

Expert : Sébastien Cabolet MRICS REV

Adresse : Rue Crollé 33 - 1380 Lasne

Téléphone : 0471797740

Email : Sebastien@cabolex.be

# RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIERE

**DATE DE L'EXPERTISE : 20/05/2026**

## MAISON 2 FAÇADES

Av. des Campanules 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique



---

## REQUÉRANT

Jhon Doe

BE 0123.456.789

Avenue du Champ de Mai 67, 1410 Waterloo

# NOTES PRÉLIMINAIRES

## 1. DESCRIPTION DE LA MISSION

- A la requête de Jhon Doe nous sommes chargés d'évaluer la valeur vénale de la Maison 2 façades sise Av. des Campanules 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique .
- Il nous a été demandé d'évaluer la propriété dans l'état actuel
- La date effective de cette évaluation est le 22-04-2026

## 2. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF

- Hormis stipulation contraire, expresse nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.
- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

## 3. URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

## 4. STRUCTURE

- Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc basée sur le fait que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- La présence ou l'absence de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens.

## 5. AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.

## 6. POLLUTION

- Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation.

## 7. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

## 8. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.
- Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

## 9. CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici.

## 10. INFORMATIONS FOURNIES

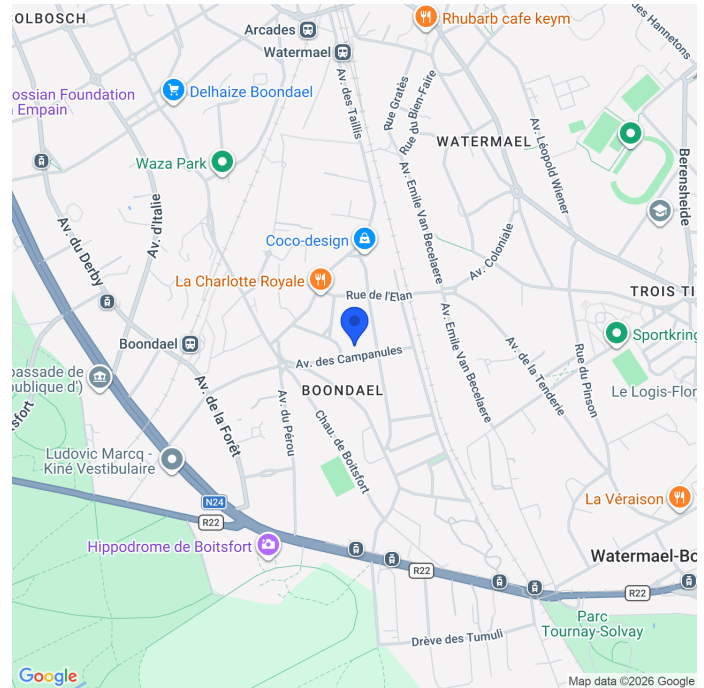
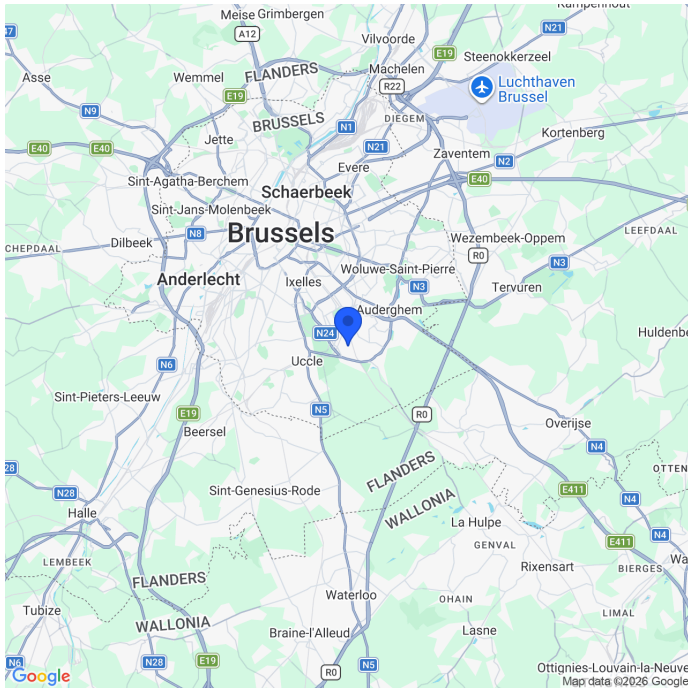
- PEB 20190108-0000541726-01-3
- Acte 13/05/2019
- Expertise Fayaux 31/01/2019

## 11. IDENTIFICATION DE L'EXPERT

L'expert Sébastien Cabolet MRICS REV est agréé auprès de :

- BELGAVAL
- RICS – Chartered Surveyor (MRICS) : 0797502
- TEGOVA – Recognised European Valuer (REV) : REV/BE/BELGAVAL/2030/1
- V-Label : 005274657411
- SPF – expert judiciaire assermenté : EXP8404341

