ING

ING BELGIQUE SA
Avenue Marnix, 24
B–1000 Bruxelles

RAPPORT D'EXPERTISE

Information Clés

Date de la visite sur place	15/10/2026
Nom de la société/expert	**M et 3i sprl**
Nom et prénom de l'emprunteur	BEDORET Sébastion
N° LOP du dossier hypothécaire	Click or tap here to enter text.
Type de construction	X Maison d'habitation Immeuble de rapport : ☐ Appartements ☐ Studios ☐ Chambres (d'étudiants) ☐ Usage professionnel (partiel) ☐ Garage ☐ Box ☐ Place de Parking pour voiture ☐ Autre : Click or tap here to enter text.
Adresse du bien	Rue: du Château Numéro:36 Code postal: 6536 Commune: DONSTIENNES
Si pertinent, est-ce que le bien dispose d'un permis de bâtir	Oui
Y-a-t-il une ou plusieurs infractions urbanistiques ?	Non
Superficie du terrain (m²)	1646 m²

RAPPORT D'EXPERTISE

ADRESSE DE L'EXPERT AGREE:

Adresse :
Rue des Glaces nationales 169/53
5060 AUVELAIS

Téléphone : 0475 / 32 99 40

Mail : met3i@proximus.be

ADRESSE DE L'EMPRUNTEUR:

Rue et Numéro : rue du Château 36

Code Postal et Commune : 6536 DONSTIENNE

Téléphone : +32 497 31 69 15

Mail : sebastienbedoret26@gmail.com

INFORMATION CADASTRALE DU BIEN A EXPERTISER:

Désignation cadastrale : Thuin, division 6 Donstiennes, section B, n° 39 K

Revenu cadastral : 882€

PERMIS:

X Permis de bâtir:

☐Permis de louer :

☐Changement d'affectation :

☐Permis d'exploitation :

Acte de base:☐existant
☐non existant

Infraction urbanistique :☐existante - Nature : …….
X non existante
Commentaires : ……..

☐ Autre - Description : ……..

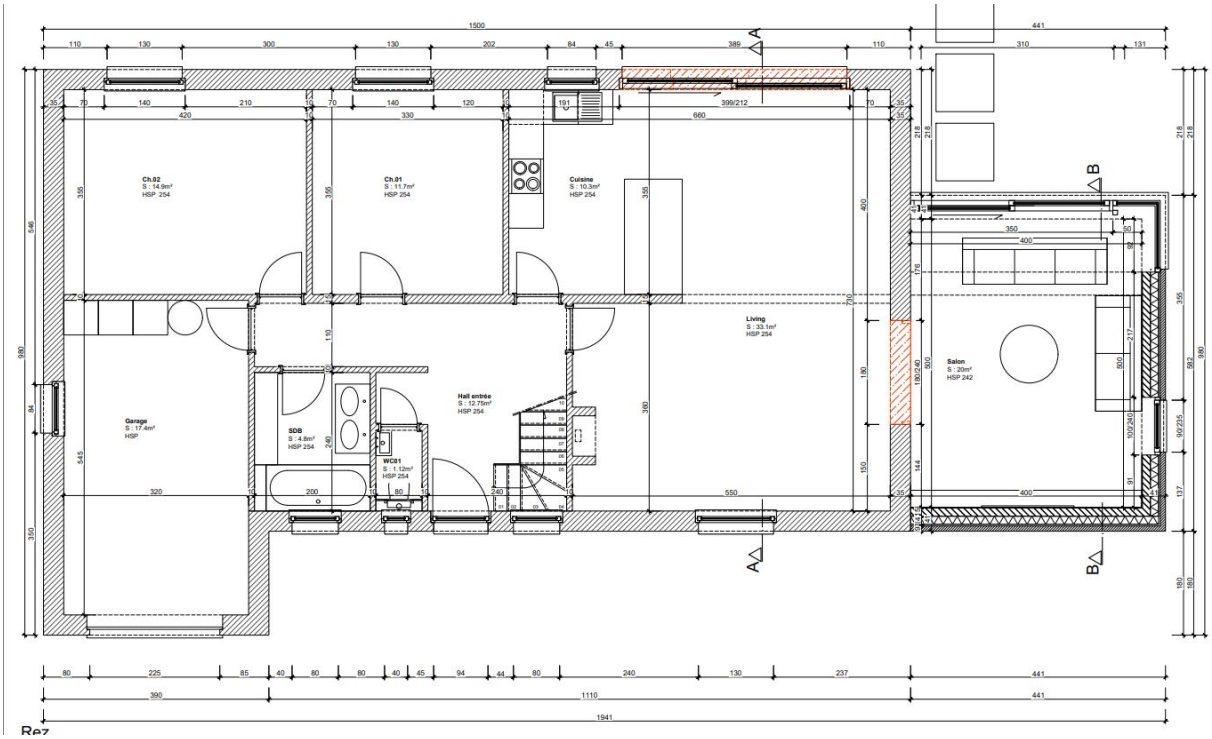
DIMENSIONS:

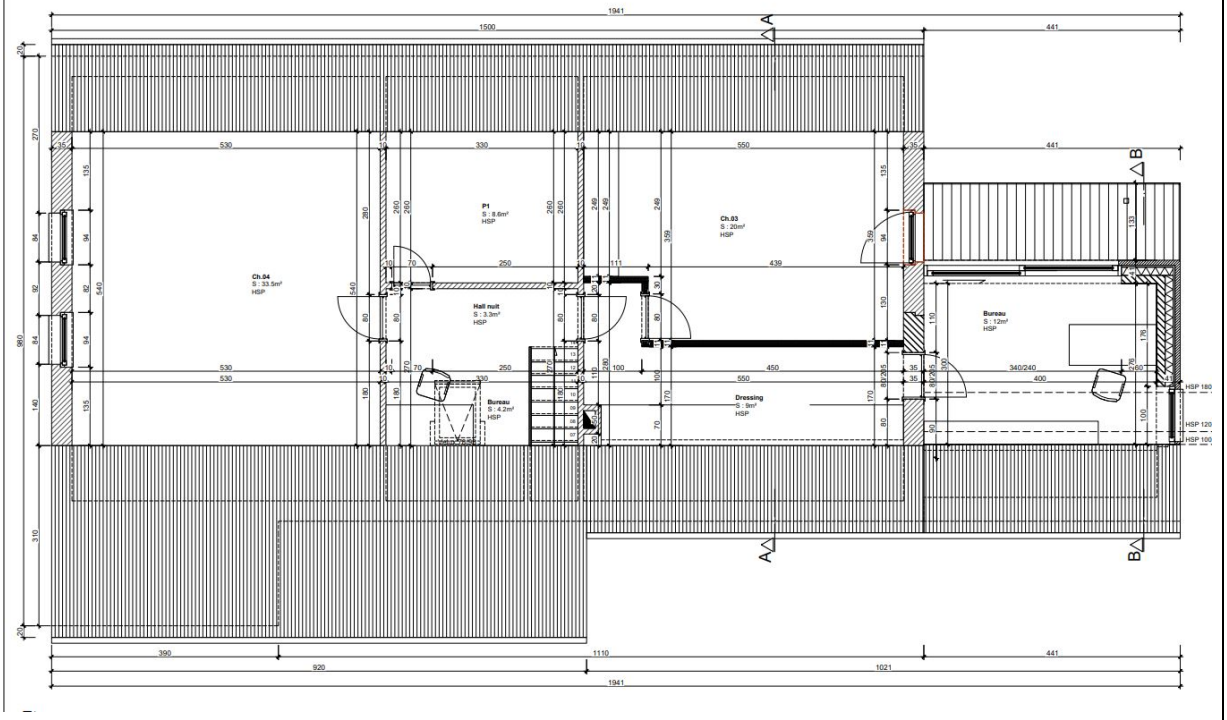
Largeur de la parcelle : 41 m x 42 m

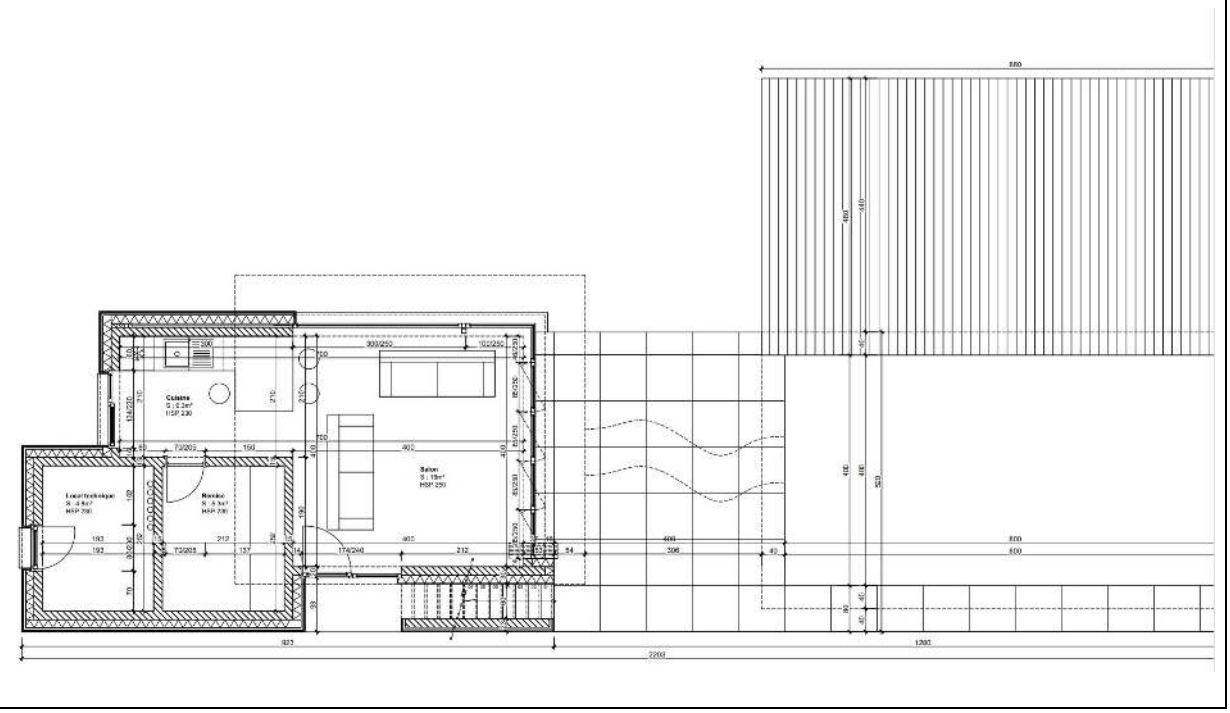
Largeur de la façade : 15m x 9.8 m

Surface bâtie au sol en m²:

- Bâtiment principal : 127m²
- Rez hab : 105m² Non Hab 22 m² / étage 81m² grenier 46m²
- Annexes attenantes à construire : 26m² au rez 15 m² à l'étage
- Annexes non attenantes à construire : pool house 46m² piscine 32m², terrasse 50m²




Ch.04
S : 33.5m²
HSP
P1
S : 8.6m²
HSP
Ch.03
S : 20m²
HSP
Hall nuit
S : 3.3m²
HSP
Bureau
S : 4.2m²
HSP
Dressing
S : 9m²
HSP
Bureau
S : 12m²
HSP
A
B
1941
1500
441
530
330
550
441
530
250
111
439
530
250
100
450
550
340/240
400
390
1110
441
920
1021
1941


Cuisine
S : 6.2m²
HSP 230
Salon
S : 19m²
HSP 250
880
440
440
400
400
530
800
800
1200
923
2260

DESCRIPTION PRECISE DU BIEN:

Dans le cas où il y a plusieurs entités, indiquer la superficie (m²) par entité

Rez-de-chaussée: Rez-de-chaussée:Hall, salle de bains avec wc, living, cuisine, deux chambres, garage
A construire un salon, un pool house avec salon, cuisine, remise et local technique, piscine

1er étage: palier : deux chambres et salle de bains
A construire : un bureau.

