



Valeur à neuf Expertise d'un bâtiment existant avant et après travaux

Client

Mr Pierre Maillard
rue des Déportés 37
BE - 6600 Bastogne

N° police: 235972

Preneur d'assurance est: propriétaire / habitant
(données fournies par le demandeur)

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37

BIEN 1 - VALEUR à NEUF D'ASSURANCE CONSEILLÉE

Attention: veuillez utiliser pour la police la valeur après travaux

SITUATION ACTUELLE - BIEN CONSTRUIT

Pour la totalité du bien : € 698.682,00 (Abex : 612)
MPL 100 %

Divisé :

total partie(s) privée(s) : € 698.682,00
total partie(s) professionnelle(s) : € 0,00

Divisé par entité

Bâtiment 1 - villa - vétusté 14 % € 698.682,00

Destination 1 - habitation - vétusté 14 % - MPL 100 %

Total	Casco	Finitions	Aménagement(s) fixe(s)
€ 698.682,00	€ 348.260,00	€ 350.422,00	€ 0,00

SITUATION APRÈS TRAVAUX - BIEN CONSTRUIT

Pour la totalité du bien : € 715.371,00 (Abex : 612)
MPL 100 %

Divisé :

total partie(s) privée(s) : € 715.371,00
total partie(s) professionnelle(s) : € 0,00

Divisé par entité

Bâtiment 1 - villa - vétusté 14 % € 715.371,00

Destination 1 - habitation - vétusté 14 % - MPL 100 %

Total	Casco	Finitions	Aménagement(s) fixe(s)
€ 715.371,00	€ 357.363,00	€ 358.008,00	€ 0,00



Rédigé à Bruxelles,
L'expert,

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37



Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37

1. BIEN 1

1.A. BIEN 1 - SITUATION ACTUELLE : BIEN CONSTRUIT

Bien expertisé
bien construit

Facteurs environnementaux

situé en ville linéaire / circulation normale à calme / autoroute entre 5 et 10 km / accès en voiture aisé / environnement d'habitation agréable / voisinage propre et entretenu

MPL

sinistre maximum possible (MPL) : 100 %

Info du projet

il n'y avait pas de description des matériaux disponible, l'expertise est réalisée sur base de matériaux standards / il n'y avait pas de description détaillée écrite des matériaux - l'expertise est réalisée sur base de déclarations orales / il n'y avait pas de description détaillée écrite des matériaux - l'expertise est réalisée sur base des matériaux présents / les travaux ont déjà commencé / aucun permis de bâtir requis / les travaux ne modifient pas la structure portante et la division intérieure du bâtiment / les travaux comprennent des opérations d'embellissement et de rafraîchissement / travaux : plaatsen carport en vernieuwen badkamer / l'architecte du client évalue le coût des travaux fait par des entreprises (TVA +honoraires compris) à: € 20.000,00

1. A. 1. Bâtiment 1 : villa



Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37



Propriétés physiques de construction

villa / type de construction traditionnelle à murs creux / année de construction : 1970-1979 / des transformations ont été exécutées entre 1990-1999 / aucune contiguïté / revêtement de façade avec < 25 % de matériaux inflammables / revêtement de façade avec < 25 % de matériaux légers

Composition des toits

- toit incliné (> 25°) / toiture générale en bon état / toiture générale d'une classe de prix normale / structure portante en bois / revêtement de toit en matériaux pierreux / avec fenêtre(s) de toit / avec chapelle(s) : 4 / gouttières extérieures

Composition des façades

façades générales en bon état / matériaux utilisés pour les façades en général d'une classe de prix normale

Menuiserie extérieure

menuiseries extérieures en général en bon état / menuiseries extérieures en général d'une classe de prix chère / châssis dotées d'un double vitrage / présence de volets à rabats ou de stores

Classement

le bien n'est pas classé

1. A.1.1. Destination 1 : habitation

Locaux

Etage	Locaux	F	E	C	Surf.	nbre.
étage -1	cave	2	1	2	12-16m ²	1

Légende	
F	Finition / Equipement
E	Etat
C	Coût des matériaux
nbre.	Nombre de locaux
1	Très bien / haut
2	Bien / plus haut
3	Normal
4	Moins bon / plus bas
5	Mauvais / bas

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37

étage +0	hall d'entrée	2	1	2	12-16m ²	1
	toilette séparée	2	1	2	<7m ²	1
	vestiaire	2	1	2	<7m ²	1
	bureau	2	1	2	7-12m ²	1
	salle de séjour	2	1	2	40-75m ²	1
	salle à manger	2	1	2	16-25m ²	1
	cuisine (équipement luxueux)	2	1	2	12-16m ²	1
	arrière-cuisine	2	1	2	7-12m ²	1
	salle à manger	2	1	2	7-12m ²	1
	sauna	2	1	2	<7m ²	1
	salle de jeu ou atelier de bricolage	2	1	3	7-12m ²	1
	toilette séparée	3	1	3	<7m ²	1
	garage fermant à clé pour 2 véhicules	3	1	3	40-75m ²	1
	chaufferie	3	1	3	12-16m ²	1
étage +1	cage d'escaliers	2	1	2	<7m ²	1
	cage d'escaliers	2	1	2	7-12m ²	1
	toilette séparée	2	1	2	<7m ²	1
	salle de bain	2	1	2	12-16m ²	1
	salle de douche	2	1	2	7-12m ²	1
	chambre à coucher	2	1	2	12-16m ²	1
	chambre à coucher	2	1	2	16-25m ²	2
chambre à coucher	2	1	2	25-40m ²	1	
étage +2	grenier	3	1	3	40-75m ²	1