# I. SITUATION DU BIEN

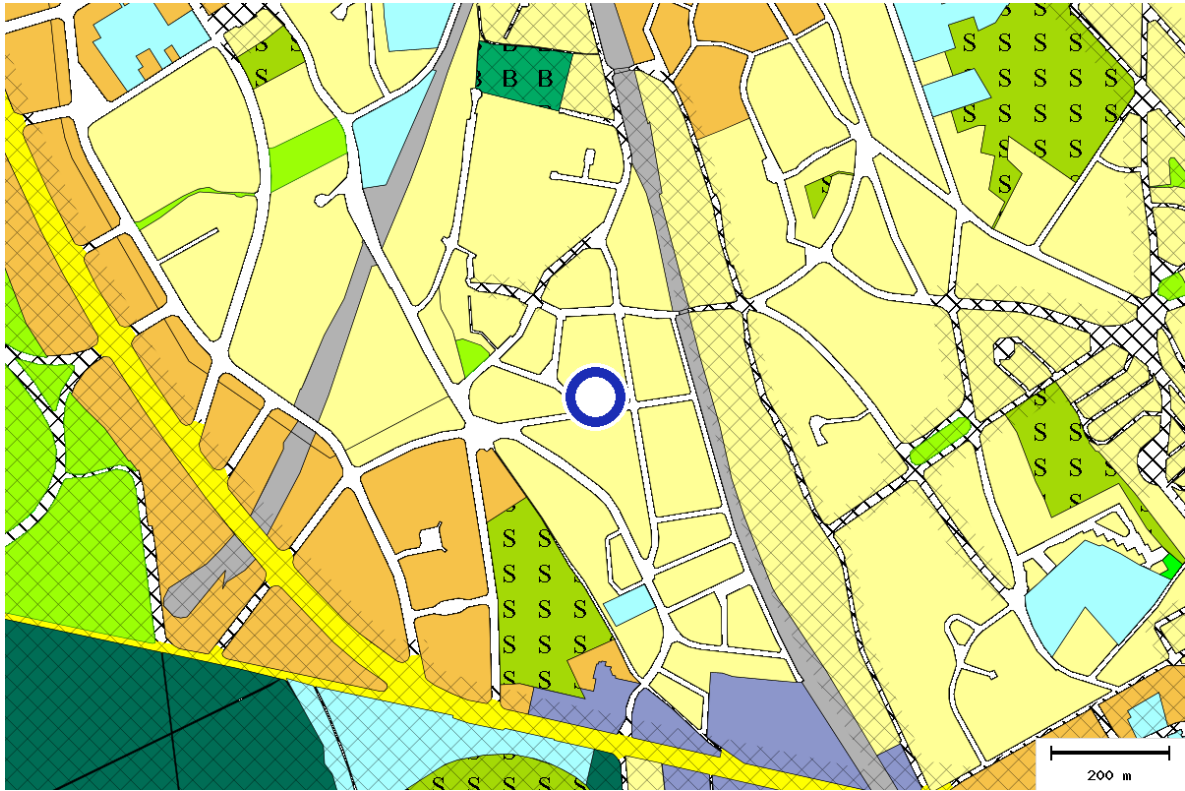


## Localisation :

Situation	Bon	Le bien est situé dans un quartier résidentiel calme et verdoyant de Watermael-Boitsfort. La densité de l'habitat est modérée et l'environnement est attractif, avec une bonne proximité des commodités locales.
Environnement	Très bon	L'environnement immédiat est paisible, avec peu de circulation et un voisinage résidentiel. De nombreux espaces verts sont présents à proximité, offrant un cadre de vie agréable et peu de nuisances.
Parking	Bon	Le stationnement est généralement aisé dans la rue, avec des possibilités de parking public à proximité. Certains logements disposent également de garages privés.
Accessibilité	Bon	L'accès au bien est facile grâce à la proximité de grands axes routiers et à une voirie bien entretenue. L'environnement ne présente pas de contraintes majeures pour l'accessibilité en voiture.
Mobilité	Très bon	Le bien bénéficie d'une excellente mobilité grâce à la proximité immédiate de transports en commun (bus, tram). Les commerces, écoles et services sont accessibles à pied ou en quelques minutes de transport.



 **Plan d'affectation :**



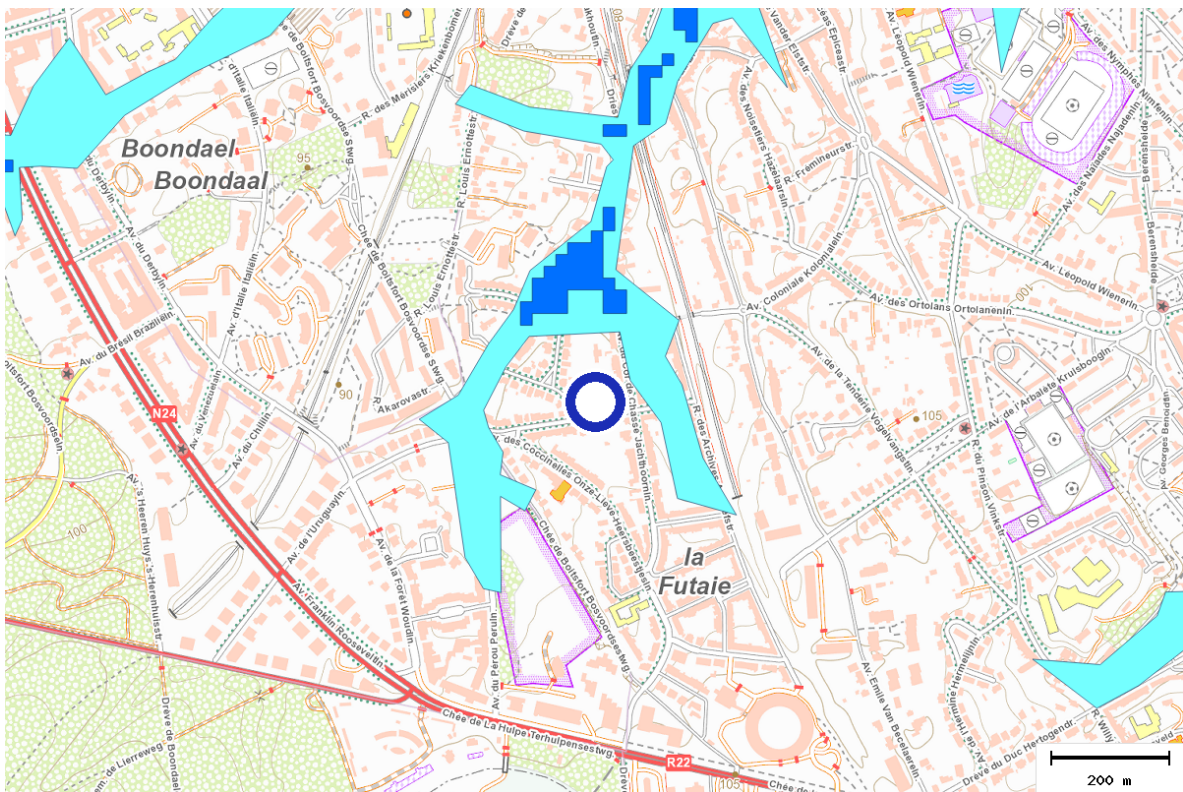
 **Plan sol :**



 **Plan bruit :**



 **Plan d'inondation(s) :**



### III. PHOTOS EXTÉRIEURES



## IV. PHOTOS INTÉRIEURES



## V. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

### Cadastre :

ID (CapaKey) :	21652E0016/00C002
Affectation:	Maison
RCNI:	1.993
Construction:	1930

