

# Rapport

d'

# Expertise

**Régie Foncière Ville de Mons**  
**Bien sis à Mons 12<sup>ème</sup> Div/Maisières**  
**Rue Baron du Bois ,**

**Dossier : 2019 / 173**

## **Cabinet de Géomètres Meunier SPRL**

**Guy Meunier**  
Géomètre  
Expert-Immobilier  
Expert Judiciaire

**Jean-François Meunier**  
Géomètre Expert-Immobilier  
Auteur de projet  
Voirie et Lotissement

**12,rue Albert 1<sup>er</sup>**  
**7050 Jurbise**  
**tél: 065.22 6251**  
**fax: 065.227710**

## PROCES - VERBAL D' EXPERTISE.

L'an deux mil dix Neuf , le 19 septembre ,

Je soussigné Guy Meunier, Géomètre Expert Immobilier et Expert Judiciaire, dont les bureaux sont sis à 7050 Jurbise , Rue Albert 1<sup>er</sup>, 12, légalement admis et assermenté par le Tribunal de Première Instance séant à Mons dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres Experts sous le N° GEO – 04 – 287.

Agissant à la requête de : La Régie Foncière de la Ville de Mons

A l'effet de procéder à l'expertise en valeur vénale d'un bien sis à Mons 12<sup>ème</sup> Div / Maisières Rue Baron Dubois ,  
Occupé par l' « ASBL Vivre à Maisières »

La visite du bien s'est déroulée le 17/09/2019 en présence de  
Mme Decausmacker

## 1-Immeuble

-Nature du bien : une ancienne école actuellement occupée par un musée de la vie locale

-Situation : Mons 12<sup>ème</sup> Div/Maisières  
Rue Baron du Bois ,  
MC : 479

N° de parcelle	Contenance	Revenu et classement/Ha	Revenu cadastral
Sect A 115 G	09 A 85 Ca	0005	1675 €

-Age du bâtiment : construction datant d'entre les 2 guerres . (1920/1930)

-Plan cadastral : Voir Page suivante.

-Photo : voir page suivante

-Occupation : Par l'ASBL « Vivre à Maisières »

-Situation urbanistique :

Repris au plan de secteur Mons Borinage planche Jurbise 45/3 approuvé par l'ERW le 09 novembre 1983 , entièrement en zone d'habitat .

### **Description du Bien**

A)Sous Sol : Néant

B)Rez de Chée : Ancienne école (voir plan )

-Hall d'entrée

-A gauche : une ancienne classe

-A droite : 2 anciennes classes

C)Etage : Néant

D)Grenier : aucune cage d'escalier pour y accéder

E)Terrain : Une avant cour accessible au départ de la Rue Baron du Bois et un autre accès au départ de la Rue de l'Agace par une porche cochère mais il y a aussi la possibilité de percer le mur afin d'avoir une entrée carrossable . Ce terrain est partiellement occupé par une cabine électrique qui est la parcelle A 115 F qui coupe la façade Rue Baron du bois en 2 parties rendant cet ensemble difficilement constructible en une seule unité du côté de cette rue Baron Du Bois .

DOMAINE DE LA VILLE DE MONS DB.207.656.808.ACGF

7000 MONS GRAND PLACE 22

n°	an	art. préc	n° préc.	situation & détails	P/W	Son	parcelle	nature	N	Ha	A	Ca	T/V	constr&class	code	R.C.	CFH	*
0132	81	00479	0078	R BARON DUBOIS		A	0115 G	BAT.ADMIN.	N		09	85		0005	2G		1 675 -	

reproduction partielle de l'article

**EXCLUSIVEMENT PREVU COMME ANNEXE A DES RENSEIGNEMENTS VERBAUX.  
PAS D'EXTRAIT OFFICIEL**

reproduction interdite en vertu de art. 503 §3 du code des impôts sur les revenus 1992

# MONS



Division Section Parcelle Article Ordre Situation  
 12 A 115 G 53048 00479 0132 R BARON DUBOIS

