

Annexe 1 révision A

FICHE CONCERNANT L'HABITATION SISE RUE BALIZEAU(X), 39 À 6042 LODELINSART

Concerne : Estimation de la valeur d'une Habitation unifamiliale
sis rue Balizeau(x), 39 à 6042 LODELINSART

Cadastrée section
CHARLEROI 4/Division LODELINSART, section B, numéro cadastral 159T⁶

PRÉLIMINAIRE

J'ai initialement, au cours de mes examens effectués, consigné diverses constatations et observations faisant l'objet du présent procès verbal. Il convient de noter particulièrement :

- Que lors de la visite, la propriété était inoccupée,
- Que le bâti était en construction/transformation, en phase de gros œuvre couvert partiellement clos,
- Que les travaux étaient inachevés,
- Que je n'ai procédé à aucune investigation sous les enduits, ni sous les revêtements de sol ou de murs, ni effectué aucune prestation qui aurait concerné l'état des canalisations de gaz, d'eau, d'égout, d'électricité et de conduit de cheminée,
- Que je n'ai pas procédé par fouille ou par sondage à l'examen des fondations ni des murs de clôture.
- Que les constatations ont été limitées aux parties de bâtiments qui apparaissent dans le procès verbal.
- Que les cheminées et installations techniques n'ont pas été contrôlées mais, compte tenu de l'âge du bâtiment, elles doivent faire l'objet d'un nettoyage et/ou d'un reconditionnement par un professionnel agréé et compétent.
- Que 22 photos sont insérées dans le présent procès verbal à titre documentaire.

SOMMAIRE

L'étude est structurée comme suit :

0 POSITIONNEMENT DU BIEN ET CARTOGRAPHIE	Page 2
1 DESCRIPTION SUCCINCTE	Page 5
2.0 VALEUR DE RECONSTRUCTION	Page 12
3.0 CONCLUSIONS	Page 21

0 POSITIONNEMENT DU BIEN ET CARTOGRAPHIE

Pour de plus amples informations : se référer au plan Walonmap.

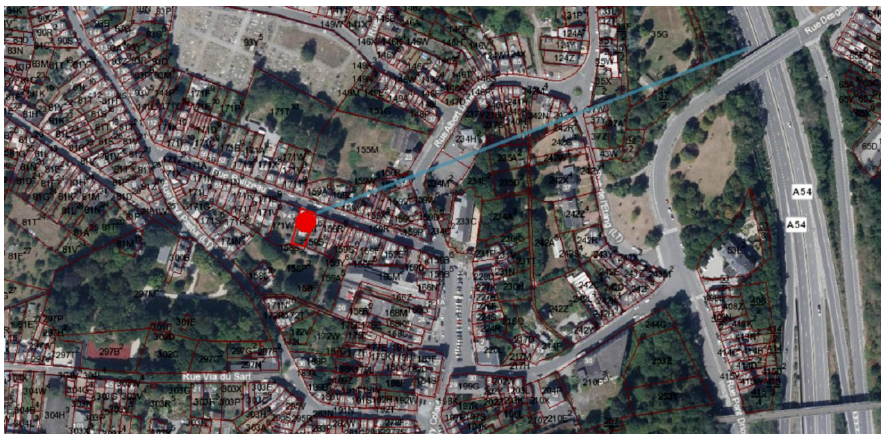
Les plans sont extraits du site Walonmap et de Google map.



Position du logement

Le terrain se situe à +/-379 m de la limite de voirie de la A54 (infrastructures principales - élément défavorable).

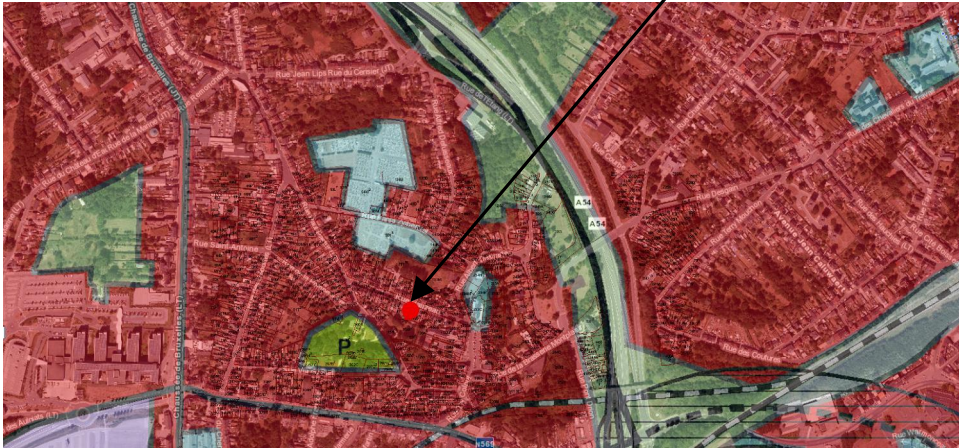
Par contre cette proximité pour certains types d'occupations peut constituer un élément favorable concernant l'accessibilité.



