



**Bureau Delvoye & Associés sprl**  
Rue Vanderkindere 467  
B - 1180 Uccle  
Tel : +32 2 346 67 99 // Fax : +32 2 344 59 95  
[info@delvoye.be](mailto:info@delvoye.be)

Géomètre - Expert immobilier

Experts Banques : ING

Date de la mission : 29-12-21

Date de la visite sur place :

## RAPPORT D'EXPERTISE

Réf. : 2773 - 202112

### Nom et adresse du demandeur :

Nom et prénom : Commune de Molenbeek - Département Infrastructures et Développement Urbain  
Rue : Rue du Compte de Flandre Numéro : 20  
Code postal : 1080 Commune : Bruxelles  
Téléphone : E-mail : [egerard@molenbeek.irisnet.be](mailto:egerard@molenbeek.irisnet.be)

### Nature et situation du bien à expertiser :

Nature : 2 Parcelles contigues  
Rue : Avenue du Sippelberg Numéro :  
Code postal : 1080 Commune : Molenbeek-Saint-Jean

Description cadastrale : 6ème division, section D86l et D96e  
Revenu cadastral : N.I. N.C

### Façade - photos :



**Dimensions :** d'après mesurage succinct et/ou d'après cadastre

Largeur de la parcelle :	+/-	<input type="text" value="46,00"/>	m	
Superficie de la parcelle :	+/-	<input type="text" value="4.575,00"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text" value="106,00"/> m <sup>2</sup>
Largeur de la façade :	+/-	<input type="text"/>	m	
Surface bâtie au sol :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Divers :	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	m <sup>2</sup>	
	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie sous-sol :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie rez-de-chaussée :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie 1er étage :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie 2è étage :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie 3è étage :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie 4è étage :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Superficie totale :	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	m <sup>2</sup>	
dont superficie professionnelle :	+/-	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	

**Description détaillée du bien :**

<b>Sous-sol</b> HSPL m	
<b>rez-de-chaussée</b> HSPL m	Parcelle en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Présence d'un gazomètre sur la parcelle
<b>1er étage</b> HSPL m	
<b>2è étage</b> HSPL m	
<b>3è étage</b> HSPL m	
<b>4è étage</b> HSPL m	

### Description des matériaux utilisés :

- Etat général :
- |                          |                 |                          |          |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> | A construire    | <input type="checkbox"/> | Vétuste  |
| <input type="checkbox"/> | En construction | <input type="checkbox"/> | Normal   |
| <input type="checkbox"/> | A rénover       | <input type="checkbox"/> | Bon      |
| <input type="checkbox"/> | Rénové          | <input type="checkbox"/> | Très bon |
| <input type="checkbox"/> | A rafraîchir    |                          |          |

- Maçonnerie extérieure :
- |                          |                     |                          |              |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Briques de parement | <input type="checkbox"/> | Granit       |
| <input type="checkbox"/> | Pierre naturelle    | <input type="checkbox"/> | Pierre bleue |
| <input type="checkbox"/> | Cimentage           | <input type="checkbox"/> | Autre :      |

- Toiture :
- |                          |             |                          |            |                          |                        |
|--------------------------|-------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Visitée     | <input type="checkbox"/> | Plate      | <input type="checkbox"/> | Roofing, derbigum      |
| <input type="checkbox"/> | Non visitée | <input type="checkbox"/> | A versants | <input type="checkbox"/> | Tuiles emboîtées       |
| <input type="checkbox"/> | Isolée      |                          |            | <input type="checkbox"/> | Ardoises artificielles |
| <input type="checkbox"/> | Non isolée  |                          |            | <input type="checkbox"/> | Ardoises naturelles    |
|                          |             |                          |            | <input type="checkbox"/> | Eternit                |
|                          |             |                          |            | <input type="checkbox"/> | Shingles               |

- Structure du bâtiment :
- |                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Hourdis béton avec dalle béton |
| <input type="checkbox"/> | Gîtage en bois                 |
| <input type="checkbox"/> | Caves avec voussettes          |

