RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

en vue d'une demande de prêt hypothécaire

Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Rue de Brabant, 1 - 6000 CHARLEROI
Tél. : 071/207.711
Télécopieur : 071/207.756
Courriel : contact@flw.be
Site web : www.flw.be

SCRL - RPM 0421102536 - Inscription FSMA 026575 A - Agrément SPFE 205.479

Dossier N° 254.391-17 **Date d'expertise** 21-10-2022

I. IDENTIFICATION DU (DES) DEMANDEUR(S)

Demandeur 1 Christelle SABATIER Demandeur 2

Adresse Rue des Marêts N° 160 Bte 1

Code Postal 4020 Localité WANDRE

Qualité Candidat acheteur

Téléphone 0471/69.70.16 - - -

E-mail sabatierchristelle5@gmail.com -

II. DESCRIPTION DU LOGEMENT OBJET DE L'EXPERTISE

A. ADRESSE Rue Charlemagne N° 51 Bte

Code Postal 4020 Localité JUPILLE-SUR-MEUSE

B. REFERENCES CADASTRALES Section C N° 730c

C. TYPE D'IMMEUBLE Maison unifamiliale

D. Certificat PEB : consommation spécifique d'énergie primaire KWh/m².an 395 KWh/m².an E

E. TERRAIN Superficie 140.00 m²

Nature et qualité du sol

Affectation de la partie non bâtie Jardin

F. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS

Egout	Eau	Electricité	Gaz	Autre
Existant	Existant	Existant	Existant	

G. SERVITUDE(S) : situation pouvant être constitutive d'une servitude grevant et/ou profitant à l'immeuble (passage, jour/vues, écoulement, compteurs,...)

H. CONFORMITE URBANISTIQUE : situation pouvant être constitutive d'une infraction urbanistique

I. SUPERFICIES BÂTIES

Corps principal 43 m² Annexes habitables 17 m² Annexes non habitables 2 m²

J. VOLUMES BÂTIS

Corps principal 447 m³ Annexes habitables 43 m³ Annexes non habitables 3 m³

K. DESCRIPTION ET AFFECTATION INTERIEURE

Corps principal	Sous-sol	cave sous partie de principal
	Rez-de-chaussée	hall, salon, salle à manger
	1°étage	palier, deux chambres
	2°étage	deux chambres
	3°étage	
Annexes habitables	Sous-sol	
	Rez-de-chaussée	cuisine, salle de bains
	1°étage	
	2°étage	
Annexes non habitables		

L. DATE DE LA CONSTRUCTION 1919 - 1945

M. ENVIRONNEMENT Urbain **N. VETUSTE** Normale **O. ENTRETIEN GENERAL** Bon

P. NUISANCES Non

Q. DENSITE DU TRAFIC ROUTIER Soutenue

R. APPRECIATIONS

Eléments favorables: Maison mitoyenne avec jardin, entretien et équipements, rez-de-chaussée entièrement rénové, proche des utilités socio-économiques locale, 4 chambres, chauffage central.

Eléments défavorables: Pas de garage, parachèvement à rafraîchir aux étages, performance énergétique du bâtiment, chambres passantes, superficie réduite.

III. VALEURS

A. VALEUR A NEUF DE RECONSTRUCTION			**280.000 €**
B. VALEUR DU TERRAIN	- Terrain nu		25.000 €
C. VALEURS VENALES	- Avant travaux	- Vente publique forcée	180.000 €
		- Vente de gré à gré	**225.000 €**
	- Coût des travaux prévus		3.450 €
	- Plus-value résultant des travaux prévus		2.500 €
	- Après travaux		**227.500 €**

Le contenu du présent rapport et de ses annexes est exclusivement réservé aux fins d'analyse d'une demande de crédit au Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. Plus particulièrement, l'expertise est exclusivement réalisée afin : - d'évaluer la garantie immobilière que le logement peut constituer - de donner un aperçu de l'état et des principales caractéristiques du logement - d'estimer la nature et le coût des travaux de salubrité nécessaires et de performance énergétique et/ou de travaux souhaités par les demandeurs - de dresser les plans, de fournir un reportage photo détaillé ansi qu'un plan d'implantation (extrait de matrice cadastrale).
Ce rapport n'engage aucunement la responsabilité du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, même si des vices ou défauts quelconques, cachés, apparents ou devant apparaître par la suite n'y sont pas mentionnés. Les mesures figurant sur les plans sont données à titre indicatif.