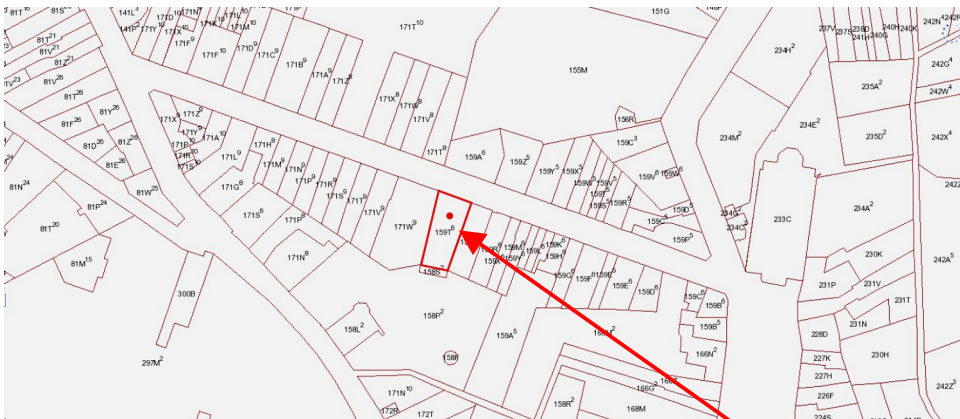
Positionnement du terrain et plan de secteur

Le bien est situé en zone d'habitats (art CODT D.II.24).

Terrain situé sur la **CHARLEROI 4 DIV. LODELINSART/ section, B 0159T** ⁶



Extrait du plan cadastral

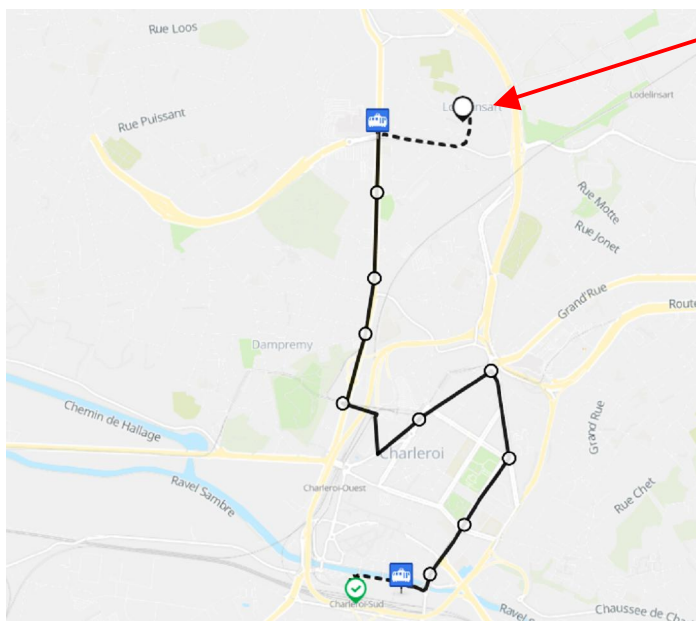
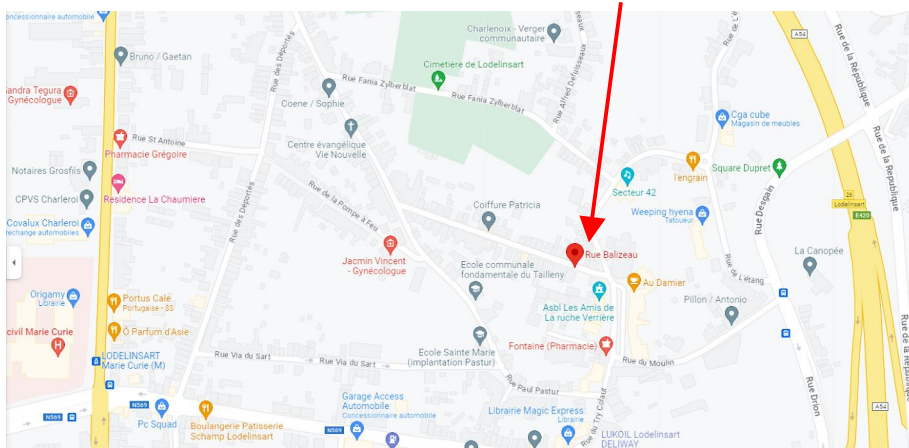


Positionnement du bien : Desserte et services

Le bien est situé à proximité de services accessibles à pieds tels que :

