

RAPPORT D'EXPERTISE



Réf. : 2023-09-07_EV_5600_SUR

Expertise en valeurs simplifiée

REOR sprl

Rue des Minières, 43,
5650 Fraire

GSM : 0478 68 88 35

Téléphone : 071 68 61 21

E-mail : info@reor.be

Internet : www.reor.be

TVA : BE 0848.103.167

Compte CBC iban n°: BE67 7320 2819 1887



Nous soussigné,

avec pour mission :

- d'établir la valeur vénale d'un bien dans le cadre de sa mise en vente ;

avons rencontré _____ en date du 7 septembre 2023 et avons procédé à la visite des lieux. Après avoir pris les notes nécessaires à l'accomplissement de notre mission, avons consigné comme suit nos constatations :

DESCRIPTION SUCCINTE

Préambule

Notre mission 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.

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.

Description du bien

Généralités

- Adresse : rue de la Brasserie 16 à 5600 Surice.
- Section cadastrale : section K n°94 X.



- R.C. : € 280,00.

- Contenance : 2 ares 21 centiares.

- Urbanisme :

<p>Parcelle concernée</p>	<p>Division: PHILIPPEVILLE 5 DIV/SURICE/ Section: K</p>
----------------------------------	---

	<p>Numéro: K 94 X</p> <p>INS: 93056</p> <p>Surface calculée: 2.37 ares selon modèle de cartographie numérique</p> <p>Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue de la Brasserie 16 , 5600 Surice</p>
Plan de secteur	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u></p> <p>PHILIPPEVILLE-COUVIN</p> <p>1 Zone(s) d'affectation:</p> <p>Habitat à caractère rural (100% soit 2.37 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u></p> <p><u>Prescriptions supplémentaires</u></p> <p>Prescription supplémentaire : Non</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u></p> <p>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</p> <p>Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui</p> <p>Code carto: 93056-RMR-0001-01</p> <p>Libellé: Philippeville</p> <p>Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Liendoc:</p> <p>http://spw.wallonie.be/dgo4/index.php?thema=gru_view&details=93056-RMR-0001-01</p> <p>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui</p> <p>Code carto: 93056-REP-0001-01</p> <p>Libellé: Philippeville</p> <p>Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p>

	<p>Liendoc: http://spw.wallonie.be/dgo4/index.php?thema=gru_view&details=93056-REP-0001-01</p> <p>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non</p> <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui</p> <p>Code carto: 93056-RCB-0001-02</p> <p>Libellé: Règlement communal sur la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse</p> <p>Historique dossier: arrêté du 19/09/1983 (Ministre (arrêté))</p> <p>Liendoc: http://spw.wallonie.be/dgo4/index.php?thema=gcu_view&details=93056-RCB-0001-02</p>
Schéma de Développement Communal	<p>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non</p>
Permis d'Urbanisation	<p>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non</p>
Rénovation urbaine	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non</p>
Revitalisation urbaine	<p>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non</p>
Sites à réaménager (SAR)	<p>Parcelle située dans un SAR: Non</p>

Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Cours d'eau	Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée	La parcelle n'est située dans aucune zone

automatiquement dans cette fiche.	
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Oui
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Oui
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Oui Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non

Banque de données de l'Etat des Sols:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Oui Libellé: Modification Date: 10-04-1874
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

- Année de construction : fin XIXe siècle.
- Orientation : le jardin se situe au Sud-Ouest.

Situation

- Quartier : résidentiel.
- Rue : rue secondaire avec trottoir du côté des habitations et parking permettant le stationnement des véhicules des automobiles en voirie de l'autre côté de la rue.
- Implantation : sur l'alignement avec ensemble de maisons en ordre fermé.
- Environnement : rural.



Description générale de l'immeuble :

Description:

Il s'agit d'une habitation en ordre fermé, sur deux niveaux avec cave et combles. Le stationnement se fait en voirie et une annexe en nature de véranda est accolée à la façade arrière de l'habitation.

