



Rapport d'expertise

Duplex sis Quai de Rome 76
4000 Liège
Mars 2024



GEXHAM SCS

Place de Bronckart 25, 4000 Liège (B)
Allée des Barbeaux 5, 4920 Aywaille (B)
Téléphone : +32 (0) 475/62.72.13 – +32 (0) 4/384.00.17
E-mail : expertises@gexham.be
Site Web : www.gexham.be

Table des matières

1. Mission :	3
1.1. Identification des experts :	3
1.2. Requis par :	3
1.3. Objectif de la mission :	3
1.4. Visite des lieux :	3
1.5. Définitions afférentes à notre cadre d'intervention :	4
1.5.1. Définition de la valeur vénale (VV) :	4
1.5.2. Définition des frais de mutation :	4
1.5.3. Définition de la valeur de reconstruction (VN) :	4
1.5.4. Définition de la valeur locative (VL) :	5
1.5.5. Définition de la valeur en vente forcée (VVF) :	5
1.6. Facteurs conditionnels et limitatifs :	5
2. Présentation du bien : Quai de Rome 76 à 4000 Liège	7
2.1. Informations cadastrales :	7
2.2. Urbanisme :	8
2.3. Implantation – Généralités – Vues extérieures :	9
2.4. Description intérieure :	10
2.5. Situation et accessibilité :	15
2.6. État d'entretien :	15
2.7. Analyse SWOT :	16
3. Valeurs vénales en pleine propriété :	16
3.1. Méthode de recherche de la valeur vénale en pleine propriété :	16
3.1.1. Principe de la méthode des prix unitaires :	16
3.1.2. Principe de la méthode du rendement :	17
3.2. Calculs :	18
4. Conclusions générales :	19

1. Mission :

1.1. Identification des experts :

Nous soussignés :

- **Luc Hamoir**, géomètre-expert légalement assermenté devant le tribunal de I^{ère} Instance de Liège, administrateur-gérant de GEXHAM SCS,
 - Ancien formateur en dégâts-sinistres et expertises pratiques d'immeubles de tous types aux candidats experts-immobiliers à l'IFAPME de Liège,
 - Professeur en expertise immobilière aux candidats géomètres-experts à l'ITP de Liège,
 - Formateur spécialisé notamment dans la formation continue des notaires, avocats, architectes, géomètres-experts, ...
 - Expert agréé ING pour tous risques < ou > 1.000.000 €,
 - Expert des biens immobiliers de la Ville de Liège,
- **Loïc Hamoir**, ingénieur civil architecte et expert immobilier auprès de GEXHAM, professeur d'expertise immobilière aux candidats géomètres-experts de Namur (B), expert judiciaire (EXP7001679).

Assistés de Jessica Collard, expert immobilier auprès de GEXHAM SCS.

1.2. Requis par :

IMMOMAPI srl & Studio City

Route des Fagnes 22
4190 Ferrières
TVA BE 0455 625 430

1.3. Objectif de la mission :

A l'effet d'évaluer, soit de visiter, décrire et estimer au **1^{er} mars 2024** la valeur vénale en pleine propriété et la valeur locative du bien **sus Quai de Rome 76 à 4000 Liège.**

Le bien à évaluer consiste en un duplex de standing avec toit terrasse de type éco-construction. Le bien est situé au 4^{ème} et 5^{ème} étage d'un immeuble à appartements.

Le tout actuellement cadastré sous Liège, 14^{ème} division Liège, Section C, N°100N4 pie.

Le propriétaire offre également la possibilité d'acquisition d'un double garage situé Avenue Emile Digneffe 9-11 à 4000 Liège.

1.4. Visite des lieux :

Le bien à évaluer a été visité **le mardi 20 février 2023.**

1.5. Définitions afférentes à notre cadre d'intervention :

1.5.1. Définition de la valeur vénale (VV) :

La **valeur vénale** est le prix moyen normal que l'on peut raisonnablement attendre d'un bien mis en vente à une date précise.

Elle suppose que les conditions suivantes soient réunies :

- La libre volonté de l'acheteur et celle du vendeur.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre l'acheteur et le vendeur.
- Une mise en vente de durée raisonnable avec publicité adéquate et suffisante.
- Des conditions normales de marché pendant la période envisagée.