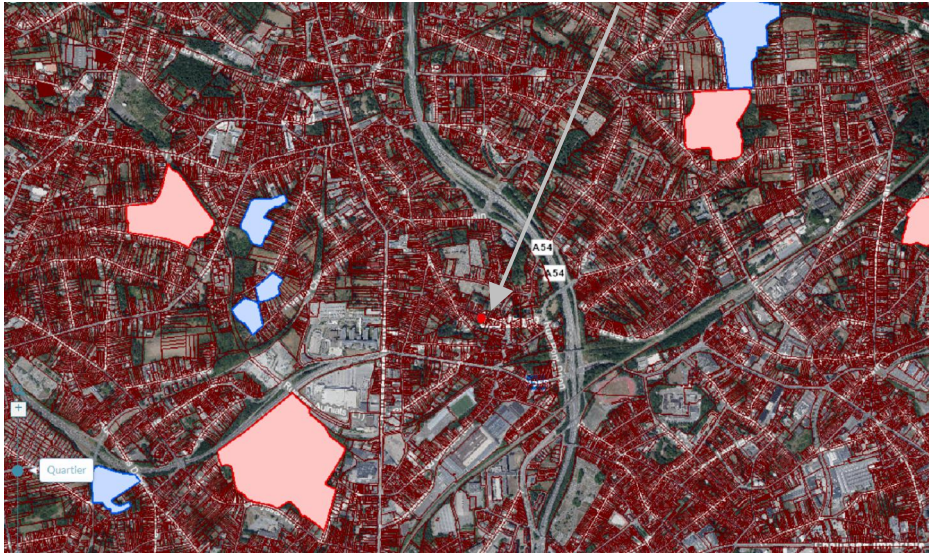
- Ecoles primaire et maternelle, école professionnelle,
- Centre sportif (la garenne, stade Jonet),
- Pharmacie, Hôpital, centre de soins,
- Magasin de grande distribution, petits commerces, coiffeur, librairie, restaurants,
- Pompe à essence,
- axe de communication desservi par les services de la TEC (Bus),
Arrêt de bus à proximité, accès piétons aisé.

Le bien se situe à +/- 200 à 700 m des commerces identifiés dans la présente.



Ligne bus TEC et Métro Lodelinsart Marie Curie : tracé pointillé, parcours pédestre pour accéder à l'arrêt (830m - 11 minutes de marche) – ligne entre autres vers Charleroi et vers Gosselies.

Positionnement relatif du terrains miniers et terrils



Pour de plus amples informations : se référer au plan Walonmap.

1 DESCRIPTION SUCCINCTE

1.1 Généralités

Logement unifamilial mitoyen située rue Balizeau(x) 39 à 6042 LODELINSART et constitué d'un corps de bâti de 4 niveaux (cave, rez de chaussée et 2 étages sous toit à 2 pans), d'une annexe de 2 niveaux (à gauche du logement), d'une annexe à un niveau (à droite du corps de bâti) et d'une annexe arrière.

Une extension arrière est en cours de construction (dalle de sol et structure métallique), les annexes droite et gauche sont en cours d'extension (voir reportage photographique).

Alignement et avant cour : le bâtiment est implanté sur l'alignement sauf l'annexe droite placée 90 cm en retrait.

Le logement a un accès à une zone arrière de cour et jardin. Le jardin est majoritairement occupé par une plage de piscine et une piscine en cours de construction.

Garage intégré situé en façade avant de la propriété, côté gauche.

Ensemble situé en site urbain à 1500 m du centre de Charleroi (place de la ville haute, à vol d'oiseau).

Parcelle :

Plan cadastral CHARLEROI 4/Division LODELINSART, section B, numéro cadastral 159T⁶

Parcelle située en zone d'habitats au plan de secteur.

Surface parcelle de : +/- 357 m² soit 3.57 ares (surface précisée dans l'acte).

Surface habitation au sol et annexe rez (murs compris) : +/- 181.65 m² (la surface considérée comprend les travaux en cours en ce compris l'extension arrière destinée à être largement vitrée) ou 126,604 m² hors annexe arrière.

Surface piscine : +/- 52.15 m² (murs compris).

Surface habitation 1^{er} étage (surface murs compris) :

+/- 106,00 m² (avec surface vide) ou

+/- 63.65 m² (avec surface vide mais hors annexe gauche).

Surface habitation 2^{eme} étage (surface murs compris) :

+/- 63.65 m² (avec surface vide) ou

+/- 38,34 m² vide déduit.

Surface cave : +/- 37.03 m² et citerne sous logement +/- 17.26 m² soit un total de 54.29 m².

Surface grenier : aucun

Accès :

Le plan cadastral précise que la parcelle a un accès sur la rue Balizeau(x) uniquement.

Le bien est situé à proximité de :

- Desserte de transport en commun ;
- Le hall omnisport : stade Jonet
- Deux écoles (communales) ; centre de formation professionnel IFAPME,
- Hôpital civil Marie Curie ;

- Commerces (Pharmacie, boulangerie, pompe à essence, commerce de proximité, supermarchés).

Le bâtiment est en site d'habitats au plan de secteur (voir extrait plan de secteur-cartographie).

Le bâtiment principal est implanté sur l'alignement. Une entrée couverte et en retrait est organisée dans l'annexe droite.

Commentaire : les surfaces annoncées restent approximatives et quantifiées surfaces de murs et surfaces des escaliers comprises. Les surfaces de cave comprennent toujours les surfaces des murs périphériques mais pas les cours anglaises.

Le bâtiment principal d'une surface brute totale développée de +/- **341,45 m²** (murs et escalier compris, surface vide mezzanine comprise) si l'extension arrière et l'extension gauche du 1^{er} étage pour lesquelles il n'est pas établi qu'un permis urbanistique aurait été obtenu, sont considérées comme comprises.

