



---

ESTIMATION IMMOBILIÈRE EN LIGNE

---

*Type d'expertise*  
*Valeur de vente*



*Catégorie*  
*Immeuble de rapport*

Localisation

1190 FOREST/VORST - CROISSANT/RUE DU 85

Date d'édition : 21 / 01 / 2014



## LIMINAIRES

### Définition de la valeur

La valeur de vente d'un bien immobilier (ou valeur vénale hors frais d'acquisition [1]) est le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer, sachant que l'immeuble est librement mis en vente (pas en vente forcée), que la transaction se réalise à la date de l'expertise, que la durée de mise en vente soit raisonnable, que les prix soient stables pendant cette période et qu'il n'est tenu compte d'aucune valeur de convenance pour un acheteur éventuellement placé dans des conditions particulières.

### Réserves et considérations générales

#### **Nos avis de valeur sont réalisés selon les conditions générales d'usage :**

L'avis de valeur ImmoPrice.be est effectué sur base des informations transmises via la plateforme web. Ces informations sont considérées comme exactes. Il est de la responsabilité de notre client de compléter l'ensemble des informations nécessaires à cet avis de valeur.

Notre mission ne comporte pas de mesurage physique des biens. La valorisation des biens sur ImmoPrice.be se base sur les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des informations renseignées sur la plateforme web. Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

Nous n'effectuons aucunes analyses de documents légaux (acte de base, etc) ni de contrôle de la conformité des bâtiments dont la responsabilité revient à d'autres professionnels. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Nous sommes partis du principe que les titres de propriété sont valables et commercialement opposables et que les propriétés sont libres d'hypothèque. Etant donné que nous n'avons pas obtenu tous les documents légaux concernant le titre de propriété du bien, nous recommandons qu'il soit procédé à une analyse juridique sur ce plan.

[1] Frais d'acquisitions : droits d'enregistrement de 10% en Flandre et 12,5% à Bruxelles et en Wallonie, majorés des frais de Notaire pouvant varier de 0,05% à 5,00%.

La mission d'ImmoPrice.be est d'évaluer la valeur économique du bien et ne comporte pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés comme étant exempts de vices cachés et/ou de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste, la pollution dans le sol, amiante fibreuse, mэрule ou autre. Le présent avis est établi en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.

Aucun essai n'a été réalisé sur les installations électriques, de chauffage ou autres. Les canalisations d'évacuation n'ont pas davantage été vérifiées. Toutefois, nous sommes partis du principe que toutes les installations fonctionnent de manière satisfaisante.

Les questions d'ordre urbanistique telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent avis de valeur. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.

ImmoPrice.be prodigue son avis concernant la valeur d'un bien à la condition expresse que ses clients et/ou d'éventuels tiers (connus ou inconnus) reconnaissent que le rapport d'estimation ne porte en aucun cas sur l'état des bâtiments, de leurs fondations, des sols ou des installations et ne saurait donc en aucun cas être assimilable à une garantie quelconque sur ces points.

La présente estimation ne tient aucun compte des équipements et matériels qui ne font pas partie des installations techniques des bâtiments. Sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants. Sont également exclus les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

Il n'a pas été tenu compte d'un éventuel goodwill (fonds de commerce-pas de porte) issu de l'occupation actuelle des biens.

Pour les immeubles de rapport, aucune enquête n'a été menée concernant la solidité financière des locataires. Nous partons du principe que les locataires sont en mesure de faire face à leurs obligations financières. Nous partons également du principe qu'il n'existe ni arriérés significatifs de loyer ni situation constitutive de rupture de bail.

Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sauf à obtenir l'accord de notre société.



Type d'expertise : **Valeur de vente** Catégorie : **Immeuble de rapport**  
 Localisation : 1190 FOREST/VORST - CROISSANT/RUE DU 85