La valeur vénale s'exprime hors frais de mutation, en principe à charge de l'acquéreur.

1.5.2. Définition des frais de mutation :

Aussi appelés frais d'achat ou frais d'acquisition, les **frais de mutation** dépendent de la situation géographique, du mode de cession et du statut de l'acquéreur.

En Wallonie, ils sont classiquement **supérieurs à 12,5 % du prix de vente** du bien immobilier.

En effet, le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'État de droits d'enregistrement constituant l'essentiel des frais de mutation ; le pourcentage de perception est, en Wallonie, classiquement de 12,5% du prix de vente, avec quelques exceptions (0, 5, ou 6 %) mais sortant du cadre de la présente évaluation.

A noter que **la vente d'un immeuble neuf** n'est, en principe, pas soumise à la perception de droits d'enregistrement mais bien soumise au régime TVA (21%).

Les honoraires notariaux constituent classiquement la seconde part de ces frais de mutation.

Ils se composent :

- Des honoraires de notaires (suivant une loi dégressive par arrêté royal). + TVA
- Des frais d'actes divers. +TVA

1.5.3. Définition de la valeur de reconstruction (VN) :

La **valeur de reconstruction** représente le montant nécessaire pour reconstruire un immeuble à l'identique à un moment donné.

Elle s'exprime en principe TVAC, frais d'architecte, de stabilité et de coordination sécurité-chantier compris.

Elle fluctue donc selon le type de bien, les matériaux et les techniques de constructions utilisées mais aussi selon la région.

Son évolution dans le temps s'approche communément grâce à l'indice ABEX. Cet indice est actualisé tous les 6 mois par l'Association Belge des Experts (Abex).

NB : l'indice ABEX à la date de la présente évaluation est 1041.

1.5.4. Définition de la valeur locative (VL) :

La **valeur locative** de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire.
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

1.5.5. Définition de la valeur en vente forcée (VVF) :

Il s'agit de la valeur d'un bien immobilier en cas de **vente publique forcée**, c'est-à-dire en cas de vente rapide et obligatoire.

En d'autres termes, c'est la valeur que l'on peut espérer d'un bien dans des conditions anormales de marché, en faisant une vente rapide.

C'est typiquement la valeur d'un bien mis en vente suite à une faillite ou une saisie immobilière.

Elle est généralement inférieure à la valeur vénale.

1.6. Facteurs conditionnels et limitatifs :

Sauf mention contraire explicitée dans le présent rapport :

- Les valeurs ont été déterminées notamment sur base des informations et des documents transmis et considérés comme exacts et sincères. La présente mission ne comporte en rien la vérification de ces informations et documents.

- Le présent rapport ne tient pas compte d'éventuelles infractions urbanistiques, ou toute autre infraction à un règlement quelconque.
- Il a été supposé qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent sur le site.
- L'expert décline toute responsabilité quant à d'éventuels éléments, dissimulés ou invisibles lors de sa visite, attrayant à la propriété, au sous-sol, ou aux structures et qui pourraient influencer la valeur du bien.
- Aucune investigation n'a été faite au niveau du réseau d'égouttage, de la toiture, de la structure portante et des fondations.
- Sauf mention contraire, la présente expertise ne tient pas compte d'une éventuelle pollution du sol.
- En ce qui concerne les expertises qui dépendent d'un achèvement satisfaisant de la construction, de réparations ou de transformations, le rapport d'expertise et la détermination des valeurs qui en découle, sont basés sur l'achèvement des travaux de manière professionnelle et en concordance avec les plans et spécifications transmis.
- Les mesures des locaux ou des bâtiments prises par l'expert et exprimées dans le présent rapport sont approximatives.
- Enfin, la présente mission ne comportait pas la vérification du fonctionnement du réseau électrique, du système de chauffage, du réseau d'adduction d'eau, ou des éventuels systèmes de conditionnement d'air et équipements spécifiques.