S'il est considéré que ces surfaces ne sont pas comprises, la surface développée est de +/- **260.28m²** (hors mezzanine, hors annexe arrière et annexe gauche du 1^{er} étage).

Les plans de transformation n'étaient pas à notre disposition et **il n'est pas acquis que le bien soit en ordre de permis d'urbanisme compte tenu des écrits figurant en façade avant.**

Les plans de la transformation ne sont pas disponibles.

Il n'est pas acquis qu'un permis d'urbanisme ait été obtenu avant le début des travaux.

Au vu des aménagements, le rez pourrait comprendre, si les extensions font l'objet d'un accord en terme de permis d'urbanisme :

- un rez de chaussée comprenant :
 - o un hall avec vestiaire et wc ;
 - o un living avec accès direct vers l'extérieur arrière et une large verrière ;
 - o une cuisine ;
 - o un garage et un bureau.
- un 1^{er} étage (escalier indéterminé) avec mezzanine et éventuellement 3 ou 4 chambres (ou bureau) avec salle de bain.
- un 2^{eme} étage (escalier indéterminé) avec mezzanine et éventuellement 2 chambres (ou 1 chambre avec salle de bain).
- deux caves, une cave à vins et une citerne à eau intégrée.

La propriété intègre un garage.

1.2 Bâtiment principal

Corps de bâti central de construction traditionnelle avec murs porteurs massifs en brique de terre cuite. Façade avec parement de briques et seuils en pierre bleue avec tours de baies en pierre.

Annexe de droite au rez de chaussée, d'un niveau, destinée à être crépie (isolant en cours de pose). Initialement l'annexe était exécutée en brique avec une façade établie sur l'alignement. Elle figure sur les plans cadastraux plus anciens.

Annexe de gauche, de 2 niveaux, actuellement constituée de murs massifs en brique de terre cuite sauf au niveau de la façade avant où un mur est constitué de blocs béton ou argex à partir de 2 m de haut.

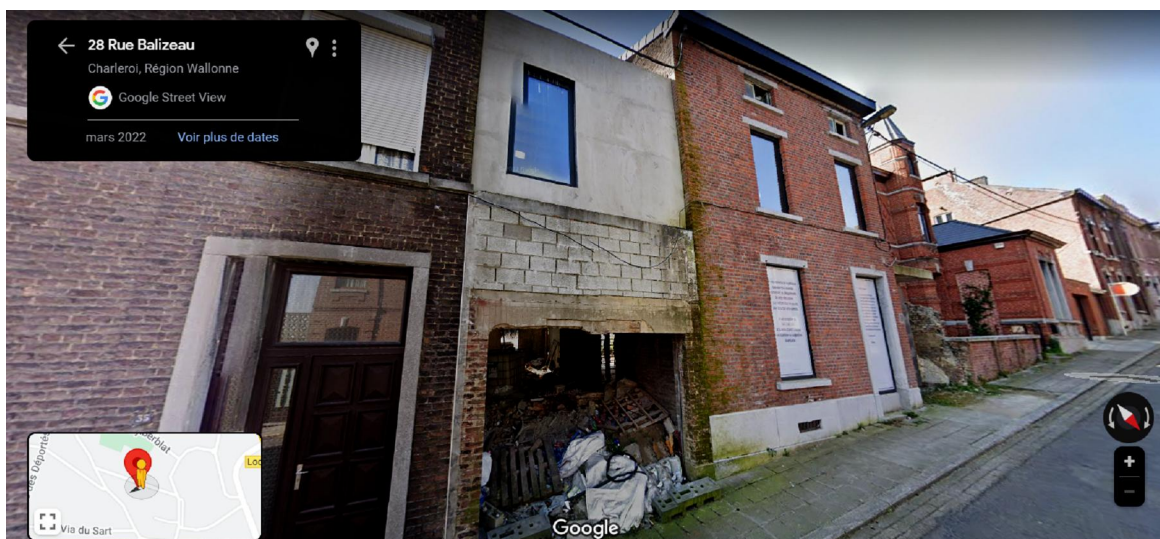
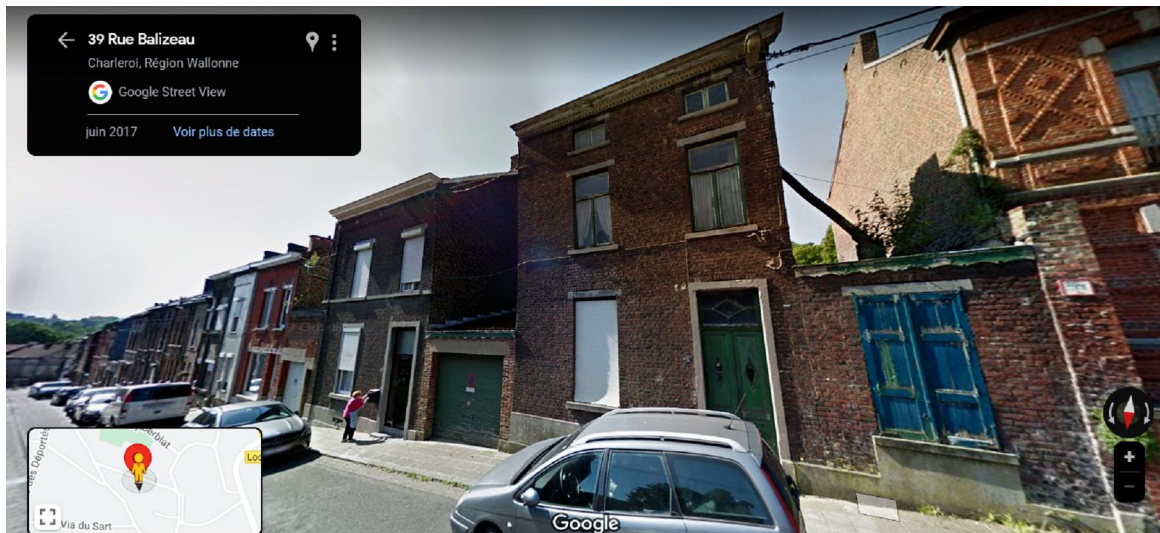
Le 1^{er} étage constitue une extension récente et reste en travaux. Il n'est pas établi qu'un permis ait été obtenu.