## RÉSUMÉ DES CRITÈRES ENCODÉS

### Caractéristiques du bien

Epoque de construction du bâtiment	avant 1950	Nombre de garage(s)	0		
Surface habitable	450.00 m <sup>2</sup>	Nombre de parking(s) intérieur(s)	0		
Surface du jardin	0.00 m <sup>2</sup>	Nombre de parking(s) extérieur(s)	0		
Surface des terrasses	0.00 m <sup>2</sup>	Loyer total actuel mensuel	2500.00 €		
		Loyer total potentiel mensuel	3800.00 €	Qualité des matériaux / finitions	Non défini
Surface des caves et grenier(s)	50.00 m <sup>2</sup>	Nombre de façades	2	Largeur du terrain	10.00 m
Surface des annexe(s) / poolhouse / conciergerie	0.00 m <sup>2</sup>	Piscine extérieure	0	Piscine intérieure	0
Type de structure	Gitage (bois)	Commerce au rez-de-chaussée	✓	Ascenseur	0
Surface atelier / abri de jardin	0.00 m <sup>2</sup>	Terrain de tennis	0	Meublé	0
		Antennes / Pylônes	0		

### Etat du bâtiment

Toiture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Châssis/vitrage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Chauffage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Cuisine	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Sanitaires	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Revêtement de sol	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Peinture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Électricité	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
État de l'ascenseur	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
PEB (certificat)	G	F	E	D	C	B	A

### Nuisances éventuelles

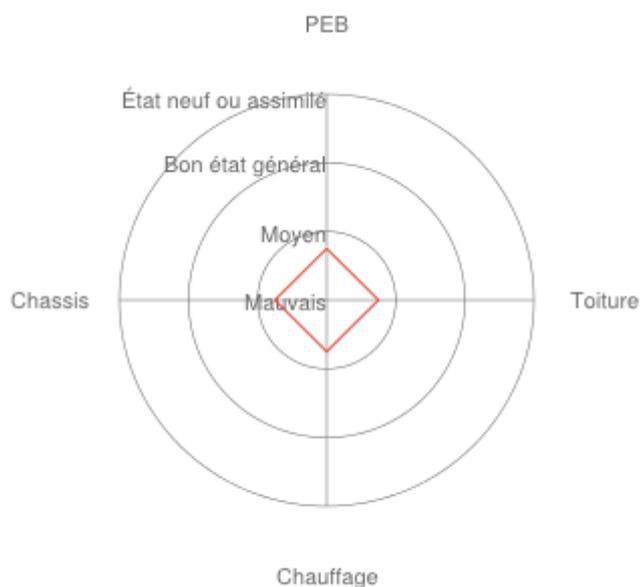
Nuisances sonores	Aucune	Faible	Moyenne	Importante
Vis-à-vis	Aucun	Faible	Moyen	Important
Infiltrations / humidité	Aucune	Faible	Moyenne	Importante
Environnement / voisinage	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon

### Autres éléments d'appréciation

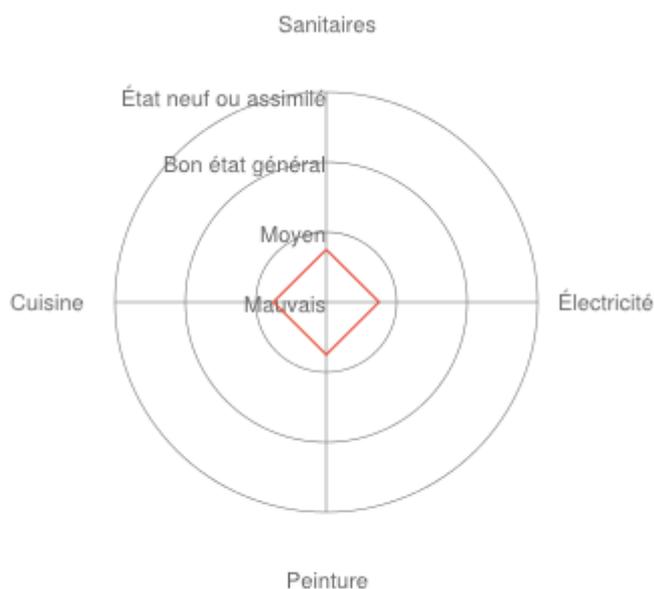
Charme global	Aucun	Un peu	Assez bien	Beaucoup	Enormément
Vue dégagée	Aucune	Partielle	Assez belle	Belle	Exceptionnelle
Panneaux solaires / pompe à chaleur	Oui		Non		



