

Rapport

d'

Expertise

Régie Foncière Ville de Mons
Bien sis à 7000 Mons
Cour du Noir Lévrier 10 & 12

Dossier : 2021/216

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 03 Novembre ,

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 des biens sis à Mons 3^{ème} Division , Cour du Noir Lévrier , 10 & 12 ,

La visite du bien s'est déroulée le mardi 02 novembre 2021 en présence de Mr. Joël Michel pour le N° 12 et par l'Expert seul pour le N° 10.

1-Immeuble

-Nature du bien : Maison d'habitation sans cour ni jardin

-Situation : Mons 3^{ème} Division , Cour du Noir Lévrier , 12 MC :1394

N° de parcelle	Contenance	Revenu et classement/Ha	Revenu cadastral
Sect G 339 A	00 A 27 Ca	0001	190 €

-Age du bâtiment : Immeuble datant de la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle .

-Plan cadastral : Voir Page suivante.

-Photo : voir page suivante

-Occupation : Cette maison est actuellement louée par l' l'A.I.S.
Le locataire n'a pas de bail proprement dit , mais paie 170 €/Mois de loyer à l'A.I.S.
Il occupe le bien depuis 23 ans .

-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 faisant partie du périmètre historique de Mons .

Description du Bien

A)Sous Sol : Une cave sous l'entièreté de l'immeuble.

B)Rez de Chée :

-Une pièce d'entrée de séjour , la cage d'escalier vers la cave et étage
Dans l'ancienne cour nous avons un petit local cuisine et un WC cloisonné

C)1^{er} Etage : Une chambre côté Cour du Noir Lévrier et une petite salle de bains avec une baignoire sabot et un lavabo .

D)Grenier : Accessible uniquement par une trappe actuellement condamnée

E)Terrain : Néant

F)Annexe : Néant.

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	*
0828	78	06843	0076		G	0339 A	MAISON			00	27		0001	2F		190	-
0829	78	06843	0077		G	0340 A	MAISON			00	27		0001	2F		203	-

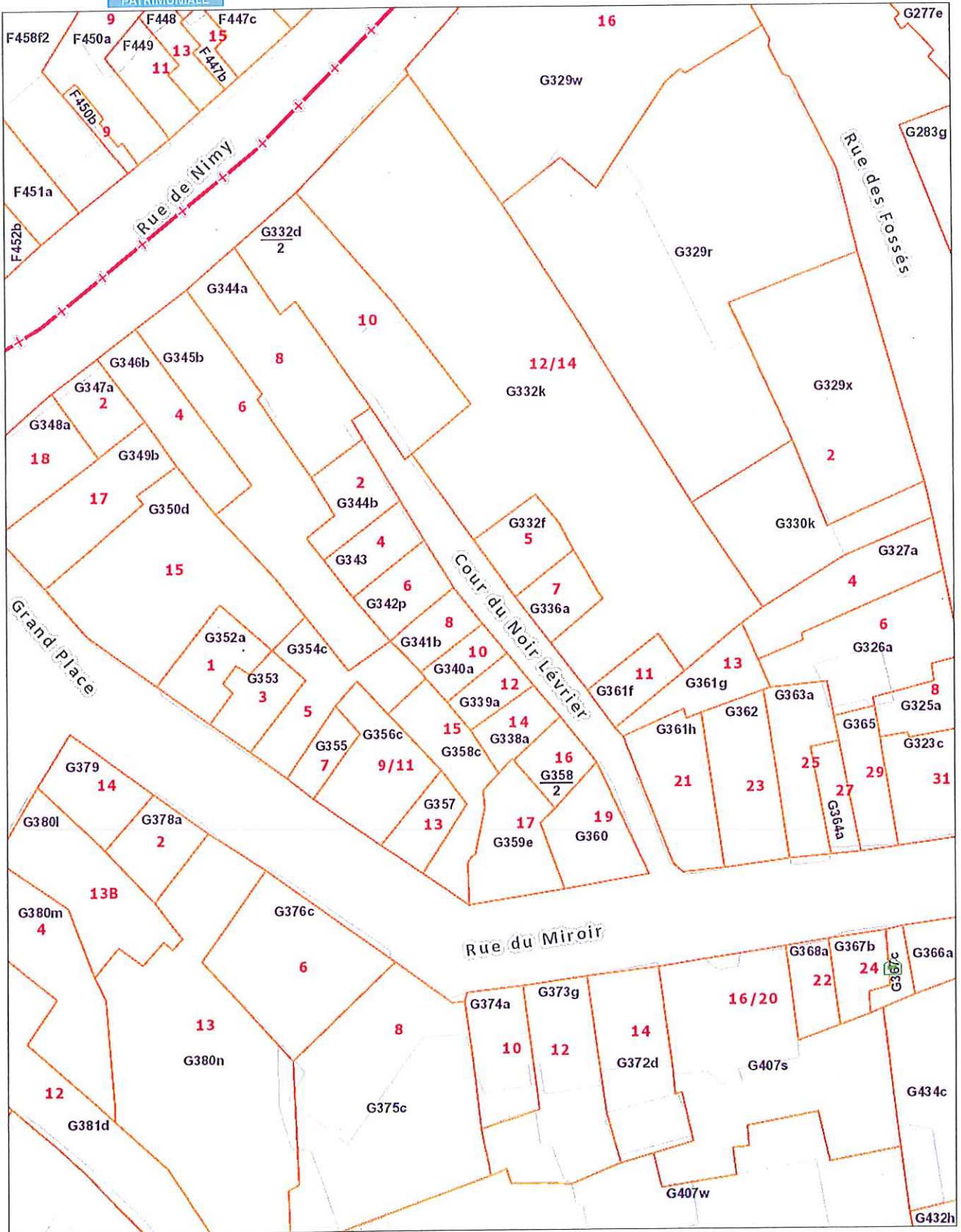
TOTAL	REVENU CADASTRAL						SUPERFICIE		
	Revenu industriel		revenu outillage		revenu ordinaire		Ha	A	Ca
	non bati	bati	non bati	bati	non bati	bati			
imposable							393		54
immunisé									