Seuil de façade avant bâti central : pierre bleue. Autre : travaux abandonnés.

Les maçonneries sont ébauchées mais non terminées.

La structure métallique de l'annexe arrière est ébauchée mais non terminée. Un mur établi à proximité de l'axe mitoyen est ébauché sur 2 niveaux mais pas contreventé. Il représente un risque d'instabilité évident.

Plusieurs travaux ébauchés présentent des malfaçons.



Menuiserie extérieure

Les Châssis de façade avant sont en aluminium laqué avec double vitrage sur 4 baies, seuils en pierre. La porte d'entrée et la baie de garage ne sont pas équipées de porte.

Le châssis arrière est en aluminium laqué non équipé et incomplet (pan vertical uniquement) avec certains vitrages stockés sur place.

Les façades arrière et latérales, hors la verrière, ne sont pas équipées de châssis.

Charpente

Charpente traditionnelle à 2 pans sur le bâti central avec structure de pannes et sablières, chevrons, sous-toiture. La charpente est posée mais ni resserrée ni ancrée. La situation est considérée comme instable surtout en tenant compte du fait que le volume n'est pas entièrement refermé.

Annexe droite : couvrant rez de chaussée en poutres-claveaux sans étanchéité.

Annexe gauche : couvrant 1^{er} étage en panneaux sur solives en bois sans étanchéité de toiture. L'ensemble de la charpente de toit plat est inachevé et à remplacer, délavé par les eaux.

Verrière arrière : sans couverture - Structure acier partiellement posée.

Couverture

Couvrement du bâtiment principal en tuile de terre cuite avec chéneaux (façade avant).

Couvrement et étanchéité annexe gauche : structure de charpente inachevée et non protégée des pluies.

Couvrement et étanchéité annexe droite : structure de maçonnerie non protégée des pluies.

Je constate une absence de descente d'eau (actuellement).

Sol et plancher

Structure de sol rez de chaussée (bâti central) : Voussettes sur cave et béton coulé.

Annexe droite béton coulé sur terre-plein.

Annexe gauche : sol non reconnu sous gravats.

Annexe arrière (espace verrière) : béton coulé sur terre-plein.

Structure de sol 1^{er} étage : poutres-claveaux avec chape de précompression.

Structure de sol 2^{ème} étage : poutres-claveaux avec chape de précompression.

Isolation :

Aucune isolation visible ou confirmée (Résultat PEB présumé défavorable).

Sauf entre murs intérieurs et mur de clôture en brique en limite de propriété droit,

En façade avant de l'annexe latérale (isolant en cour de pose).

Finitions :

- Finition des sols : aucune (travaux abandonnés).

- Finitions murales et plafond : aucune (travaux abandonnés).

Equipement : aucun (travaux abandonnés)

Salle de bain : aucun équipement.

WC : aucun équipement.

Cuisine : aucun équipement.

Techniques spéciales bâtiment principal :

Electricité : NON, tableau vétuste à reconditionner.

Compteur électrique : OUI – Alimentation non confirmée.

Installation centrale de chauffage : NON

Pas de corps de chauffe.

Compteur gaz : OUI (en cave)

Installation gaz : tubage vétuste à reconditionner.

Citerne gaz apparente : NON

Chauffe-eau sanitaire : NON

Installation sanitaire : Non reconnue

Citerne d'eau de pluie : existante en cave (brique)

Feu ouvert : NON

Cheminée : oui, 2 en cours de comblement

Ventilation VMC : NON

Ventilation / entrée d'air locaux humides : NON

Isolation de toiture : absente

Isolation de mur : NON (voir remarque ci-dessus)

1.3 Cour et jardin

Le logement jouxte un jardin.

Une piscine et une plage de piscine sont en cours de construction. Exécution en dur. Aucune étanchéité, aucune finition, pas d'équipement.

Surface intérieure de la piscine : 42.15m²

Une zone réduite de plantation a été conservée en fond de jardin et en périphérie de la piscine.