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



## CONFORT



Sur la base des critères encodés, la valeur vénale immobilière calculée est de

**445.900,00 €**

Rendement potentiel sur valeur acte en mains : 9.09%

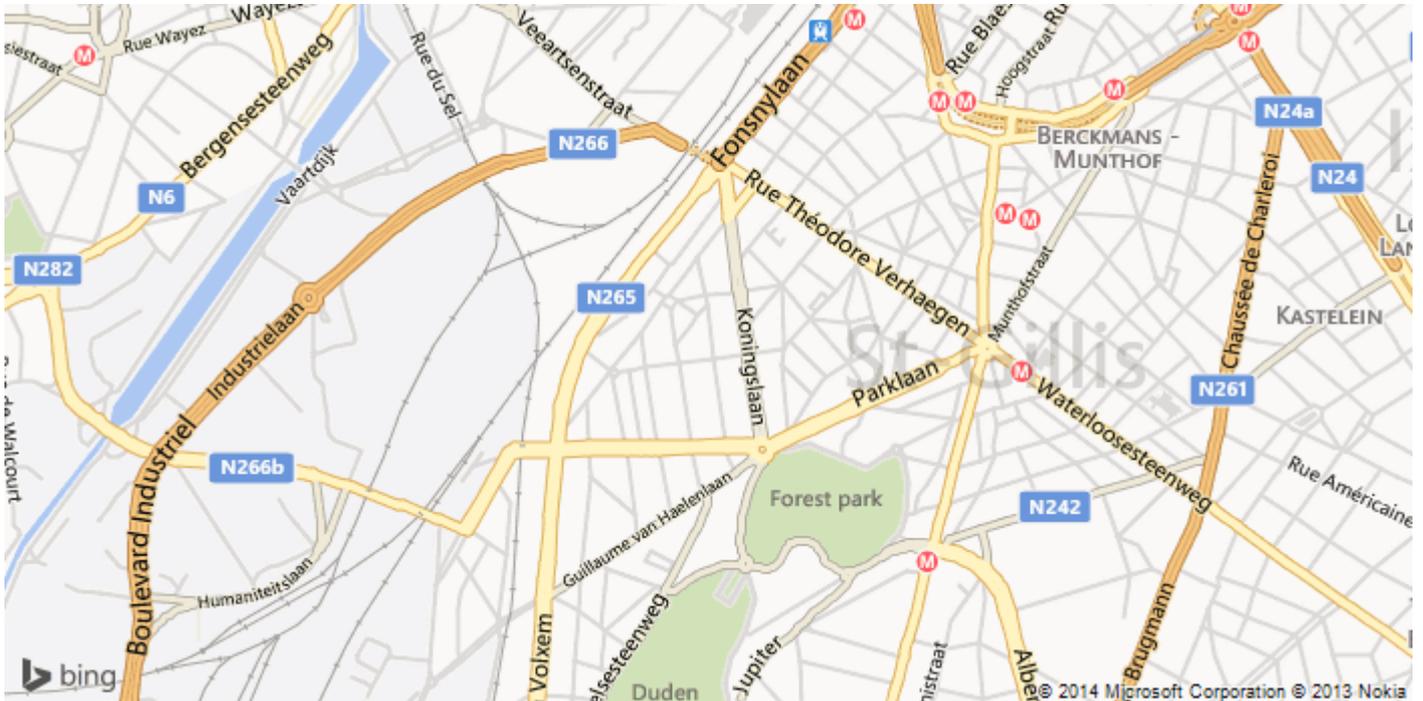
Rendement immédiat sur valeur acte en mains : 5.98%