Cause RC/Ha Code revenu RC Origine Article n° précédent  
 2G 1675 81 00479 0078

Nature Cont. Hectare Watering 1 Matériel outillage  
 BAT.ADMIN. 985

Année construction Code rue police N° attributif N 1 TV  
 0005 3650 N

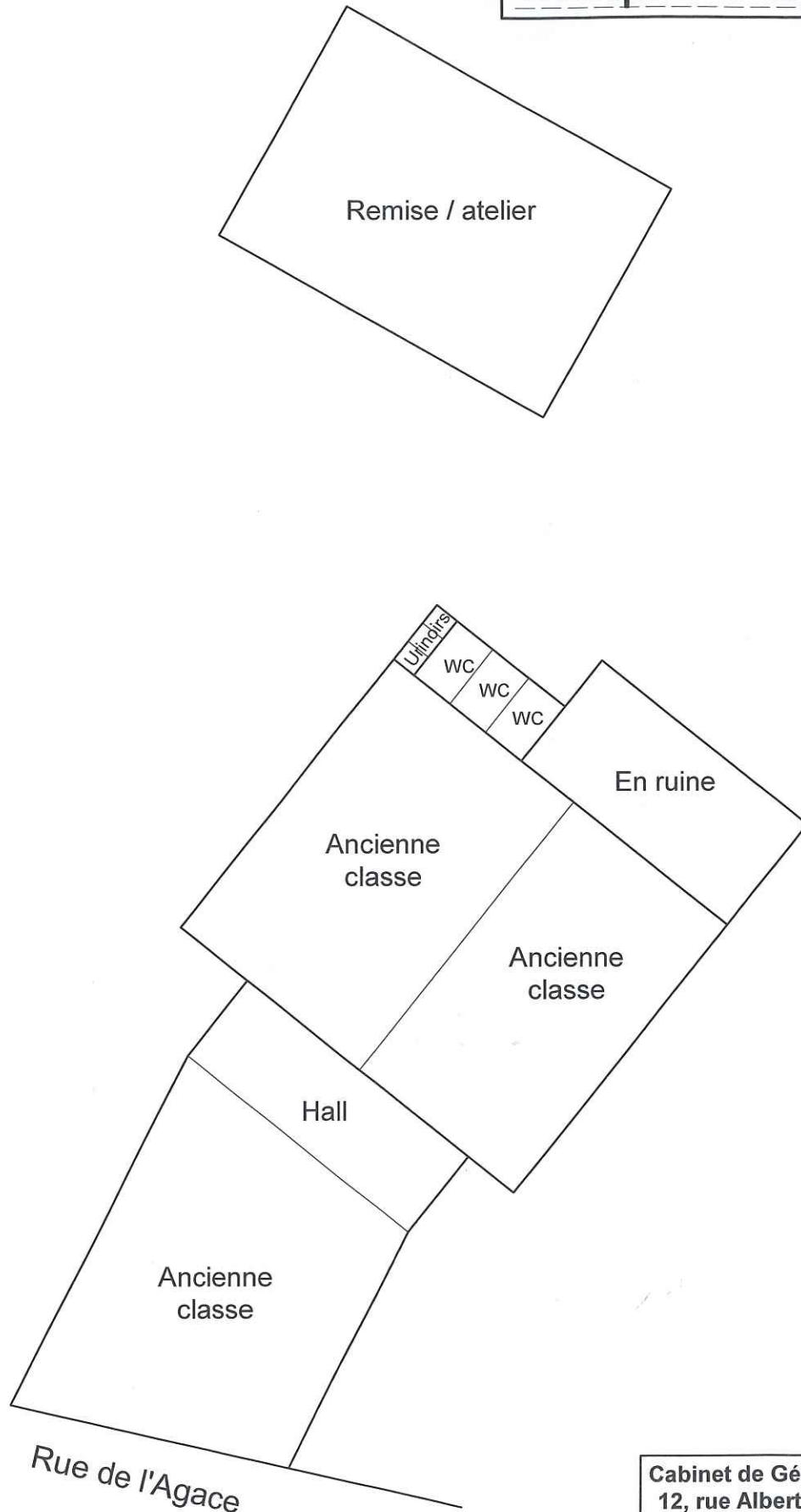
Propriétaire / Adresse  
 1 DOMAINE DE LA VILLE DE MONS  
 7000 MONS GRAND PLACE 22  
 Codification Droit Droit Fin Total cont Impos. - Non imp  
 DB207656808AC 21099 36371