- Isolation :
- |                          |           |                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                          | D'origine | Satisfaisante            | Correcte                 | Bonne                    | Excellente               |
| <input type="checkbox"/> | Toiture   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Façades   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Plafonds  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Murs      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Plancher  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- Menuiserie extérieure :  
Châssis en :
- |                          |                |                          |           |                          |                   |
|--------------------------|----------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | Simple vitrage | <input type="checkbox"/> | Bois      | <input type="checkbox"/> | Volets extérieurs |
| <input type="checkbox"/> | Double vitrage | <input type="checkbox"/> | PVC       | <input type="checkbox"/> | Autre :           |
|                          |                | <input type="checkbox"/> | Aluminium |                          |                   |
|                          |                | <input type="checkbox"/> | Velux     |                          |                   |

- Finitions :
- |                          |         |                          |           |
|--------------------------|---------|--------------------------|-----------|
| <input type="checkbox"/> | Simple  | <input type="checkbox"/> | D'époque  |
| <input type="checkbox"/> | Courant | <input type="checkbox"/> | Classique |
| <input type="checkbox"/> | Soigné  | <input type="checkbox"/> | Moderne   |
| <input type="checkbox"/> | Luxeux  |                          |           |

### Menuiserie intérieure :

- |                          |                  |                          |                       |                          |                           |                          |                  |
|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | Portes en bois   | <input type="checkbox"/> | Portes vitrées        | <input type="checkbox"/> | Escalier - bois           | <input type="checkbox"/> | Escalier - béton |
| <input type="checkbox"/> | Portes moulurées | <input type="checkbox"/> | Porte palière sécu.   | <input type="checkbox"/> | Escalier - bois sculpté   | <input type="checkbox"/> | Escalier - métal |
| <input type="checkbox"/> | Portes alvéolées | <input type="checkbox"/> | Porte palière blindée | <input type="checkbox"/> | Escalier avec ferronnerie | <input type="checkbox"/> | Escalier - bois  |

- Maçonnerie intérieure :
- |                          |                       |                          |                                 |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Enduit sous peinture  | <input type="checkbox"/> | Hauts plafonds moulurés         |
| <input type="checkbox"/> | Carrelage mural       | <input type="checkbox"/> | Faux-plafonds - spots encastrés |
| <input type="checkbox"/> | Papier peint ou tasso | <input type="checkbox"/> | Autre :                         |
| <input type="checkbox"/> | Lambris en bois       |                          |                                 |
| <input type="checkbox"/> | Lambris en PVC        |                          |                                 |

- Revêtement de sol :
- |                          |                              |                          |                     |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | Brique                       | <input type="checkbox"/> | Carrelage           |
| <input type="checkbox"/> | Chape béton                  | <input type="checkbox"/> | Pierre naturelle    |
| <input type="checkbox"/> | Vinyle                       | <input type="checkbox"/> | Marbre              |
| <input type="checkbox"/> | Tapis plain                  | <input type="checkbox"/> | Carrelage de ciment |
| <input type="checkbox"/> | Parquet                      |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | Plancher - lattes sapin      |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | Plancher flottant            |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | Plancher - chêne massif      |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | Plancher - chêne semi-massif |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | Autre :                      |                          |                     |

Tablettes de fenêtre :

- Pierre bleue
- Bois
- MDF
- Stratifié
- Autre :

Corps de cheminée

- Marbre
- Bois
- Autre : brique

Cuisine :

<input type="checkbox"/> Ancienne, usagée, démodée	<input type="checkbox"/> Meublée
<input type="checkbox"/> Standard, basique	<input type="checkbox"/> Semi-équipée
<input type="checkbox"/> Récente	<input type="checkbox"/> Equipée
<input type="checkbox"/> Absente	<input type="checkbox"/> Super-équipée

Sanitaires :

- Anciens, usagés, démodés
- Standard, basique
- Récents - suspendu / encastré

**Description des équipements et du confort**

Equipements utiles :

