

**NR : 14 032**

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**Demandeur / Client : SA MIMOB  
Rue Natalis 2  
4020 Liège  
Tél : 0476 / 300 235 tva : 825 749 023**

**Situation de l'immeuble : quai Orban 41 et 42  
4020 Liège**

**Renseignements cadastraux : Liège 17, Sec B, N° 640 C 2  
MC 19584**

**Revenu cadastral : 800 € ( 2 x 400 € )**

**Superficie : 129 m<sup>2</sup> ( 63 m<sup>2</sup> + 66 m<sup>2</sup> )**

**Nature de l'immeuble : dans un immeuble à appartements multiples comprenant 38 appartements, deux appartements situés au rez-de-chaussée.**

**Composition des deux logements:**

**En propriété privative et exclusive : hall d'entrée / vestiaire / wc – salon – séjour / cuisine équipée – salle de bains ( baignoire, lavabo ) – 2 chambres à coucher – cave n° 29 et n°35 au sous-sol.**

**En copropriété et indivision forcée : 46/1038èmes pour les deux ( 2 x 23 / 1038èmes ).**

**L'ensemble est équipé d'un ascenseur.**

**Description de l'immeuble: (en m<sup>2</sup> utiles) :**

Surface intérieure : 129 m<sup>2</sup>. ( 66 m<sup>2</sup> + 63 m<sup>2</sup> )

**Description extérieure :**

Implantation du bâtiment à +/- 2 m de la voirie qui est asphaltée et en bon état.

Largeur des voiries : (+/- m) : 6 m

Surface bâtie : (+/- m<sup>2</sup>) 129 m<sup>2</sup>

Superficie du terrain non bâti : (+/- m<sup>2</sup>) : 0 m<sup>2</sup>

Volume utile de l'immeuble : (+/- m<sup>3</sup>) : 322 m<sup>3</sup>

**Remarques concernant :**

- Maçonnerie : briques et béton armé.
- Toiture : plate-forme.
  - Couverture : membrane bitumée.
  - Sous-toiture : béton.
  - Charpenterie : béton.
  - Isolation : polyuréthane.
  - Zinguerie : conforme.
- Gitages :
  - Sol du rez-de-chaussée : béton.
- Menuiserie extérieure : pvc double vitrage.
- Autres parachèvements :
  - Menuiserie intérieure : blocs portes peintes à âme alvéolaire.
  - Escaliers : en béton carrelé. Ascenseur.
  - Plafonnage des murs: enduit peint.
  - Plafonds : enduit peint.
  - Electricité : conforme. Compteur bihoraire avec tableau muni de fusibles automatiques et différentiels.
  - Revêtement des sols:
    - Au sous-sol : béton lissé.
    - Dans l'appartement : carrelage et parquet de chêne.
  - Sanitaires et plomberie : voir descriptif ci-dessus. Faïences murales dans les salles de bains.
  - Chauffage : central gaz naturel avec radiateurs en tôle, munis de vannes thermostatiques..
  - Egouttage : égout public.

**Année de construction :** 1960

**Servitude grevant l'immeuble :** rien d'apparent, ni de signalé.

**Confort après travaux:** eau – électricité – téléphone – télédistribution – cuisine équipée - double vitrage - salle de bains – ascenseur – chauffage central – terrasse - égout public.

**Occupation :** par les locataires pour le 63 m<sup>2</sup> ; le 66 m<sup>2</sup> étant inoccupé.

**Proximité de :**

- Transport en commun : A 300 M.
- Ecoles : A 100 M.
- Autoroute : A 3 KM.
- Grand magasin : A 100 M.

**Etat :**

- Qualité de construction : BONNE.
- Entretien constructif : BON.
- Qualité des parachèvements : BONNE.
- Entretien locatif : BON.

**Situation / Quartier / Appréciation :** à 1000 m du centre ville, le long de la dérivation et surtout de la voirie bruyante . Le quartier est doté d'immeubles à habitations multiples. Les prix de l'immobilier y sont normaux, sans plus.

**Pourcentage valeur habitation :** 100 %

**Eléments d'appréciation :**

- Favorables : les deux appartements seront rafraîchis dans un proche avenir.
- Défavorables : pas d'emplacement voiture intérieur – nuisances sonores.

**EQUIPEMENT INCORPORE :**

Les équipements et matériels d'exploitation, même incorporés, ne sont pas compris dans l'estimation. Font exception : les chaufferies et matériels d'éclairage, les appareils sanitaires ainsi que tout système d'alimentation en place.

## **DEFINITION DES VALEURS :**

**VALEUR LOCATIVE :** La valeur locative d'un bien est le meilleur prix qu'un locataire puisse offrir à une date donnée pour en obtenir la jouissance, pendant une période déterminée.

**VALEUR VENALE :** La valeur vénale d'un bien est le meilleur prix que l'on puisse en obtenir :

- à une date donnée,
- dans un "marché ouvert",
- dans des conditions normales de publicité et d'informations objectives 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.

**VALEUR DE VENTE FORCEEE :** est le prix obtenu lorsque le bien est mis en vente par un créancier quelconque, soit hypothécaire, fiscal ou autre.