2ème étage:

3ème étage:

Caves: petite cave sous le hall

Combles:

Grenier : petit grenier sous comble

Bâtiments annexes:

…….. :

DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES:

Fondations : dalle en béton armé coulée sur place.

Maçonnerie : murs en blocs silico-calcaire avec vide ventilé.

Toiture :
Toiture à moyenne pente (20° à 30°) en tuiles de terre cuite.
---- ----

Menuiserie extérieures : pvc double vitrage

Isolation :
- toiture : sous la toitureIsolation à faible épaisseur <10 cm
- mures extérieures : Isolation à faible épaisseur <10 cm

Pavements ou parquets :
- Rez-de-chaussé :

carrelage en céramique.
- Etage :

carrelage en céramique.

Finition : Normal

DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT:

Equipements utiles:

- X Electricité
- X Téléphone
- X Télédistribution
- ☐ Gaz naturel
- X Eau courante
- X Connexion aux égouts Fosse sceptique, exutoire eau de surface
- ☐ Autres : ……

Système de chauffage:
Mode principale : Chaudière Mazout, cassette à bois

Confort:

- X Cuisine équipée
- X Salle de bain installée
- ☐ Feu ouvert
- X Foyer encastrable
- X Air conditionné
- ☐ Parlophone
- ☐ Vidéo-Parlophone
- ☐ Ascenseur
- ☐ Système d'aspiration centrale
- ☐ Eau de pluie
- ☐ Eau de puits
- ☐ Adoucisseur d'eau
- ☐ Prévention incendie
- ☐ Autres : ……

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN A CONTROLER:

Année de construction: 1990

Etat d'entretien du bâtiment:
Extérieur (peinture façade, châssis, …) : bon à très bon
Intérieur (peinture porte, mur, …) : bon à très bon
Propreté et rangement des pièces de vies / locaux : bon
Moisissure dû au mode vie / d'usage dans l'immeuble : néant

Etat d'entretien du jardin: bon à très bon

Performance énergétique(Lettre) : C
Performance énergétique (Score en kwh/m²) : 229
Performance énergétique (Details) :

Travaux réalisés récemment (à détailler) :

Travaux de rénovation indispensables (à détailler) :

Frais particuliers, travaux projetés (à détailler):
---- Travaux d'extension avec salon au rez-de-chaussée et bureau à l'étage, piscine extérieure avec pool house, panneau photovoltaïque, Pompe à chaleur.

Servitude: néant

Style de construction:
- X Traditionnel
- ☐ Construction préfabriquée

Usage du bien :
- X Habité par le propriétaire
- ☐ Sera habité par l'acheteur
- ☐ Inoccupé
- ☐ …… des …..entités louée(s)
- ☐ Après transformation, …..entités à louer

Nombre de compteurs (eau / électricité / gaz) : 1

Potentiel de vente : très bon

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES DU BIEN A EXPERTISER:

Aspect des environs:
- ☐ Centre-ville
- X Village
- ☐ Banlieue de l'agglomération
- ☐ Quartier social
- ☐ Environnement résidentiel
- ☐ Zone campagnarde
- ☐ Zone touristique
- ☐ Rue commerçante
- ☐ Zone industrielle
- ☐ Zone inondable
- ☐ Zone SEVESO
- ☐ Autres :

Commentaires : ……

Situation à l'égard des centres prestataires de services:
A pied (rayon 1,5 km) :
éloigné des commerces de la localité
éloigné des services publics (écoles, commune, ..)
En voiture (rayon 10 Km)
à proximité des centres commerciaux de la région (Supermarché alimentaire, bricolage, ..)