<input checked="" type="checkbox"/> Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Distribution d'eau
<input checked="" type="checkbox"/> Gaz naturel	<input checked="" type="checkbox"/> Raccordement aux égouts
<input checked="" type="checkbox"/> Téléphone	<input type="checkbox"/> Fosse septique
<input checked="" type="checkbox"/> télédistribution	

Compteurs :

Système de chauffage :

<input type="checkbox"/> Collectif	<input type="checkbox"/> Radiateur en fonte
<input type="checkbox"/> Individuel	<input type="checkbox"/> Radiateur en acier
<input type="checkbox"/> Gaz	<input type="checkbox"/> Convecteur
<input type="checkbox"/> Electrique	<input type="checkbox"/> Accumulateur
<input type="checkbox"/> Mazout	
<input type="checkbox"/> Vannes thermostatiques	
<input type="checkbox"/> Thermostat d'ambiance	

Confort :

<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Cuisine équipée	<input type="checkbox"/> Cheminée décorative
<input type="checkbox"/> Prévention incendie	<input type="checkbox"/> Salle-de-bains installée	<input type="checkbox"/> Foyer encastrable - bois
<input type="checkbox"/> Parlophone	<input type="checkbox"/> WC séparé	<input type="checkbox"/> Foyer encastrable - gaz
<input type="checkbox"/> Video-parlophone	<input type="checkbox"/> Air conditionné	<input type="checkbox"/> Utilisation des eaux de pluie
<input type="checkbox"/> Porte de garage autom.	<input type="checkbox"/> Domotique	<input type="checkbox"/> Eau de puits
<input type="checkbox"/> Alarme	<input type="checkbox"/> Système d'aspi. central	<input type="checkbox"/> Adoucisseur d'eau
<input type="checkbox"/> Autre :		

Note particulière :

### Éléments particuliers concernant le bien expertisé

Année de construction :

- |                                     |                                    |                                    |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Avant 1890 | <input type="checkbox"/> 1930-1945 | <input type="checkbox"/> 1970-1980 | <input type="checkbox"/> 2000-2009 |
| <input type="checkbox"/> 1891-1915  | <input type="checkbox"/> 1946-1955 | <input type="checkbox"/> 1981-1990 | <input type="checkbox"/> 2010-...  |
| <input type="checkbox"/> 1916-1929  | <input type="checkbox"/> 1955-1969 | <input type="checkbox"/> 1991-1999 | <input type="checkbox"/>           |

Année de rénovation :

/

Etat d'entretien :

- Très bon     Bon     Normal     Satisfaisant     insatisfaisant

Travaux projetés :

Travaux recommandés :

/

Servitudes :

- Mitoyenneté - voir titre de propriété  
 Copropriété - voir acte de base  
 Autre :

Style de construction :

- Traditionnel  
 Préfabriqué  
 Autre :

### Éléments particuliers concernant les parages du bien expertisé

Aspect des environs :

- Centre-ville  
 Village  
 Banlieue de l'agglomération

Aspect du quartier :

- Quartier résidentiel  
 Quartier mixte (commerces, bureaux, résidentiel)  
 Quartier industriel

Standing :

- Elevé  
 Bon  
 Divers  
 Populaire

Situation à l'égard des centres prestataires de services :

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerces de proximité | <input type="checkbox"/> Zone touristique       |
| <input type="checkbox"/> Rue commerçante active            | <input type="checkbox"/> Zone semi-industrielle |
| <input type="checkbox"/> Rue commerçante en déclin         | <input type="checkbox"/> Zone industrielle      |
| <input type="checkbox"/> Hypermarché                       |   |

Proximité

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ecoles    | <input checked="" type="checkbox"/> Centre sportif | <input checked="" type="checkbox"/> Administration                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerces | <input checked="" type="checkbox"/> Hôpitaux       | <input checked="" type="checkbox"/> Centres culturels / religieux |

**Eléments favorables et défavorables à l'environnement :**

Favorables :  Intérieur d'îlot verdoyant  
 Quartier verdoyant  
 Voirie à circulation locale

défavorables :  Nuisance urbaine  
 Tissu urbain ancien  
 Pollution des villes  
 Densité

**ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE**

*	Gazomètre présent sur la parcelle
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	

**ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE**

*	Les facilités socio-économiques, d'accès et de communication
*	Terrain avec de bonnes proportions
*	
*	
*	
*	
*	
*	
*	

Remarques :

- \* **Réserve :** dans le cadre de la présente expertise, il n'est pas possible de donner un avis formel sur les éléments structurels peu visibles du bien et de la présence ou non de phénomènes comme la mэрule, par exemple, tout comme sur l'état des éléments et techniques encastés. Les croquis annexés au présent rapport doivent être considérés comme des croquis d'expertise et non des relevés précis. Les mesures indiquées sont données à titre indicatif selon soit les documents fournis par le client, soit suivant le relevé rapide sur place selon les possibilités d'accès ou non au lieu. Elles ne peuvent en aucun cas, être considérées comme un relevé précis suivant les codes de mesurages. L'expert ne pouvant en aucun cas être tenu pour responsable d'un tel manquement.
- \* **Note 1 :** En cas de location, des détecteurs de fumée doivent être placés conformément aux dispositions en vigueur actuellement dans la Région de Bruxelles Capitale. Les détecteurs doivent être placés dans la chambre à coucher et dans chaque pièce menant les occupants vers la porte de sortie du logement. Le détecteur doit être certifié par le BOSEC .
- \* **Note 2 :** En cas de vente, depuis le 01/07/08, un certificat de contrôle de l'installation électrique doit être fourni par le vendeur. Ce certificat ne nous a pas été communiqué
- \* **Notes 3 :** § 4. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage: 1° les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel; 2° Cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher. Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade est égale ou supérieure à 1/10 de la surface du plancher des deux pièces considérées.  
Pour les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 de la surface du plancher.

Prix de la reconstruction à neuf : ABEX actuel : 858 ABEX de référence : 612

Type de bâtiment :

Modeste : 315.84 €/m<sup>3</sup> Courant : 387.27 €/m<sup>3</sup> Luxueux : 538.98 €/m<sup>3</sup>  
caves et grenier non aménagés : 243.57 €/m<sup>3</sup>

Calcul	Volume (m <sup>3</sup> )	Prix au m <sup>3</sup> (en)	ABEX (actuel/réf.)	*Coefficient 1	*Coefficient 2	Valeur en €
Habitable	0	387,27	1,401960784	1,00	1,00	0,00 €
caves et grenier	0	243,57	1,401960784	1,00	1,00	0,00 €
<b>Prix total de la reconstruction à neuf</b>						<b>0,00 €</b>
* Coefficient : si volume bâti < 500m <sup>3</sup> - majoration de 5%						

**Valeur de l'immeuble :**

<b>VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE</b>			
<b>Actuelle</b> (avant travaux éventuels)		<b>Après travaux</b>	
<input type="text" value="690.000"/>	€	<input type="text"/>	€
(Eventuellement) % partie privée :		valeur partie privée :	0 €
% partie prof. :		valeur partie prof. :	0 €

<b>VALEUR EN VENTE FORCEE</b>			
<b>Actuelle</b> (avant travaux éventuels)		<b>Après travaux</b>	
<input type="text" value="585.000"/>	€	<input type="text"/>	€

Remarque :