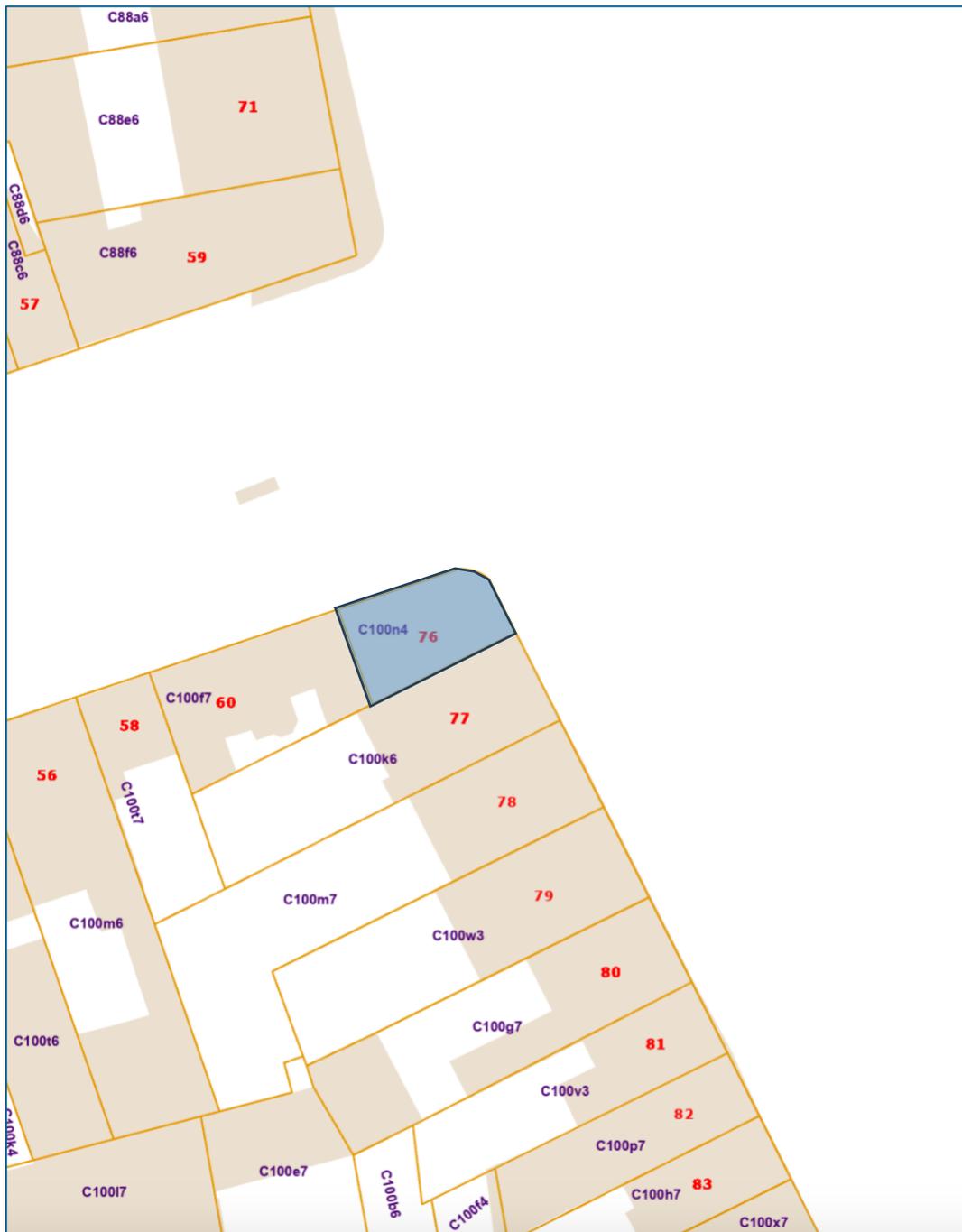
2. Présentation du bien : Quai de Rome 76 à 4000 Liège

