



BNP PARIBAS REAL ESTATE

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Type d'expertise
Valeur de vente



Catégorie
Maison 4 façades

Localisation
1654 Beersel
Diesbeekstraat 55

Client : Vincent Formato
Expert : EXPERTS EMIA SRL
Date de visite : 10 / 03 / 2025
Date d'édition : 10 / 03 / 2025
Rapport n° 110069



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



LIMINAIRES

Définition de la valeur

La valeur de vente d'un bien immobilier (ou valeur vénale hors frais d'acquisition ^[1]) est le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer, sachant que l'immeuble est librement mis en vente (pas en vente forcée), que la transaction se réalise à la date de l'expertise, que la durée de mise en vente soit raisonnable, que les prix soient stables pendant cette période et qu'il n'est tenu compte d'aucune valeur de convenance pour un acheteur éventuellement placé dans des conditions particulières.

Réserves et considérations générales

Nos avis de valeur sont réalisés selon les conditions générales d'usage :

L'avis de valeur de BNP Paribas Real Estate Advisory Belgium est effectué sur base des informations transmises via la plateforme web. Ces informations sont considérées comme exactes. Il est de la responsabilité de notre client de compléter l'ensemble des informations nécessaires à cet avis de valeur.

Notre mission ne comporte pas de mesurage physique des biens. La valorisation des biens sur BNP Paribas Real Estate Advisory Belgium se base sur les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des informations renseignées sur la plateforme web.

Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

Nous n'effectuons aucunes analyses de documents légaux (acte de base, etc) ni de contrôle de la conformité des bâtiments dont la responsabilité revient à d'autres professionnels. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Nous sommes partis du principe que les titres de propriété sont valables et commercialement opposables et que les propriétés sont libres d'hypothèque. Etant donné que nous n'avons pas obtenu tous les documents légaux concernant le titre de propriété du bien, nous recommandons qu'il soit procédé à une analyse juridique sur ce plan.

^[1] Frais d'acquisitions : droits d'enregistrement de 12% en Flandre et 12,5% à Bruxelles et en Wallonie, majorés des frais de Notaire pouvant varier de 0,05% à 5,00%.

La mission de BNP Paribas Real Estate Advisory Belgium est d'évaluer la valeur économique du bien et ne comporte pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés comme étant exempts de vices cachés et/ou de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste, la pollution dans le sol, amiante fibreuse, mэрule ou autre. Le présent avis est établi en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.

Aucun essai n'a été réalisé sur les installations électriques, de chauffage ou autres. Les canalisations d'évacuation n'ont pas davantage été vérifiées. Toutefois, nous sommes partis du principe que toutes les installations fonctionnent de manière satisfaisante. Les questions d'ordre urbanistique telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent avis de valeur. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.

BNP Paribas Real Estate Advisory Belgium prodigue son avis concernant la valeur d'un bien à la condition expresse que ses clients et/ou d'éventuels tiers (connus ou inconnus) reconnaissent que le rapport d'estimation ne porte en aucun cas sur l'état des bâtiments, de leurs fondations, des sols ou des installations et ne saurait donc en aucun cas être assimilable à une garantie quelconque sur ces points.

La présente estimation ne tient aucun compte des équipements et matériels qui ne font pas partie des installations techniques des bâtiments. Sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants.

Sont également exclus les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

Il n'a pas été tenu compte d'un éventuel goodwill (fonds de commerce - pas de porte) issu de l'occupation actuelle des biens. Pour les immeubles de rapport, aucune enquête n'a été menée concernant la solidité financière des locataires. Nous partons du principe que les locataires sont en mesure de faire face à leurs obligations financières. Nous partons également du principe qu'il n'existe ni arriérés significatifs de loyer ni situation constitutive de rupture de bail.

Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sauf à obtenir l'accord de notre société.



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

DONNÉES CADASTRALES

Division(s) : BEERSEL - Quatrième division - Huizingen
Contenance : 0 ha, 85 a, 35 ca

Section(s) : A

Numéro(s) : 577F2 - 577 Y - 577Z

RÉSUMÉ DES CRITÈRES ENCODÉS

Caractéristiques du bien

Epoque de construction du bâtiment	avant 1950	Surface des caves et grenier(s)	82 m²	Nombre de salle(s) de bains	3
Surface habitable	375 m²	Surface des annexe(s) / poolhouse / conciergerie	75 m²	Piscine extérieure	✓
Surface du terrain	8535 m²	Surface atelier / abri de jardin	56 m²	Feu ouvert	✓
Orientation du jardin	Nord-Est	Nombre de parking(s) extérieur(s)	8	Qualité des matériaux / finitions	Bonne
Surface des terrasses	44 m²	Nombre de chambre(s)	5		

Etat du bâtiment

Toiture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Châssis/vitrage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Chauffage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Cuisine	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Sanitaires	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Revêtement de sol	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Peinture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Électricité	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé
Jardin / Abords	Non entretenu	Entretien normal	Bien aménagé	Abords exceptionnels

Nuisances éventuelles

Nuisances sonores	Aucune	Faible	Moyenne	Importante
Vis-à-vis	Aucun	Faible	Moyen	Important
Environnement / voisinage	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon
Zone inondable	Oui		Non	

Autres éléments d'appréciation

Charme/Style global	Aucun	Un peu	Assez bien	Beaucoup	Enormément
Luminosité	Très sombre	Sombre	Normal	Lumineux	Très lumineux
Vue dégagée	Aucune	Partielle	Assez belle	Belle	Exceptionnelle
Panneaux solaires / pompe à chaleur	Oui		Non		





Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

PEB

Caractéristiques principales

Panneaux solaires / pompe à chaleur
Date EPC

✓
31/03/2023

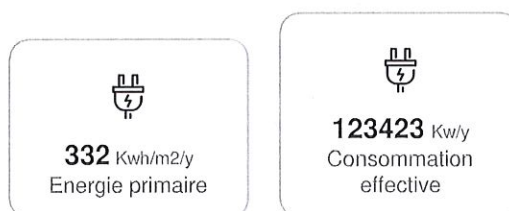
Energie primaire
Consommation effective

332 Kwh/m²/y
123423 Kw/y

332 kWh / (m² jaar)