Mobilité - accessibilité:
Axe routier (Nationale) : à moins 1 Km N53
Axe routier (4 Bandes – Autoroute-Ring) : à plus de 15 Km

Possibilités en matière de transports publics:
Bus : Arrêt à plus de 10 minutes
Ligne(s) :
Métro / Tram : Néant
Ligne(s) :
Chemin de Fer (Gare / Modale) : Gare à plus de 5 Km
Gare : ----

Equipement routier:
La voirie est à deux sens de circulation avec éclairage public led avec possibilité de parcage en bord de chaussée gratuit .
Le revêtement de la voirie est en asphalte
Les abords sont en terre, gravier, stabilisé

Eléments favorables ou défavorables liés à l'environnement:
Eléments environnementales favorables autour du bien : Environnement calme à l'arrière de la parcelle
Eléments environnementales défavorables autour du bien : Néant

Servitudes : néant

ANALYSE SWOT

Points Forts :

Caractéristique du bien
- Construction en bon état
- Parcages en suffisance
- Facilement vendable par unité

Orientation
- Séjour ouvert sur le sud-est
- Locaux de service coté nord

Activité
- Logement

Points Faibles :

Caractéristique du bien
- Isolation améliorable
-

Orientation-vue
- Néant

Activité
- Sans objet

Opportunité :

Localisation
- Zone d'habitat

Marché
- Demande Stable

Economie Régionale
- Localement stable

Mobilité
- Accès normal en voiture

Menaces :

Localisation
- Sans objet

Marché
- Sans objet

Economie Régionale
- Sans objet

Mobilité
- Nul en train
- Moyen par Bus
- Très faible en mobilité lente

POINTS DE COMPARAISON :

Bien	Valeur	Surface / Utile	€/M²	ondératio	Equi €/M²
PC1	399 000 €	198 m²	2 015 €	0%	2 015 €
PC2	298 000 €	198 m²	1 505 €	12%	1 686 €
PC3	350 000 €	195 m²	1 795 €	6%	1 903 €
PC4	295 000 €	169 m²	1 746 €	8%	1 885 €
4	1 342 000 €	760 m²	1 766 €		1 872 €
Moyenne	335 500 €	190 m²			
Bien à évaluer	335 000 €	186 m²	1 801 €		4%
Rapport des surfaces				-2%	1
Correction finale	Fct(correc. Pt Comp,Correc Rap Suffar)				4%

PHOTOS :

PC1 :  **Thuin 4ch/2sdb PEB C**

PC2 :  **Thuin 4ch/1sdb/ PEB F**

PC3 :  **Thuin 4ch/1sdb / PEB D**

PC4 :  **Yves-Gomezee 4ch/1sdb/PEB E**

REMARQUES :

PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF*(dans tous les cas sauf pour les appartements)* :

Type de bâtiment :
☐Modeste (315.84 €/m³ ABEX 612)
X Courant (387.27 €/m³ABEX 612)
☐Luxueux (538.98 €/m³ABEX 612)

N.B. : caves etcombles non aménagés : 243.54 €/ m³ (ABEX 612)

Avant Travaux

Explication voir en annexe	Surface (m²)	Hauteur	Volume (m³)	prix au m³	1071 612	
Caves :	10 m²	2.5	25 m³	244 €	1.75	10 675 €
Garage / car port:	21 m²	2.7	57 m³	244 €	1.75	24 211 €
Rez habitable :	106 m²	2.7	286 m³	387 €	1.75	193 829 €
Combles habitable :	82 m²	2.5	205 m³	387 €	1.75	138 836 €
Combles non habitable :	45 m²	0.5	23 m³	244 €	1.75	9 608 €
Les prix sont TVAC avec	264 m²		595 m³			**377 000 €**
Frais études, architecte, ….	**M² utilisable**	**188 m²**	3 façades (avec fenêtre)		10%	0 €
raccordement, clef sur porte			4 façades (avec fenêtre)		15% 1.00	56 550 €
	Quantité		Volume < 500m3		5%	0 €
Prix m² / Total de reconstruction TVAC					2309 €/ m²	**434 000 €**
Prix m² / Total de reconstruction HTVA					1910 €/ m²	**359 000 €**