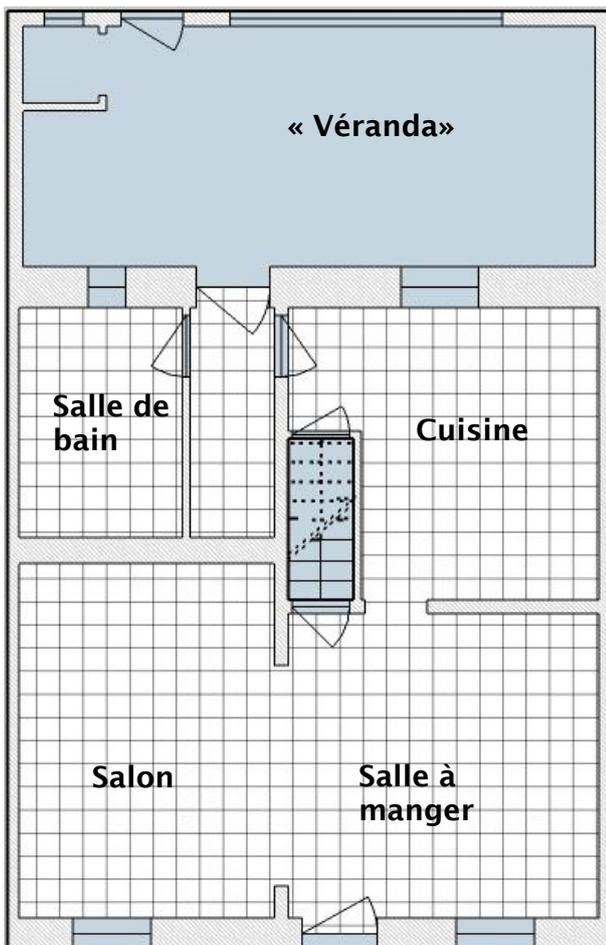
Affectation urbanistique : quartier en zone rurale dans le cœur du village.

Détaillée :

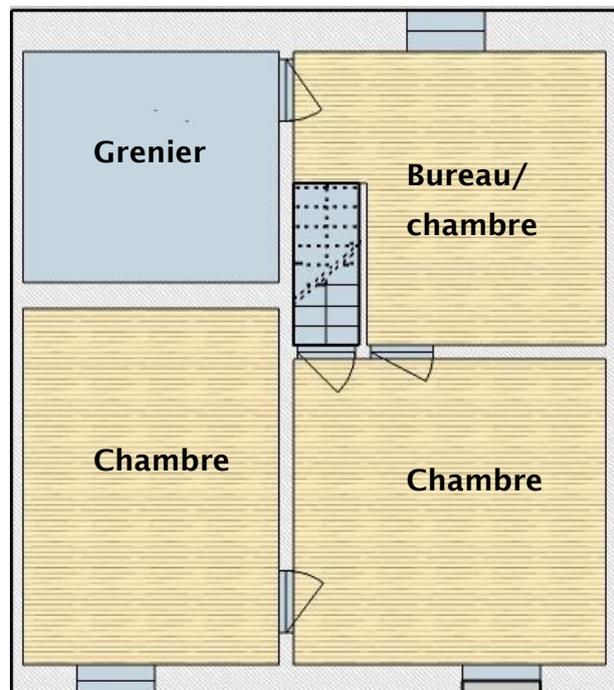
- i. Description extérieure de l'immeuble : il s'agit d'une maison deux façades avec une maçonnerie pleine en briques de terre cuite à l'avant, dont les niveaux de seuils épais en pierre bleue sont marqués par des bandeaux de briques saillants, de même que des colonnes au droit des mitoyennetés. Un soubassement très bas en moellons de pierre bleue marque le pied de façade. La porte devait autrefois se trouver à la place de la baie de gauche dont on voit que l'allège a été remontée avec une maçonnerie quelque peu différente, pour ouvrir une porte plus centrale sur la façade. Les baies sont marquées par des piédroits en relief et des linteaux en arcs surbaissés. Les gouttières moulurées en zinc semblent en bon état à l'avant,

mais la descente commune avec la propriété de gauche ne semble pas avoir été remplacée alors qu'elle est tout à fait amortie à présent. La toiture en ardoise naturelle est à refaire complètement. À l'arrière, la façade est en moellons de pierre bleue à laquelle s'adosse la véranda/annexe. Ladite annexe est un volume bâti avec une structure en blocs de béton, sans finition, avec une couverture en ondulés de polycarbonate.