### Terrain :

Superficie:	240m <sup>2</sup>
Risque inondation:	Aucun risque identifié
Pollution:	Non repris à l'inventaire de l'état du sol

### Urbanisme :

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
Infraction:	Aucune infraction urbanistique connue

### Superficie SIM :

TYPE	POURCENTAGE	SURFACE
Habitable	100 %	281 m <sup>2</sup>
Non habitable	50 %	81 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PONDERE</b>		<b>321,5 m<sup>2</sup></b>

## VI. OCCUPATION

### Occupation résidentielle

Occupation	Locataire	Ch	Étage	Fin du bail	Surface	Loyer mensuel	Loyer annuel
Loué à un tiers	John Do	6	Maison	12-12-2027	321,00 m <sup>2</sup>	2.083,33 € / mois	25.000,00 €
<b>Total occupé résidentiel</b>					<b>321,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.083,33 €</b>	<b>25.000,00 €</b>

### Synthèse loyers passants annuels

Synthèse		
Loyer passant résidentiel		25.000,00 €
Loyer passant commercial		0,00 €
<b>Loyer passant total</b>		<b>25.000,00 €</b>
WALB (Weighted Average Lease Break)		0,25 an(s)
Charges		
Opex	5,00 %	1.250,00 €/an
Capex	5,00 %	1.250,00 €/an
Taxes non récupérables		1.000,00 €/an
<b>Loyer passant net</b>		<b>21.500,00 €</b>

## VII. DESCRIPTION DU BIEN

### Description extérieure :

Façade	Bon état	La façade est en briques, de style traditionnel, bien entretenue et sans traces visibles de dégradation majeure. L'ensemble présente une apparence soignée et homogène.
Chassis	Bon état	Les châssis sont en PVC blanc, équipés de double vitrage, et apparaissent en bon état général sans défauts visibles.
Toiture	Bon état	La toiture est inclinée, recouverte de tuiles en bon état, sans signes apparents de détérioration ou de manque d'entretien. Aucun élément défectueux n'est visible.
Abords	Très bon état	Les abords sont soigneusement entretenus, comprenant une allée pavée, un jardin arboré et des aménagements extérieurs en très bon état.

### Distribution intérieure :

Sous sol	81 m <sup>2</sup>	Dégagement avec escalier, ancienne cave à charbon, cave, salle de jeux, buanderie et garage une voiture.
Rez-de-chaussée	82 m <sup>2</sup>	Hall d'entrée avec départ de l'escalier et vestiaire, WC, living en deux pièces en enfilade et cuisine, avec accès à la terrasse et au jardin.
1er étage	80 m <sup>2</sup>	Palier avec escalier, WC, salle de bains et trois chambres, avec accès à une terrasse.
2e étage	70 m <sup>2</sup>	Palier, bureau, deux chambres et une salle de douches.
3e étage	49 m <sup>2</sup>	Palier et une chambre avec salle de douches attenante.

## Parachèvements :

### Sol

Non Habitable :	Bon état	Les sols des parties non habitables sont en béton brut ou en carrelage simple, sans finition décorative. L'aspect est fonctionnel, adapté à un usage technique ou de stockage.
Habitable :	Très bon état	Le sol des parties habitables est principalement recouvert de parquet stratifié clair, posé en lames larges, avec une finition soignée et un aspect contemporain. Certaines zones, comme la cuisine, présentent un carrelage moderne à motifs sobres. L'ensemble offre une harmonie visuelle adaptée à un usage quotidien.

---

### Mur

Non Habitable :	Bon état	Les murs des parties non habitables sont en maçonnerie apparente ou recouverts d'un enduit simple. L'aspect est brut ou semi-fini, sans traitement décoratif particulier.
Habitable :	Très bon état	Les murs des parties habitables sont peints en blanc ou en tons neutres, avec une finition lisse et moderne. Certaines pièces présentent des touches décoratives comme des soubassements ou des murs d'accent. L'ensemble est sobre et contemporain.

---

### Plafond

Non Habitable :	Bon état	Les plafonds des parties non habitables sont en béton apparent ou en hourdis, sans finition décorative. La structure et les éléments techniques restent visibles.
Habitable :	Très bon état	Les plafonds des parties habitables sont en plafonnage lisse, peints en blanc, avec parfois des spots encastrés ou des moulures discrètes. L'ensemble présente une finition homogène et soignée.

---

### Menuiseries

Non Habitable :	Bon état	Les menuiseries des parties non habitables sont constituées de portes simples en bois ou en panneau aggloméré, avec des encadrements basiques. L'aspect est utilitaire, sans recherche esthétique particulière.
Habitable :	Très bon état	Les menuiseries intérieures des parties habitables sont composées de portes pleines ou vitrées en bois peint ou stratifié, avec des encadrements assortis. Les finitions sont modernes et les poignées en métal brossé apportent une touche contemporaine.

## VIII. EQUIPEMENTS

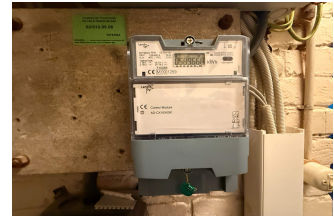
### **Impetrants : Bon état**

Le bien dispose des raccordements usuels, à savoir l'électricité, la distribution d'eau, l'égouttage, le gaz naturel, ainsi que les câbles de télécommunication comprenant téléphone, télédistribution et réseau internet. Une citerne/récupération d'eau de pluie est également mentionnée.



### **Electricité : Conforme au RGIE**

Installation électrique paraissant conforme selon le rapport consulté. Le bien bénéficie d'une installation complète avec force motrice et équipements multimédias.