PEB amélioré*



Caractéristiques supplémentaires

Permis de construire	Non	Oui	En attente	Encore à demander		
Niveau de rénovation	Complète		Moyenne		Faible	
Permis environnemental	Non	Oui	En attente	Encore à demander		
Sol	Certificats vierges	Assainissement mineur		Assainissement majeur	Aucun certificat présent	
Amiante	Non présent	Désamiantage mineur		Désamiantage majeur	Sans risque	Pas d'informations
Risque d'inondations	Zone à risque		Zone à risque		Vulnérable	Sans inondations
Chauffage/refroidissement	Gaz	Mazout	Électricité	Pompe à chaleur	Géothermie	Système hybride
Récupération de l'eau	Sans	>5000 litres		>10000 litres		>50000 litres

Guide d'amélioration du PEB

La liste suivante comprend une série d'interventions essentielles pour améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment et passer à un PEB plus favorable.

Placement isolation toit

Placement isolation sol

Placement isolation mur

Vitrage à haut rendement

Vitrage super isolant

Chauffage géothermique

Pompe à chaleur ordinaire

Chauffe-eau solaire

Panneaux solaires photovoltaïques

Remplacement de chaudière

Chaudière à haut rendement

Système de ventilation C

Système de ventilation D

Récupération d'eau de pluie

Coût estimé des travaux
pour l'amélioration PEB

101 000 €*

PEB actuel
D

332 Kwh/m²

PEB amélioré*
C

300 - 200 Kwh/m²

*Le guide d'amélioration est donné à titre purement indicatif. Il a été réalisé à la faveur de nos observations empiriques pour les besoins de notre requérant et n'engage nullement notre responsabilité. Il s'agit d'une opinion. L'établissement de ces mesures revient à d'autres professionnels tels que les certificateurs PEB, ingénieurs en bâtiments, architectes, etc. Le prix des travaux s'entend hors TVA. Les recommandations énergétiques pour les appartements sont théoriques étant donné qu'elles sont soumises à l'accord de la copropriété.

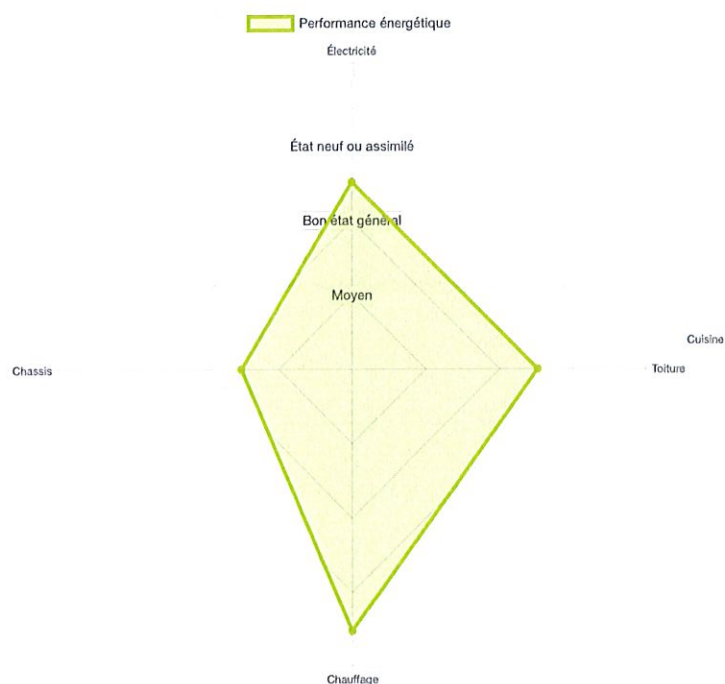


Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55

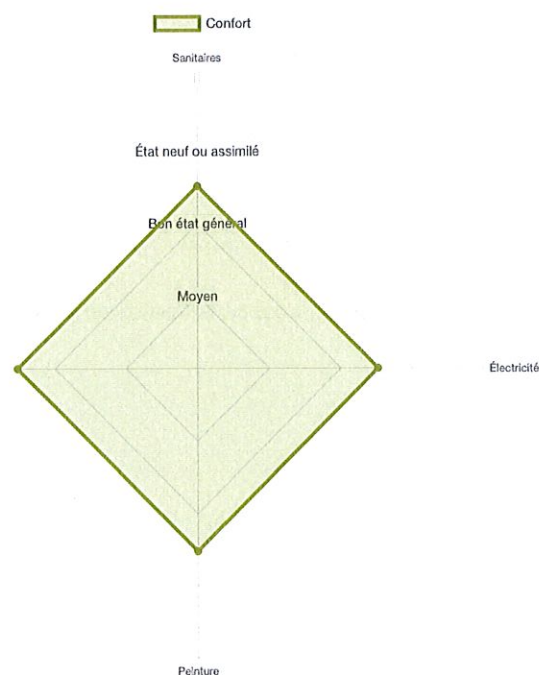


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



CONFORT



SUPERFICIES PAR ÉTAGES

Etage	Superficie en m ²
Grenier de rangement	36 m ²
Deuxième étage	110 m ²
Premier étage	110 m ²
Rez-de-chaussée	155 m ²
Sous-sol	46 m ²
Annexe aménagée	75 m ²

ANALYSE SWOT

Forces & opportunités

- Situation (facilités socio-économiques)
- Très belle contenance du terrain (étang, piscine, abri de jardin aménagé)
- Aucun vis-à-vis
- Très bon volume
- Bien rénové avec de bons matériaux
- Panneaux photovoltaïques

Faiblesses & menaces

- Menuiseries extérieures plus vétustes
- Isolation à prévoir
- Légères nuisances sonores (proximité Ring O)