reproduction partielle de l'article



← N^o 12 → ← N^o 10 →

Cour du noir Lévrick





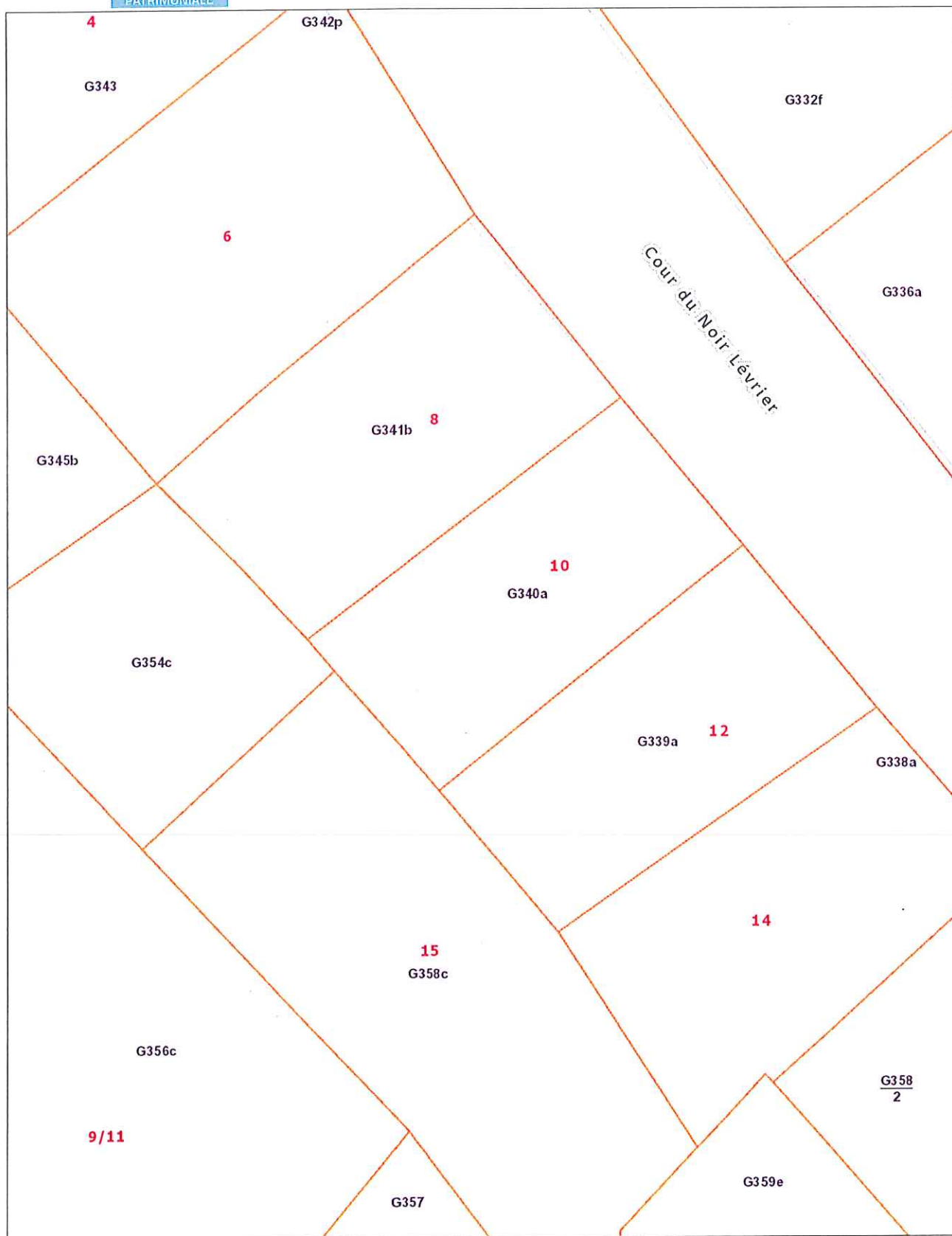
Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
MONS 3 DIV