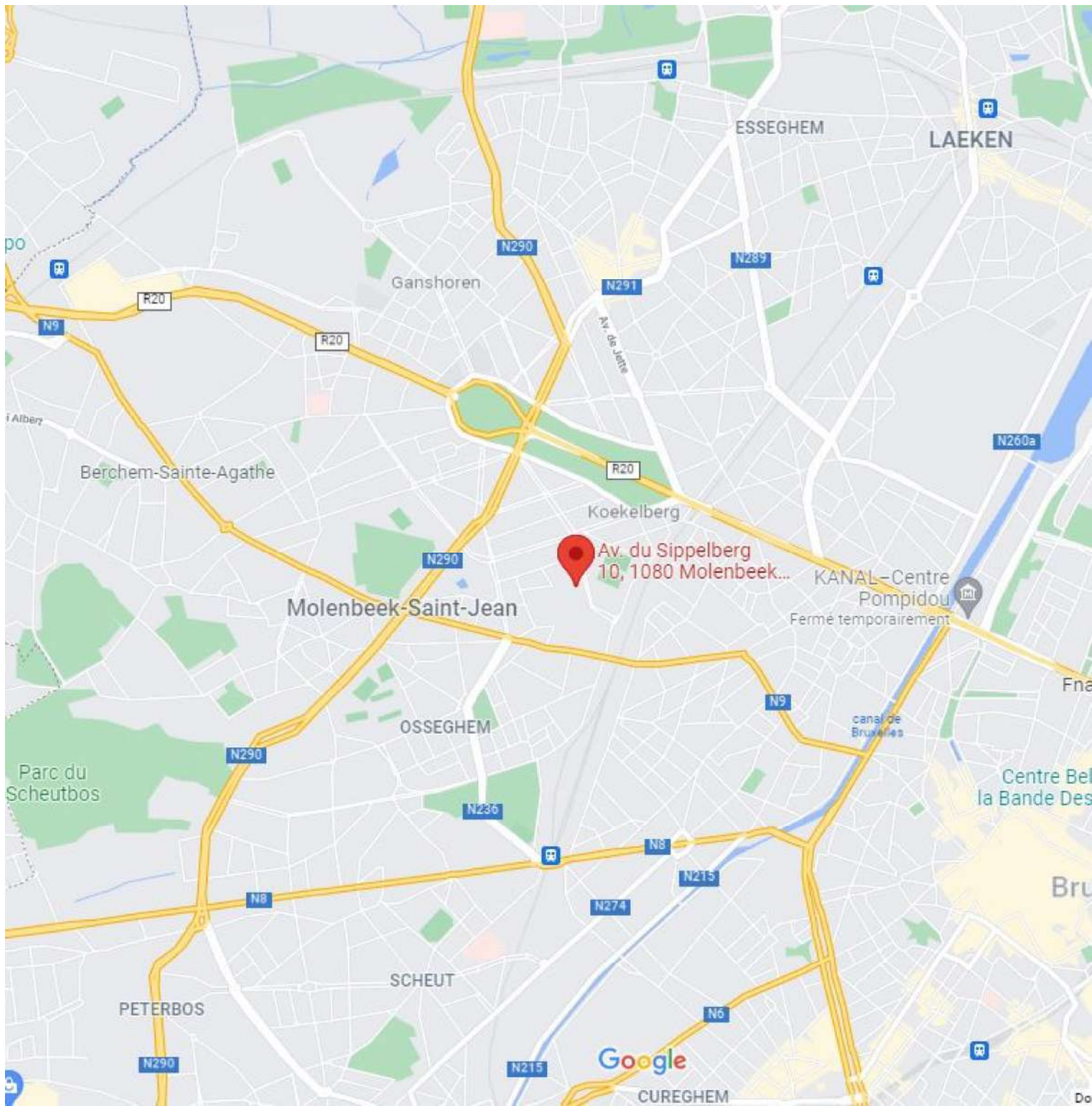
Bureau Delvoye & Associés S.A.