Explication voir en annexe (1)	Surface (m²)	Hauteur	Volume (m³)	prix au m³	1071 612	
Caves :	10 m²	2.5	25 m³	244 €	1.75	10 675 €
Garage / car port:	21 m²	2.7	57 m³	244 €	1.75	24 211 €
Rez habitable :	106 m²	2.7	286 m³	387 €	1.75	193 829 €
Combles habitable :	82 m²	2.5	205 m³	387 €	1.75	138 836 €
Combles non habitable :	45 m²	0.5	23 m³	244 €	1.75	9 608 €
Annexe rez	26 m²	2.7	70 m³	387 €	1.75	47 543 €
Annexe étage	14 m²	2.5	35 m³	387 €	1.75	23 704 €
Pool House	46 m²	3	138 m³	387 €	1.75	93 461 €
Les prix sont TVAC avec	350 m²		839 m³			**542 000 €**
Frais études, architecte, ….	**M² utilisable**	**274 m²**	3 façades (avec fenêtre)		10%	0 €
raccordement, clef sur porte			4 façades (avec fenêtre)		15% 1.00	81 300 €
	Quantité		Volume < 500m3		5%	0 €
Piscine	40 m²		Prix au m² actuel		1 000 €	40 000 €
Prix m² / Total de reconstruction TVAC					2420 €/ m²	**663 000 €**
Prix m² / Total de reconstruction HTVA					2000 €/ m²	**548 000 €**

Prix total de la reconstruction à neuf	663000€

(*) si le volume bâti < 500 m³ : le prix par m³ doit être majoré de 5 %

VALEURS (en bloc)

	Actuellement	Après travaux
Valeur vénale en vente libre	348 000€	532 000 €
Valeur en vente forcée	278 000€	425 000€
Partie privée /professionnelle	% / %	% / %
Valeur locative (mensuelle)	1100€	1300€

Prix d'achat communiqué : €
Explication si différence entre valeur vénale et prix d'achat :

VALEURS des entités(après travaux éventuels)

Description entité	Valeur vénale	Valeur en vente forcée	Valeur locative (mensuelle)

ESTIMATION DES TRAVAUX ENVISAGES (T.V.A. comprise) 240 000 € €

DATE DE LA VISITE SUR PLACE : 15.10.2026
DATE DE REDACTION DU RAPPORT : 20.10.2026

Déclaration de l'expert :
L'expert déclare qu'il a effectué personnellement la visite et déterminé l'appréciation du bien décrit ci-dessus. Il déclare que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.