ETAT CONSTRUCTIF : type de matériaux, état de vétusté (Codes*: 1=bon à très bon - 2=moyen - 3=mauvais) et travaux

I. ENVELOPPE			CODES*	DESCRIPTION DES TRAVAUX	SOUS-TOTAL	ESTIMATION par entreprise TVAC
A. MURS (stabilité, humidité, champignons...)						
Sous-sol		Maçonnerie	1			
Corps principal	Façade avant	Maçonnerie pleine, briques de terre cuite	2			
	Façade arrière	Maçonnerie pleine, briques de terre cuite	2			
	Pignon gauche					
	Pignon droit					
	Intérieurs	Maçonnerie	1			
	Isolation thermique (type, épaisseur)					
Annexes habitables	Façades	Maçonnerie pleine, briques de terre cuite	2			
	Pignons					
	Intérieurs	Maçonnerie	1			
	Isolation thermique (type, épaisseur)					
Annexes non habitables		Maçonnerie	2			
Cheminées	Conduits		1			
	Souches		1			
Extérieurs (soutènement,...)			1			
B. PLANCHERS (stabilité, humidité, champignons, radon,...)						
Caves		Béton	1			
Rez-de-chaussée		Béton	1			
	Isolation thermique (type, épaisseur)					
Etages		Plancher	1			
C. TOITURES (stabilité, humidité,...)						
Corps principal	Charpente	Bois traditionelle	1			
	Sous-toiture	Non visible				
	Couverture	Tuiles de terre cuite	1			
	Collectes et évacuation d'eau		1			
	Solins et rives		1			
	Isolation thermique (type, épaisseur)					
Annexes habitables	Charpente	Non visible				
	Sous-toiture	Non visible				
	Couverture	Etanchéité bitumineuse	1			
	Collectes et évacuation d'eau		1			
	Solins et rives		1			
	Isolation thermique (type, épaisseur)					
Annexes non habitables		Plate étanchéité bitumineuse	2			
Fenêtres (tabatières, coupoles,...)			1			
Menuiseries (corniches, rives,...)			2			
D. MENUISERIES EXTERIEURES						
Châssis (type)		Bois / PVC	2			
Vitrages		Double	2			

II. EQUIPEMENTS			CODES*	DESCRIPTION DES TRAVAUX	SOUS-TOTAL	3.250 €
A. ELECTRICITE	**PV**	Non conforme	3	Mise en conformité et réception par organisme agréé de l'installation électrique	3.000 €	
B. GAZ	**PV**	Non vu	3	Mise en conformité et réception par organisme agréé de l'installation de gaz	250 €	
C. AUTRE SYSTÈME DE PRODUCTION D'ENERGIE (panneaux photovoltaïques, cogénération,...)						

Dossier n° 254.391-17

II. EQUIPEMENTS (suite)

	CODES*	DESCRIPTION DES TRAVAUX	SOUS-TOTAL

D. SANITAIRE — Point d'eau sur évier: Oui — WC intérieur: Oui — Salle de bains: Oui

Tuyauteries	1	
Appareils	1	
Citerne d'eau de pluie	1	

E. PRODUCTION EAU CHAUDE SANITAIRE

Couplée au chauffage central	1	

F. CHAUFFAGE — Central au gaz

	1	

G. EGOUTTAGE

Décharges	1	
Système d'épuration		
Evacuation	1	

H. VENTILATION

Salle de bains	Extraction mécanique (type C)		1	
Cuisine	Grille d'aération naturelle	Fenêtre et hotte	2	Conseillé : améliorer le système de ventilation
Autres				

III. PARACHEVEMENTS

	CODES*	DESCRIPTION DES TRAVAUX	SOUS-TOTAL
			200 €

A. ENDUITS

Murs	Plafonnage	1	Traces d'humidité chambre arrière r+1. Réparation de la toiture réalisée.
Plafonds	Plafonnage	2	

B. REVÊTEMENTS DE SOLS

Rez-de-chaussée	Carrelage	1	
Etages	Vinyle	2	

C. MENUISERIES INTERIEURES

Portes	A panneaux et traverses de bois	1	Pose d'une main courante à l'escalier vers r+2 — 200 €
Escaliers		1	
Marches	Bois	1	
Garde-corps et main courante	Bois	3	

D. PEINTURES ET REVÊTEMENTS MURAUX

Courant, peinture, tapisserie	2	

E. MOBILIER FIXE

Cuisine	Courante, complète	1
Salle de bains	Courante, complète	1

IV. AUTRES CRITERES

		CODES*	DESCRIPTION DES TRAVAUX	SOUS-TOTAL
A. HAUTEURS SOUS-PLAFONDS	Suffisantes	1		
B. ECLAIRAGE NATUREL	Suffisant	1		
C. HAUTEURS D'ALLEGES	Suffisantes	1		

D. DETECTEURS INCENDIE : doivent être placés en suffisance et aux endroits corrects

AUTRES TRAVAUX	SOUS-TOTAL

V. COMMENTAIRES

PEB valable jusqu'au 11 novembre 2022. Le rapport de contrôle d'installation électrique n'est plus valable, l'installation a été modifiée.