### **Eau chaude : À moderniser**

Ballon d'eau chaude sanitaire BUDERUS reliée au système de chauffage, avec ballon de stockage séparé de capacité de  $\pm$  200 litres.



### **Chauffage : Gaz**

Chauffage central au gaz via une chaudière à condensation BUDERUS. La diffusion se fait par radiateurs en tôle d'acier équipés de vanes thermostatiques. Le certificat PEB mentionne une chaudière gaz à condensation installée en 2007, avec régulation par sonde extérieure et thermostat d'ambiance.



### **Sanitaires : Bon état**

Le bien comprend trois espaces d'eau, à savoir une salle de bains avec baignoire et double lavabo, ainsi que deux salles de douches équipées de douche, WC et un ou deux lavabos.

### **Cuisine : Bon état**

Cuisine équipée avec ameublement moderne de qualité courante et électroménagers encastrés.



### **AUTRES : Bon état**

Adoucisseur d'eau, feu ouvert, foyer encastré, air conditionné, parlophone, vidéophone, système central d'aspiration, protection incendie, alarme, tente solaire, portail électrique, puits, raccordement à l'eau de pluie et garage avec porte motorisée.

## IX. PEB


Le certificat PEB met en évidence une performance énergétique correcte pour une maison unifamiliale bruxelloise de cette époque, avec un label D et une consommation spécifique de 188 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le bien bénéficie notamment d'une chaudière gaz à condensation, de châssis partiellement performants et d'une installation photovoltaïque. Les principales pistes d'amélioration portent sur l'isolation des façades, l'isolation des planchers, le remplacement de certains châssis et la complétude du système de ventilation.



### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Habitation individuelle**

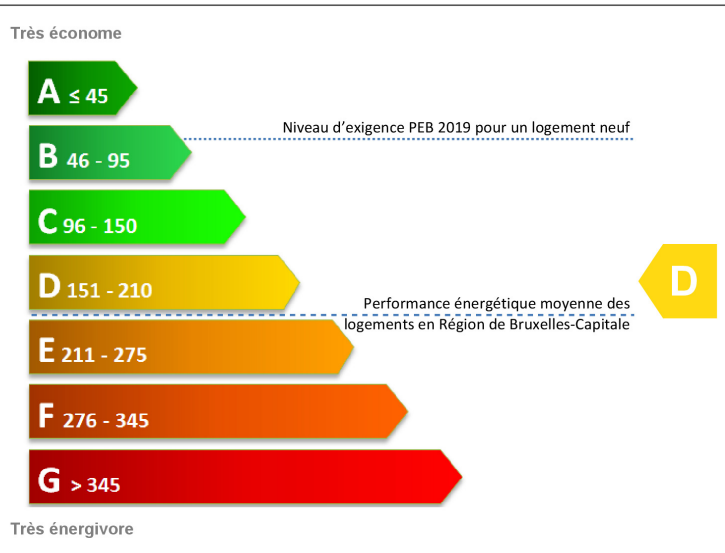
numéro : 20190108-0000541726-01-3  
valide jusqu'au : **08/01/2029**

<p><b>IDENTIFICATION DE L'HABITATION</b></p> <p><b>Adresse</b> Avenue des Campanules, 39 1170 Watermael-Boitsfort</p> <p><b>Maison unifamiliale</b> TotalitéC39</p> <p><b>Surface brute</b> 317 m<sup>2</sup></p>	
---	--

Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale. **Félicitations, cette habitation est meilleure que la moyenne !**

### Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

**Classe énergétique**



Très économe

**A** ≤ 45

**B** 46 - 95

**C** 96 - 150

**D** 151 - 210

**E** 211 - 275

**F** 276 - 345

**G** > 345

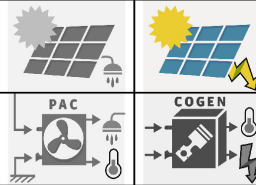
Très énergivore

Niveau d'exigence PEB 2019 pour un logement neuf

Performance énergétique moyenne des logements en Région de Bruxelles-Capitale

**Indicateurs spécifiques**

Energie renouvelable



Une part de l'énergie consommée par l'habitation provient de sources renouvelables.

PEU

Emissions CO<sub>2</sub>

La quantité annuelle de CO<sub>2</sub> émise par ce logement pour un usage standardisé est de

38 kg/(m<sup>2</sup>.an)

BEAUCOUP

**Consommation d'énergie primaire**

Consommation d'énergie primaire annuelle par m <sup>2</sup>	188	[kWhEP/(m <sup>2</sup> .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	59.555	[kWhEP/an]

## X. ETUDE DE MARCHÉ RESIDENTIEL

Le marché résidentiel belge en 2025 se caractérise par une tension persistante entre capacité d'achat, évolution des prix et exigences réglementaires croissantes, dans un environnement de taux hypothécaires stabilisés mais durablement supérieurs aux niveaux exceptionnellement bas observés avant 2022. L'accessibilité à la propriété demeure un enjeu central, en particulier pour les jeunes ménages et les primo-acquéreurs. Une large majorité de la population estime aujourd'hui que les nouveaux acquéreurs doivent consentir un effort financier plus important qu'il y a cinq ans pour obtenir un bien de qualité équivalente, que ce soit en termes de surface, de localisation ou de performance énergétique. Cette perception traduit une érosion du pouvoir d'achat immobilier et une concurrence accrue sur les segments accessibles.

Bien que le taux de propriétaires en Belgique reste élevé en comparaison européenne, l'accès à la propriété intervient de plus en plus tardivement. L'âge moyen d'acquisition dépasse désormais largement la trentaine, tant pour les maisons que pour les appartements, et la part des jeunes acquéreurs s'est légèrement contractée ces dernières années. Cette évolution s'explique par la combinaison de prix historiquement élevés, d'un contexte de financement moins favorable et d'exigences accrues en matière d'apport personnel. En réponse, les ménages adaptent leur comportement : allongement des durées de crédit, mobilisation plus fréquente du soutien familial pour constituer l'apport initial, et acceptation d'un logement transitoire avant d'accéder à une habitation correspondant pleinement à leurs attentes.