Activité

habitation

Compartimentage

il n'y a pas de destinations attenantes vers lesquelles une propagation du feu est possible

Antécédents d'incendie

aucun antécédent selon la personne sur place

Installation de chauffage

l'installation est utilisée à des fins privatives, uniquement pour cette destination / chauffage par le sol : en bon état / dans la plupart des locaux / à base de mazout / conduit d'évacuation des gaz de combustion isolé, à travers toit ou paroi inflammable : en bon état

Installation de chauffage d'appoint

feu ouvert : en très bon état / à base de bois / conduit d'évacuation des gaz de combustion isolé, à travers toit ou paroi inflammable : en bon état

Installation électrique

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37

l'installation électrique est utilisée à des fins privatives, uniquement pour cette destination / installation électrique normalement équipée / installation électrique en bon état / installation électrique avec disjoncteurs différentiels généraux et spécifique / disjoncteurs conformes / alarme antivol

Aménagements spécifiques

sauna / armoires encastrées

Aménagement extérieur

terrasse privée 75 m² : en bon état / classe de prix chers
revêtements du terrain 120 m² : en bon état / classe de prix chers
clôture du terrain 5 m : en très bon état / classe de prix chers
terrasse couverte 16,25 m² : en bon état / classe de prix chers

MPL

sinistre maximum possible (MPL) 100%

1. A .1.1.2. Etage +0

1. A .1.1.2.5. salle de séjour



1. A .1.1.2.7. cuisine (équipement luxueux)



1. A .1.1.2.13. garage fermant à clé pour 2 véhicules

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37



1. A .1.1.3. Etage +1

1. A .1.1.3.1. cage d'escaliers



1. A .1.1.3.4. salle de bain



1. A .1.1.3.5. salle de douche

Bien expertisé : BE - 6600 Bastogne - rue des Déportés 37



BIEN 1 - NATURE ET ESTIMATION DES TRAVAUX

travaux prévus non indispensables

Bâtiment 1 - villa

villa
habitation

salle de bain, démolir totalement et nouveau
placement / carport , à exécuter

Remarques

Le présent rapport a été établi dans le cadre d'une assurance incendie, afin de définir la valeur à neuf à assurer conseillée. Tout autre usage du présent rapport n'est pas autorisé. Les informations ne sont mentionnées qu'à titre d'information, sans pour autant se vouloir exhaustives et/ou renseigner l'ensemble des détails. Sauf mention contraire, la valeur à assurer conseillée comprend la valeur normale de reconstruction (avec des matériaux et techniques équivalents), les honoraires à hauteur de 6,5 % (architecte, coordination de stabilité et de sécurité) et la TVA à 21 %. La valeur tient compte des travaux de terrassement et de fondation courants, des compteurs et des raccordements aux équipements d'utilité générale, s'ils sont présents. Elle ne tient pas compte des plantations. La valeur à assurer conseillée tient compte des prix de construction, pratiqués dans la région par des entrepreneurs enregistrés de classe moyenne. La valeur ne tient pas compte des frais de démolition et d'évacuation, et correspond, sauf mention contraire, à l'état de l'immeuble au moment de la visite sur place. Par casco, on entend le gros ?uvre fermé, plâtré et avec chape, pourvu de tous les compteurs. Par parachèvement, on entend aussi bien l'équipement technique que le traitement décoratif des locaux. Ceci comprend notamment les conduits et appareils électriques et sanitaires, les installations de chauffage et de climatisation, les cloisons légères ainsi que les finitions des sols, plafonds et murs. Par installation fixe, on entend tous les agencements et équipements immobiliers (en raison ou non de la destination) propres à l'exploitation, comme l'aménagement spécifique d'un magasin, des armoires ou comptoirs fixes, une cuisine industrielle encastrée, un four maçonné, un silo à aliments, une passerelle, une cabine de peinture, des panneaux publicitaires, des guichets, ... La valeur à neuf à assurer conseillée n'a PAS encore été diminuée de la vétusté. Toutes les informations relatives aux travaux prévus sont fournies de bonne foi et se basent sur les éléments visibles et/ou sur les documents et/ou les informations verbales fournis au moment de la visite sur place. Le caractère fautif ou incomplet des informations reçues, ainsi que les conséquences éventuelles de ceci, ne relèvent pas de notre responsabilité. Dans le cas de blocs à appartements, la valeur éventuelle par type d'appartement correspond à une valeur moyenne des appartements visités par type. L'évaluation ne tient pas compte de la division stipulée dans l'acte de base, et ne pourra pas être utilisée pour la rédaction de celui-ci. Les éventuels murs communs indépendants sont entièrement inclus et doivent être calculés lors d'une reprise de mur.