Sandrine
KOEUNE
Notaire

Successeur du Notaire
Philippe PIRON

ETUDE NOTARIALE

Rue de Nimy, 31
7000 MONS

065 / 35 26 23 - 065 / 31 77 83
065 / 31 10 42
Courriel : sandrine.koeune@notaire.be
www.notairekoeune.be

Rapport d'expertise

Immeuble sis à 7000 Mons, rue des Capucins, 50
Dossier 19-00-0142/29

L'an deux mil vingt et un
Le 20 mai

Je soussignée, Sandrine KOEUNE, Notaire à Mons

Agissant à la requête de la Ville de Mons,

A l'effet de procéder à l'expertise du bien sis à 7000 Mons, rue des Capucins, 50.

La visite du bien s'est déroulée le mercredi 28 avril 2021 en présence de Madame Muriel De Bleecker et de Monsieur Fabien Van De Pontseele.

Nature du bien

Maison de commerce.

Situation : centre ville de Mons – 3ème division. Zone d'habitat faisant partie du périmètre historique de Mons.

N° de parcelle	Contenance	Revenu cadastral
E 0614 D P0000	2 ares	2.615 euros

Occupation du bien : occupée par l'ASBL RIZ HOME dans le cadre de la revitalisation de l'axe de la Gare moyennant un loyer mensuel de 1.000 euros suivant convention datée du 15 janvier 2021 pour une période de 10 mois.

Description du bien

1. Sous-sol

Deux caves présentant des traces d'humidité. Il est suspecté une culture de champignons.

2. Rez-de-chaussée

Grand local commercial.
Local chaudière.
Pièce donnant sur l'arrière de l'immeuble.
WC hommes et femmes.
Petite cuisine.
Pièce à usage de débarras.
Cagibi.
Véranda donnant sur le jardin

3. Premier étage

Hall
Local technique
Une grande pièce
Une petite pièce

4. Combles

Hall
Cuisine
WC
Une grande pièce
Une petite pièce

5. Terrain

Petite cour
Jardin arboré

Documents cadastraux

Recherche Cadastre

23/04/2021

Dossier expertise Ville de Mons

Numéro de la parcelle 0614DP0000

Détail de l'article sélectionné

Division cadastrale 53403 MONS 3 DIV

Identification et droits éventuels du ou des propriétaires				
Nom	Rue	Commune	Droits	Autre(s)
GALLEE HORECA ET DEVELOPPEMENTS	Rue L.Glineur(T), 49	7333 Saint-Ghislain (Belgique)	VE 1/1	Droit réel portant sur une partie d'un bien impossible à diviser : Oui

Biens associés : Superficie totale 200 - Situation le : 23/04/2021

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction	Code	Montant
1 - R DES CAPUCINS 50		E	0614DP0000	MAISON COMMERCE	200	0001	2F	2615

Cette copie de renseignements cadastraux est autorisée par l'Administration de la Documentation Patrimoniale qui les fournit sur base des données connues et incorporées dans sa documentation.

www.e-notariat.be

Annexes

1 - Division cadastrale : 53403 - MONS 3 DIV - Numéro de section : E - Numéro de la parcelle : 0614DP0000

Information sur la Parcelle
Code et description commune administrative (INS) : 53053 - MONS
Code et description vérification contenance : - - Contenance ni titre ni vérifiée
Ordre des composantes de la parcelle : 01
ID situation PUR : 30015945
Coordonnée X : 120069
Coordonnée Y : 126794

Information sur le Bâti
Nombre de salles de bains : 1
Numéro de bloc : *
Surface bâtie : 154
Code et description indice de la construction : 200 - Maison de commerce - Sans entrée particulière
Code et description qualité de la construction : N - Normale
Code et description type de construction (nombre de façades) : A - Mitoyen des deux côtés
Code et description nature cadastrale du PUR : 407 - MAISON COMMERCE
Code détail partie privative : ****
Nombre d'étages hors-sol : 2
Combles habitables : Oui
Nombre de logements : 1
Nombre de pièces habitables : 4
Numéro de PUR : AE44.AC87.QY
Superficie utile : 250

Information sur l'Adresse
Code postal : 7000
Code et description commune administrative (INS) : 53053 - MONS
Numéro de police pour le tri : 50

Information sur la Situation Patrimoniale
Inscription article précédente : NA
Régistration article : NA
Timestamp version début situation patrimoniale : 2019-11-05
Date fiscale de début de la situation patrimoniale : 2019-09-27
Date juridique de début de la situation patrimoniale : 2019-09-27
ID de la situation patrimoniale : 209689984

Information sur la situation Parcellaire
Année de début situation parcelle : 1979
Code détail partie privative : ****
ID situation parcelle : 30010874

Information sur le Sol
Code et description nature PUR : 407 - MAISON COMMERCE
Code et description type de PUR : 2 - Terrain
Numéro de PUR : AE44.AC88.QX
Situation non-bâti : R DES CAPUCINS

Cette copie de renseignements cadastraux est autorisée par l'Administration de la Documentation Patrimoniale qui les fournit sur base des données connues et incorporées dans sa documentation.

