



Rapport d'estimation du 23/04/2019



FOCUS ON
YOUR PROPERTY

A magnifying glass icon is positioned over the word "PROPERTY" in the slogan.



Immeuble Mixte Avenue



TYPE DE BIEN : IMMEUBLE MIXTE JETTE

Proche de la place du Miroir. Dans une rue résidentielle, bel immeuble mixte de rapport d'une superficie globale brute de +/- 280m². L'immeuble se compose d'un commerce avec logement attenant + 4 appartements, d'une cour arrière et d'un garage. Excellent investissement type " bon père de famille".

DONNÉES TECHNIQUES

Année de construction du bâtiment	1931	Année de rénovation	-	Superficie du terrain (m ²)	152
Etage	2	Nombre d'étage(s)	2	Ascenseur	—
Surface habitable brute (m ²)	280	Terrasses (1m ²)	✓	Jardins	—
Nombre de chambre(s)	5	Nombre de salle de bains(s)	5	Nombre de toilettes	5
Nombre de garage(s)	1	Nombre de parking(s) int.	1	Nombre de parking(s) ext.	-
Caves	✓	Greniers	—	Feu ouvert	✓
Airco	—	Piscine intérieure	—	Piscine extérieure	—
Pompe à chaleur	—	Panneaux photovoltaïques	—	Terrain de tennis	—
Carport	—	Terrain à bâtir	—	Cour (21m ²)	✓
Largeur façade (m)	20				

DONNÉES FINANCIÈRES

Revenu cadastral	-	Revenu cadastral indexé	-	Précompte immobilier	2000
Charges totales/mois	-	Loyer actuel	-	Loyer potentiel	37800



Immeuble Mixte

Avenue



ETAT GÉNÉRAL

	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf	Pas d'info
Toiture		✓			
Chauffage au gaz			✓		
Cuisine		✓			
Sanitaires		✓			
Châssis double/triple vitrage			✓		
Revêtement de sol living			✓		
Revêtement de sol chambres			✓		
Revêtement de sol pièces d'eau		✓			
Peinture		✓			
	A actualiser	A mettre aux normes	Bon état	Etat neuf	Pas d'info
Electricité	✓				

Remarques:

L'état des finitions peut varier d'un appartement à l'autre mais globalement l'immeuble est jugé comme étant en état locatif "moyen" tant au niveau des parties privatives d'habitation que des parties communes.

DÉTAIL DES UNITÉS

Rez de chaussée

Garage intérieur de +/- 10m²

Rez de chaussée

Commerce avec logement attenant de +/- 90m² + cour de 21m²

1er étage Gauche

Appartement 1 chambre de +/- 50m²

1er étage Droit

Studio de +/- 40 m²

2ème étage Gauche

Appartement 1 chambre de +/- 50m² + balcon

2ème étage Droit

Studio de +/- 40m²



Immeuble Mixte

Avenue



ÉLÉMENT D'APPRÉCIATION ET DE CONVENANCE

Niveau de finitions	<ul style="list-style-type: none">- Matériaux standards et appartements à remettre au gout du jour- Type d'unité idéal pour le marché locatif
Charme/architecture	<ul style="list-style-type: none">- Architectue traditionnelle
Vue/Vis-à-vis	<ul style="list-style-type: none">- Vue "urbaine " en façade avant et en façade arrière- Pas de vis-à-vis pouvant apporter une dévaluation. Vis-à-vis typique pour un immeuble situé en centre urbain
Isolation	<ul style="list-style-type: none">- Châssis double vitrage avant et arrière de 4 appartements sur 5- Châssis simple vitrage à l'avant pour l'appartement du 1er étage droit- Pas d'informations quant à l'isolation de la toiture- Pas d'informations quant à l'isolation des façades
Occupation/Entretien	<ul style="list-style-type: none">- Immeuble partiellement loué
Cohérence des espaces	<ul style="list-style-type: none">- Disposition des appartements 1 chambre à revoir
Facilités d'accès	<ul style="list-style-type: none">- Facilitée aisée avec les nombreux transports en communs présents dans le quartier- Tram : 51 Bus : 14 Métro : ligne 6 (STIB)
Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none">- Rue calme sans aucune nuisance à déplorer
Humidité/Infiltrations	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'infiltration constatée lors de la visite
Environnement/voisinage	<ul style="list-style-type: none">- Environnement socio-économique mixte- Proximité de la place du Miroir- Quartier résidentiel
Rénovations	<ul style="list-style-type: none">- Rafraichissements à prévoir
Autres	<p>Toutes les informations sont fournies de bonne foi et se basent sur ce qu'il m'a été possible de visiter et/ou sur les informations verbales fournies par le propriétaire.</p>