1.4 Commentaire

Cave très humide : plus de 50 grades d'humidité dans les maçonneries.

1.5 Eléments favorables

Bâtiment spacieux avec possibilité de garage, de piscine (en cours de construction).
Proximité des services et accessibilité des transports.
Proximité des services médicaux : hôpital civil Marie Curie et Pharmacie Fontaine.
Accessibilité des écoles (école fondamentale et Athénée).
Accessibilité pedestre de commerces de grande distribution, et d'autres commerces tels boulangerie, librairie, ...

Possibilité de vivre sans voiture.
Proximité de garage et pompe à essence.
Proximité de la voie rapide de circulation A54.
Proximité des transports en commun (bus).

1.6 Eléments défavorables

Proximité de la A54, à +/-380 m et niveau de bruit extérieur.
Bâtiment en travaux présentant des parties inachevées importantes et au moins 1 foyer de mэрule.
Travaux présentant des malfaçons (poutains en porte-à-faux, linteau de baie en bois délité et en partie écroulé ou déstabilisé en façade avant,...), des inachèvements importants, charpente non ancrée,...).
Humidité dans les murs sur fondations.
Absence des équipements.
Absence d'isolation thermique

<u>Possiblemment une infraction urbanistique.</u>
--

2.0 VALEUR DE RECONSTRUCTION (indice Abex 1004)

Valeur de reconstruction à l'identique : Cette valeur identifie la valeur des éléments nécessaires pour la reconstruction du bâti. Les améliorations techniques en lien avec l'isolation et le chauffage conformes aux normes actuelles, ne sont pas prises en considération dans la valeur de reconstruction.

Valeur terrain nu estimé +/-357 m² : 45370,00 €.

Valeur terrain construit soit 70% de la valeur du terrain nu : **31759,00 €.**

Valeur de reconstruction (à neuf mais dans l'état d'inachèvement rencontré mais sans malfaçon) :

Bâtiment principal : **245816,09€/TVAC**

Piscine : **16045,91 €/TVAC**

Valeur totale : **293621,00 €/TVAC** (Valeur terrain et bâti, conditions de reconstruction à l'identique dans le même état d'inachèvement).

Pour information la valeur de reconstruction complète en état achevé peut être estimée provisoirement autour de **512089,89 €/TVAC** (hors frais, hors piscine) à l'indice Abex de 1004.

J'attire l'attention sur le fait que la hausse récente des matières et main d'œuvre crée une disproportion entre la valeur de reconstruction à neuf et la valeur vénale.

2.1 VALEUR PAR POINTS DE COMPARAISON

Valeur totale du bien estimée par points de comparaison à conditions similaires de biens et surfaces.

Nous n'avons pas obtenu de valeur par points de comparaison dans l'état d'inachèvement rencontré.

J'ai collationné les valeurs de plusieurs biens de situation et de capacité similaires ou ayant des points communs raisonnables mais entièrement terminés.

A partir de la valeur de ces biens, j'établis des moyennes prenant en considération l'état réel du bien et sa vétusté relative, ses inachèvements et désordres pour définir une valeur par comparaison :

La valeur établie par points de comparaison prend donc en considération la valeur d'un bien similaire entièrement terminé dont est déduite la valeur des travaux à exécuter, étant considéré l'état réel du bien et sa vétusté.

Valeur vénale estimée pour le bâtiment principal avec terrain
et ses annexes entièrement achevées de : 335240,00 à 350610,00 €.

Plus value immobilière piscine de : 17000,00 à 19000,00 €.

Moins-value immobilière pour malfaçons
et problèmes urbanistiques de : - 40021,00 €

Valeur des travaux à achever en terme de
moins-value immobilière (à ne pas assimiler
à la valeur réelle des travaux) : - 217907,78 €

Valeur du bien en l'état, établie par point de Comparaison :	102996,43 €
---	--------------------

2.2 VALEUR EN TENANT COMPTE DE LA VETUSTE ET DES INACHEVEMENTS

Valeur de calcul en valeur vénale établie à partir de la valeur de reconstruction à mêmes conditions que le bâti rencontré avec déduction des éléments structurels propres aux défauts et/ou à la vétusté identifiée ainsi que les déductions de la valeur des travaux restant à exécuté et de la valeur des corrections et mise en ordre.

La différence de valeur ne représente pas directement le budget nécessaire aux travaux de remise en état.

Bâtiment principal

Maçonnerie : Je cite à dessein plusieurs malfaçons afin d'informer les parties (sans les lister toutes).

Les éléments en lien avec la sécurité de chantier n'ont pas été maintenus et le chantier est ouvert et donc accessible au public. Il présente un risque important d'accidents.

Dans le garage, est constitué un stock important de décombres fruit des démolitions.

Les linteaux en bois des 2 baies avant du 1er étage sont en poutres de bois posées à plat sur lesquelles ont été placés des planchers de poutains et claveaux. Les poutres sont en train de céder et présentent un risque important de déstabilisation et/ou d'écroulement. Plusieurs poutains se sont affaissés. Les supports en place sont insuffisants.