Fait à Bruxelles, le 7 décembre 2021

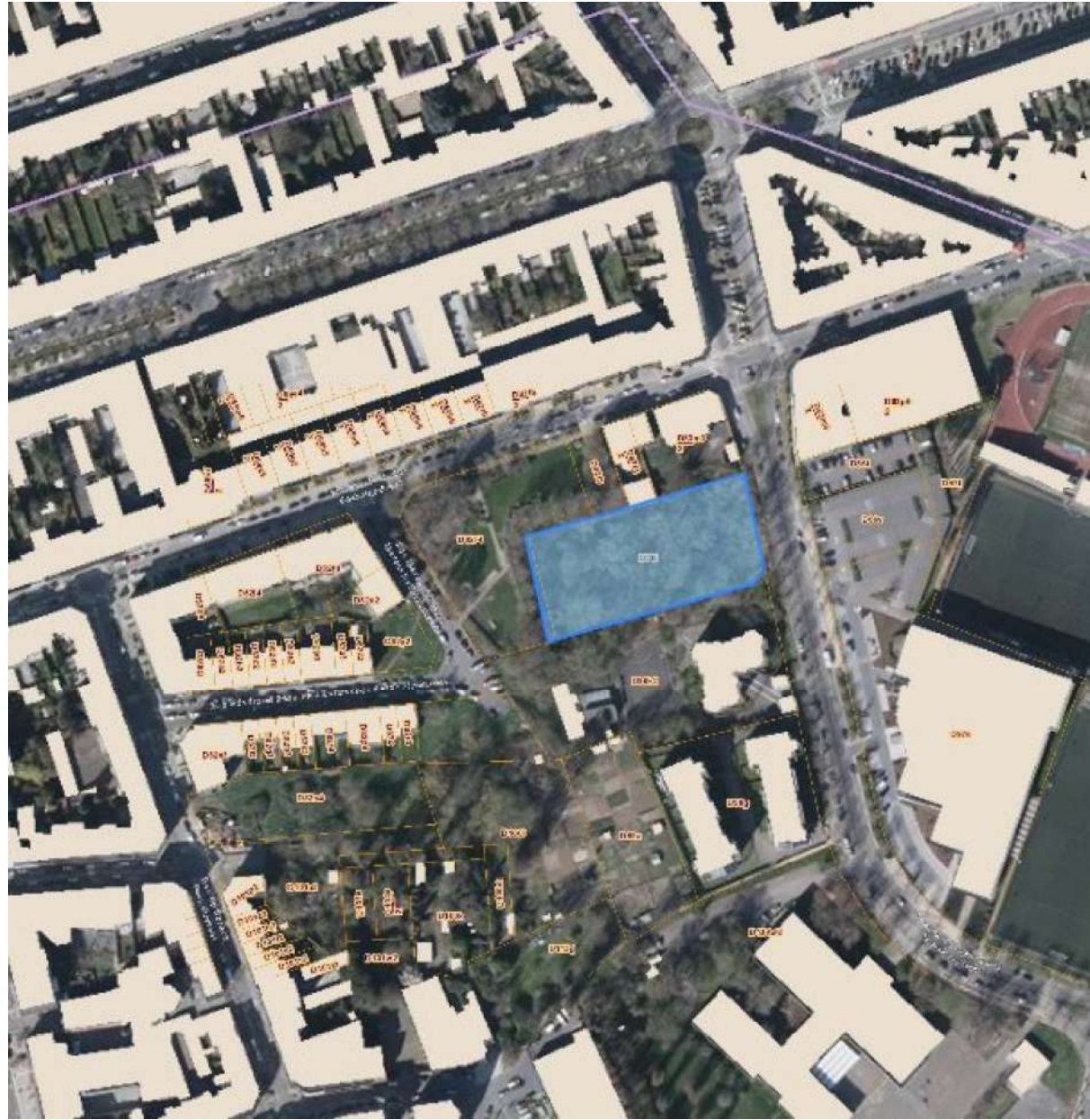
Herve Delvoye





















**SPF Finances**  
**Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Cadastre**

.be

Extrait du plan parcellaire cadastral: MOLENBEEK-S-J 6 DIV/S-I-MOLENBEEK 6 AFD  
 Section: D / 2  
 Feuille: 21528DQ20002

Situation: 01/01/2007

Echelle: 1:1250



L'Administration Générale de la Documentation patrimoniale est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données dans laquelle ces données sont reprises, et jouit des droits de propriété intellectuelle repris dans la loi relative au droit d'auteur et aux droits voisins.