Immeuble Mixte

Avenue

URBANISME

Le bien a été présenté comme conforme par le propriétaire: ✓

- Estimation faite sur base d'une unité de commerce avec logement attenant + 4 unités de logements aux étages et un garage reconnus à l'urbanisme
- Sous réserve de l'obtention des RU confirmant l'affectation ci-dessus et l'absence d'infractions urbanistiques.

Remise par le propriétaire des documents urbanistiques à la mise en vente: —

LES INCONTOURNABLES POINTS FORTS DE VOTRE BIEN

- ✓ - Bonne situation géographique
- ✓ - Bon potentiel de rendement locatif
- ✓ - Bon produit d'investissement "bon père de famille", une fois les rafraichissements effectués
- ✓ - Emplacement de parking intérieur





Immeuble Mixte Avenue



VALORISATION DE VOTRE BIEN

TREVI vous conseille une mise en vente à

600.000 €

*!!! REMARQUE !!! La valeur de vente doit toujours être considérée comme une donnée approximative qui peut être influencée tant négativement que positivement par des facteurs tant objectifs (état de marché, potentiel de vente, taux d'intérêts, ...) que subjectifs (valeur de convenance).

Valeur de vente de gré à gré*

De ± 570.000 € à ± 600.000 €

POTENTIEL DE VENTE DE VOTRE BIEN

Nombre de clients intéressés actuellement par votre bien dans notre portefeuille clients:

 **386**

Trevi dispose de **35 bureaux en Belgique** et rassemble toutes les demandes dans un portefeuille informatisé commun.

Votre bien sera donc diffusé dans l'ensemble du territoire ainsi qu'au Luxembourg.

Fort de ses 540 bureaux en France, EMERIA, leader en France dans son domaine d'activité, diffuse également nos biens auprès d'une clientèle française ciblée.



LES DÉMARCHES OBLIGATOIRES

Pour vendre un bien, aujourd'hui, il est IMPERATIF de :

- A. Obtenir un certificat de performance énergétique (PEB) par un certificateur agréé
- B. Envoyer une demande de renseignements urbanistiques (RU) comprenant :
 - Un descriptif complet
 - Un schéma urbanistique du bien (plan exigé par certaines communes)
 - Des photos intérieures et extérieures du bien.
- C. Délivrer un certificat électrique par un certificateur agréé
- D. Réaliser un compromis de vente en bonne et due forme
- E. Information de la mise en vente au locataire éventuel
- F. Lancer une campagne publicitaire énergique sur plusieurs médias/site web

TREVI PRIVILEGE ... UN GAIN DE TEMPS & D'ARGENT

TREVI S'OCCUPE DE TOUTES CES DÉMARCHES

TREVI PREND EN CHARGE LE COÛT DE TOUTES CES INTERVENTIONS

LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE EN DÉTAILS

A. PEB – Performance Énergétique du Bâtiment

Il faut communiquer dans TOUTE publication (affiche, annonce, ...), le **PEB du bien mis en vente sous peine d'astreinte**. Ce document doit être fourni par un certificateur agréé.

B. RU – Renseignements Urbanistiques

Il faut obtenir de la commune dans laquelle le bien se trouve, un document dénommé « RU » pour **R**enseignements **U**rbanistiques.