2.1. Informations cadastrales :

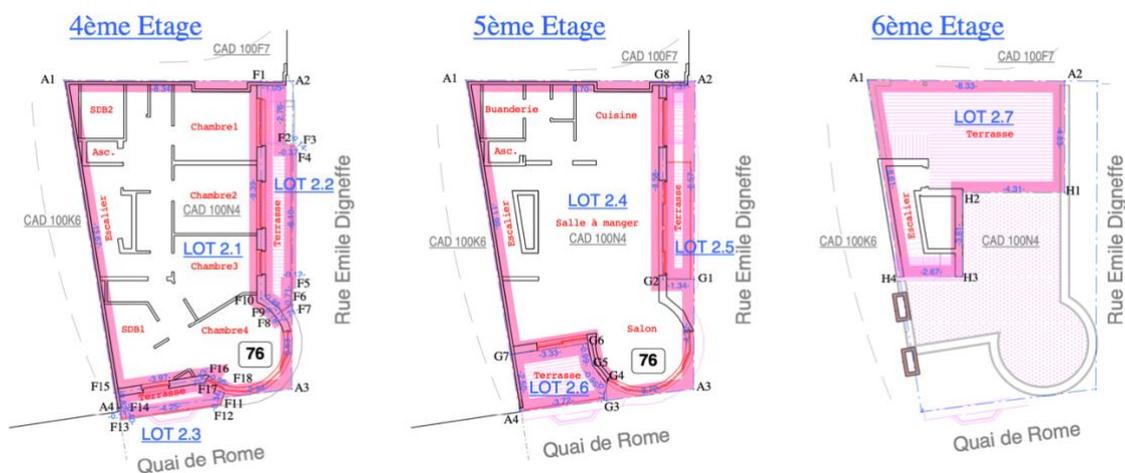
Le bien à évaluer est actuellement cadastrée sous Liège, 14^{ème} division, Section C, N°100N4 pie.

RC non indexé : N.C.

Ci-dessous, l'extrait des plans cadastraux avec, sous teinte bleue, le duplex à évaluer :



Ci-dessous, un extrait du plan de division réalisé par le Géomètre-Expert Jonathan Grevesse :



LOT	Nature	Superf. extramuros
LOT 2.1	Duplex	102m ²
LOT 2.2	Terrasse	13m ²
LOT 2.3	Terrasse	5m ²
LOT 2.4	Duplex	98m ²
LOT 2.5	Terrasse	12m ²
LOT 2.6	Terrasse	9m ²
LOT 2.7	Terrasse	49m ²

Remarque : le plan de division devra faire l'objet d'une modification afin d'y inclure la cave.

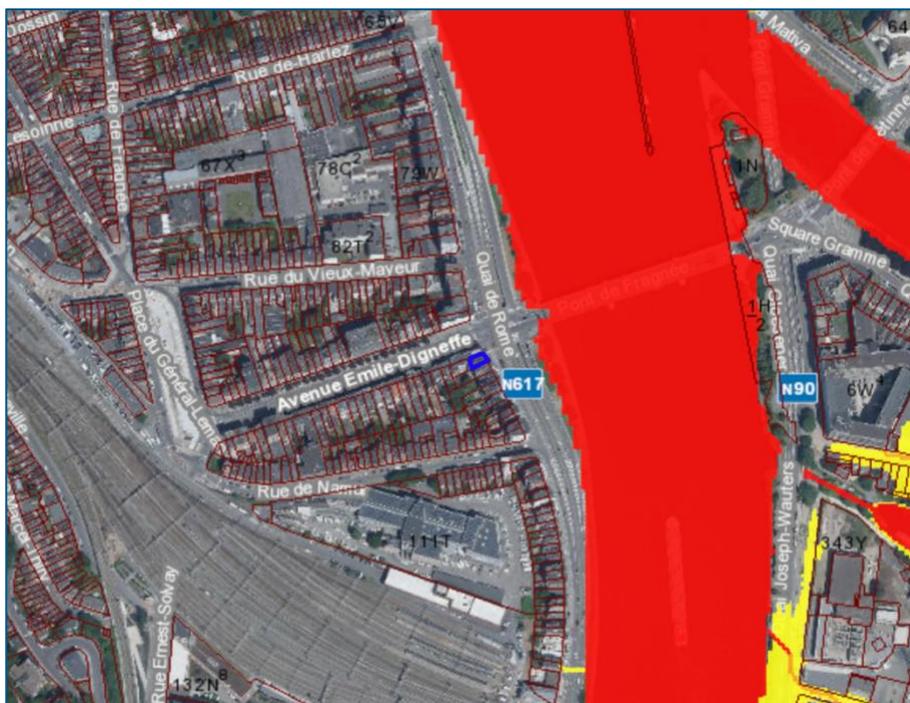
2.2. Urbanisme :

Ci-dessous, l'extrait correspondant du plan de secteur :



Le bien figure entièrement en zone d'habitat au plan de secteur.