TOTAL DE L'ESTIMATION (par entreprise TVAC)	**3.450 €**
PLUS-VALUE résultant des travaux prévus	**2.500 €**

IDENTIFICATION DE L'EXPERT

Le soussigné déclare avoir visité le logement objet du présent rapport, l'avoir reconnu améliorable et ne pas agir dans le cadre de sa propre demande, ni pour celle d'un parent ou allié jusqu'au 2e degré.

NOM et Prénom LOVINFOSSE Thierry

Adresse Rue, n°, boîte rue de l'Avouerie 5

Code postal 4000 Localité Liège

Signature

Thierry Lovinfosse
Géomètre-Expert
Directeur-Gérant
GEO 04 05 21

Fait à Liège **le** 25-10-2022

Dossier n° 254.391-17

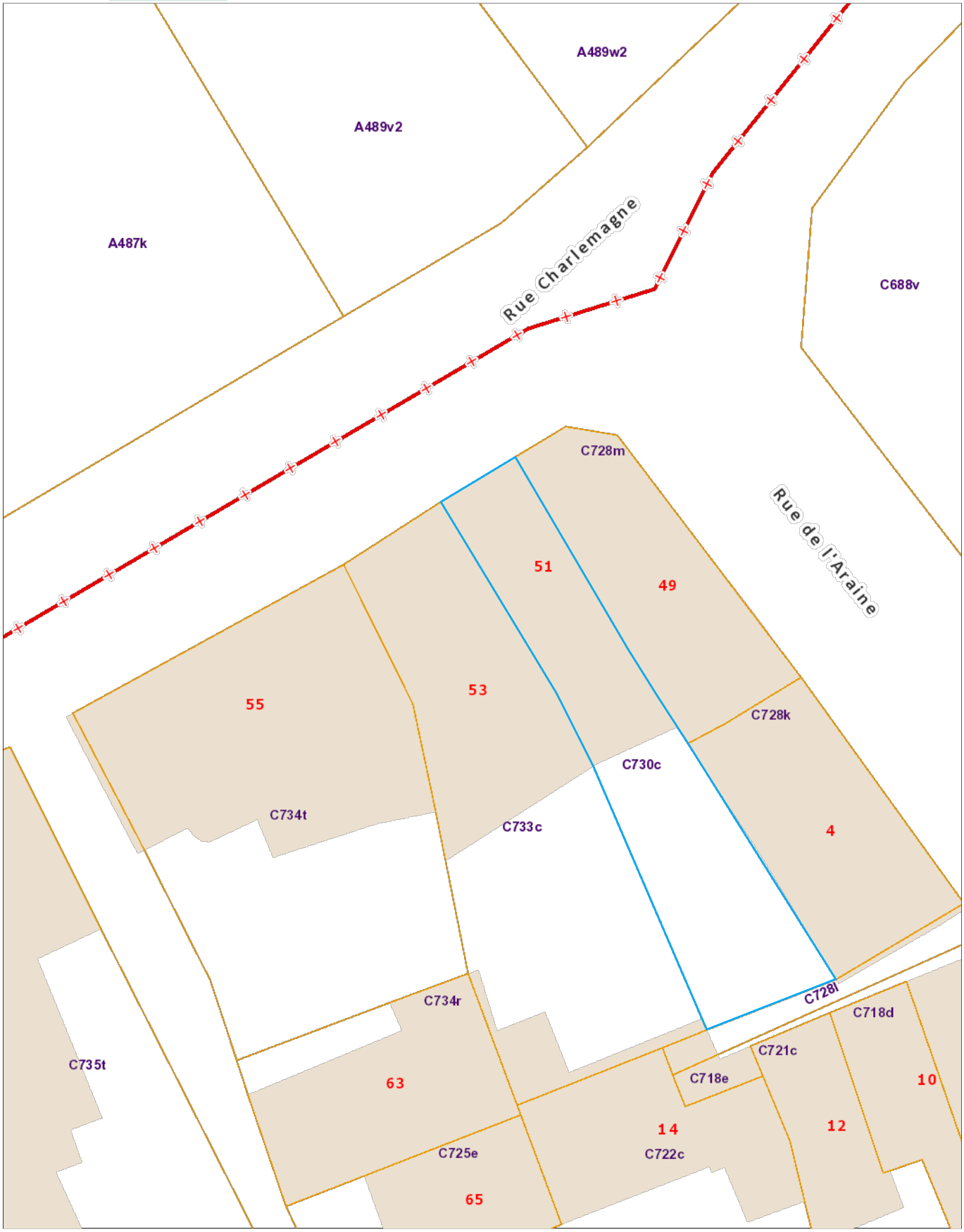
Service Public Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