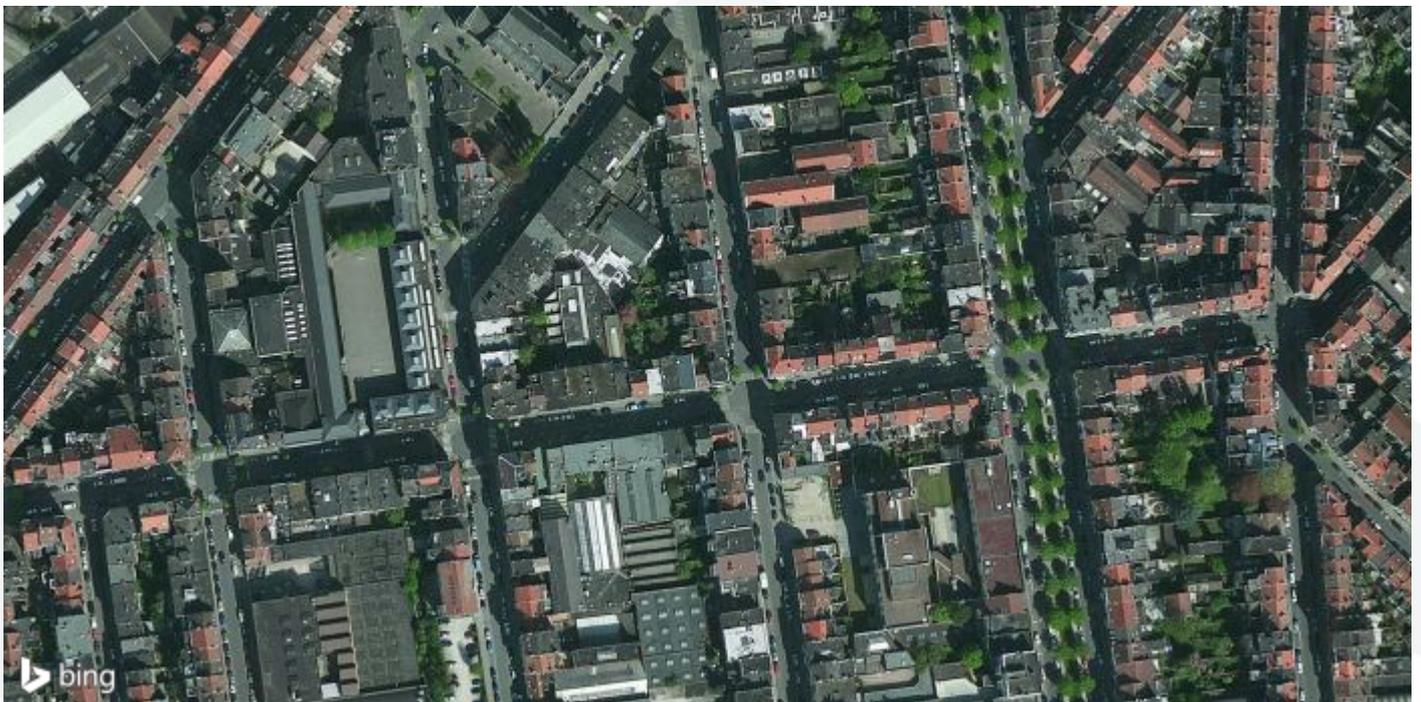
Type d'expertise : **Valeur de vente**    Catégorie : **Immeuble de rapport**  
Localisation : 1190 FOREST/VORST - CROISSANT/RUE DU 85

## VISUELS

### Plan

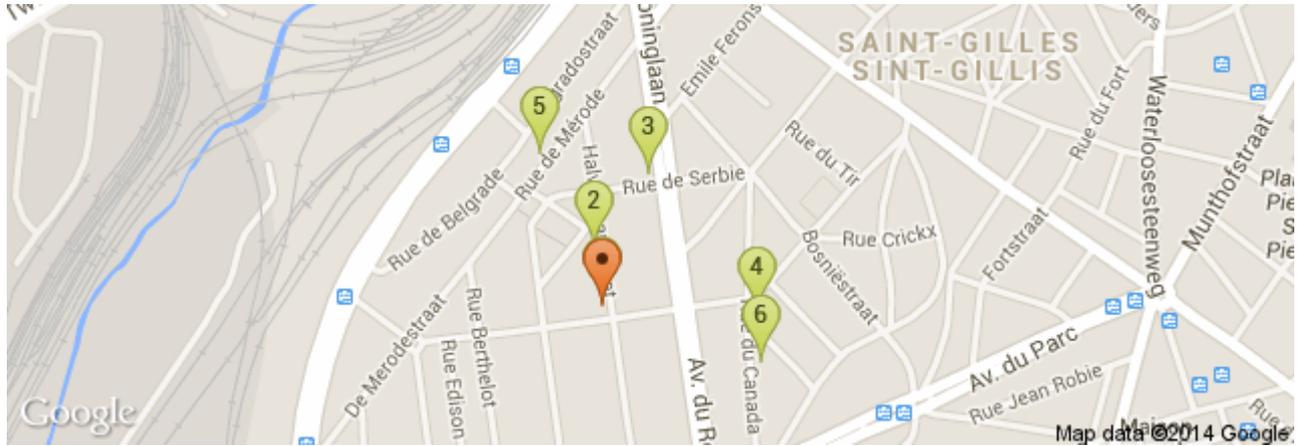


### Satellite





## POINTS DE COMPARAISON



**0 km**

**Prix 414.000 €**

1 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Rue du Croissant, 83  
 1190 Forest Belgique  
 Surface du terrain 100m<sup>2</sup>  
 Date juin 2013