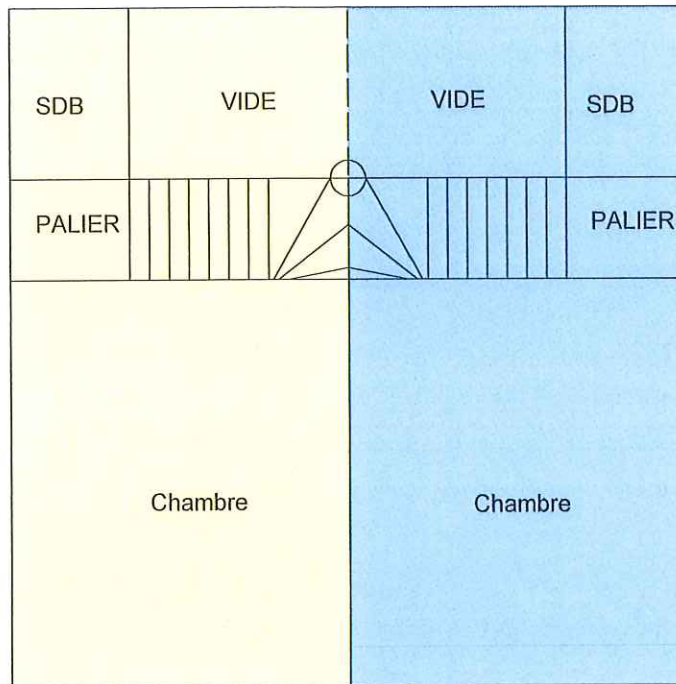
Situation la plus récente
Fait le 21/10/2021
Échelle : 1 : 100



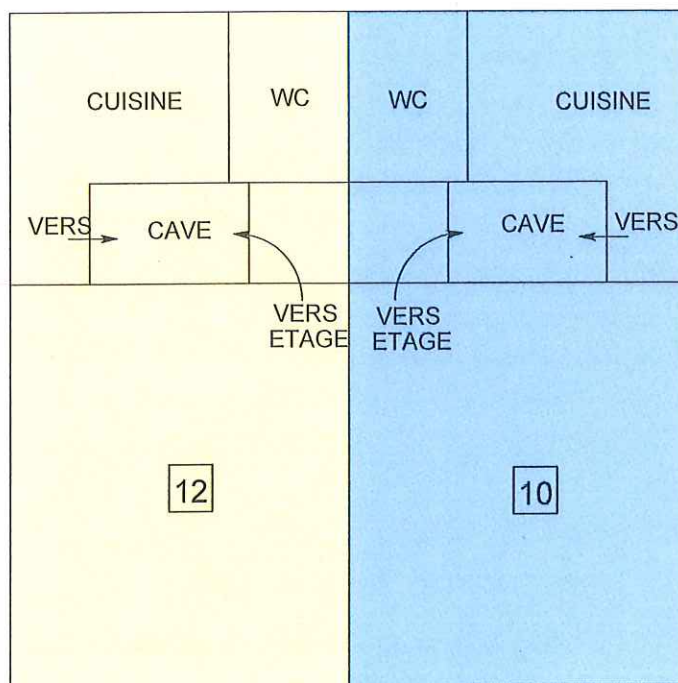
L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire 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.