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

COMMENTAIRE DE L'EXPERT

1. Identification du bien

COMMUNE DE BEERSEL - Quatrième division - Huizingen

Une propriété sise Diesbeekstraat numéro 55, reprise au cadastre section A numéros 577F2, 577 Y et 577Z pour une contenance totale de quatre-vingt-cinq ares trente-cinq centiares (85a 35ca)

Configuration actuelle :

Rez-de-chaussée : Hall d'entrée avec escaliers vers étages et sous-sol, à gauche (en regardant vers façade arrière) ; bureau, à droite ; salon, cuisine ouverte sur la salle à manger avec accès vers l'extérieur, arrière cuisine, espace détente avec water-closet séparé et accès vers l'extérieur

Premier étage, demi-niveau : Hall desservant deux dressings et un dressing chaussures

Premier étage : Hall de nuit distribuant une première chambre et une suite parentales avec salle de bains et espace "jacuzzi"

Deuxième étage : Hall de nuit distribuant deux chambres dont une avec mezzanine et salle de bains

Grenier : Grenier de rangement ménagé en salle de jeux

Sous-sol : Hall, buanderie, water-closet séparé et local technique avec accès extérieur

Annexe actuellement aménagée en studio : Salon/chambre, cuisine, salle de douche, petit espace machine et water-closet

2. Situation urbanistique et juridique

Le bien est situé en zone d'habitation

Le bien est en pleine propriété

3. Travaux réalisés et éléments techniques

Fondations : D'apparence traditionnelle

Toiture : Toiture à versants avec revêtement en tuiles et pose d'une isolation

Menuiseries extérieures : Châssis double vitrage en bois sur l'ensemble du bien

Menuiseries intérieures : Porte en bois - Escalier en bois

Revêtements : Rez-de-chaussée : Carrelage sur l'ensemble

Etages : Parquet sur les chambres et carrelage dans les salles de bains

Sous-sol : Carrelage

Système de chauffage : Chaudière au gaz datant de +/- 2024 avec deux boilers pour la production d'eau chaude -

Feux ouverts -Système d'air conditionné

Cuisine équipée comprenant un four, un lave-vaisselle, un four micro-ondes, une plaque au gaz, un évier et une hotte

Arrière cuisine comprenant deux frigos, un évier, un lave-vaisselle et un four

Cuisine de l'annexe : Evier, four, lave-vaisselle et hotte

Murs/finitions : Enduit au plâtre

Plafonds : Enduit au plâtre

Divers : Citerne d'eau de pluie

Extérieur : Jardin clôturé, terrasse, piscine chauffée d'une dimension de 8*4, abri de jardin aménagé de +/-32m² et deuxième abri de jardin de +/-24m²

4. REMARQUES

1. Nous tenons à souligner également que pour les calculs nous nous sommes basés sur les informations fournies par le propriétaire. Il n'est donc pas impossible qu'il existe une différence entre les m² repris dans les calculs et les m² réels, après mesurage. N'entrant pas dans sa mission, l'expert ne pourra en être tenu responsable.

2. Il n'entre pas dans les compétences de l'expert en évaluation immobilière de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des bâtiments ou à la pollution des terrains et plus généralement aux questions concernant l'environnement. De même, il n'entre pas dans la mission de l'expert de se rendre au bureau d'urbanisme compétent pour vérifier la conformité urbanistique du bien. En outre, les risques soulevés par la présence d'amiante, d'insectes xylophages (termites ...), de mérule (champignon), de plomb, et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet. Les coûts de travaux de mise en conformité nécessaires ou amendes éventuelles ne sont donc pris en compte par l'expert que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, communiqués par le Client. A défaut de chiffrage communiqué, les biens sont estimés supposés conformes à la législation en vigueur. Toute différence par rapport à ces hypothèses imposerait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance serait en fonction du montant des travaux à réaliser et des conséquences de l'indisponibilité du bien pendant l'exécution de ceux-ci.

3. Les données cadastrales transcrites sont issues de renseignements communiqués par le requérant, agence ou vendeur. Elles n'ont pas été vérifiées à l'administration et devront l'être le cas échéant. Le propriétaire ou détenteur de droits sur l'immeuble peut retrouver les informations cadastrales liées à leur(s) immeuble(s) sur le portail fédéral (MyMinFin.be).



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

4. Des évènements 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'immeubles. 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.



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

VALEUR

Sur la base des critères encodés, la valeur vénale immobilière calculée est de

Valeur de marché: **1.365.000,00 €**

Valeur en vente forcée: **1.092.000,00 €**

Valeur de reconstruction incluant les honoraires
d'architectes, ingénieur,... (hors TVA): **821.000,00 €**

Fabian DAUBECHIES
MRICS
Senior Valuation Consultant

Nabil MOULOUA MRICS
BNP Paribas Real
Estate



Méthode de la capitalisation de la Valeur Locative Estimée (VLE)

Grenier de rangement	36 m² x	38 €/m² =	1 368 €
Deuxième étage	110 m² x	80 €/m² =	8 800 €
Premier étage	110 m² x	96 €/m² =	10 560 €
Rez-de-chaussée	155 m² x	96 €/m² =	14 880 €
Sous-sol	46 m² x	41 €/m² =	1 886 €
Annexe aménagée	75 m² x	64 €/m² =	4 800 €
Terrasse			P.M
Piscine			P.M
Jardin avec étang			P.M

total VLE (annuelle) 42 294 €

(a) Valeur Locative Estimée (mensuelle) : 3 525 € /mois

(b) Taux de capitalisation : 3,10%

1 364 323 €

(d) Frais d'acquisition 13,00% -156 957 €

Valeur vénale avant corrections 1 207 365 €

Loyer actuel

Loyer actuel + Valeur locative estimée (VLE) sur le vide :

Échéance moyenne des baux pondérée:

Corrections

Plus ou moins-valeur locative actualisée 0 €

Vide 6,00 mois 0 €

Honoraires d'agences 10,08% 0 €

Total vide & frais d'agences 0 €

Gratuité locative (sur le vide) 0,00 mois 0 €

Gratuité locative (en cours) 0,00 mois 0 €

Total Gratuité(s) locative(s) 0 €

Travaux à prévoir

Imprévus, intérêts intercalaires, etc.