Après une progression limitée en 2024, les prix résidentiels ont connu un rebond en 2025, soutenu notamment par des mesures fiscales régionales réduisant les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une première habitation. Si ces mesures ont temporairement renforcé la solvabilité des acheteurs et stimulé les transactions, leur effet dans un marché à offre structurellement contrainte s'est en partie capitalisé dans les prix. À moyen terme, la stabilisation des taux et l'essoufflement de l'effet d'anticipation devraient conduire à une dynamique plus modérée, avec une croissance des valeurs appelée à ralentir progressivement. La difficulté d'accès à la propriété alimente une pression accrue sur le marché locatif. La demande locative progresse, en particulier chez les 18-34 ans, dont une part significative déclare louer faute de pouvoir acheter. Parallèlement, l'offre locative s'est contractée ces dernières années, créant un déséquilibre entre l'offre et la demande et soutenant la hausse des loyers au-delà de la simple indexation. Cette tension structurelle renforce le rôle du marché locatif comme solution par défaut pour de nombreux jeunes ménages, tout en accentuant les enjeux d'accessibilité.




















Les conséquences du contexte immobilier dépassent la sphère strictement économique. Une proportion importante de la population considère que le coût du logement constitue un frein à la formation d'une famille ou conduit à en reporter le projet. Cette perception est particulièrement marquée chez les 25-34 ans, groupe d'âge correspondant à la période moyenne du premier enfant. Elle s'inscrit dans un environnement démographique caractérisé par une baisse progressive du nombre de naissances et un âge moyen à la maternité en augmentation, illustrant l'interaction croissante entre contraintes résidentielles et trajectoires de vie. Par ailleurs, la performance énergétique s'impose comme un déterminant majeur de la valeur résidentielle. Malgré la hausse des coûts de construction depuis 2022, une majorité de ménages refuse de compromettre l'efficacité énergétique dans un projet neuf. Dans l'existant, de nombreux propriétaires occupants ont investi dans l'isolation, les équipements plus performants ou les panneaux solaires, motivés principalement par la réduction des charges et l'amélioration du confort. En revanche, les propriétaires bailleurs se montrent plus réservés, en raison notamment de contraintes pratiques liées aux baux en cours et d'un partage imparfait des bénéfices économiques entre bailleur et locataire.













L'évolution des politiques de rénovation et des régimes de primes crée cependant un climat d'incertitude susceptible de freiner les décisions d'investissement. Une part significative des ménages reporte ses projets d'achat, de construction ou de rénovation en raison du manque de visibilité sur les obligations futures et les mécanismes de soutien. Cette incertitude intervient alors que le besoin structurel de rénovation demeure considérable, la grande majorité du parc résidentiel ayant été construite avant les normes énergétiques récentes. Dans ce contexte, la stabilité réglementaire et la prévisibilité des dispositifs publics constituent des facteurs essentiels pour soutenir la transition énergétique et préserver la valeur à long terme des actifs résidentiels.

*Source : « Etude ING sur l'immobilier » - Wouter Thierie – Octobre 2025*

## XI. RÉFÉRENCES DE MARCHÉ

TEST helloworld

Adresse	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	État (/5)	Conso. énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	PEB	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Rue Théophile Vander Elst 88 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	209 m <sup>2</sup>	3 /5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
Rue Gratès 73 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	213 m <sup>2</sup>	1 /5	441 kWh/m <sup>2</sup>		475 000 €	2 230 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 88 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	209 m <sup>2</sup>	3 /5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
1170 Watermael-Boitsfort	Maison	230 m <sup>2</sup>	3 /5	739 kWh/m <sup>2</sup>		1 400 000 €	6 087 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Airelles 1, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	280 m <sup>2</sup>	5 /5	265 kWh/m <sup>2</sup>		895 000 €	3 196 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Campanules 19, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	282 m <sup>2</sup>	5 /5	185 kWh/m <sup>2</sup>		995 000 €	3 528 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Archives 58, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	135 m <sup>2</sup>	2 /5	301 kWh/m <sup>2</sup>		515 000 €	3 815 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Charançons 9, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	110 m <sup>2</sup>	1 /5	441 kWh/m <sup>2</sup>		420 000 €	3 818 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Tenderie 98, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	270 m <sup>2</sup>	2 /5	278 kWh/m <sup>2</sup>		870 000 €	3 222 €/m <sup>2</sup>
Avenue Coloniale 12, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	171 m <sup>2</sup>	1 /5	481 kWh/m <sup>2</sup>		620 000 €	3 626 €/m <sup>2</sup>
Rue Louis Ernotte 58B, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	155 m <sup>2</sup>	3 /5	398 kWh/m <sup>2</sup>		695 000 €	4 484 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Lauriers 1, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	150 m <sup>2</sup>	2 /5	269 kWh/m <sup>2</sup>		595 000 €	3 967 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Forêt 150, 1050 Ixelles	Maison	330 m <sup>2</sup>	1 /5	543 kWh/m <sup>2</sup>		995 000 €	3 015 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Coccinelles 81, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	190 m <sup>2</sup>	3 /5	196 kWh/m <sup>2</sup>		685 000 €	3 605 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Lauriers 5, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	190 m <sup>2</sup>	1 /5	905 kWh/m <sup>2</sup>		550 000 €	2 895 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Forêt 194, 1000 Bruxelles	Maison	467 m <sup>2</sup>	2 /5	205 kWh/m <sup>2</sup>		1 278 000 €	2 737 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Lucanes 43, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	157 m <sup>2</sup>	2 /5	706 kWh/m <sup>2</sup>		490 000 €	3 121 €/m <sup>2</sup>
Rue Du Bien-Faire 19, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	173 m <sup>2</sup>	2 /5	336 kWh/m <sup>2</sup>		565 000 €	3 266 €/m <sup>2</sup>
Avenue Coloniale 64, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	180 m <sup>2</sup>	3 /5	188 kWh/m <sup>2</sup>		825 000 €	4 583 €/m <sup>2</sup>

