

Rapport

d'

Expertise

Régie Foncière Ville de Mons
Bien sis à Mons 12^{ème} Div/Maisières
Rue Grande , 118 ,

Dossier : 2021/099

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^{er}
7050 Jurbise
tél: 065.22 6251
fax: 065.227710

PROCES - VERBAL D' EXPERTISE.

L'an deux mil Vingt et un , le 28 avril ,

Je soussigné Guy Meunier, Géomètre Expert Immobilier et Expert Judiciaire, dont les bureaux sont sis à 7050 Jurbise , Rue Albert 1^{er}, 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^{ème} Div/Maisières Rue Grande , 118 ,

La visite du bien s'est déroulée le 27 avril 2021 en présence de Mr. Pirmez et de l'Expert

-Nature du bien : Ancienne maison communale de Maisières

-Situation : Mons 12^{ème} Div/Maisières
Rue Grande , 118 ,

MC : 479

N° de parcelle	Contenance	Revenu et classement/Ha	Revenu cadastral
Sect A 115 E	01 A 60 Ca	0001	520 €

-Age du bâtiment : Immeuble datant de fin 19^{ème} siècle .

-Plan cadastral : Voir Page suivante.

-Photo : voir page suivante

-Occupation : Libre d'occupation à la vente .

-Situation urbanistique :

Repris au plan de secteur Mons Borinage planche Mons 45/7 approuvé par l'E.R.W. le 09 novembre 1983 en zone d'habitat

Description du Bien

A) Sous Sol :

Caves sous le corps du bâtiment principal

B) Rez de Chée :

Hall d'entrée central transvasant distribuant :

-A gauche sur 2 anciens bureaux

-A droite sur un ancien bureau .

-Dans le fond du bâtiment nous avons la cage d'escalier vers l'étage et vers les caves et accès à la réserve et un WC en annexe arrière

C) 1^{er} Etage :

Ancienne salle du Conseil à front de la Grand-Route ,

la cage d'escalier avec accès au grenier et un petite pièce d'archives sur l'arrière

D) Combles :

Actuellement à l'état de grenier mais aménageable.

E) Terrain : Juste le terrain périmétrique à la parcelle

-Qualité de la construction-Etat d'entretien

A)Toiture :

La toiture a été refaite voici \pm 10 ans en tuiles de terre cuite avec une sous toiture et vélux .

Les zingueries ont été refaites

B)Maçonnerie : Gros-œuvre en maçonnerie de pleine briques avec linteaux et seuils en pierre bleue ainsi que le soubassement (bon état général)

C)Menuiserie Extérieure : Tous les châssis ont été renouvelés par des châssis de composition mixte ALU extérieur bois intérieur munis de double vitrage

Menuiserie intérieure : l'immeuble a subi un dégât des eaux mais n'a pas été suivi de réparations en temps suffisant ;voir photos de l'état déplorable de l'intérieur de l'immeuble où la mэрule a malheureusement pris possession des gîtages , planchers et murs !!!!

D)Pavements-Revêtement de sol :

-Rez de Chaussée : anciens carreaux de ciment

-Etage plancher et gîtage en bois

E. Parachèvement et confort :

-Néant , pas de système de chauffage , installation électrique rudimentaire , sanitaires rudimentaire

F-Travaux et réfections à prévoir :

Immeuble à réhabiliter complètement

G)Eléments favorable / défavorable

-Bonne situation face à la Place de Maisières

-Possibilité de créer 3 logements en vidant complètement l'immeuble dès lors que les gîtages en bois sont attaqué par la mэрule , l'escalier en bois ne sera plus admis

Il faudrait refaire des gîtages en hourdis terre cuite et chape

Recréer une cage d'escalier en béton

On pourrait faire un appartement au rez un à l'étage et un dans les combles où il suffit de remonter l'entrait qui est à \pm 1,90 de haut , c'est techniquement faisable sans risque de la déstabilisation de la charpente

Métre :