Plus-(ou moins)-valeur estimée après réalisation des travaux 0 €

Marge de promoteur

Corrections: 0 €

Réserve foncière 6 828 m² x 23 €/m² = 157 044 €

Valeur vénale (hors frais d'acquisition) 1 364 409 €

Valeur vénale admise (hors frais d'acquisition) 1 364 000 €

Méthode de Validation (prix unitaires - hors frais d'acquisition)

Grenier, salle de jeux	36 m² x	1 250 €/m² =	45 000 €
Deuxième étage	110 m² x	2 200 €/m² =	242 000 €
Premier étage	110 m² x	2 600 €/m² =	286 000 €
Rez-de-chaussée	155 m² x	2 600 €/m² =	403 000 €
Sous-sol	46 m² x	1 300 €/m² =	59 800 €
Annexe aménagée	75 m² x	2 300 €/m² =	172 500 €
Terrasse			P.M
Piscine			P.M
Jardin avec étang			P.M

1 365 344 €

Corrections: 0 €

Valeur vénale admise (hors frais d'acquisition) 1 365 000 €

Valeur moyenne entre les 2 méthodes 1 364 500 €

Valeur vénale admise (hors frais d'acquisition) 1 365 000 €

Frais d'acquisition estimés 13,00%

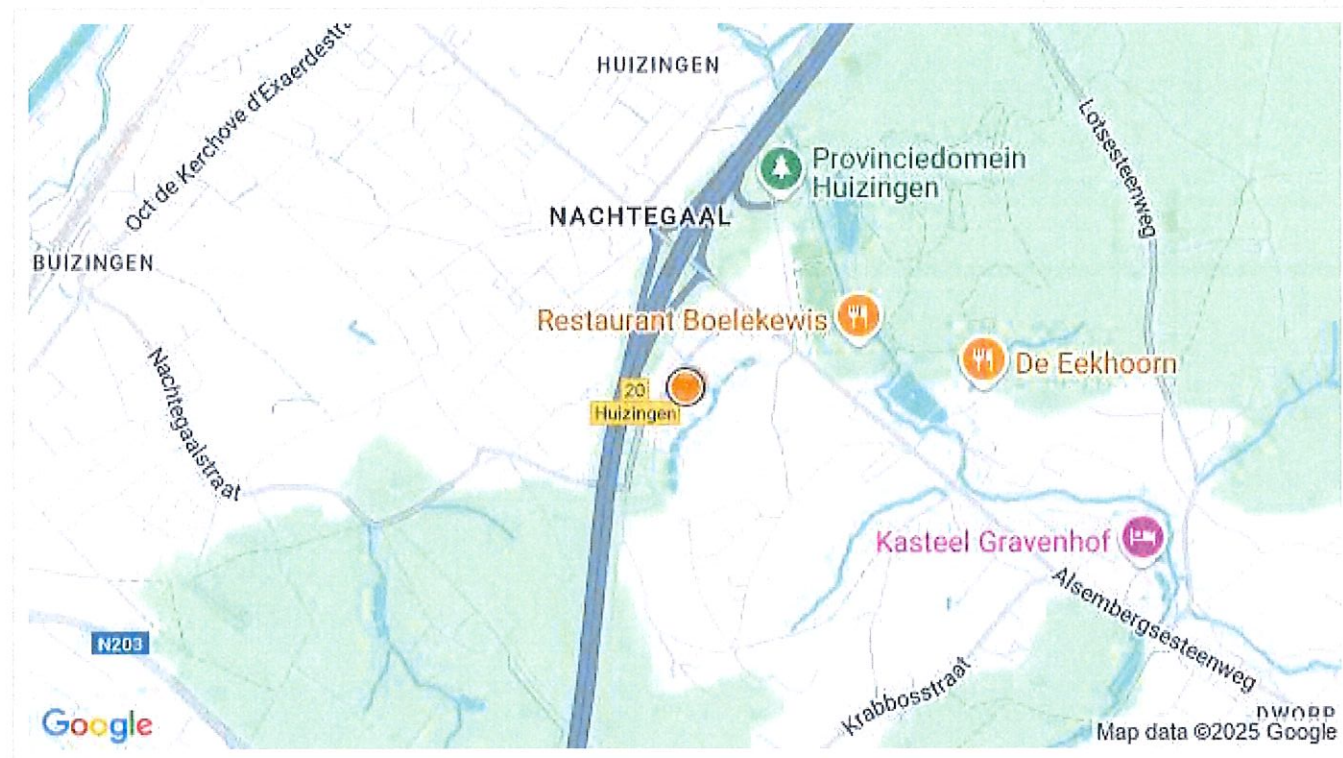


Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55

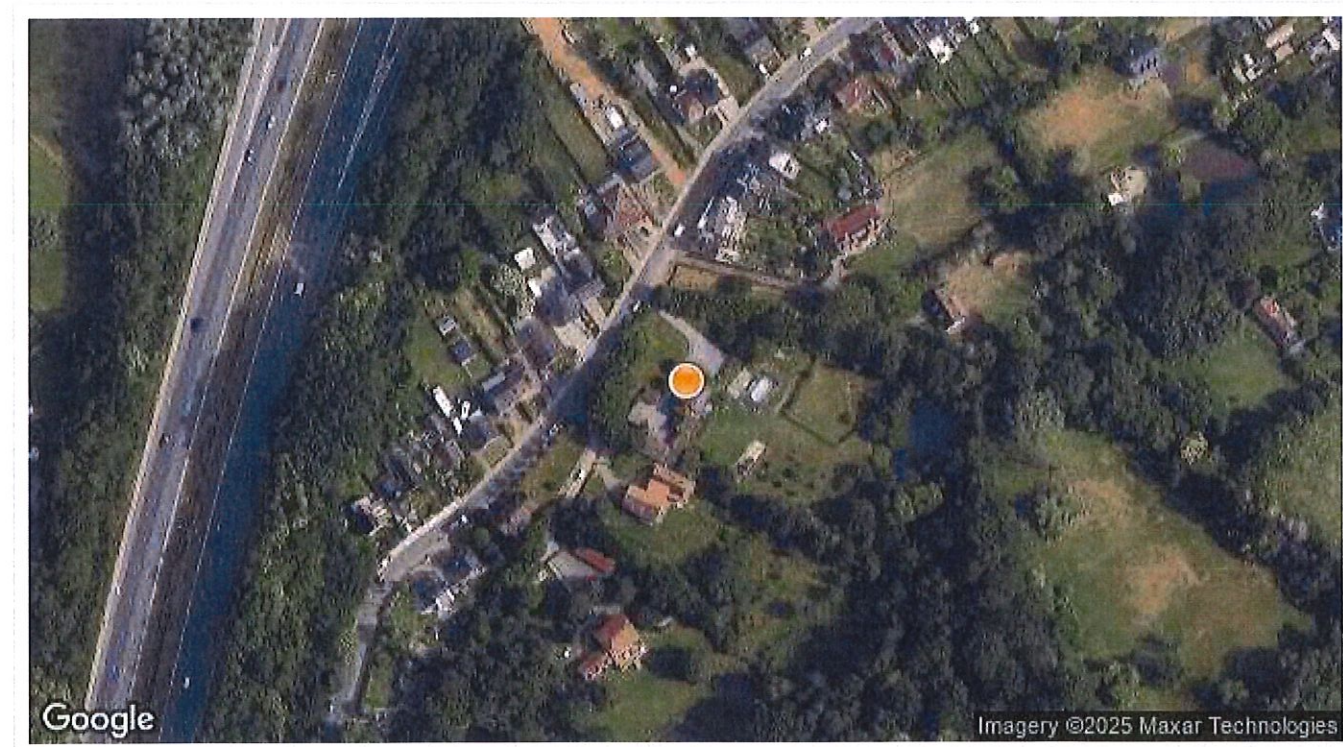


VISUELS

Plan



Satellite





Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Plan de situation parcellaire



Geopunt



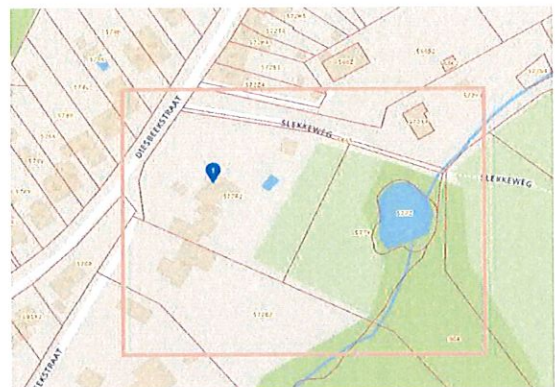
Aléa inondation



Pollution du sol



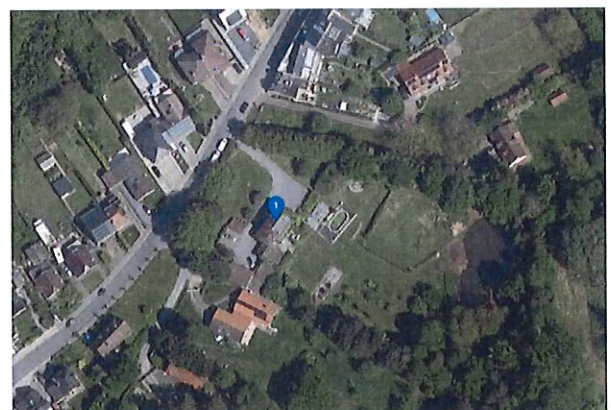
Préemption



Plan cadastral



Orthophotos



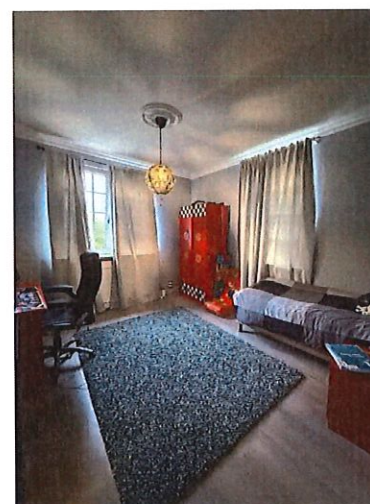
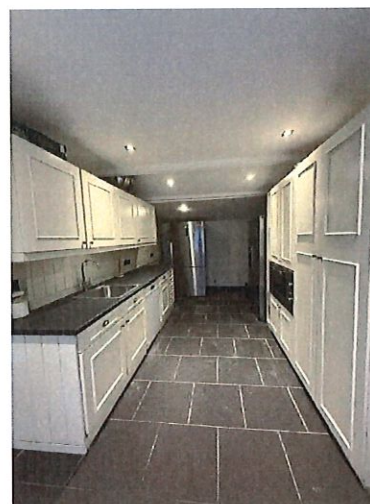


Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



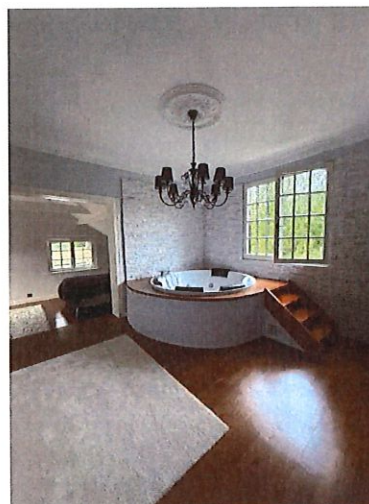
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