Rue Gratès 84, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	169 m <sup>2</sup>	3 /5	189 kWh/m <sup>2</sup>		649 000 €	3 840 €/m <sup>2</sup>
Toeristenstraat 10, 1170 Watermaal-Bosvoorde	Maison	74 m <sup>2</sup>	1 /5	568 kWh/m <sup>2</sup>		279 000 €	3 770 €/m <sup>2</sup>
Théophile Vander Elststraat 83, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	162 m <sup>2</sup>	4 /5	169 kWh/m <sup>2</sup>		759 000 €	4 685 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Touristes 14, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	101 m <sup>2</sup>	3 /5	471 kWh/m <sup>2</sup>		425 000 €	4 208 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 88, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	209 m <sup>2</sup>	3 /5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 51, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	220 m <sup>2</sup>	3 /5	187 kWh/m <sup>2</sup>		1 135 000 €	5 159 €/m <sup>2</sup>
Rue Du Bien-Faire 52, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	192 m <sup>2</sup>	5 /5	202 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	4 141 €/m <sup>2</sup>
Léopold Wienerlaan 99, 1170 Watermaal-Bosvoorde	Maison	261 m <sup>2</sup>	3 /5	340 kWh/m <sup>2</sup>		1 375 000 €	5 268 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Epicéas 52, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	243 m <sup>2</sup>	4 /5	183 kWh/m <sup>2</sup>		915 000 €	3 765 €/m <sup>2</sup>
Bien-Fairestraat 81, 1170 Watermaal-Bosvoorde	Maison	270 m <sup>2</sup>	5 /5	434 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	2 944 €/m <sup>2</sup>
Rue Gratès 25, 1170 Watermael-Boitsfort	Maison	201 m <sup>2</sup>	1 /5	412 kWh/m <sup>2</sup>		575 000 €	2 861 €/m <sup>2</sup>
Clos Des Chanterelles 5, 1050 Ixelles	Maison	260 m <sup>2</sup>	5 /5	202 kWh/m <sup>2</sup>		1 190 000 €	4 577 €/m <sup>2</sup>

Statistiques de l'échantillon	Surface (m <sup>2</sup> )	État (/5)	Conso. énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	PEB	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Minimum	74 m <sup>2</sup>	1,0 /5	169,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	279 000 €	2 230 €/m <sup>2</sup>
Maximum	467 m <sup>2</sup>	5,0 /5	905,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	1 400 000 €	6 087 €/m <sup>2</sup>
Moyenne	208 m <sup>2</sup>	2,7 /5	350,3 kWh/m <sup>2</sup>	—	778 871 €	3 801 €/m <sup>2</sup>
Médiane	201 m <sup>2</sup>	3,0 /5	278,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>

## XII. ELEMENTS D'APPRECIATION

---

### Favorables

Quartier résidentiel recherché, bonne accessibilité, proximité immédiate des commerces, écoles, parc, forêt, centre sportif et hôpital, maison familiale de bon gabarit, jardin, terrasse, garage, six chambres, trois salles d'eau, bon état général d'entretien, panneaux photovoltaïques, performance énergétique correcte pour le type de bien.

### Défavorables

Isolation des façades perfectible, planchers insuffisamment isolés selon le PEB, ventilation incomplète, certains châssis encore anciens, bien mitoyen sans stationnement privatif multiple, joints de façade à entretenir, eau chaude sanitaire pouvant être modernisée.

## Résumé du bien

Maison unifamiliale mitoyenne située avenue des Campanules 39 à 1170 Watermael-Boitsfort, implantée sur une parcelle de 240 m<sup>2</sup>. Le bien développe une superficie bâtie totale d'environ 323 m<sup>2</sup>, dont 281 m<sup>2</sup> habitables, répartis entre un sous-sol avec caves, buanderie, salle de jeux et garage, un rez-de-chaussée composé d'un hall, d'un séjour en enfilade et d'une cuisine, ainsi que plusieurs niveaux comprenant 6 chambres, un bureau et 3 salles d'eau. L'ensemble bénéficie d'un bon état général d'entretien, d'un jardin, de terrasses, d'un garage, d'une chaudière gaz à condensation, de panneaux photovoltaïques et d'un PEB D.



### XIII. MÉTHODES DE CALCULS

#### Méthode de comparaison

Type	Quantité	Valeur unitaire	Valeur total
Maison 2 façades	321 m <sup>2</sup>	3300 €/m <sup>2</sup>	1059300 €
Total			1059300 €
<b>Calculs</b>			
<b>Valeur vénale avant correction</b>			<b>1.059.300 €</b>
<b>Valeur vénale après correction</b>			<b>1.059.300 €</b>

#### Synthèse des calculs

Synthèse des calculs	Surface	Prix/m <sup>2</sup>	Total
Valeur vénale avant correction	321 m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	1.059.300 €
Valeur vénale après correction	321 m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	1.059.300 €
Valeur en vente publique avant correction	321 m <sup>2</sup>	2.805 €/m <sup>2</sup>	900.405 €
Valeur en vente publique après correction	321 m <sup>2</sup>	2.805 €/m <sup>2</sup>	900.405 €

## XIV. VALEURS ACTUELLES

### Maison 2 façades :

Valeur en vente de gré à gré (valeur vénale)	±	1.059.300 €
Valeur en vente publique forcée	±	900.405 €

Mission effectuée le 09-04-2026 en honneur et conscience, avec exactitude et probité.

