énergétique d'une habitation sur base d'une série de relevés et ce, dans des conditions standardisées d'utilisation et de climat.

Des sanctions sont prévues en cas de non-respect de la législation en vigueur à ce sujet.

## **DEFINITIONS DES VALEURS**

### **La valeur vénale**

La valeur vénale correspond au montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Cette valeur est exprimée en Euros, hors frais, droits de mutation et/ou TVA.

### **La valeur acte en mains**

également appelée valeur d'investissement, est représentée par la valeur vénale majorée des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, T.V.A. éventuelle et honoraires de notaire)

### **La valeur de liquidation**

La valeur de liquidation est le montant qui serait réalisé lorsqu'un actif, ou un groupe d'actifs était vendu séparément. La valeur de liquidation doit prendre en compte les coûts de mettre les actifs en état de vente ainsi que les frais de transaction. La valeur de liquidation peut être déterminée selon deux prémisses de valeur différentes : une transaction normale avec une période de commercialisation habituelle ou une vente forcée avec une période de commercialisation limitée.

### **La valeur locative**

s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc à un loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de bien et pour une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit hors bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors charges locatives et hors précompte immobilier