Ci-dessous, l'extrait correspondant de la cartographie wallonne des aléas d'inondation :



Le bien n'y figure pas en zone d'aléas d'inondation.

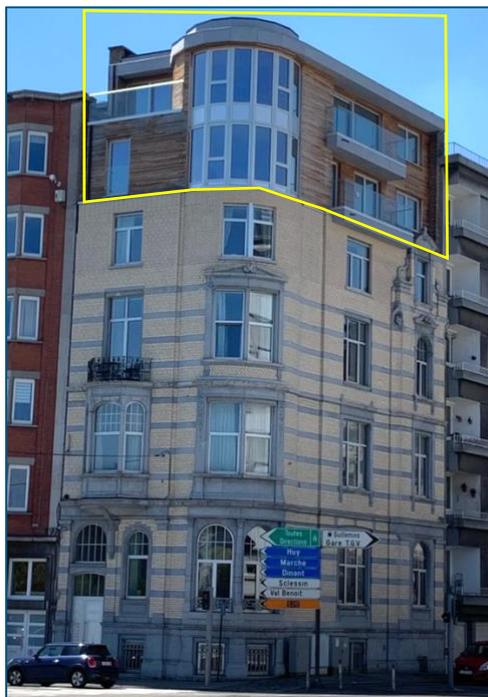
Enfin, le bien à évaluer n'est pas repris dans une zone inventoriée à la BDES.

2.3. Implantation – Généralités – Vues extérieures :

Ci-dessous, la vue aérienne du site en 2023 (extraite de WalOnMap) :



Ci-dessous, la vue extérieure sur l'immeuble avec, sous liseré jaune, le bien à évaluer :



Immeuble situé à l'angle de l'Avenue Emile Digneffe et du Quai de Rome, face au Pont de Fragnée.

Rehaussement de l'immeuble de deux niveaux + toit terrasse réalisés en 2023.

Construction en bois massif. Isolation en laine de bois (20cm).

Surface de planchers totale de +/- 200m² hors terrasse.

Toit terrasse avec partie végétalisée.

Châssis en bois triple vitrage.

Eau de ville, tout-à-l'égout.

Ascenseur avec accès direct à l'appartement via badge.

PEB A+.

2.4. Description intérieure :

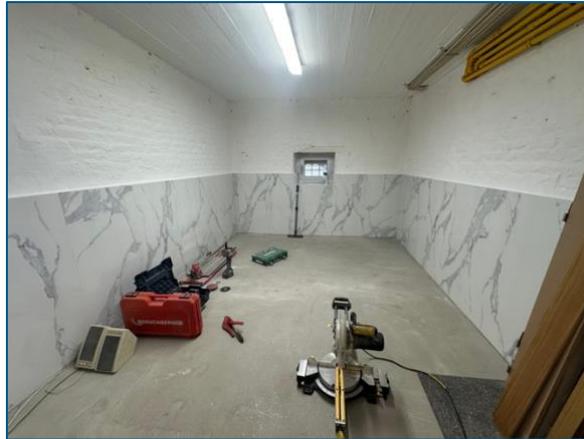
Chaudière au gaz à condensation de marque *Vaillant*. Chauffage par le sol.
VMC double flux.

Conformité électrique signalée en ordre. A titre informatif, le client a placé des câbles électriques blindés afin d'éviter tout champ électrique/magnétique.

Domotique. Pas de panneaux photovoltaïques. Vidéo-parlophone.

Sous-sols

Présence d'une cave privative.
Murs carrelés sur mi-hauteur.
Maçonneries peintes sur le restant.



4^{ème} étage - 5^{ème} étage - toit terrasse

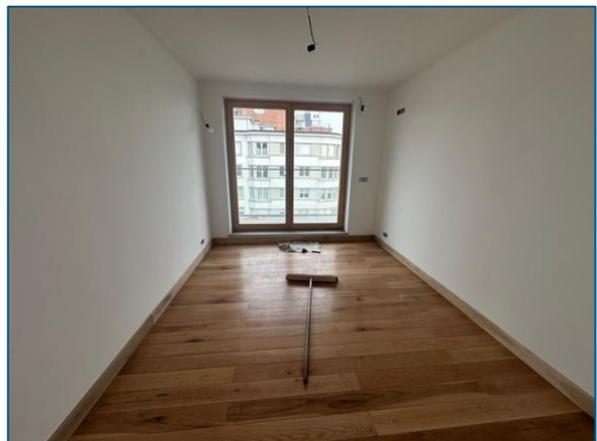
Présence d'un duplex d'une superficie de +/- 200m² extramuros.