Les maçonneries du 1^{er} étage présentent à proximité d'une baie du pignon d'entrefin, une implantation de mэрule qui a traversé l'épaisseur de la maçonnerie.



La baie principale de façade arrière a été exécutée sans prendre les précautions nécessaires en terme d'exécution et de dimensionnement (et au niveau des appuis). La maçonnerie présente des dégradations et une fissuration aux différents appuis ainsi que dans les trumeaux du rez de chaussée (fissures, tassements).



Plusieurs zones de poutres-claveaux sont exécutées avec des porte-à-faux que les poutres ne peuvent reprendre.

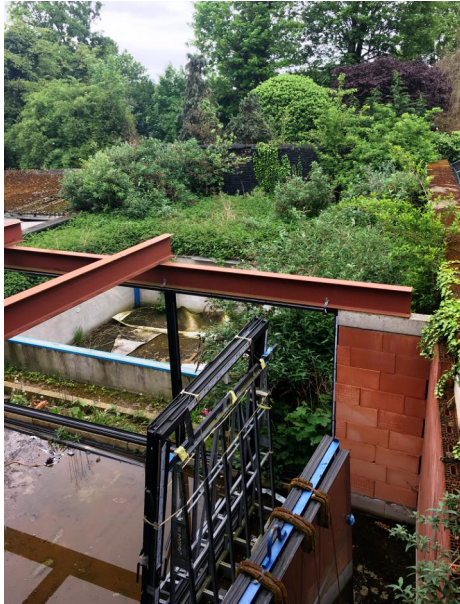


Les poutres de baie arrière ainsi que de la grande baie latérale droite ne reprennent pas la totalité de la maçonnerie et ne sont pas asservies ensemble.

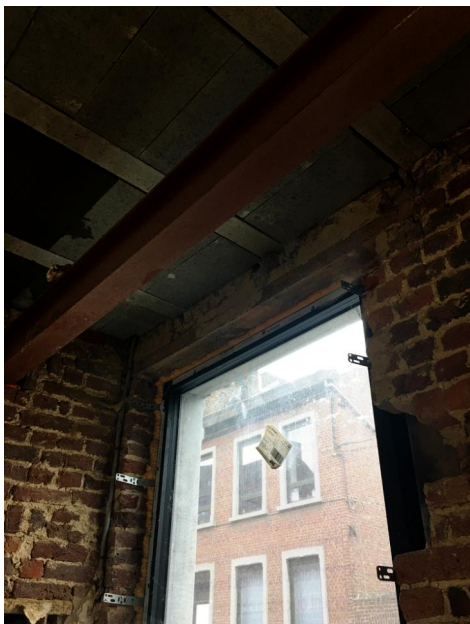


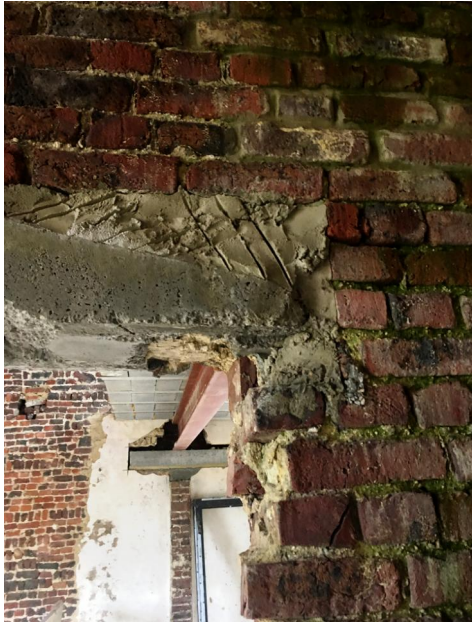
Les maçonneries des annexes arrière ainsi que la structure de l'annexe sont largement inachevées.





Des poutres maîtresses sont incorporées aux appuis sans asselet ou sont insuffisamment resserrées. Des linteaux sont incomplets et épaufés.





L'extension du mur présumé mitoyen gauche est non contreventé et à considérer comme dangereusement instable.



Maçonnerie du rez de chaussée du corps principal : la maçonnerie au rez de chaussée et en cave présente une humidité relative située entre 28 et 63 grades avec un testeur GEO avec des points plus humides identifiés. Compte tenu de la présence d'eau, il ne peut être écarté la possibilité d'implantation de champignons en caves.

*** RÉSERVE CONCERNANT LES MESURES D'HUMIDITÉ RELATIVE DES MATÉRIAUX**

La mesure de présence d'eau dans un matériau est une mesure relative sauf quand elle est exécutée avec une bombe à carbure (test destructif). Ce n'est donc pas une mesure absolue. Cette mesure dépend du paramétrage du testeur et donne une tendance.

Pour compléter l'information des parties, un mur sec dans un bâtiment neuf, correctement ventilé et sans défaut, présente une « humidité relative » située entre 18 et 24 grades sur le testeur employé (Fennel Geo).