Il décrit, avec précision, ce que la Commune considère être l'affectation de ce bien, le nombre d'unités de logement et spécifie les éventuelles infractions constatées ou potentielles.

Obtenir ce document nécessite l'introduction d'un **rapport détaillé** de la disposition des pièces, l'affectation actuelle des lieux (bureau, commerce, habitation, ...).

Les administrations demandent, en outre, la production de **photos** leur permettant de découvrir les lieux décrits.

De plus en plus souvent, les Communes exigent, enfin, un « schéma urbanistique » qui est, de fait, **un plan complet de**



Immeuble Mixte

Avenue

l'habitation. Il doit reprendre les pièces, les dimensions, les fenêtres, les portes et la hauteur sous plafond.

Enfin, il sera mentionné si le bien est repris ou non comme « à risque » au niveau de la pollution du sol (dans ce cas, il appartiendra au propriétaire vendeur, au minimum, d'en informer l'acquéreur ou de réaliser les travaux de dépollution qui peuvent s'avérer fort coûteux).

C. CE – Contrôle Electrique

Le propriétaire vendeur remettra obligatoirement avant l'acte authentique un rapport complet d'un certificateur électrique relatif à l'état général de votre installation.

Le propriétaire (ou son mandataire) sont tenus de remettre ce rapport avant l'acte, pour information de l'acquéreur mais il n'est pas tenu de réaliser les travaux que le certificateur imposera et qui incomberont à l'acquéreur.

D. Conseils pour éviter les problèmes ultérieurs

Amiante

Dans de nombreux immeubles, nous retrouvons de l'amiante (asbeste). Ce matériau fait l'objet d'une attention particulière des acquéreurs. Il est conseillé d'inspecter ce point au préalable et le propriétaire sera tenu d'en informer le mandataire et/ou l'acquéreur potentiel.

Mérules (ou assimilés comme les capricornes)

Si ce champignon ou autres pathologies assimilées peuvent être décelés dans le cadre d'une visite normale des lieux, il appartiendra au propriétaire d'en informer l'acquéreur en toute transparence voire le cas échéant, de réaliser les travaux d'assainissement par une société agréée donnant sa garantie 10 ans.

Bail du locataire éventuel

Analyse précise du bail et des conditions d'occupation par l'acquéreur. Ce dernier exigera, à juste titre, une information complète et transparente. La notification de la mise en vente d'un bien loué est devenu une obligation légale en vertu de la nouvelle loi régissant les baux de résidence principale.

Rédaction du compromis de vente

TREVI prend en charge **gratuitement** cette étape importante pour finaliser l'accord entre les parties. Il faut noter que de plus en plus de notaires imposent des frais variant de 250 € à 500 € aux clients qui leur demandent de réaliser ce document.

Trevi considère que cela doit être inclus dans sa mission et soumettra les projets pour approbation aux notaires des parties. C'est aussi une façon de remercier les clients de leur confiance.

CONFIER SON BIEN EN EXCLUSIVITÉ À TREVI, C'EST BÉNÉFICIER DU SUPPORT ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE D'UN GROUPE DONT LA COMPÉTENCE N'EST PLUS À DÉMONTRER.

PLUS QUE JAMAIS VENDRE SON BIEN EST DEvenu UNE AFFAIRE DE PROFESSIONNELS !



TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Indice immobilier TREVI au 8/04/2019

116.08

09/04/2019 - Indice immobilier Trevi au 31/03/19 : 116.08

UNE HAUSSE CONTENUE MAIS IMPERTURBABLE

L'indice TREVI s'inscrit au terme de ce premier trimestre à 116,08 soit une hausse à un rythme annuel de $\pm 3\%$.

Excellent résultat global d'un marché qui semble prendre de plus en plus de place dans le portefeuille des investisseurs tout en conservant un rôle important de stabilisation dans l'épargne du Belge moyen grâce à l'acquisition de son propre bien d'habitation.