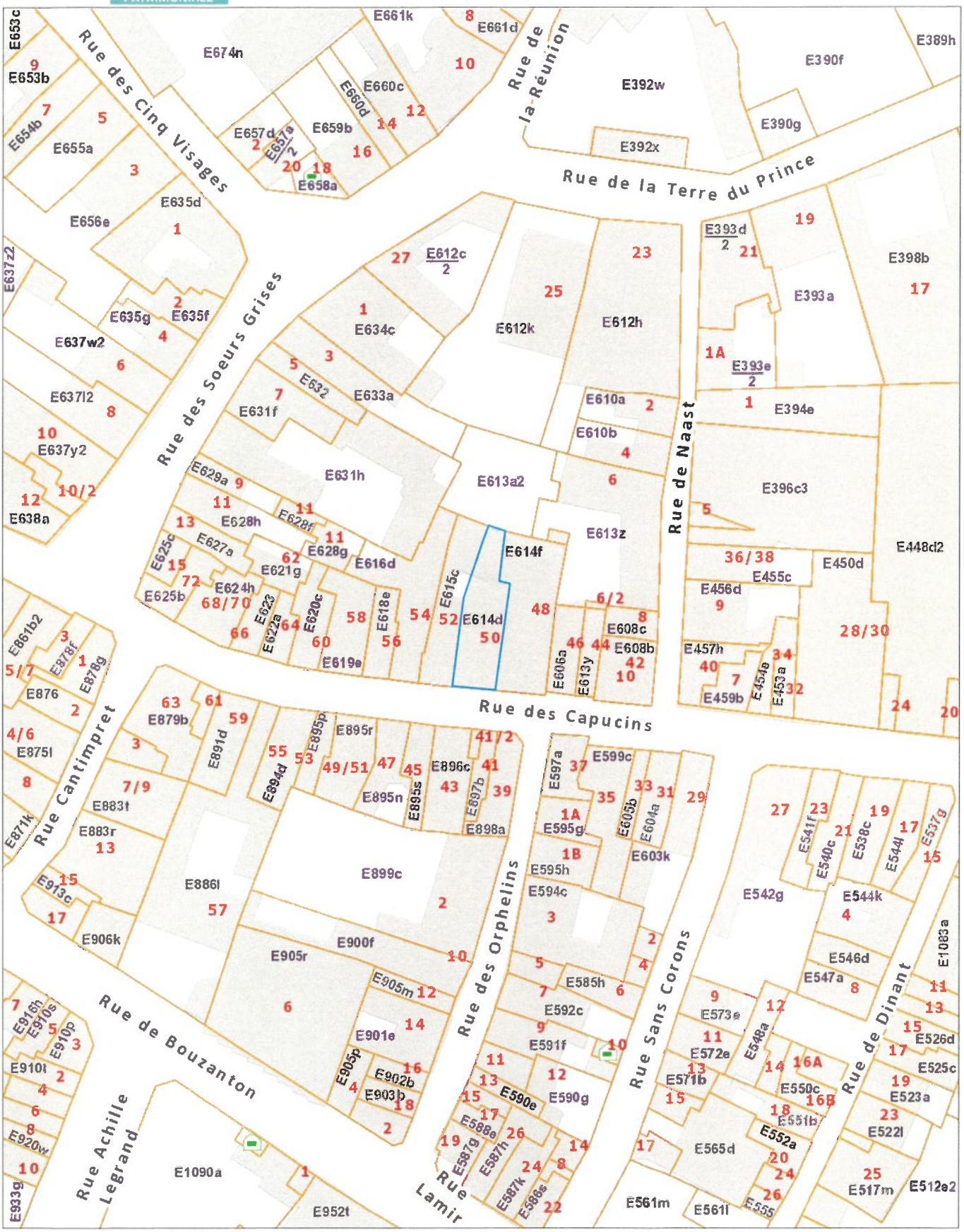
www.e-notariat.be

Service Public Fédéral
FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
MONS 3 DIV

Situation la plus récente
Fait le 23/04/2021
Échelle : 1 : 1000



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.

Photos du bien

PLAN D'EVACUATION
Sortie
Issue de secours
Extincteur

Etat d'entretien – Particularités

Pompe à chaleur (chaud/froid).
Châssis double vitrage PVC.
Toiture en bon état.
Electricité en cours de mise en conformité.
Immeuble en parfait état.

Toutefois, il est à préciser que le plan cadastral ne correspond pas à la réalité dans le sens où d'après le plan cadastral, la parcelle dans son ensemble est bâtie alors que la réalité fait apparaître l'existence d'une cour et d'un jardin arboré.

METHODE D'EVALUATION PAR POINTS DE COMPARAISON

Depuis l'application du RGPD (Règlement Général de la Protection des Données), les notaires ne sont plus autorisés à mentionner les références des points de comparaison (adresse précise, ect..).

Toutefois, sur base de la moyenne des points de comparaison pour des immeubles de commerce dans le centre de Mons, nous pouvons retenir une valeur de 2.235 euros au mètre carré.

Eu égard à la description ci-avant, à la nature du bien et à sa situation, Nous pouvons conclure pour cet immeuble dans son état actuel à la valeur vénale suivante :

447.000 euros.

Fait à Mons
Le 20 mai 2021.