Croquis d'expertise



ETAGE



← RUE DU MIROIR

REZ-DE-CHAUSSEE

RUE DE NIMY →

Cabinet de Géomètres Meunier sprl
12, rue Albert 1er - B 7050 Jurbise
Tél : 065 / 22. 62. 51.
Référence dossier : 2021 / 216 REGIE FONCIERE
Dressé le mardi 2 novembre 2021

-Qualité de la construction-Etat d'entretien

A)Toiture : Selon le locataire les toitures ont été refaites .

B)Maçonnerie : Gros œuvre en maçonnerie de pleine briques
La façade a été repeinte

C)Menuiserie Extérieure : Portes et Châssis ont été remplacés récemment
Châssis oscillo-battant , double vitrage + volet battant . (bon état général)

Menuiserie intérieure : Portes ordinaires peintes.

D)Pavements-Revêtement de sol :

-Vinyl au sol au rez de chaussée et à l'étage .

E. Parachèvement et confort :

-Convecteur au gaz au rez de chaussée

-Chauffe-eau en haut de la cage d'escalier à l'étage .

-Petite salle de bains avec une baignoire sabot , un lavabo .

-Un WC à chasse au Rez de Chée .

Il semblerait qu'il y ait des problèmes d'eau dans la cave par moment

F-Travaux et réfections à prévoir : Immeuble très correctement entretenu par le locataire actuel , parfait état locatif sauf un problème de moisissures dans le WC arrière mais cela est dû à un problème de ventilation car ce WC n'a pas de ventilation extérieure vu la conception de la toiture en verre martelé à 2 versants qui éclaire en partie la cuisine.

G. Éléments favorables / Défavorables :

- Bon état de la façade extérieure harmonie des 5 maisons

- Accès compliqué uniquement à pied .

- Ruelle étroite

- Manque de luminosité .

Note : A vérifier au moment de la vente , l'aménagement réalisé par le voisin situé à l'arrière (parcelle G / 358 C)qui est donc un immeuble commercial de la Rue du Miroir portant le numéro 15.

D'après le locataire , il s'agirait d'un restaurant asiatique qui aurait refermé complètement un jardin arrière au moyen de PVC ondulés transparent garnis extérieurement de paille de treillis à béton !!!!, ensemble totalement inesthétique .

d'après ce que nous avons pu voir par le lanterneau leurs eaux pluviales de cette toiture en PVC déborde de plus ou moins 30 cm sur les toitures de la cuisine et WC du Rez de Chaussée des 10 et 12 cour du noir Lévrier

Cela peut provoquer des inondations du petit chéneau reprenant les eaux pluviales alors que ce dernier n'est pas destiné à recevoir toute la surface couverte par ce restaurant .

Valorisation

-Méthode par points de comparaison :

Note : Depuis l'application du RGPD (Règlement Général de la Protection des Données) 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 .

Néanmoins sur base des ventes en notre possession, on peut estimer entre 60.000 € et 70.000 €

-Méthode par capitalisation : Non utilisable car le loyer ne correspond pas à un loyer normal

-Méthode par valeur intrinsèque :

-Terrain : 27 M ² x 150€/M ²	:	4.050 €
-Sous-Sol : 17 M ² x 300€/M ²	:	5.100 €
-Rez de Chée : 27 M ² x 1.300€/M ²	:	35.100 €
-1 ^{er} Etage : 20 M ² x1.300€/M ²	:	26.000 €
-Grenier : inaccessible		

70.250 € arrondi à 70.000 €

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 : **70.000 €**

2-Immeuble

-Nature du bien : Maison d'habitation

-Situation : MC : 1394 Mons 3^{ème} Division , Cour du Noir Lévrier , 10 ,

N° de parcelle	Contenance	Revenu et classement/Ha	Revenu cadastral
Sect G 340 A	00 A 27 Ca	0001	203 €

-Age du bâtiment : Immeuble datant de la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle .

-Plan cadastral : Voir Page suivante.

-Photo : voir page suivante

-Occupation : actuellement vide et dans un état de saleté repoussante

-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 faisant partie du périmètre historique de Mons .