Terrain 160 m² mais la partie avant du terrain est tombée dans le domaine public

RDC : 73 m²

1^{er} étage :61 m²

Combles mansardés :61 m² à 0,8 = 49 m²

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	*
0131	81	00479	0051	R GRANDE 118		A	0115 E	BAT.ADMIN.	N		01	60		0001	2G		520 -	

reproduction partielle de l'article

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

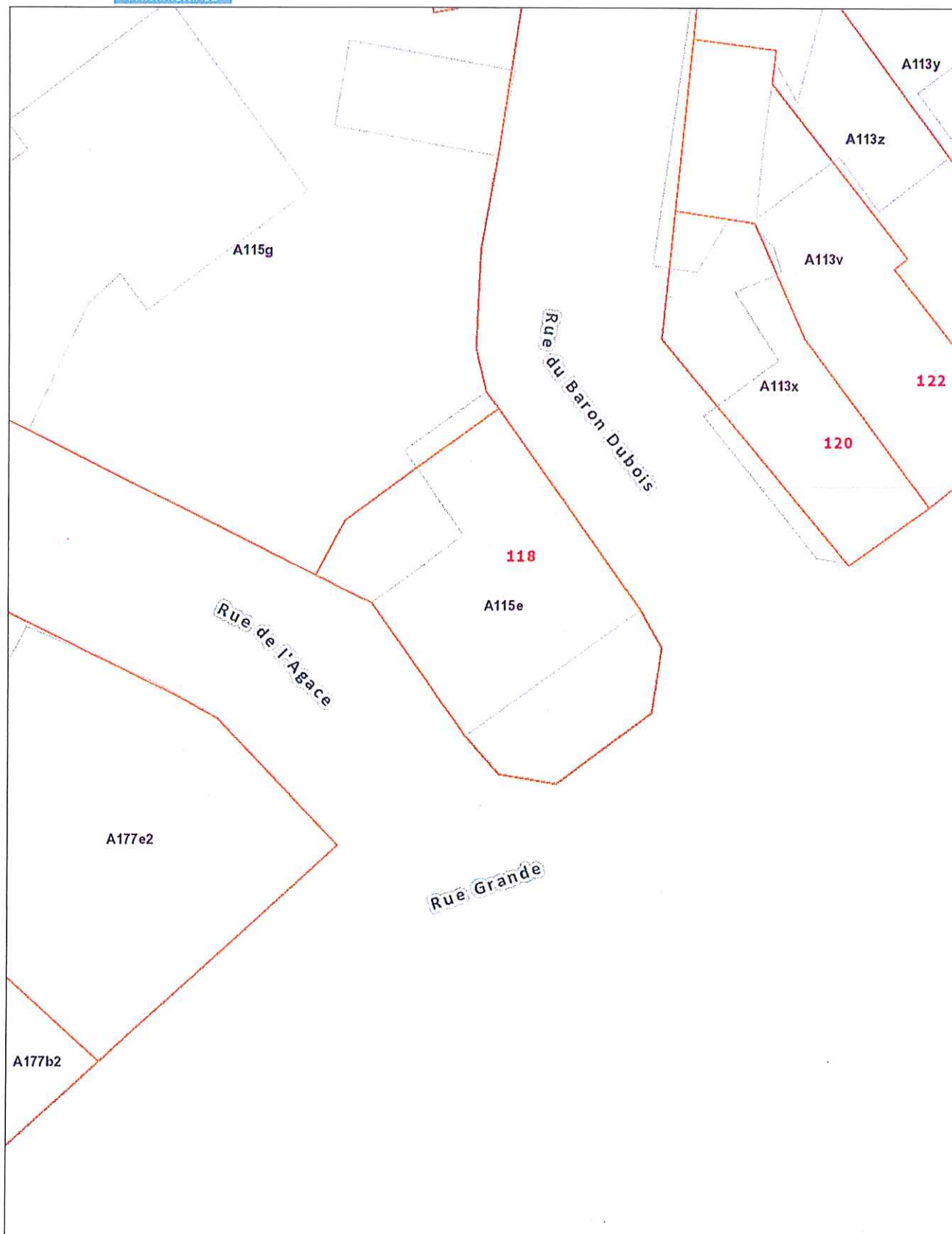
reproduction interdite en vertu de art. 503 §3 du code des impôts sur les revenus 1992