**0.09 km**

**Prix 330.000 €**

2 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Rue du Croissant, 47  
 1190 Forest Belgique  
 Surface du terrain 80m<sup>2</sup>  
 Date avril 2013

**0.21 km**

**Prix 501.000 €**

3 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Avenue du roi, 77  
 1060 Saint-Gilles Belgique  
 Surface du terrain 88m<sup>2</sup>  
 Nombre de chambre(s) 7  
 Date Avril 2008

**0.23 km**

**Prix 380.000 €**

4 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Rue du Canada, 12  
 1190 Forest Belgique  
 Surface du terrain 160m<sup>2</sup>  
 Date Juin 2009

**0.25 km**

**Prix 420.000 €**

5 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Rue de Merode, 239  
 1190 Forest Belgique  
 Surface du terrain 110m<sup>2</sup>  
 Nombre de chambre(s) 7  
 Date Juin 2008

**0.25 km**

**Prix 235.000 €**

6 Vente publique

Catégorie Immeuble de rapport  
 Adresse Rue du Canada, 32  
 1190 Forest Belgique  
 Surface du terrain 95m<sup>2</sup>  
 Date Octobre 2007



## TENDANCES DU MARCHÉ

### Le marché immobilier résidentiel en Belgique

L'environnement économique actuel reste difficile, aussi bien en Belgique qu'en Europe en général. Les prévisions indiquent un léger redressement de l'économie en Belgique. Les indices de confiance des consommateurs et des entreprises montrent une légère reprise après une tendance baissière qui a duré un certain temps. Le chômage reste malgré tout très élevé sur l'ensemble du territoire belge.

#### Confidence index



(source : BNB/Belgostat)

Malgré ce contexte difficile l'immobilier résidentiel belge a bien résisté ; il a même connu une hausse exceptionnelle sur les 15 dernières années avec toutefois un ralentissement qui s'est fait ressentir en 2009 (effet de la crise du subprime) et en 2012 (effet de la crise économique) qui s'est poursuivi également en 2013. L'indice de l'activité immobilière résidentielle telle qu'établie par les notaires (Baromètre des Notaires) montre également une légère diminution en province et plutôt une stabilité au niveau de la Région Bruxelles Capitale.

#### Belgian housing evolution



(source : SPF Finance)

### Les facteurs traditionnels qui ont soutenu et contribué à la stabilité du marché résidentiel belge sur ces dernières années ont été les suivants:

- Le belge a toujours eu une brique dans le ventre avec un taux de propriétaires exceptionnellement élevé. Avec 70% de propriétaires la Belgique se retrouve en tête de peloton en Europe. La propriété est considérée comme une valeur refuge, comme un rempart contre l'inflation, comme une garantie contre la précarité et constitue l'élément fondamental de la pension d'une grande majorité des belges.
- Grâce au secteur public qui est important en Belgique le marché a connu une stabilité en terme de revenu. De surcroît le pouvoir d'achat des belges a pu se maintenir grâce à l'indexation des salaires. Dans les années à venir ce facteur de stabilité risque d'être mis à mal dans un contexte où aussi bien les Etats que les entreprises sont contraintes à réduire leurs coûts.
- Les frais de transaction restent très élevés en Belgique ce qui limite la liquidité du marché et renforce encore plus la stabilité de ce dernier.
- L'évolution démographique est en croissance en Belgique et plus particulièrement en Région Bruxelloise où on prévoit une croissance de plus de 12% d'ici 2020. On dénombre aussi une très forte demande de logements plus petits pour des ménages de taille plus réduite liée entre autre au vieillissement de la population.

### Les facteurs exceptionnels soutenant la dynamique des prix sont les suivants :

- Les taux d'intérêts, avec un niveau moyen inférieur à 3,5% sur les nouveaux contrats immobiliers, se situent à un niveau plancher historique. Le bas niveau des taux d'intérêt peut aussi entraîner des hausses de prix sur le marché de l'immobilier résidentiel, induisant un recours accru au crédit hypothécaire. Toutefois, les crédits ne suivent pas parfaitement l'évolution des prix de l'immobilier, en raison notamment d'une politique de crédit plus restrictive menée par les banques.