Depuis plus de 10 ans le résidentiel acquiert ses lettres de noblesse auprès des investisseurs.

Chaque trimestre démontre à quel point la hausse des prix de l'immobilier connaît une progression presque linéaire.

La constitution progressive d'une épargne protégée.

Quelle que soit la solution choisie par l'emprunteur (taux fixes, variables ou semi-variables) l'acquisition d'un bien immobilier par emprunt hypothécaire représente pour un Belge une épargne mensuelle au terme de laquelle un capital tangible et stable a été constitué.

Il est important de rappeler à la Banque Nationale tout l'intérêt de cette capitalisation pour la stabilité économique des pays et la constitution de patrimoine qualitatif et fort stable.

Le resserrement souhaité de la BNB sur la politique d'octroi des crédits hypothécaires reste compréhensible mais elle doit laisser suffisamment de souplesse pour poursuivre l'effet du cercle vertueux d'enrichissement par l'immobilier.

Les chiffres importants relevés ce trimestre.

a) Géographiquement

La hausse la plus marquée a été enregistrée sur la Région Bruxelloise (+3,5% en rythme annuel). La Flandre (+1.5%), dans une moindre mesure tandis que la Wallonie a connu un trimestre quasi stable.

b) Segments de marché

Les bonnes dispositions du marché sur les segments moyens et d'entrée de gamme se confirment tout en relevant aussi que le haut de gamme souffre toujours d'un manque d'intérêt (sauf sans doute le micromarché de KNOKKE qui passe régulièrement à travers les gouttes).

Cette tendance d'un marché à 2 vitesses semble prendre de l'ampleur et marquer un tournant à long terme selon nous.

c) Type de biens : la tendance à l'acquisition d'appartements neufs de petite taille et/ou répondant aux normes énergétiques souhaitées se confirme auprès des investisseurs privés. Nous restons persuadés que la facilité de la mise en location (pas de travaux à réaliser) couplée à l'absence à long terme de travaux de copropriété sont deux facteurs majeurs malgré leur plus faible rentabilité. La meilleure preuve : le succès important que nous rencontrons à travers notre formule TVI en partenariat avec les AIS. Le rendement de $\pm 3\%$ obtenu satisfait pleinement les investisseurs. La maison, elle, reste un must pour les acheteurs occupants de 1^{er} rang (c.-à-d. 30 – 50 ans)



Immeuble Mixte

Avenue

d) Une offre et une demande équilibrées

Derniers éléments essentiels que nous scrutons attentivement

- Nombre de mises en vente (neuf et secondaire) : stable en neuf, légère diminution (-5%) dans le marché secondaire.
- Durée moyenne de TAKE-UP locatif : 41 jours : en légère hausse mais correspondant à la saisonnalité classique du monde locatif

CONCLUSION

- Un marché résidentiel en hausse ($\pm 3\%$ sur base annuelle)
- Une demande soutenue des investisseurs privés et des acheteurs occupants (principalement sur les marchés d'entrée et moyen de gamme)
- Un succès croissant des petites unités correspondantes à la demande locative
- Une Région Bruxelloise en belle progression par rapport à la Flandre et la Wallonie

Voilà les paramètres importants relevés ce 1^{er} trimestre 2019, qui augurent d'une tendance globalement positive pour l'ensemble de l'année.



L'indice TREVI est basé sur le prix de mise en vente d'un échantillon de 7.500 biens immobiliers recensés au cours du trimestre précédent sa publication. L'indice TREVI est donc un baromètre de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel établi trimestriellement sur un échantillon représentatif de biens répartis dans toute la Belgique. L'immobilier bouge ! L'indice TREVI en évalue l'évolution trimestre après trimestre !

Notre échantillon est alimenté chaque trimestre par le regroupement d'annonces immobilières provenant tant de nos partenaires présents sur l'ensemble du territoire belge que de biens mis en vente par nos confrères, notaires et particuliers.



FAITES CONFIANCE À DES PROFESSIONNELS

VOTRE CONTACT