Extrait du plan parcellaire cadastral

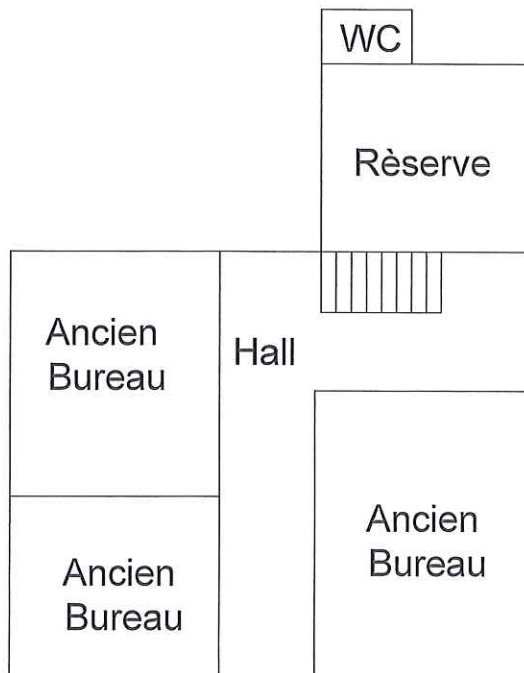
Centré sur :
MONS 12 DIV/MAISIERES/

Situation la plus récente
Fait le 29/04/2021
Échelle : 1 : 250

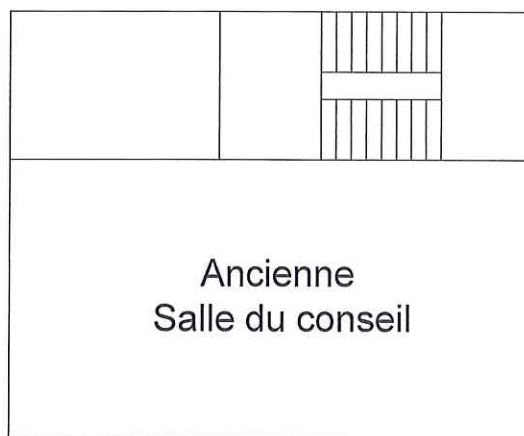


CROQUIS D'EXPERTISE

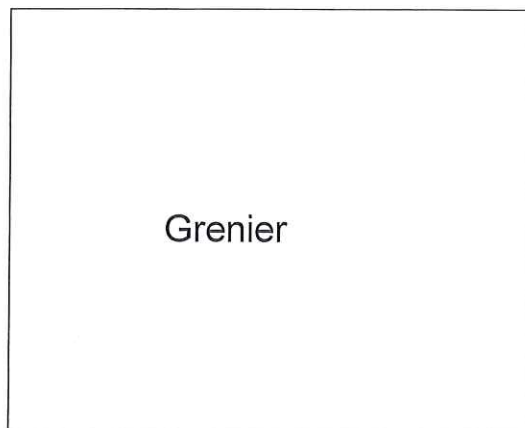
Rez de chaussée

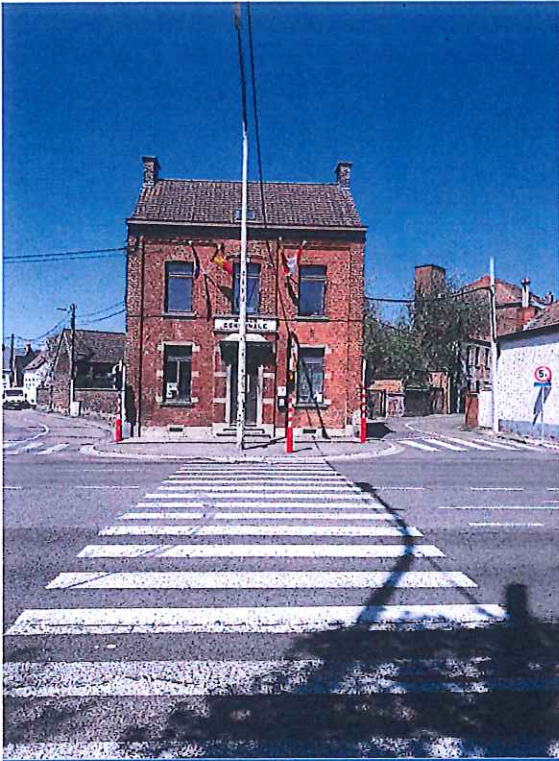


Etage



Grenier















Valorisation

-Méthode par points de comparaison :

Note : Depuis l'application du RGPD(**R**èglement **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 .

Comparativement aux relevés de ventes, on peut estimer cet immeuble dans son état actuel dans une fourchette oscillant entre 75/80.000 euros

-Méthode par valeur intrinsèque :

Terrain : 120 m² utiles estimé 12.000 €

RDC : 73 m²

1^{er} étage :61 m²

Combles mansardés :61 à 0,8 = 49 m²

Soit 183 m² à 375 = 68.625

Total :80.625

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 **80.000 euros**

Estimation de la valeur locative :

_néant actuellement non louable car immeuble insalubre

Estimation du cout des travaux :

183 m² à 825€/m² : 150. 975

Imprévus : 15.000

Honoraires architecte : 19.800

tva 39.013

total travaux de remise en état :224.788 arrondi à 225.000 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