#### The impact of the interest rates on the residential market



(source : BNB / SPF Finance)

- La présence grandissante d'étrangers avec un pouvoir d'achat plus élevé a fortement contribué à soutenir certains segments du marché résidentiel en Belgique et plus particulièrement dans les communes situées au sud-ouest de Bruxelles.



## TENDANCES DU MARCHÉ

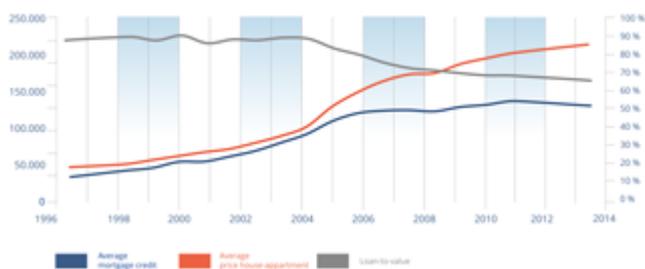
### Comment va évoluer le prix de l'immobilier ? Un marché résidentiel certainement sous pression avec un tendance plutôt baissière, dans les meilleurs des cas une stabilité au niveau des prix immobiliers:

L'environnement économique restera difficile encore pour quelques années, ce qui va peser sur le pouvoir d'achat des belges.

Les Etats étant plus fortement endettés vont continuer à appliquer une politique fiscale lourde et contraignante.

Les banques sont aujourd'hui plus méfiantes. Les emprunts deviennent plus difficiles avec une quote-part de fonds propres exigée plus importante, qui s'élève actuellement en moyenne à plus de 30%.

#### Loan-to-value ratio



(source : SPF Finance / UPC)

### Le marché immobilier résidentiel à Bruxelles

Le marché immobilier résidentiel à Bruxelles a connu une forte tendance à la hausse sur ces dernières années.

Les prix ont même bénéficié d'une plus forte hausse grâce à deux facteurs importants :

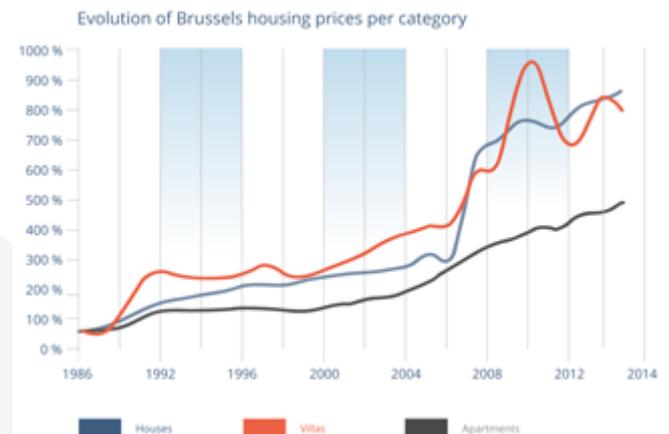
La croissance démographique est particulièrement importante en Région Bruxelloise où l'on prévoit une hausse de plus de 12% d'ici 2020 selon le Bureau Fédéral du Plan.

La présence grandissante d'étrangers (réfugiés fiscaux français, fonctionnaires européens,...) avec un pouvoir d'achat plus élevé a fortement contribué à soutenir certains segments du marché résidentiel bruxellois.

Plus récemment, on note toutefois un ralentissement de la demande dans certains segments de l'immobilier résidentiel qui se traduit, par exemple, par une baisse des prix au niveau de certaines villas à (et autour de) Bruxelles.

Pour les biens similaires au bien décrit ci-dessous, voici comment ils ont évolué au sein de la commune, en comparaison avec la Région :

#### Evolution of Brussels housing prices per category



(source : SPF Finance / UPC)



Type d'expertise : **Valeur de vente**    Catégorie : **Immeuble de rapport**  
Localisation : **1190 FOREST/VORST - CROISSANT/RUE DU 85**

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE D'IMMOPRICE.BE

Vous vous apprêtez à passer une commande sur [www.immoprice.be](http://www.immoprice.be) (le « Site »). Les présentes conditions générales de vente (les « Conditions ») décrivent les prestations disponibles sur le Site ainsi que les droits et obligations de ses utilisateurs. En passant commande sur le Site, vous déclarez avoir pris connaissance et accepter ces Conditions. Si vous n'acceptez pas d'être lié(e) par ces Conditions et de les respecter, vous ne pouvez pas passer votre commande.