**VALEUR A NEUF :** La valeur à neuf d'un bien est égale, à une date donnée, à la valeur du terrain "nu" plus le coût de la construction htva, y compris les honoraires d'architecte et les aménagements extérieurs.

**Après prise en compte de divers points de comparaison, compte tenu des caractéristiques du bien, tel qu'il se présente actuellement, de sa localisation et de la situation actuelle du marché immobilier, les valeurs suivantes ont été retenues :**

**Valeur locative :**

- Etat actuel : **1000 €** par mois HC ( 2 x 500 € ).

**Valeur vénale :**

- Etat actuel : **174 000 €** ( 85 000 € + 89 000 € )

**Valeur en vente forcée :**

- Etat actuel : **158 000 €**

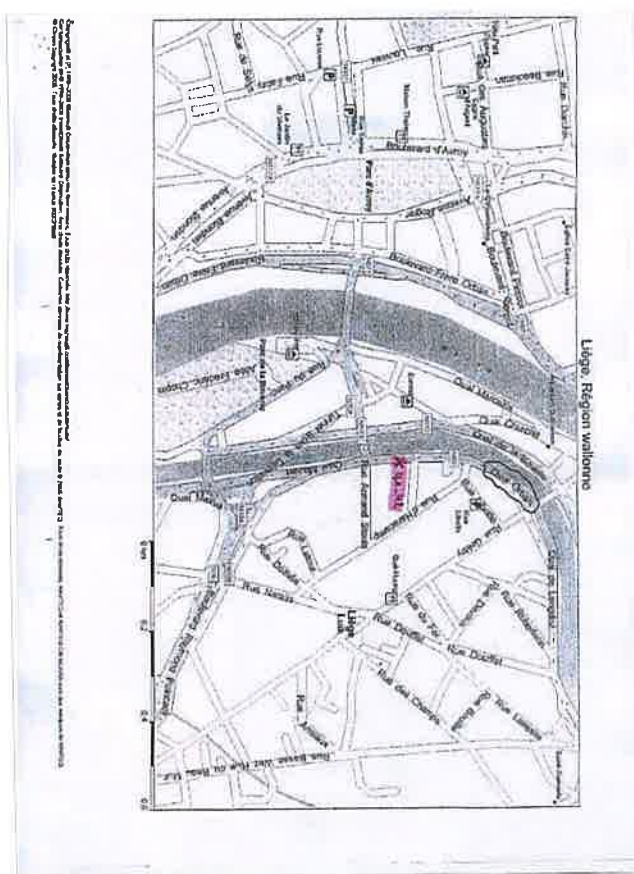
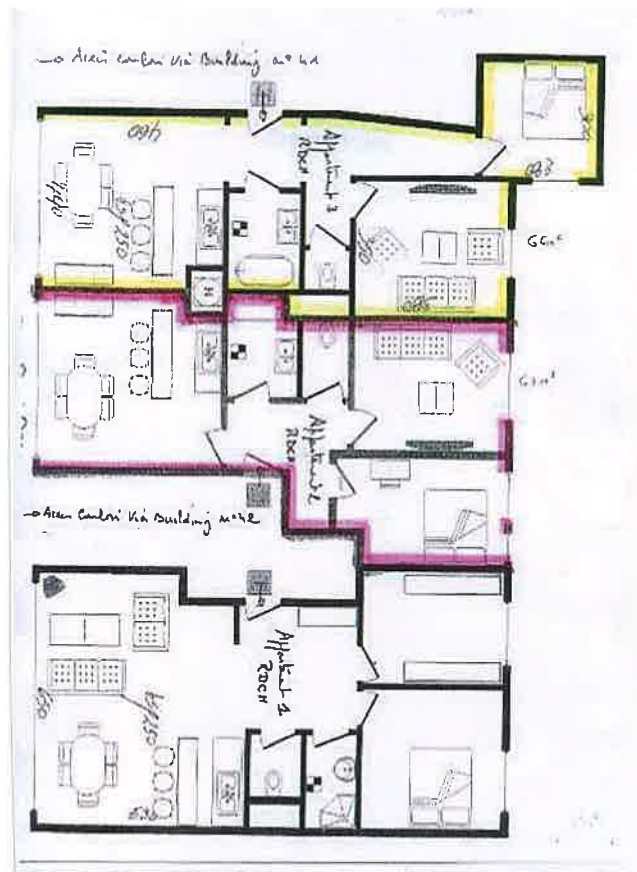
**Valeur à neuf : 296 700 €.**

ABEX : 739

Fait à Dison, le 06.02.2014

**J. SCHURMANS**  
Gérant, l'expert.







## Guy Blonden

---

**De:** Expertise <expertise@argil.be>  
**Envoyé:** jeudi 13 février 2014 11:22  
**À:** Guy Blonden  
**Objet:** Expertises quai Orban 41 et 42 à Liège  
**Pièces jointes:** P1070472.jpg; P1070473.jpg; P1070474.jpg; P1070475.jpg; P1070476.jpg; Plan de situation.jpg; Plan des appartements.jpg; 14 032 - rapport d'expertise.doc; P1070467.jpg; P1070468.jpg; P1070469.jpg; P1070470.jpg; P1070471.jpg

Bonjour Guy,

La facture a été envoyée chez ING à Namur.

Cordialement.

Gilles