Au 4^{ème} étage, présence d'un hall d'entrée, un WC, une salle de bain, 3 chambres dont une parentale avec salle de bain privative et dressing. La salle de bain parentale comprend une douche et une baignoire. Présence d'un balcon et une terrasse.

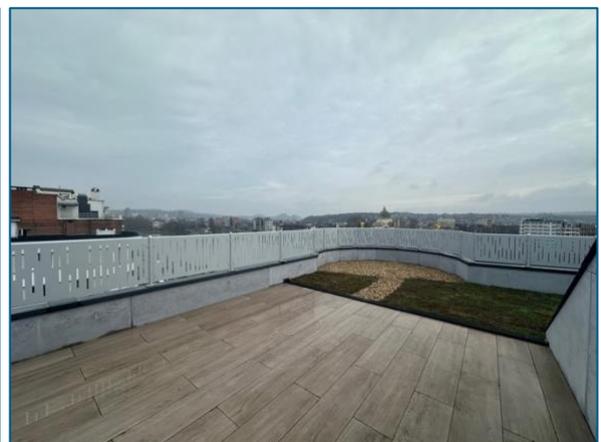
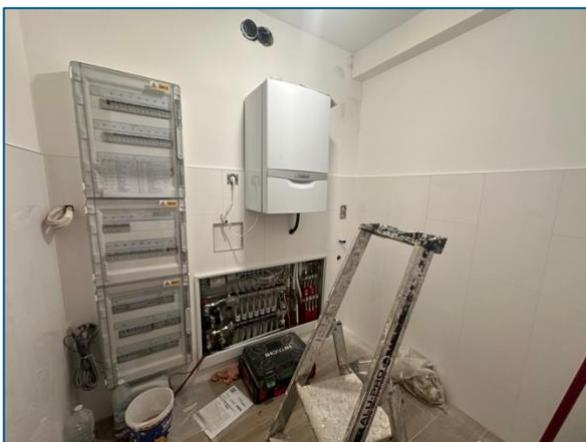
Au 5^{ème} étage, présence d'un séjour, une cuisine entièrement équipée de bonne gamme, un WC et un local de rangement. Présence d'un balcon et une terrasse.

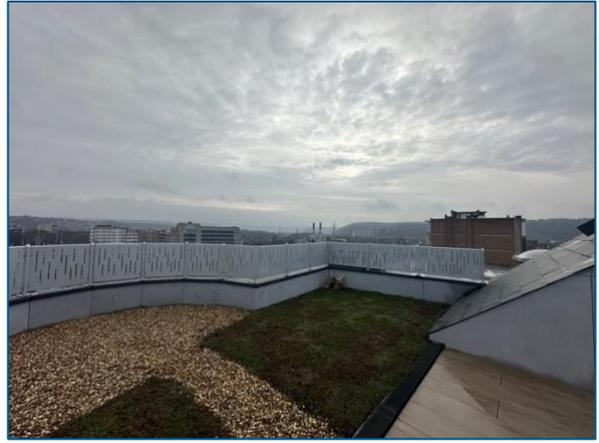
Parquet massif ou carrelage au sol.
Cloisons enduites peintes ou carrelées.
Faux plafonds enduits peints ou bois massif apparent.
Menuiseries intérieures pleines en chêne à placer.
A titre informatif, le client aurait utilisé du plâtre et des peintures bio.

Présence également d'un toit terrasse comprenant une terrasse en dalles sur plots (+- 49m²) et une partie végétalisée. Présence également d'un local de rangement avec espace couvert.