# Croquis d'expertise



Cabinet de Géomètres Meunier sprl  
12, rue Albert 1er - B 7050 Jurbise  
Tél : 065 / 22. 62. 51.  
Référence dossier : 2019 / 173  
Régie Foncière / Exp. Maisières  
Rue de l'Agace  
Dressé le mardi 17 septembre 2019









## -Qualité de la construction-Etat d'entretien

A)Toiture : Charpente d'époque

Couverture en tuiles de terre cuite à double emboîtement avec de nouvelles zingueries .

B)Maçonnerie : Maçonnerie d'époque de la construction en briques naturelles mais qui pourraient faire l'objet d'un sablage rejointoyage .

C)Menuiserie Extérieure : Tous les châssis sont vétustes voir même pourris sauf 2 châssis qui ont été remplacés anciennement par la Poste qui a occupé le bien et qui sont 2 châssis fixes en ALU munis de vitrages anti effraction .

Menuiserie intérieure : Portes ordinaires.

D)Pavements-Revêtement de sol :

-Les carrelages sont d'époque de la construction en carreaux de ciment brun et noir .

E. Parachèvement et confort : néant

-Installation électrique sommaire pour les besoins de l'occupation actuelle .

-Un seul convecteur au gaz fonctionne encore .

-Au niveau sanitaires , anciens urinoirs situés dans la cour arrière et 3 WC extérieurs .

-Pas de cuisine , pas de salle de bains .

F-Travaux et réfections à prévoir : Ce sont des locaux qui peuvent être réhabilités vu leur situation en zone d'habitat soit en un logement ou entièrement démolis .

Dans ce cas et le terrain nu peut faire l'objet d'une promotion immobilière à front de 2 Rues mais avec la problématique de la cabine électrique qui scinde la façade à front de la Rue Baron du Bois en 2 parties .

G. Éléments favorables / Défavorables

-Bonne situation , près de la Grand-Place de Maisières

-Moyens de locomotions bus à 50 m

-Entrée et sortie d'autoroutes à moins de 500 M

-Bon potentiel soit :

-à rénover et à réhabiliter pour en faire un beau logement unifamilial ou des Appartements en vue de la location

-à raser pour en faire une promotion immobilière

## Valorisation

### -Méthode par points de comparaison :

Note : Depuis l'application du RGPD( Règlement **G**énéral de la **P**rotection des **D**onnées ) nous ne sommes plus autorisés à mentionner les références d'un point de comparaison , soit l'adresse précise , le cadastre , le nom du Notaire instrumentant , la date de l'acte , le prix .

Dès lors que ces éléments permettent d'identifier soit l'acquéreur , soit le vendeur enfreignant ainsi la stricte application du RGPD .

La seule solution est d'obtenir individuellement immeuble par immeuble ,l'autorisation écrite des vendeurs et acquéreurs afin de mentionner ces renseignements dans notre rapport ,ce qui est matériellement impossible à obtenir .

-Méthode par capitalisation : dans son état actuel cet immeuble n'est pas louable et donc une valorisation sur base d'un rendement est impossible

### -Méthode par valeur intrinsèque :

Terrain 985 m<sup>2</sup> à 100 €/m<sup>2</sup> soit 98.500 euros

Superficie batie 145,50 m<sup>2</sup> à 275€/m<sup>2</sup> soit 40.012 euros

Superficie remise 53 m<sup>2</sup> à 125 e/m<sup>2</sup> soit 6.625 €

Total :145.137 arrondi à 145.000 euros.

## Estimation de la valeur vénale :

Eu égard à la description , ci-avant ,j'estime la valeur vénale de cet immeuble dans son état actuel à la somme de **145.000 euros**

Ma mission étant terminée , j'ai dressé le présent procès-verbal date ci avant en toute sincérité et en parfaite connaissance du bien décrit

L'Expert : Guy Meunier