Description du Bien

A)Sous Sol : Une cave sous l'entièreté de l'immeuble.

B)Rez de Chée :

-Une pièce d'entrée de séjour , la cage d'escalier vers la cave et étage
Dans l'ancienne cour nous avons un petit local cuisine et un WC cloisonné

C)1^{er} Etage : Une chambre côté Cour du Noir Lévrier et une petite salle de bains avec une baignoire sabot et un lavabo .

D)Grenier : Accessible uniquement par une trappe actuellement condamnée

E)Terrain : Néant

F)Annexe : Néant.

DB.207.656.808.ACGF

DOMAINE DE LA VILLE DE MONS

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	*
0828	78	06843	0076		G	0339 A	MAISON			00	27		0001	2F		190	-
0829	78	06843	0077		G	0340 A	MAISON			00	27		0001	2F		203	-

TOTAL	REVENU CADASTRAL				SUPERFICIE				
	Revenu industriel	revenu outillage	revenu ordinaire		Ha	A	Ca		
	non bâti	bâti	non bâti	bâti					
imposable					393			54	
immunisé									

reproduction partielle de l'article



← N^o 12 →



← N^o 10 →

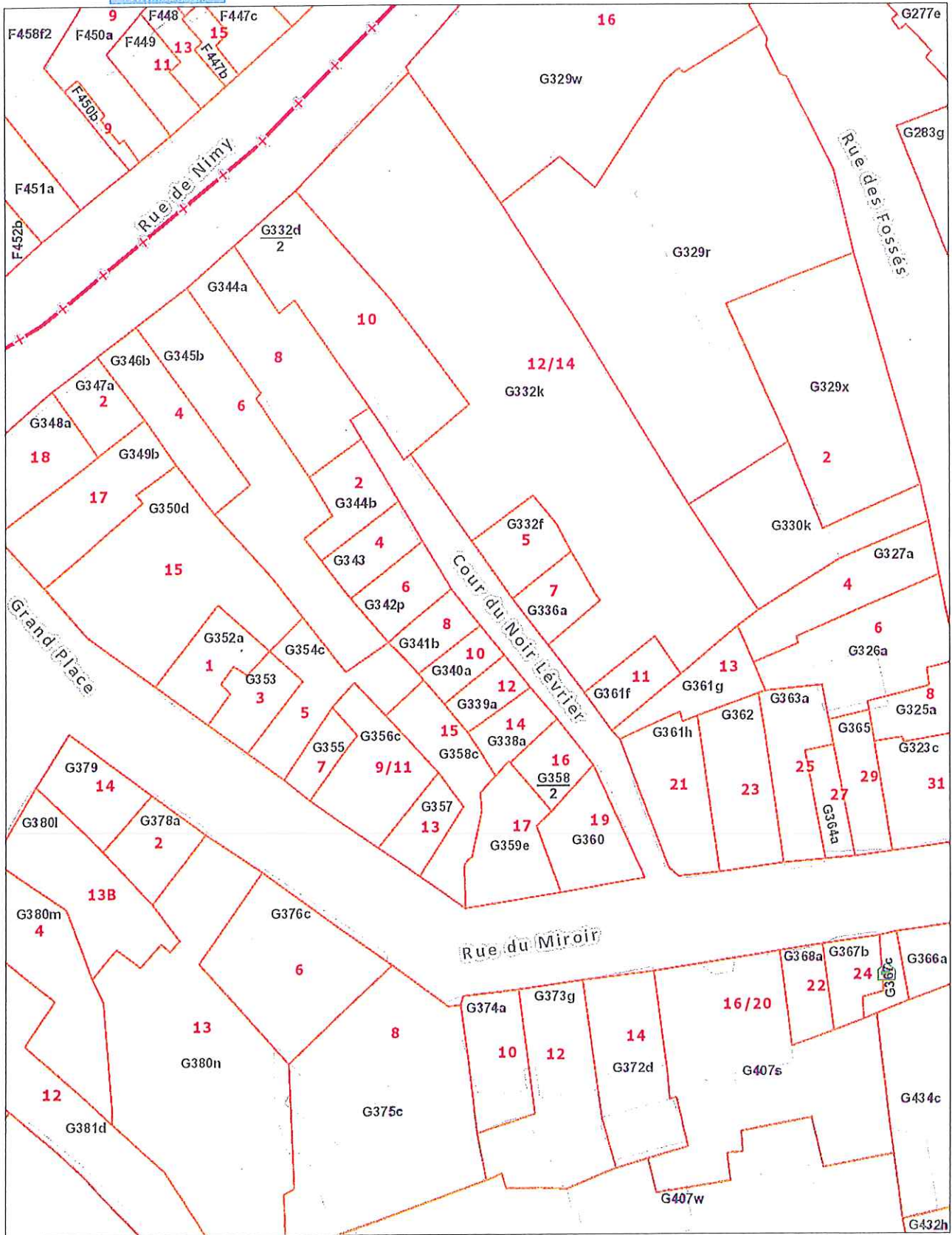
Cour du noir Lévrier



Intérieur du n° 10

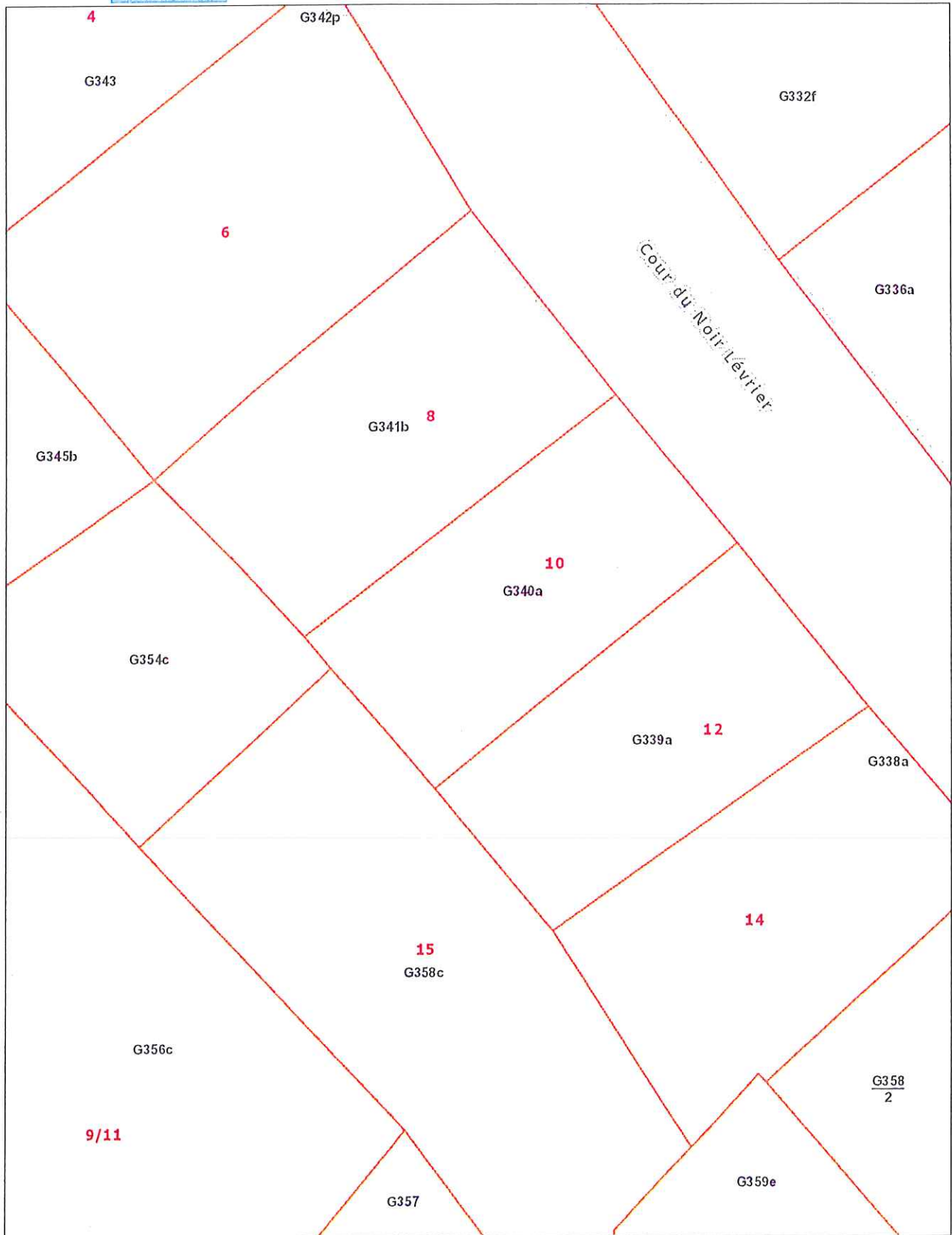


DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

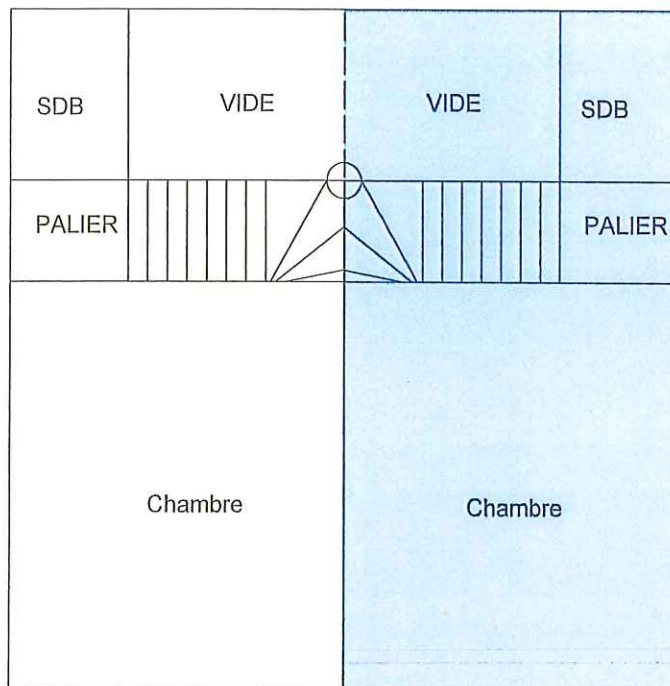




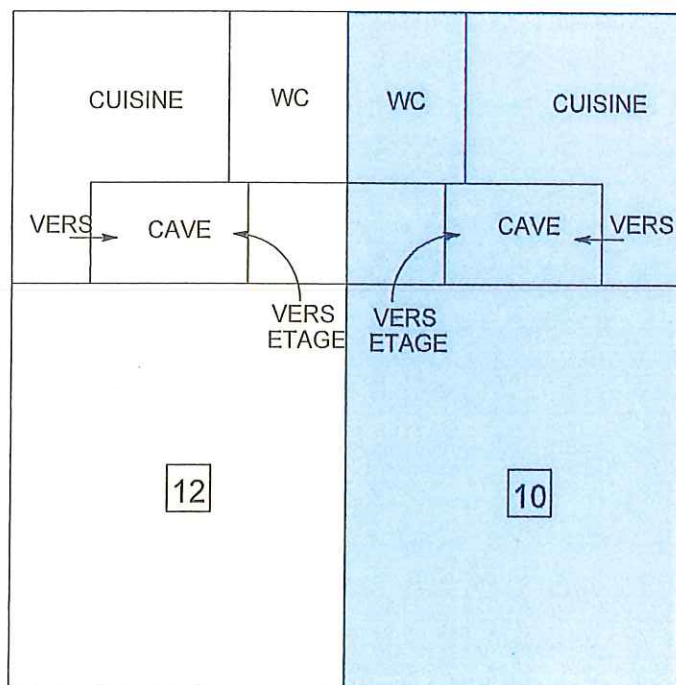
DOCUMENTATION
PATRIMONIALE



Croquis d'expertise



ETAGE



← RUE DU MIROIR

REZ-DE-CHAUSSEE

RUE DE NIMY →

Cabinet de Géomètres Meunier sprl
12, rue Albert 1er - B 7050 Jurbise
Tél : 065 / 22. 62. 51.
Référence dossier : 2021 / 216 REGIE FONCIERE
Dressé le mardi 2 novembre 2021



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 .

Néanmoins sur base des ventes en notre possession, on peut estimer entre 60 et 70.000 euros selon l'état

-Méthode par capitalisation :

-Méthode par valeur intrinsèque :

-Terrain : 27 M ² x 150€/M ²	:	4.050 €
-Sous-Sol :17 M ² x 300€/M ²	:	5.100 €
-Rez de Chée :27 M ² x 1.100€/M ²	:	29.700 €
-1Etage : 20 M ² x 1.100€/M ²	:	22.000 €
-Grenier :		

		60.850 € Arrondi à 61.000 €

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 : **61.000 €**

_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