PHOTOS





Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



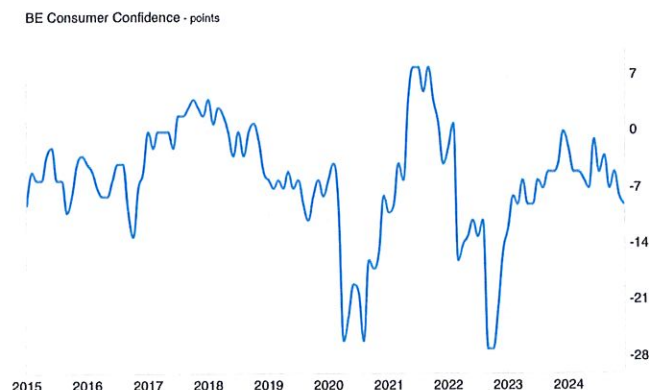


Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL BELGE

L'indice de confiance des consommateurs montre une augmentation depuis la fin 2022, après une chute importante due au conflit en Ukraine et à l'inflation massive qui s'en est suivie.



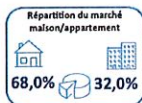
(source : BNB/Statbel)

Malgré le contexte actuel, l'immobilier résidentiel belge a surperformé et a même continué à bien progresser depuis 2020 et ce après une hausse déjà ininterrompue au cours des 25 dernières années, à l'exception d'un ralentissement ressenti en 2009 dû à l'impact de la crise des "subprimes".

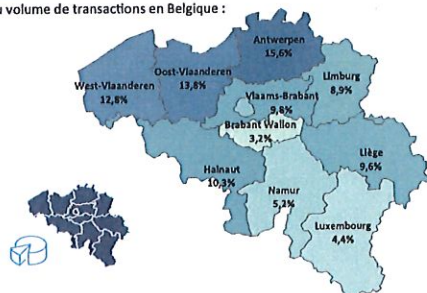
Au cours des neuf premiers mois de 2024, il y a eu -1,2% de ventes en moins dans notre pays par rapport à la même période en 2023. Le prix moyen d'une maison a augmenté de +2,1%. Le prix des appartements est en hausse de +1,5% par rapport à l'an dernier.

Les données indiquent une stabilisation des prix, voire une légère baisse en termes réels (après déduction de l'inflation), accompagnée d'une diminution tant du nombre de transactions que de la part des jeunes acheteurs sur le marché immobilier belge en 2024. Cette tendance sera probablement atténuée en 2025 avec la diminution des droits d'enregistrement à 3% en Wallonie et 2% en Flandre sous certaines conditions, favorables aux primo-acquéreurs.

Belgique

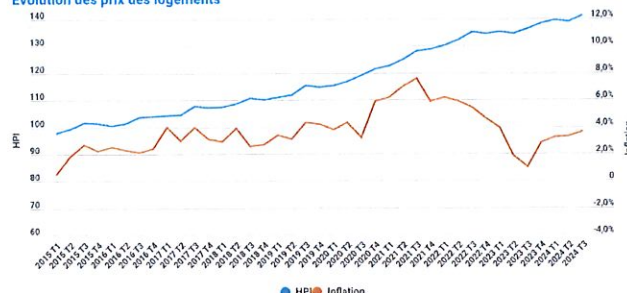


Répartition du volume de transactions en Belgique :



Inflation 2023 - YTD 2024 : 2,9%
Inflation 2019 - YTD 2024 : 21,1%

Evolution des prix des logements



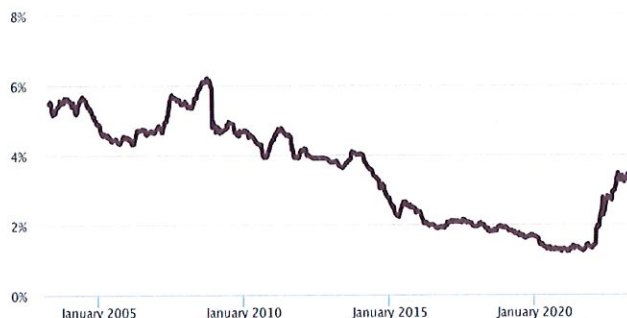
(source: BNB/Statbel)

Après une période de hausse, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires en Belgique ont amorcé une baisse progressive en 2024, avec une stabilisation autour de 3,3% pour les crédits à 20 ans fixes, et des prévisions indiquant une poursuite de cette tendance baissière début 2025.

En revanche, les loyers ont augmenté en raison de la hausse de la demande sur le marché locatif et des indexations annuelles élevées.

20 années à taux fixe

Plus haut : 6.19%
Plus bas : 1.23%



Ces dernières années, la qualité du parc immobilier, améliorée par des rénovations récentes ou un marché primaire en forte croissance (nouveaux immeubles proposés à la location), a également contribué à l'augmentation des niveaux de loyers. Parallèlement, et en raison de la demande croissante, le nombre de biens gérés par les AIS (Agence Immobilière Sociale) est en forte augmentation. La Belgique, avec un taux de plus de 70 %, possède l'un des taux de propriété les plus élevés d'Europe. En Flandre, ce pourcentage est encore accentué. Toutefois, ce pourcentage devrait diminuer d'ici 2025. À Bruxelles, comme dans la plupart des grandes villes, le taux d'occupation de son propre bien est inférieur à 50 %. Le reste du parc immobilier bruxellois est loué.

Les rendements immobiliers à Bruxelles se situent entre 2,75% et 5,0% brut pour des biens en bon état locatif. En province, ces rendements sont en légère augmentation, surtout en Région wallonne. Les loyers sont plus élevés dans le cas des locations "meublées". Le propriétaire offre souvent divers services inclus dans le loyer (connexion internet, télévision, nettoyage, blanchisserie, etc.) Après déduction des différents frais à charge du propriétaire, en tenant compte d'un certain taux de vacance dû à un taux de rotation plus élevé, des frais de gestion et des frais de remise en état du bien, le revenu net est souvent similaire à celui des locations traditionnelles ou "non meublées".



