

**TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE DU HAINAUT  
DIVISION CHARLEROI**

**JUGE ÉCOMMISSAIRE : Vincent DUMORTIER**

**RAPPORT D'EXPERTISE ET D'ESTIMATION**

**RAPPORT D'EXPERTISE**

Le présent rapport se présente comme suit :

**A- PRELIMINAIRES** Page 3

A1 Désignation Page 3

A2 Mission de l'expert Page 3

A3 Procès verbal de la réunion de visite des lieux Page 3

**B- ESTIMATIONS ET CONCLUSIONS** Page 4

**C- ANNEXES**

Annexe 1 : Fiches documentaires du logement sis à 6042 Lodelinsart, rue Balizeau(x), 39

## A- PRELIMINAIRES

### A1. DESIGNATION

Je soussigné Pascal DUTHOIT, Architecte, rue Claquedent 18 à 6120 HAM-SUR-HEURE inscrit au tableau de l'ordre des architectes de la province du Hainaut, ai été désigné en qualité d'expert en vue d'expertiser les biens ( Balizeau(x), 39 à 6042 LODELINSART rue

### A2. MISSION DE L'EXPERT

Il appartiendra à l'expert de:

- Se rendre sur les lieux situés :  
6042 LODELINSART, rue Balizeau(x), 39
- Expertiser le immeuble de la faillite listé ci-dessus.
- En dresser un rapport.

### A3. PROCES VERBAL DES VISITES DU 10 MAI 2023 ET DU 11 MAI 2023

#### A3.1.a Partie présente avec l'expert

J'ai visité le bien par deux fois (la deuxième, équipé d'une échelle).

Les lieux étaient inoccupés lors des visites et en travaux.

Les travaux étaient abandonnés.

Les lieux n'étaient pas sécurisés et dangereux.

---

Mes constatations sont insérées dans l'annexe 1 jointe au rapport.

## **B ESTIMATION ET CONCLUSION**

Mes constatations et relevés,

L'analyse des éléments en lien avec le bien,

me permettent de conclure comme suit :

### **B.2.1 SE RENDRE SUR LES LIEUX SITUES A LA RUE BALIZEAU(X), 39 A 6042 LODELINSART**

Je me suis rendu sur les lieux en date du 10 mai et du 11 mai 2023 et j'ai exécuté les constatations nécessaires.

Les constatations détaillées sont reprises dans la fiche placée en annexes 1.

J'ai effectué un reportage photographique collationné en annexe 2.

### **B.2.2 DE L'ESTIMATION DES BÂTIMENTS**

J'ai estimé la valeur des bâtiments de manière détaillée et documentée.

La synthèse de mes estimations est reprise en annexe 1 jointe au présent rapport.

Je informe le curateur de la valeur du bien et résume ci-dessous le condensé de mes estimations détaillées :

#### **Estimation de la valeur d'une habitation unifamiliale sise rue Balizeau(x), 39 à 6042 LODELINSART, Cadastree section B, numéro cadastral 159T<sup>6</sup>**

Sur base des éléments relevés, j'établis pour le bien sous rubrique les valeurs suivantes :

2.2.1 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.

2.2.2 Valeur totale estimée par points de comparaison de : **102996,43€**

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

## Rapport d'expertise

La valeur vénale moyenne est établie, pour le principe, à la rencontre des estimations 2.2.2 et 2.2.3.

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

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

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

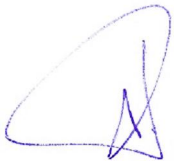
Je estime la valeur moyenne de ce bien en vente forcée à 74290,00 € (vente publique).

Le détail de cette estimation est reprise en annexe 1.

-----  
Notre mission étant terminée, nous avons clos le présent rapport en nos bureaux le 06 juin 2023.

Je jure avoir rempli ma mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité.

L'expert désigné par Curateur,



Pascal DUTHOIT  
Architecte  
Expert Judiciaire EXP2259389