Numéro de référence du demandeur:  
 Numéro dossier AGDP: 2007/042965  
 Coût: 11,00 EUR

Certifié conforme,  
 L'agent délégué,  
 Thierry Londez

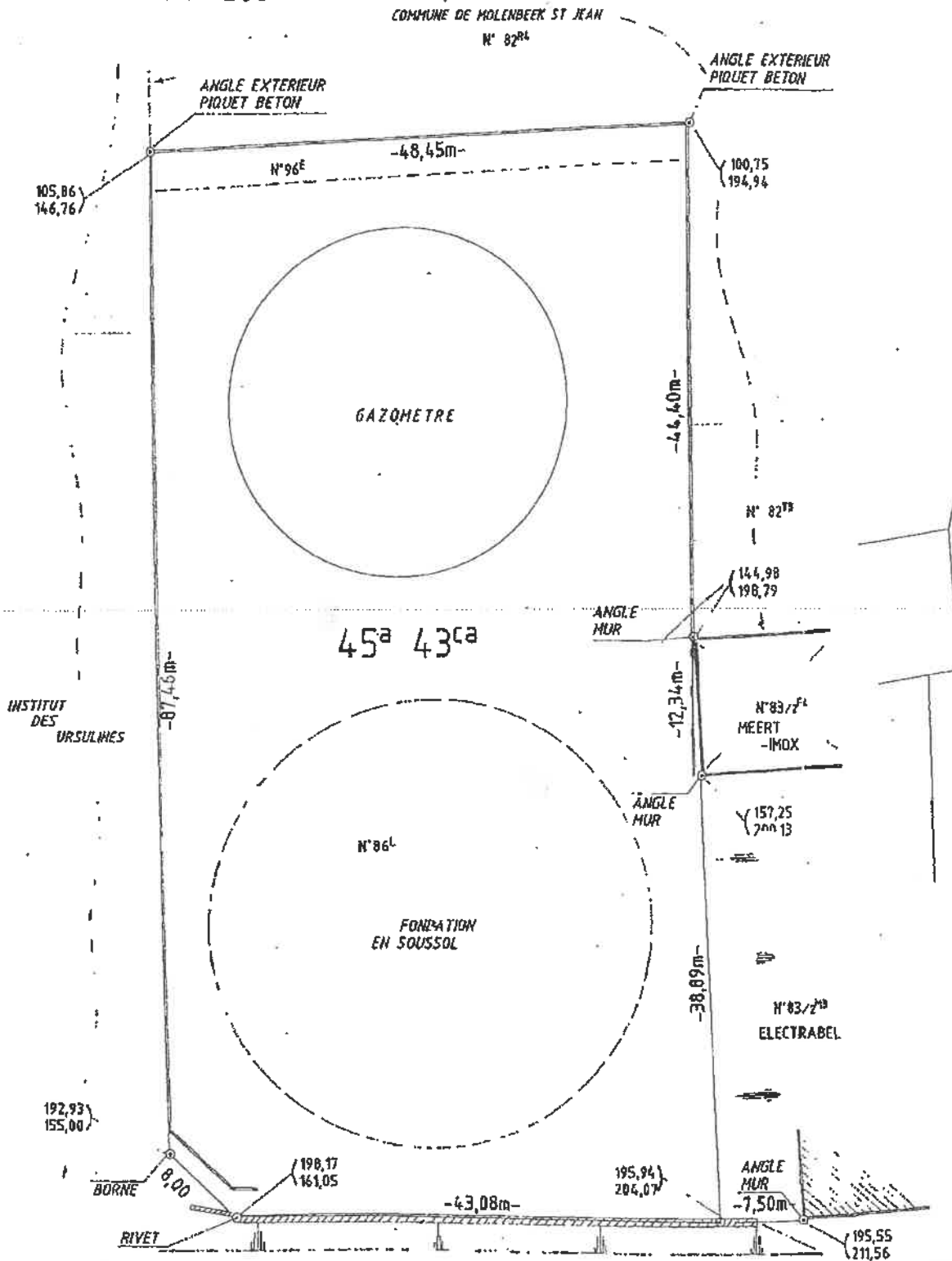
Bruxelles, le 12/11/2007



# Commune de MOLENBEEK ST JEAN

6<sup>ème</sup> DIVISION - SECTION D - N° 86<sup>l</sup> et 96<sup>e</sup>

ECHELLE 1 / 500



SPIPPELBERGLAAN