### I. IDENTIFICATION D'IP BELGIUM

Le service est fourni par la société IP BELGIUM sprl (ci-après « IP Belgium ») dont le siège est établi 1300 Wavre, avenue Zénobe Gramme 30, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0840.000.697, RPM Bruxelles.

### II. DESCRIPTION DES SERVICES

IP Belgium a produit un algorithme intégrant une base de données comprenant des informations détaillées et structurées sur le marché immobilier résidentiel sur base de laquelle elle fournit les services suivants (ci-après les "Services") :

IP Belgium fournit, par le biais du Site, un service automatisé permettant la visite du bien immobilier par un professionnel d'un bien immobilier sur base des données que vous avez fournies en réponse aux questions posées sur le Site (ci-après le "Service IP").

IP Belgium fournit également un service complémentaire impliquant la visite du bien immobilier par un professionnel d'IP Belgium qui effectuera les mesurages sur base des plans « as built » ou, à défaut, procédera sur place à un relevé des surfaces et répondra pour vous aux questions posées sur le Site aux fins de l'évaluation (ci-après le "Service IP Expert").

Après la finalisation de votre commande par le paiement du prix aux conditions définies ci-après, vous recevrez un rapport au format électronique (ci-après le "Rapport") qui vous sera délivré par voie électronique via votre e-mail et, dans le cas où vous êtes inscrits sur le site, il sera consultable online via votre espace membre.

Toute modification des données après la transmission du Rapport ne sera possible qu'une seule fois et ce endéans les 10 jours calendriers à dater de la date du paiement. Après cela, il vous sera impossible de modifier à nouveau les données transmises, sauf à passer commande pour un nouveau Rapport.

### III. PAIEMENT

Les Services sont facturés par IP Belgium sur la base du tarif en vigueur au moment de l'enregistrement de votre commande. Les prix sont exprimés en euros, toutes taxes comprises (TTC).

Le prix qui vous est facturé est indiqué sur le récapitulatif de commande qui vous est présenté pour confirmation. Ce prix constitue le prix définitif. Le Rapport et, dans le cas du Service IP Plus la visite d'un membre d'IP Belgium, ne seront fournis qu'après réception de votre paiement. IP Belgium n'est redevable d'aucun Service pour lequel le paiement n'a pas préalablement été effectué.

IP Belgium accepte les paiements selon les modalités suivantes : cartes bancaires (débit-crédit) via l'application sécurisée de la société Ogone, y compris PayPal via leur plateforme dédiée ainsi que par virement bancaire.

Aucun remboursement ne pourra intervenir et aucune commande validée ne peut être annulée. Cependant, si vous n'avez pas reçu la copie du Rapport commandé ou si le fichier est illisible ou corrompu, vous avez le droit de requérir qu'une nouvelle copie vous soit envoyée en adressant votre demande à [info@immoprice.be](mailto:info@immoprice.be)

### IV. SERVICE IP EXPERT

Dans le cas où vous avez commandé le Service IP Expert, vous garantissez que le professionnel d'IP Belgium aura accès à l'immeuble à la date qui sera convenue afin qu'il puisse effectuer la visite requise.

Si le professionnel d'IP Belgium n'est pas en mesure d'accéder à l'immeuble à la date convenue, les obligations d'IP Belgium seront purement et simplement annulées sans qu'aucun remboursement ne soient dû.

Le montant des honoraires pour les « Services IP Expert » sont calculés instantanément (et automatiquement) sur base des informations communiquées par le client dans le formulaire online. IP Belgium se réserve le droit de facturer le complément d'honoraire suite à la visite s'il devait s'avérer que les informations renseignées n'étaient pas en ligne avec la réalité.

### V. RESPONSABILITÉS

Il est essentiel que vous compreniez et acceptiez que l'information contenue dans le Rapport constitue uniquement une première estimation à titre indicatif. Le Rapport ne constitue en aucun cas une alternative à la consultation d'un professionnel qui sera en mesure de tenir compte d'autres paramètres qui ne sont pas pris en compte par le Site et peuvent influencer la valeur d'un bien immobilier. Pour cette raison, IP Belgium vous conseille vivement de ne pas baser votre décision de vente ou d'achat d'un bien immobilier sur la seule base du Rapport.