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbeekstraat 55



Les facteurs traditionnels qui ont maintenu et contribué à la stabilité du marché résidentiel belge ces dernières années sont les suivants :

Les Belges ont toujours eu une "brique dans le ventre" avec un pourcentage exceptionnellement élevé de propriétaires. L'immobilier est considérée comme une valeur refuge, une protection contre l'inflation, une garantie contre l'incertitude et constitue l'élément fondamental de la retraite d'une grande majorité de Belges.

Grâce au secteur public, qui joue un rôle important en Belgique, le marché est resté stable en termes de revenus. Dans les années à venir, ce facteur de stabilité risque d'être mis à mal dans un contexte où tant les gouvernements que les entreprises sont contraints de réduire leurs coûts.

Les coûts de transaction restent élevés en Belgique, ce qui limite la liquidité du marché et renforce encore sa stabilité. Toutefois, ces coûts sont régionalisés et tendent à diminuer, des incitations fiscales étant accordées dans certains cas.

La démographie belge est en hausse. La population s'élève actuellement à 11,5 millions d'habitants et devrait atteindre 13,2 millions d'ici 2070. La croissance est particulièrement soutenue dans la région de Bruxelles. La population de la région de Bruxelles-Capitale est en constante augmentation, avec une hausse de plus de 10 % au cours de la dernière décennie.

Il existe également une forte demande de logements plus petits pour des ménages plus modestes, liée entre autres au vieillissement de la population. Les célibataires et les familles monoparentales représentent 45% des ménages belges.

Les facteurs exceptionnels qui influencent la dynamique des prix sont les suivants :

- L'évolution des taux d'intérêt est probablement le principal facteur ayant tiré le nombre de transactions vers le bas en 2023, entraînant la fin de la croissance des prix sur le marché de l'immobilier résidentiel. En ce premier trimestre 2025, les taux d'intérêt suivent une tendance baissière, déjà amorcée sur 2024, voyant ainsi la demande de prêts hypothécaires soutenue à nouveau.
- Les volumes de crédit: l'année 2024 a été caractérisée par une reprise progressive du volume des crédits hypothécaires, particulièrement marquée dans le secteur de la rénovation, tandis que la construction de nouveaux logements a connu un ralentissement. Les banques suivent néanmoins une politique de prêt plus restrictive, exigeant davantage de fonds propres (entre 10% et 20 % en moyenne) lors de l'achat d'une maison. La Banque nationale (suivant les recommandations de la BCE) souhaite que les banques belges créent une réserve de capital supplémentaire pour couvrir les risques liés à leurs hypothèques.
- Pour les jeunes ménages, ce niveau d'apport en fonds propres est souvent contraignant. Afin de limiter le montant des mensualités, le nombre de prêts d'une durée supérieure à 25 ans tend à augmenter.
- Les performances énergétiques ont également un impact significatif sur la valeur des biens résidentiels. Les nouvelles réglementations en la matière, notamment l'interdiction progressive des bâtiments énergivores et les obligations de rénovation, ont accentué l'importance du label PEB dans la valorisation des biens immobiliers. En 2025, les logements avec une meilleure performance énergétique (PEB A, B ou C+) bénéficient d'une valorisation supérieure sur le marché immobilier belge, tandis que les biens énergivores subissent des décotes, reflétant une tendance croissante des acheteurs à privilégier l'efficacité énergétique.



Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Maison 4 façades
Localisation : 1654 Beersel - Diesbreekstraat 55



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE PROPERTYVALUE.BE

Vous vous apprêtez à passer une commande sur www.propertyvalue.be (le « Site »). Les présentes conditions générales de vente (les « Conditions ») décrivent les prestations disponibles sur le Site ainsi que les droits et obligations de ses utilisateurs. En passant commande sur le Site, vous déclarez avoir pris connaissance et accepter ces Conditions. Si vous n'acceptez pas d'être lié(e) par ces Conditions et de les respecter, vous ne pouvez pas passer votre commande.

I. IDENTIFICATION DE BNP PARIBAS REAL ESTATE BELGIUM SA/NV

Le service est fourni par la société BNP Paribas Real Estate Belgium SA/NV (ci-après « BNPPRE ») dont le siège est établi 1150 Bruxelles, Avenue Louise 235, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0479.098.539, RPM Bruxelles.

II. DESCRIPTION DES SERVICES

BNPPRE fournit un service impliquant la visite du bien immobilier par un professionnel de BNPPRE qui effectuera les mesurages sur base des plans « as built » ou, à défaut, procédera sur place à un relevé des surfaces (ci-après le « Service BNPPRE »).

Après la finalisation de votre commande par le paiement du prix aux conditions définies ci-après, vous recevrez un rapport au format électronique (ci-après le « Rapport ») qui vous sera délivré par voie électronique via votre e-mail et, dans le cas où vous êtes inscrits sur le site, il sera consultable online via votre espace membre.

III. PAIEMENT

Les Services sont facturés par BNPPRE sur la base du tarif en vigueur au moment de l'enregistrement de votre commande. Les prix sont exprimés en euros, toutes taxes comprises (TTC).

Le prix qui vous est facturé est indiqué sur le récapitulatif de commande qui vous est présenté pour confirmation. Ce prix est fourni à titre indicatif en fonction des informations relatifs à votre bien que vous nous avez transmises lors de votre commande.

Une fois votre commande validée, un expert de BNPPRE prendra contact avec vous pour la visite de votre bien. Une fois cette visite effectuée, l'expert établira son rapport d'expertise et une demande de paiement vous sera alors envoyée pour le réceptionner. Veuillez noter que le montant final facturé se base sur les informations de surface que l'expert de BNPPRE aura renseignées dans notre système. BNPPRE n'est redevable d'aucun Service pour lequel le paiement n'a pas préalablement été initié.

BNPPRE accepte les paiements selon les modalités suivantes : cartes bancaires (débit-crédit) via l'application sécurisée de la société Stripe.