FAIT SUR L'HONNEUR A AUVELAIS

Date 20.11.2026 SIGNATURE DE L'EXPERT*(obligatoire)*

Pour M et Si LIZIN Bernard GEO040536

PHOTOS COULEUR : voir annexe

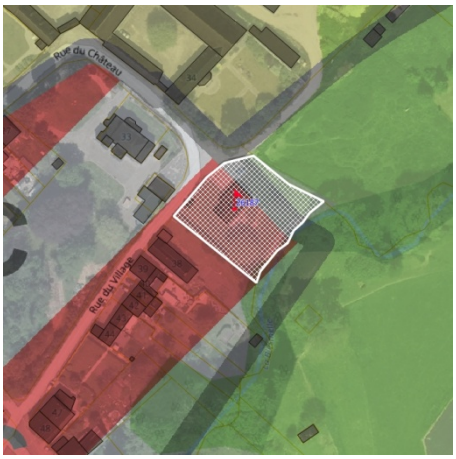
PLAN CADGIS

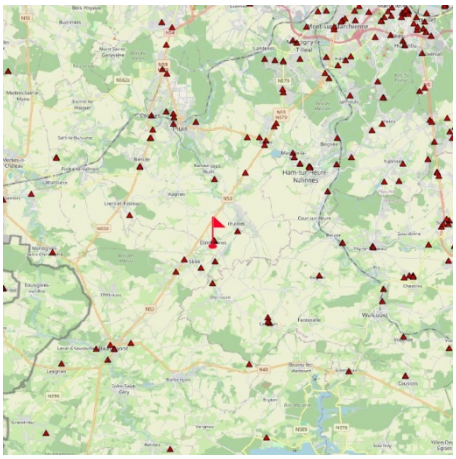


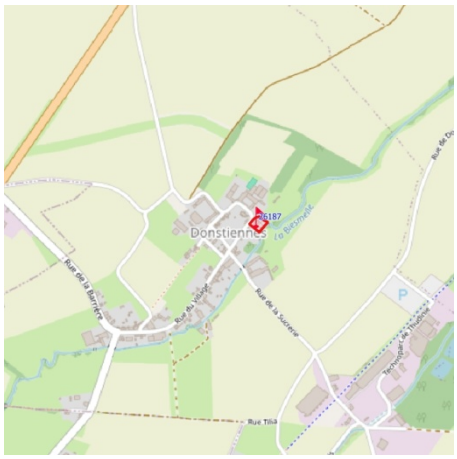
Annexes :

☐Plan du Quartier / Secteur / Localisation









☐Description des transformations *(plan de tranches détaillé poste par poste avec la séparation entre les travaux à réaliser par entrepreneur(s) et en main d'œuvre personnelle)*

Travaux d'extension avec salon au rez-de-chaussée et bureau à l'étage, piscine extérieure avec pool house, panneau photovoltaïque, Pompe à chaleur.

☐ Autre – Description :



20261015_154507



20261015_154633



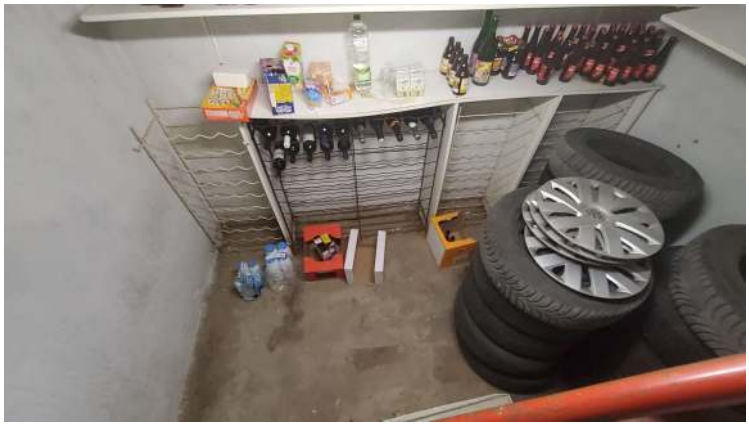
20261015_154716



20261015_154734



20261015_154756



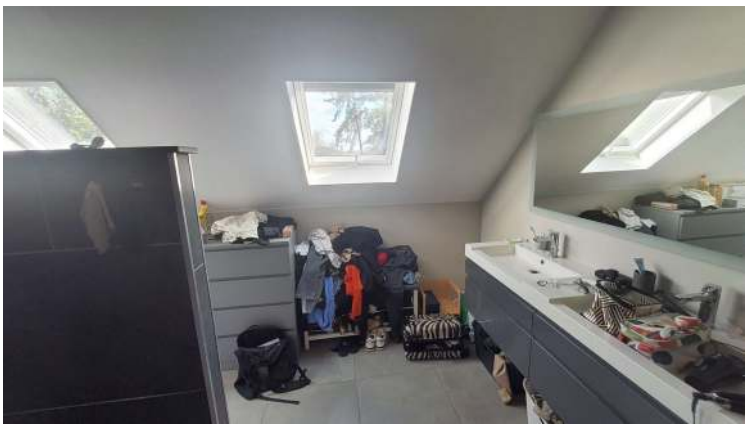
20261015_154934



20261015_154959



20261015_155038



20261015_155141



20261015_155154



20261015_155453



20261015_155622