Sébastien Cabolet MRICS REV

**BELGAVAL ()**



**MRICS (0797502)**



**TEGOVA  
(REV/BE/BELGAVAL/2030/1)**



**V-Label (005274657411)**

ERKEND DOOR DE  
VLAAMSE BELASTINGDIENST  
voor schattingen bij aangifte van nalatenschap



**SPF (EXP8404341)**



## XV. GLOSSAIRE (DÉFINITIONS IVSC)

### Définition des valeurs :

- **Valeur Vénale (VV)** : Montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.
- **Valeur locative estimée (VLE)** : Montant estimé pour lequel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la date d'évaluation par un bailleur consentant à un preneur à bail consentant, à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »
- **Juste Valeur (Fair Value)** : Prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation.
- **La Valeur de convenance ou d'opportunité** : Un montant supérieur à la valeur vénale qui reflète les caractéristiques particulières d'un actif, lesquelles présentent uniquement un intérêt pour un acquéreur de convenance.
- **La Valeur de synergie** : Une catégorie particulière de valeurs de convenance ou d'opportunité que les Evaluateurs Experts auront à déterminer et qui est également connue sous le nom de valeur d'alliance ou de mariage
- **La Valeur pour un investisseur spécifique** : valeur que représente un bien pour un investisseur spécifique, ou une catégorie d'investisseurs spécifiques, dans le cadre d'objectifs de placements prédéterminés. Ce concept subjectif se rapporte à un bien immobilier spécifique pour un investisseur, un groupe d'investisseurs ou une entité spécifique(s) aux objectifs et/ou critères d'investissement clairement déterminés.
- **La Valeur hypothécaire** : Valeur du bien immobilier, telle qu'elle a été déterminée au moyen d'une évaluation prudente de la possibilité de commercialisation du bien immobilier en tenant compte de ses qualités intrinsèques à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'utilisation actuelle et du meilleur usage du bien immobilier. Les éléments d'ordre spéculatif ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la valeur hypothécaire
- **Le Coût de remplacement net d'amortissement** : Défini par le coût actuel de remplacement d'un actif par un actif moderne et équivalent, après prise en compte de la vétusté et de toutes les formes appropriées d'obsolescence ou d'optimisation.
- **La Valeur d'assurance d'un bien** : Montant indiqué dans le contrat d'assurance qui s'applique à ce bien et représente le montant retenu par l'assureur en cas de sinistre ou de perte financière subi(e) par l'assuré et provoqué(e) par un risque visé au contrat d'assurance et affectant ce bien.
- **La Valeur pour un usage alternatif** : Valeur vénale du bien immobilier sans prendre comme hypothèse la poursuite de son usage actuel.
- **La Valeur en cas de vente forcée** : Montant qui peut être obtenu pour le bien immobilier lorsque, pour une raison quelconque, le vendeur est dans l'obligation de céder le bien immobilier.
- **Valeur de réversion à la fin de la période de détention** : Le modèle DCF suppose qu'une vente a lieu à la fin de la période de détention. La valeur du bien à la fin de la période de détention est généralement évaluée au moyen d'une capitalisation directe implicite du revenu net à la fin de la dernière année de la période de détention. Cette valeur est incluse dans le flux de revenus du bien immobilier pendant la période de détention, et actualisée à la valeur actuelle. Selon le type de bien immobilier, la valeur de réversion peut aussi être obtenue en utilisant une méthode comparative.

## Méthodologie :

- L'approche par le marché constitue fondamentalement une évaluation réalisée en utilisant comme référence les prix de vente obtenus pour les biens immobiliers similaires et qui est largement utilisée pour les biens immobiliers résidentiels occupés par leur propriétaire. Sur de nombreux marchés, les comparaisons s'effectueront à partir de la surface, auquel cas la donnée d'entrée principale de l'évaluateur sera la valeur par unité de surface qui sera ajustée pour tenir compte des différences entre le bien immobilier étudié et les ventes comparables. Un autre exemple courant en la matière est le prix par hectare dans le cas des terres agricoles ;
- Les deux grandes variantes de l'approche par le revenu en matière d'évaluation de biens immobiliers sont en général les méthodes par capitalisation d'une part, et la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF, en anglais) d'autre part. Les deux méthodes utilisent des hypothèses comme les valeurs locatives de marché et les taux de rendement, ainsi que différentes déductions et dotations correspondant aux charges non récupérables, aux périodes de vacance du bien, aux investissements, etc. Par ailleurs, l'approche par les DCF, lorsqu'elle cherche à formuler toutes les hypothèses de façon explicite, intégrera des hypothèses concernant l'augmentation future des valeurs locatives et, sur certains marchés, une indexation future des loyers ;
- L'approche par les coûts exige que l'évaluateur estime ou détermine les coûts de construction ainsi que les autres frais annexes dans un premier temps, avant d'estimer la valeur du terrain sur lequel se trouve le bien immobilier. Un coefficient de dépréciation est habituellement appliqué sur l'estimation du coût de construction et dans ce cas, ce coefficient constitue une hypothèse qui aura souvent son importance pour déterminer la valeur finale du bien.
- Le coût de remplacement intégral est la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance. Si le bien immobilier assuré est détruit, la compagnie d'assurance est tenue de le remplacer en intégralité ou de reconstruire le bien immobilier sans déduction d'amortissement. Pour obtenir le coût de remplacement intégral du bien immobilier, en plus de la valeur assurée, la compagnie d'assurance facturera des frais annuels qui représentent normalement entre 10 et 20 % de plus que la couverture de la valeur du bien au moment du sinistre.
- Le coût de remplacement garanti désigne la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance, la compagnie d'assurance étant obligée de remplacer le bien immobilier dans son intégralité ou de le reconstruire sans déduction d'amortissement si le sinistre excède les limites fixées dans la police d'assurance. Les polices de remplacement garanti ne correspondent pas tout à fait ce que l'on peut imaginer. Les assureurs limitent la somme qu'ils versent pour remplacer ou pour reconstruire un bien immobilier à un montant maximum de 20 pour cent au-dessus de la somme pour laquelle le bien est assuré. Si le bien prend de la valeur et dépasse le montant couvert, la politique ne couvrira pas le montant correspondant et ce, même si l'assureur peut avoir l'impression qu'une couverture de remplacement garanti est en vigueur.
- La valeur de reconstruction désigne le coût de reconstruction d'un bâtiment équivalent ou quasiment équivalent sur le lieu et à la date du sinistre. Les dépenses supplémentaires qui sont liées aux méthodes et aux équipements de construction et qui ne sont pas adaptées aux méthodes de construction ou autres normes actuelles ne doivent pas être intégrées à la valeur de reconstruction.