*Le pied des murs anciens (sans barrière contre l'humidité ascensionnelle) dans des conditions normales présente fréquemment une humidité relative située entre 24 à 31 grades.
La mesure s'étend entre 2.5 cm et 4cm de profondeur de la surface du subjectile testé en fonction des matériaux du support.*

*** RÉSERVE CONCERNANT LA PRÉSENCE D'HUMIDITÉ ET LA SUSPICION D'IMPLANTATION DE CHAMPIGNONS**

Les maçonneries, les boiseries, les plâtres et autres subjectiles humides et/ou en contact avec l'eau sont sujet à l'implantation de champignons (et de moisissures). Concernant les bois et les plâtres plus particulièrement, une humidité de plus de 33 grades peut engendrer l'implantation de champignons lignivores qui, pour certains, peuvent être à l'origine de dégradations importantes. Ces champignons sont régulièrement invisibles sans démontages importants.

Il est toujours conseillé en présence d'humidité de pallier aux venues d'eaux, d'assécher les éléments humides et de prendre des mesures curatives et de préservation contre les champignons et de faire exécuter des traitements préventifs et curatifs des boiseries attaquées par les champignons. Ces travaux sont à faire exécuter par des firmes spécialisées et expérimentées.

*** RÉSERVE CONCERNANT LA PRÉSENCE DE CHAMPIGNON**

Les constatations sont effectuées sur site dans la limite des possibilités d'accès aux structures du bâtiment.

Aucune dépose de matériaux n'a été réalisée. Si, par exception, des déposes sont réalisées, elles le sont à votre demande aux endroits que vous identifiez.

Les constatations effectuées sont basées sur les éléments clairement visibles.

ARCHI TEXT sprl ne fournit donc au travers de ses rapports et notes aucune attestation certifiant qu'un bâtiment est exempt de champignons et mérules. En effet, les champignons se développent essentiellement dans des endroits cachés. Leur découverte nécessite le démontage de la totalité des éléments intérieurs du bâtiment (planchers, plafonds, cloisons...) ce qu'ARCHI TEXT ne fait pas.

Cave : humidité des maçonneries.
Voussettes en brique (hauteur insuffisante).

Cheminée : maçonnerie non recépée, pour partie peu stable.
Infiltration d'eau constatée à partir des toitures.

Couverture de toiture et charpente :

Charpente : pannes et sablières en bois visibles.

La charpente est incomplète, non resserrée aux maçonneries et non fixée.



La charpente est incomplète au-dessus de l'annexe de gauche.



Tuiles de couverture sur pare-pluie.
Sous-toiture : non reconnue.
Bac de chéneaux dépassant du nu de la façade : non reconnu.
Pas d'évacuation des chéneaux.

Menuiseries extérieures verticales :

Menuiserie extérieure en aluminium pour une partie des baies de façade avant avec vitrage double (rez et étage avant), à régler.
Porte absente à l'entrée et la baie de garage.
Absence de châssis en façade arrière.

Finitions :

Inexistante.

Cuisine :

Inexistante.

Installation électrique :

Coffret existant.
Installation vétuste à reconditionner.

Installation sanitaire :

Inexistante.

Système de chauffage central :

Inexistant.

VMC et entrées d'air :

Inexistantes.

Aménagement abords

Une dalle de plage de piscine a été constituée.

Une maçonnerie de piscine a été constituée. La piscine n'est néanmoins pas définitivement étanchée ni carrelée. Elle n'est pas équipée.

Le jardin n'est pas aménagé.



Valeur du bien en l'état établie à partir de la valeur de reconstruction dont sont déduit :

- Moins-value immobilière pour malfaçons ;
- Moins-value pour mise en ordre du problème urbanistique ;
- Moins-value valeur des travaux de parachèvement ;
- Moins-value concernant la vétusté.

VALEUR EN TENANT COMPTE DE LA VETUSTE ET DES INACHEVEMENTS : 109262,50€.

Comme pour la valeur à neuf, je souligne que la hausse récente des matières et main d'œuvre peut créer actuellement une disproportion entre la valeur de reconstruction à neuf vétusté déduite et la valeur du marché.

3 CONCLUSION

-3.1 Valeur en valeur de reconstruction totale : **293621,00 €** (Valeur terrain + bâti inachevé, conditions de reconstruction à l'identique). Je rappelle que les hausses récentes du marché rendent les coûts de la construction neuve anormalement importants.

-3.2 Valeur totale estimée par points de comparaison de: **102996,43 €.**

-3.3 Valeur vénale établie à partir de la valeur de reconstruction, déduction faite des vétustés établies à partir des moins-values techniques de : **109262,50€.**

La valeur vénale moyenne est établie, pour le principe, à la rencontre des estimations 3.3 et 3.2.

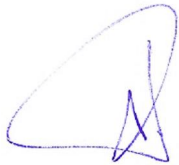
Pour établir la valeur vénale, je considère aussi la surface hors les annexes qui sont très inachevées et à corriger ainsi que les malfaçons.

Elle s'établit pour le présent dossier entre 102996,43 € et 109262,50 €.

J'estime la valeur moyenne de ce bien à 106129,46 € (en vente de gré à gré).

J'estime la valeur moyenne de ce bien en vente forcée à 74290,00 € (vente publique).

Fait pour servir ce que de droit
Marcinelle, le 06 juin 2023



Pascal DUTHOIT
Architecte – Expert