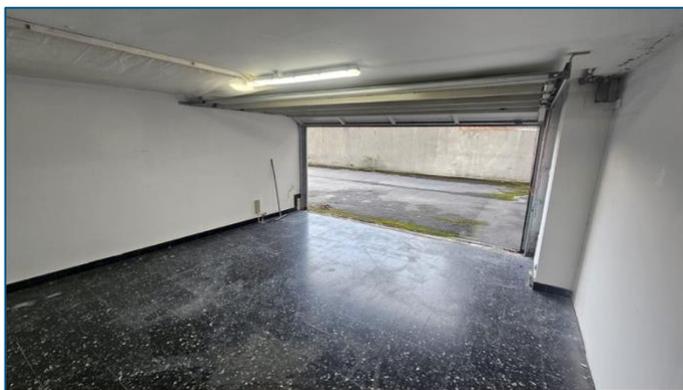


Garage

Le propriétaire offre également la possibilité de faire l'acquisition d'un double garage situé Avenue Emile Digneffe 9-11 à 4000 Liège.

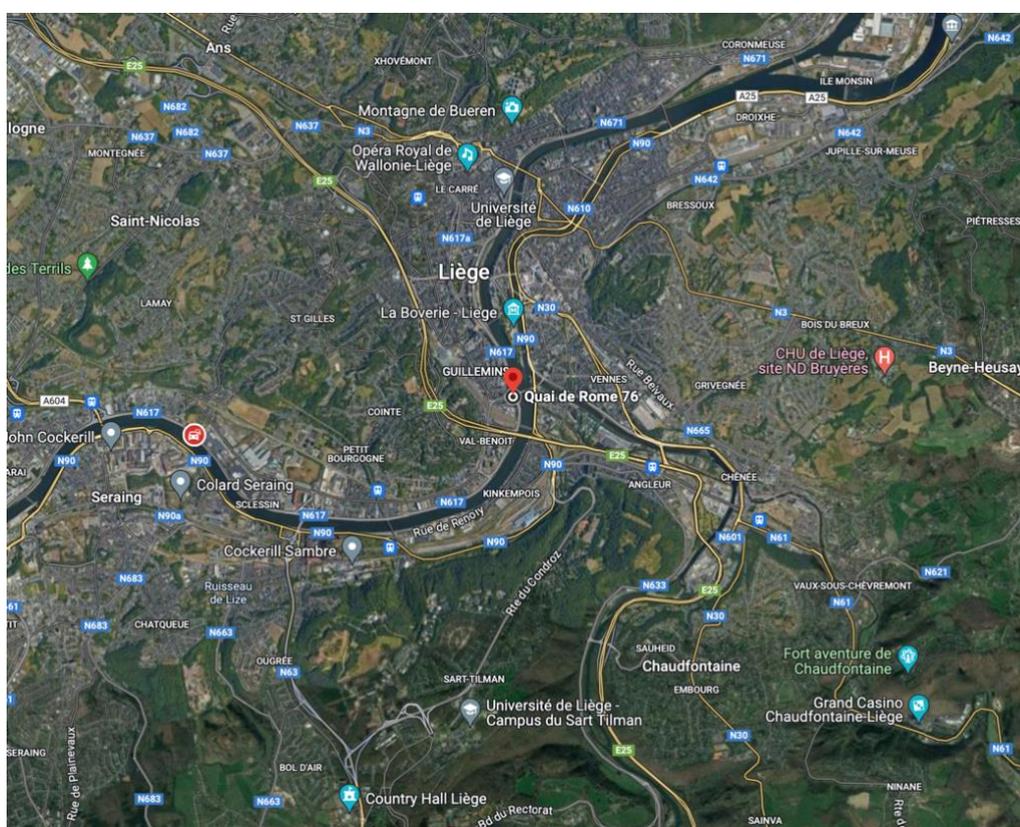
Le garage est équipé en électricité. Présence d'un accès commun à l'eau. Possibilité d'installer un système de chauffage.





2.5. Situation et accessibilité :

- Le bien est situé à Liège.
- Arrêt de bus à proximité immédiate.
- Toutes commodités à proximité.
- A +/- 700m de l'autoroute E25.



2.6. État d'entretien :

État neuf.

2.7. Analyse SWOT :

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none">• Situation – bâtiment d'angle• Bien de standing• Toit terrasse avec vue panoramique• Bien atypique	<ul style="list-style-type: none">• Bien atypique• ...
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• ...	<ul style="list-style-type: none">• Vérification urbanistique non réalisée

3. Valeurs vénales en pleine propriété :

3.1. Méthode de recherche de la valeur vénale en pleine propriété :

Dans le cas présent, au vu de l'absence de points de comparaison cohérents disponibles (peu/pas de biens du même type, vendus récemment dans une région proche), deux méthodes vont être utilisées afin de déterminer la valeur vénale des différents biens à évaluer :

- La méthode des prix unitaires ;
- La méthode du rendement.