Dès lors vous acceptez que, dans la mesure la plus large autorisée par la loi, IP Belgium décline toute responsabilité envers vous pour les informations contenues dans le Rapport et l'utilisation que vous en faites. En particulier, IP Belgium ne pourra être tenue responsable pour des pertes ou dommages, directs ou indirects, telles que pertes de bénéfices, de chiffre d'affaires, de revenus, de données, de clientèle, ou tout autre dommage résultant du contenu du Rapport ou de l'utilisation que vous en faites. Pour les hypothèses où la loi n'autoriserait pas de déclinatoire de responsabilité, vous acceptez que la responsabilité d'IP Belgium envers vous, pour quelque cause que ce soit, ne puisse en aucun cas excéder le montant de la rémunération que vous avez effectivement payée à IP Belgium pour les Services.

### VI. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les Rapports contiennent des informations provenant de la base de données d'IP Belgium et sont protégés par le droit d'auteur et le droit sur les bases de données.

IP Belgium vous octroie une licence limitée et non exclusive vous permettant d'imprimer et de conserver le Rapport pour votre utilisation personnelle et non commerciale. Par la présente, vous vous engagez à n'effectuer aucune autre exploitation des Rapports ou d'une partie des Rapports (par reproduction (autrement qu'en imprimant une seule copie), par communication au public ou par réutilisation des données qui y sont contenues), laquelle est strictement interdite sans l'accord écrit et préalable d'IP Belgium. Toute exploitation du Rapport ou des données qui y sont contenues en violation de cette licence sera considérée comme un acte de contrefaçon et mettra automatiquement fin à la licence que IP Belgium vous avait octroyée par cette disposition.

### VII. VIE PRIVÉE EN LIGNE

Au moment de la commande, IP Belgium vous demande de fournir certaines données personnelles ainsi que votre permission d'utiliser ces informations personnelles pour gérer ses relations contractuelles et vous tenir informé à propos d'autres produits ou services actuels ou futurs d'IP Belgium, ainsi que pour vous envoyer des invitations à remplir des enquêtes à propos des services d'IP Belgium.

IP Belgium ne vend pas et ne loue pas vos données personnelles à des tiers. Vos données personnelles ne seront transmises à des tiers que dans le cadre de l'application d'une disposition légale ou réglementaire ou encore aux fins de la gestion normale d'entreprise.

Conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, vous avez le droit de vous opposer gratuitement et sur demande au traitement de vos données personnelles à des fins de direct marketing. Vous pouvez accéder, rectifier ou modifier vos données personnelles dans nos registres. En règle générale, vous pouvez modifier ces données à tout moment, gratuitement et aussi souvent que nécessaire. Si vous avez besoin d'aide ou si vous avez des questions pour modifier vos données personnelles, vous pouvez contacter le service clientèle d'IP Belgium à [info@immoprice.be](mailto:info@immoprice.be)

### VIII. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il vous est possible d'accéder à ce Site à partir de n'importe quel endroit dans le monde. Sans avoir égard aux moyens par lesquels vous accédez au Site et de l'endroit duquel vous y accédez, vous acceptez que ces Conditions sont régies et interprétées uniquement en application du droit belge, à l'exclusion de ses règles de droit international privé. Tout contentieux sera soumis à la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de Bruxelles (Belgique) et vous acceptez expressément la compétence de ces Cours et Tribunaux.

### IX. DIVERS

Si une des clauses de ces Conditions est jugée non applicable ou nulle par une juridiction compétente, la portée de cette clause sera limitée ou la clause sera éliminée de telle sorte que les autres clauses de ces Conditions resteront valides et applicables entre les parties.

De façon expresse, sont considérés comme constituant notamment des cas de force majeure entraînant les conséquences prévues par le droit applicable, outre ceux habituellement retenus par les dispositions légales et la jurisprudence, le blocage des télécommunications, le blocage d'Internet, la panne du matériel hébergeant le Site, l'incendie, les dégâts des eaux, le blocage des moyens de transport ou d'approvisionnement, la grève totale ou partielle.

IP Belgium se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes Conditions. Toute modification entrera en vigueur pour toute commande passée après la date de modification.

Date : 30/06/2013