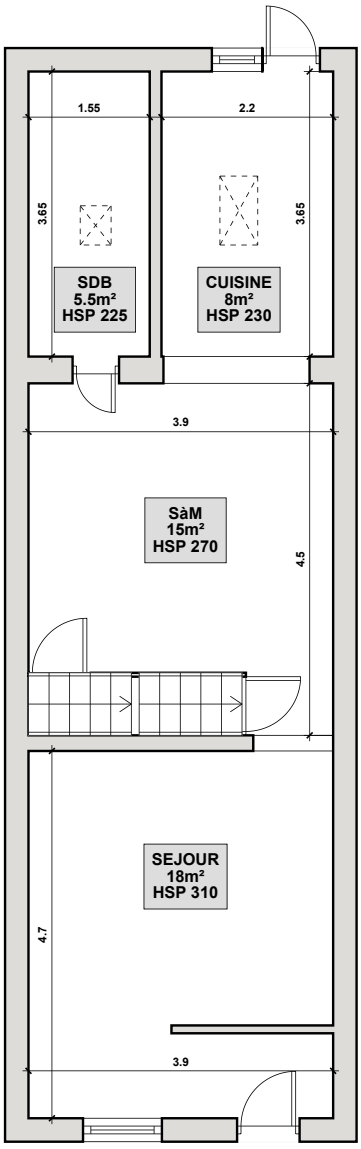
Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
LIEGE 20 DIV/JUPILLE-SUR-MEUSE/

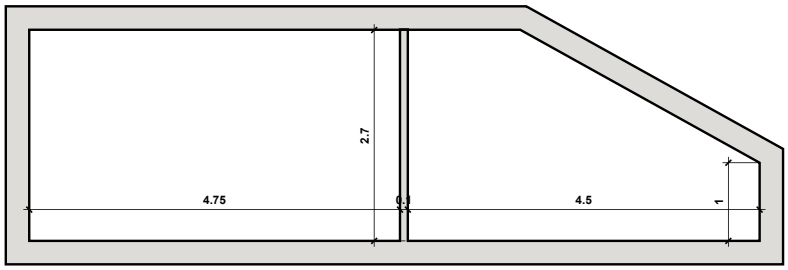
Situation la plus récente
Fait le 19/10/2022
Échelle : 1 : 250



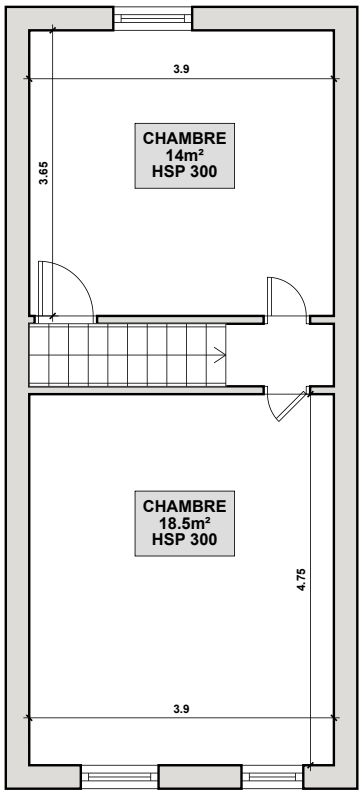
L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