## (In-)Certitudes de l'expertise :

Une évaluation est une opinion concernant le prix qui peut être réalisé dans une transaction à la date d'évaluation sur la base des points de départ indiqués et/ou des points de départ particuliers. Comme dans toute opinion, le degré de garantie peut varier. Ces variations sont la conséquence de caractéristiques intrinsèques de l'objet, du marché ou des informations disponibles. Citer l'incertitude fait partie de l'expertise professionnelle d'un évaluateur. Des changements macroéconomiques ou politiques imprévus peuvent avoir un impact important sur le marché et donc sur la valeur de l'objet en question.

## XVI. PRÉCISIONS

### Introduction

Le temps disponible et le coût impliqué signifient que des limites doivent être fixées pour les recherches et le rapport d'évaluation. Lors d'une expertise, nous prenons en compte une série de facteurs (de pondération), de sources d'information, etc. Seulement une partie de ces données ne sera reprise dans le rapport. L'évaluation et le rapport sont conformes à l'objectif de l'expertise. L'expert est tout à fait disposé à fournir des explications supplémentaires au client.

### Généralités

Sauf stipulation contraire dans le rapport, les clauses suivantes s'appliquent :

1. La valorisation est basée sur une inspection visuelle réalisée par un ou plusieurs experts, en tenant compte de l'emplacement, type de construction, de la destination et de l'état d'entretien au moment de l'expertise.
2. Dans le cadre de la présente mission, ce rapport d'évaluation n'est pas un rapport d'inspection technique, mais uniquement une évaluation d'ordre financier. Il est expressément stipulé qu'il ne s'agit pas d'une inspection architecturale. Par conséquent, nous ne procédons à aucun examen approfondi architectural voire technique de l'objet évalué.
3. On ne peut pas tenir compte de défauts invisibles lors d'une inspection visuelle ; de ce fait, ceux-ci ne sont pas inclus dans l'évaluation et CABOLEX en décline toute responsabilité.
4. L'évaluation est basée également sur des données fournies par le donneur d'ordre ou par des tiers.
5. Lors d'une évaluation, on part du principe, sauf si autrement stipulé dans ce rapport, que toutes les autorisations officielles ou permis éventuels, relatifs à l'objet évalué ont été délivrés, voire peuvent être délivrés, sans frais supplémentaires.
6. On part également du principe que les lois (susmentionnées), mesures, règles ou règlements ne donnent lieu à aucune restriction en vertu du droit public ou du droit privé, qui pourraient influencer la valeur de l'objet évalué.
7. On ne prend pas en compte des primes, subventions ou subsides qui éventuellement pourraient être obtenues, ou qui devraient être remboursées, de quelle forme et sous quelle dénomination que ce soit, sauf stipulation contraire.
8. Sauf stipulation contraire, aucune information ne sera demandée, ni menées des recherches approfondies de titres de propriété précédents qui révéleraient des droits réels de tiers autres que ceux indiquées. On n'étudie pas non plus les autres droits possibles des tiers par des conventions relatives aux objets concernés. De même, il n'y n'aura aucun examen d'urbanisme ; de ce fait, les données reprises dans le rapport devront être considérées comme indicatives.
9. Sauf indication contraire, on ne tient pas compte dans les évaluations d'effets éventuellement nocifs pour l'environnement ou pour la santé qui pourraient se produire lors de l'utilisation d'objets évalués et faire baisser la valeur de ces objets.
10. L'évaluation se base sur l'objet évalué dans son ensemble. La valeur d'objets évalués séparément ou dans une autre composition peut être différente de la valeur indiquée dans le rapport.
11. CABOLEX n'est pas non plus responsable de dommages suite à l'utilisation par des tiers (ou l'utilisation à d'autres fins que celle pour laquelle il a été établi) du rapport ou de l'acte rédigé par CABOLEX.
12. En respectant ce qui précède, CABOLEX n'accepte aucune responsabilité pour le contenu vis-à-vis de tiers, autres que le donneur d'ordre. Toute responsabilité ou obligation relative à des rapports non originaux est expressément déclinée par CABOLEX.
13. CABOLEX ne mettra ce rapport à disposition de tiers qu'à la demande du donneur d'ordre ou moyennant l'accord du donneur d'ordre à la demande de CABOLEX. La mise à disposition du rapport à un tiers, à la demande du donneur d'ordre, est sans préjudice du fait que nous déclinons toute responsabilité vis-à-vis de tiers.
14. Pour autant que cette expertise se fasse dans le cadre d'une demande de financement, CABOLEX garantit qu'elle n'est pas impliquée dans la transaction d'achat ou de vente de base.

## Limitation de la responsabilité

1. Sauf dans des cas de faute délibérée ou grave du côté de CABOLEX, CABOLEX n'est pas responsable et pas tenu de rembourser un quelconque dédommagement, de quelque nature que ce soit, y compris les dommages économiques, dommages d'ordre mobilier ou immobilier, dommages de personnes, auprès du donneur d'ordre ou auprès de tiers.
2. Eu égard à la nature, au contenu et à la portée des missions confiées à CABOLEX, la responsabilité totale de CABOLEX pour les dommages subis par le donneur d'ordre par une lacune attribuable, d'un acte illicite ou autrement, sera en tous cas limités au montant hors TVA des honoraires relatifs à cette mission et convenus entre parties.
3. CABOLEX n'est en aucun cas responsable des dommages que subit le donneur d'ordre suite à l'état de l'entretien ou de défauts non visibles constatés par la suite.
4. CABOLEX n'est en aucun cas responsable des dommages que subit le donneur d'ordre suite à des informations erronées ou des données en général, en provenance soit du donneur d'ordre, soit de tiers, indépendamment si ces informations ou données en général, dans des limites raisonnables, pouvaient être acceptées comme correctes. CABOLEX n'est pas non responsable si le donneur d'ordre lui cache des informations importantes pour l'évaluation.
5. Une action en justice en dommages-intérêts devient prescrite un an après le dévoilement du dommage et du responsable présumé.