- ii. Description de chaque niveau :
- a. Sous-sol : cave sur la partie arrière de l'habitation (17,47 m²).
 - b. Rez-de-chaussée : salon (15,09 m²) – salle à manger (16,00 m²) – cuisine (13,34 m²) – salle de bain avec toilette (6,26 m²) – véranda (23,28 m²).
 - c. Etage : trois chambres (avant droite 16,04 m² – avant gauche 13,97 m² – arrière droite 13,74 m²) – local technique/rangement (12,96 m²).
 - d. Combles : grenier (29,54 m²).
 - e. Garage : pas de garage.

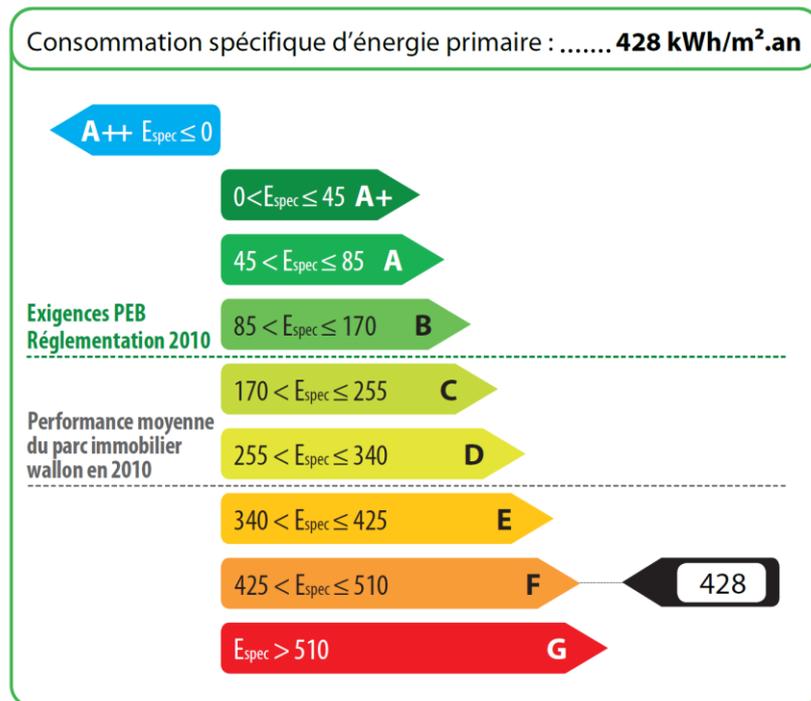


Rez-de-chaussée



Etage

- iii. Extérieur : jardin d'agrément clôturé débouchant sur un sentier à l'arrière, lui-même .
- iv. Equipements : poêle au mazout pour le chauffage et chauffe-eau au gaz à l'étage. Les réserves d'usage sont émises quant au bon fonctionnement de ces divers équipements.
- v. Raccordements : eau, électricité, téléphonie, télédistribution, internet.
- vi. Certification PEB :



- a. Etat d'entretien de l'immeuble :
 - i. Constructif : le bien est composé, à l'avant, de menuiseries extérieures en PVC double vitrage, mais ces châssis sont devenus vétustes avec une pelade du film de finition. La toiture montre des signes d'infiltration d'eau et doit être refaite entièrement rapidement.
 - ii. Locatif : en l'état, le bien devrait faire l'objet de travaux d'amélioration pour être aux normes locatives, notamment en ce qui concerne l'électricité, la ventilation, la disposition des pièces de nuit, même si celle-ci n'est pas spécifiquement réglementée.
 - iii. Présence d'humidité : infiltration au niveau de la toiture.
 - iv. Présence d'amiante : sans objet.
 - v. Présence de la mэрule : pas de manifestation de mэрule visible lors de la visite des lieux.
 - vi. Risque de pollution : pas de risque repéré à la Banque de Données de l'Etat des Sols (voir carte ci-après).

III. OBSERVATIONS

La vétusté calculée par rapport au bâtiment est de 55 %.

Superficies :

Terrain :	221,00 m ²
Surface habitable brute :	121,94 m ²
Superficie caves brute :	20,98 m ²
Superficie combles rectifiée :	34,34 m ²
Superficie véranda brute :	25,76 m ²

REMARQUE :

Lors de notre visite, nous avons constaté des attaques de coléoptères dans les escaliers en bois. Il s'agit probablement de petite vrillette qui sont à l'origine de ces trous. Un traitement devra être réalisé afin d'en arrêter la prolifération.

Documents reçus