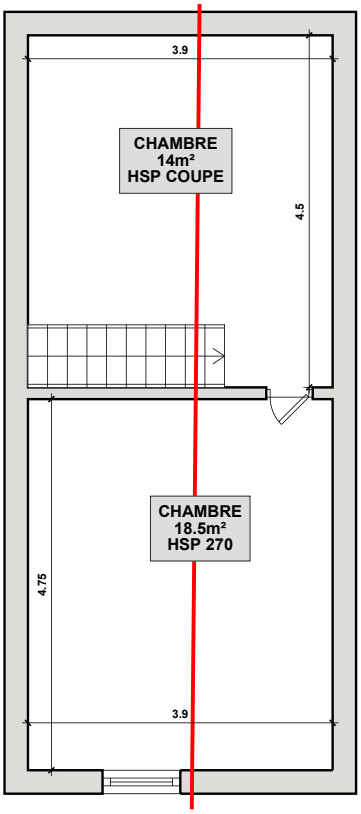
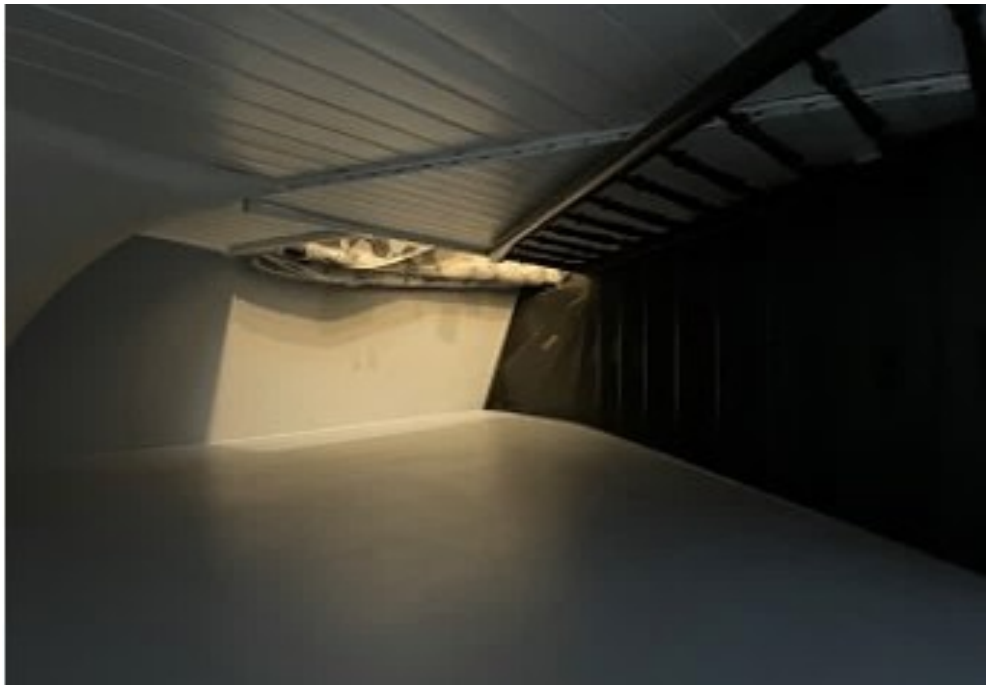
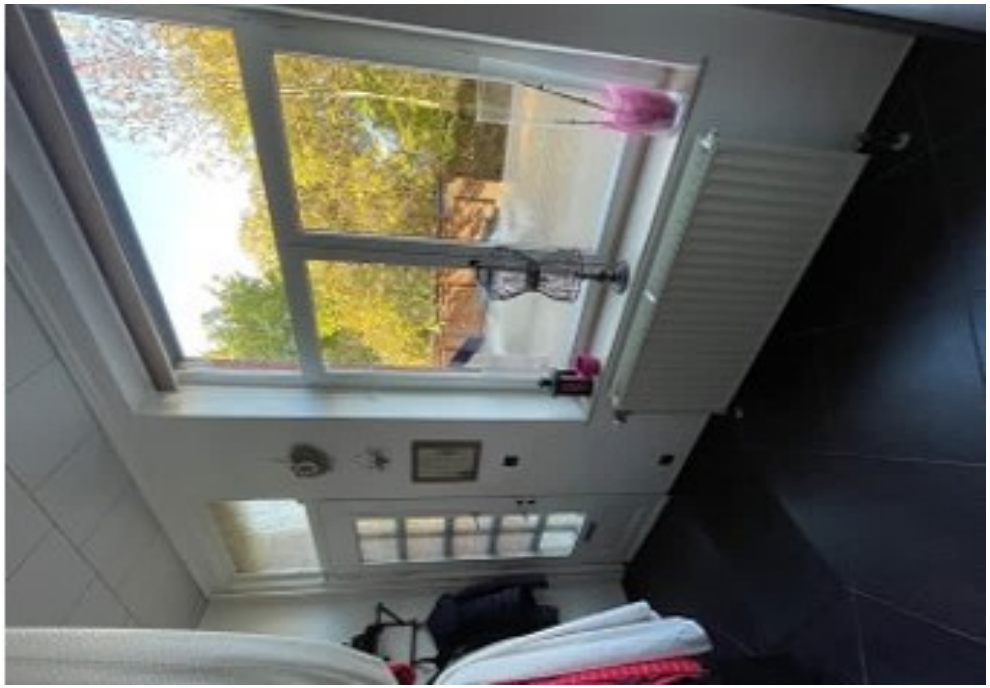
REZ-DE-CHAUSSEE



COUPE



1ER ETAGE



2EME ETAGE