3.1.1. Principe de la méthode des prix unitaires :

Il s'agit ici de déterminer la valeur vénale à la revente du bien.

Pour rappel, la valeur vénale est la valeur moyenne obtenue en cas de vente dans un délai raisonnable et dans des conditions normales de marché.

Pour ce faire, j'applique la méthode des prix unitaires suivant les caractéristiques des différents lots explicités plus haut.

La surface des balcons/terrasses est pondérée à 0,5.

Points de comparaison d'appartements/duplex à Liège (à titre confidentiel)

- Hélicopt : appartement de 230 m² situé au 6^{ème} étage. Prix : 985.000 €.
- Hélicopt : appartement de 230 m² situé au 7^{ème} étage. Prix : 985.000 €.
- Hélicopt : appartement de 207 m² situé au 8^{ème} étage. Prix : 1.250.000 €.
- Avroy : Duplex penthouse de 368m² construit en 2010. Prix : 885.000 €
- Mont-Saint-Martin : Penthouse de 133 m² situé au 4^{ème} étage. Prix : 658.000 €.

3.1.2. Principe de la méthode du rendement :

La méthode du rendement est aussi appelée méthode par capitalisation.

Elle utilise le principe suivant :

Le revenu d'un immeuble ou d'un site peut se définir comme le produit (en nature ou en espèces) que le bien/site rapporte au propriétaire.

Il est admis qu'il existe une relation entre le revenu d'un immeuble et sa valeur vénale : il suffit de capitaliser le revenu annuel net, c'est-à-dire charges déduites, selon le taux de rendement (net) moyen pour ce type de site :

$$\frac{100 \times \text{Revenu net annuel}}{\text{Taux de rendement net}} = \text{Valeur Vénale} + \text{frais de mutation}$$

Le taux de rendement est établi par le marché : il inclut notamment l'attente des investisseurs sur la croissance des revenus ainsi que les risques liés au marché en général et ceux liés au caractère spécifique de l'immeuble.

A noter que la notion de taux de capitalisation est dérivée de celle du taux de rendement selon que l'on exprime ou non les frais de mutation.

Enfin, le taux de rendement/capitalisation peut être exprimé brut ou net suivant que l'on déduit ou non les charges du propriétaire (assurances, précompte immobilier éventuel, vacance, grosses réparations, etc.) dans le calcul.

3.2. Calculs :

Par la méthode extrinsèque			
Entité	SEM (m2)	VN/m2	VN
Cave	20	1100	22 000 €
Duplex	200	4500	900 000 €
Terrasse/balcon	21	2250	47 250 €
Toit terrasse	49	2250	110 250 €
Toit terrasse – partie végétalisée	49	1125	55 125 €
Garage	ff		75 000 €
		Total VN =	1 209 625 €
Par la méthode du rendement			
Entité	Surf. extr.	VL/m2	VL/an
Duplex		ff	30 000 €
Garage		ff	2 160 €
		Total	32 160 €
		Frais d'achat	1,13
		Taux	1,80
		Charges	0,75
		VV =	1 185 841 €
Moyenne des deux méthodes			
VV par la méthode extrinsèque	1 209 625 €		
VV par la méthode du rendement	1 185 841 €		
VV moyenne des deux méthodes	1 197 733 €		

La valeur vénale en pleine propriété du bien est ainsi estimée à **1.198.000 € arrondis.**

La valeur locative du bien est ainsi estimée à **32.200 €/an arrondis.**

4. Conclusions générales :

Nous estimons ainsi le bien décrit plus haut sis Quai de Rome 76 à 4000 Liège au 1^{er} mars 2024 aux valeurs suivantes :

Valeur vénale du bien : 1.198.000 €

Valeur en vente forcée : 958.000 €

Valeur locative annuelle arrondie : 32.200 €

En foi de quoi nous avons dressé le présent rapport en date du 1^{er} mars 2024, pour faire et valoir ce que de droit.

Luc Hamoir,
Administrateur-gérant de GEXHAM SCS

Loïc Hamoir Ir.,
Expert auprès de GEXHAM SCS