Aucun remboursement ne pourra intervenir.

Si vous n'avez pas reçu la copie du Rapport commandé ou si le fichier est illisible ou corrompu, vous avez le droit de requérir qu'une nouvelle copie vous soit envoyée en adressant votre demande à info.propertyvalue@bnpparibas.com

IV. SERVICE BNPPRE

Dans le cas où vous avez commandé le Service BNPPRE, vous garantissez que le professionnel de BNPPRE aura accès à l'immeuble à la date qui sera convenue afin qu'il puisse effectuer la visite requise.

Si le professionnel de BNPPRE n'est pas en mesure d'accéder à l'immeuble à la date convenue, les obligations de BNPPRE seront purement et simplement annulées et des frais de dossier d'une valeur de 50€ vous seront facturés. Le montant des honoraires pour les « Services BNPPRE » sont, à titre indicatif, calculés instantanément (et automatiquement) sur base des informations communiquées par le client dans le formulaire online. BNPPRE se réserve le droit de facturer le complément d'honoraire suite à la visite s'il devait s'avérer que les informations renseignées n'étaient pas en ligne avec la réalité.

V. TAUX D'INTERÊTS/RETARD DE PAIEMENT

Pour les particuliers, BNPPRE se réserve le droit d'appliquer un taux d'intérêt de 8% sur le montant dû si ce dernier ne devait pas être réglé dans les 60 jours à dater de la date d'envoi de la demande de paiement. Après la mise en demeure, ce taux se verra appliquer de manière consécutive tous les 30 jours après la première application de ce dernier.

Pour les sociétés/entreprises, BNPPRE se réserve le droit d'appliquer un taux d'intérêt de 2% sur le montant dû si ce dernier ne devait pas être réglé dans les 60 jours à dater de la date d'envoi de la demande de paiement. Après la mise en demeure, ce taux se verra appliquer de manière consécutive tous les 30 jours après la première application de ce dernier.

VI. RESPONSABILITÉS

BNPPRE décline toute responsabilité envers vous pour les informations contenues dans le Rapport et l'utilisation que vous en faites. En particulier, BNPPRE ne pourra être tenue responsable pour des pertes ou dommages, directs ou indirects, telles que pertes de bénéfices, de chiffre d'affaires, de revenus, de données, de clientèle, ou tout autre dommage résultant du contenu du Rapport ou de l'utilisation que vous en faites. Pour les hypothèses où la loi n'autoriserait pas de déclinatoire de responsabilité, vous acceptez que la responsabilité de BNPPRE envers vous, pour quelque cause que ce soit, ne puisse en aucun cas excéder le montant de la rémunération que vous avez effectivement payée à BNPPRE pour les Services.

VII. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

es Rapports contiennent des informations provenant de la base de données de BNPPRE et sont protégés par le droit d'auteur et le droit sur les bases de données.

BNPPRE vous octroie une licence limitée et non exclusive vous permettant d'imprimer et de conserver le Rapport pour votre utilisation personnelle et non commerciale. Par la présente, vous vous engagez à n'effectuer aucune autre exploitation des Rapports ou d'une partie des Rapports (par reproduction (autrement qu'en imprimant une seule copie), par communication au public ou par réutilisation des données qui y sont contenues), laquelle est strictement interdite sans l'accord écrit et préalable de BNPPRE. Toute exploitation du Rapport ou des données qui y sont contenues en violation de cette licence sera considérée comme un acte de contrefaçon et mettra automatiquement fin à la licence que BNPPRE vous avait octroyée par cette disposition.

VIII. VIE PRIVÉE

Au moment de la commande, BNPPRE vous demande de fournir certaines données personnelles ainsi que votre permission d'utiliser ces informations personnelles pour gérer ses relations contractuelles et vous tenir informé à propos d'autre produits ou services actuels ou futurs de BNPPRE, ainsi que pour vous envoyer des invitations à remplir des enquêtes à propos des services de BNPPRE.

BNPPRE ne vend pas et ne loue pas vos données personnelles à des tiers. Vos données personnelles ne seront transmises à des tiers que dans le cadre de l'application d'une disposition légale ou réglementaire ou encore aux fins de la gestion normale d'entreprise.

Conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, vous avez le droit de vous opposer gratuitement et sur demande au traitement de vos données personnelles à des fins de direct marketing. Vous pouvez accéder, rectifier ou modifier vos données personnelles dans nos registres. En règle générale, vous pouvez modifier ces données à tout moment, gratuitement et aussi souvent que nécessaire. Si vous avez besoin d'aide ou si vous avez des questions pour modifier vos données personnelles, vous pouvez contacter le service clientèle de BNPPRE à info.propertyvalue@bnpparibas.com

IX. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il vous est possible d'accéder à ce Site à partir de n'importe quel endroit dans le monde. Sans avoir égard aux moyens par lesquels vous accédez au Site et de l'endroit duquel vous y accédez, vous acceptez que ces Conditions sont régies et interprétées uniquement en application du droit belge, à l'exclusion de ses règles de droit international privé. Tout contentieux sera soumis à la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de Bruxelles (Belgique) et vous acceptez expressément la compétence de ces Cours et Tribunaux.

X. DIVERS

Si une des clauses de ces Conditions est jugée non applicable ou nulle par une juridiction compétente, la portée de cette clause sera limitée ou la clause sera éliminée de telle sorte que les autres clauses de ces Conditions resteront valides et applicables entre les parties.

De façon expresse, sont considérés comme constituant notamment des cas de force majeure entraînant les conséquences prévues par le droit applicable, outre ceux habituellement retenus par les dispositions légales et la jurisprudence, le blocage des télécommunications, le blocage d'Internet, la panne du matériel hébergeant le Site, l'incendie, les dégâts des eaux, le blocage des moyens de transport ou d'approvisionnement, la grève totale ou partielle.

BNPPRE se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes Conditions. Toute modification entrera en vigueur pour toute commande passée après la date de modification.