

RAPPORT D'EXPERTISE

<b><u>A la demande de :</u></b>	Maître André RENETTE Curateur de la faillite S.A. MOREAU-HUBIN
<b><u>Type de bien :</u></b>	Immeuble industriel, avec bureaux et terrain
<b><u>Situation du bien :</u></b>	ANS, rue Général Leman, n° 26, 40 et 42 avec accès rue Pasteur
<b><u>Désignation cadastrale :</u></b>	COMMUNE D'ANS, 1 <sup>ère</sup> Division, Section A 12 S 22 et 12 R 25
<b><u>Revenu cadastral :</u></b>	3.207 euros + 8.287 euros, soit 11.494 euros
<b><u>Contenances cadastrales :</u></b>	684 m <sup>2</sup> + 2609 m <sup>2</sup>
<b><u>Dimensions/superficie :</u></b> (d'après plans)	<u>Bâtiment de bureaux</u> : 15 m (façade) X 14 m, soit 210 m <sup>2</sup> <u>Atelier de transformation</u> : approx. 21,4 X 30 m, soit 642 m <sup>2</sup> <u>Atelier de cuisson accès rue Pasteur</u> : 12 X 29,8 m, soit 357,6 m <sup>2</sup> <u>Atelier d'emballage</u> : 35 X 12/18, soit 468 m <sup>2</sup> <u>Atelier de stockage</u> : 18,5 X 18 + 11 X 13, soit 476 m <sup>2</sup> <u>Zone « atelier mécanique »</u> : +/- 120 m <sup>2</sup> Soit <b>211,5 m<sup>2</sup> bureaux et 2.063 m<sup>2</sup> d'ateliers + stockage</b> <u>Terrain latéral</u> : +/- 650 m <sup>2</sup> <u>Cour latérale gauche du bâtiment bureaux/parking</u> : 95 m <sup>2</sup> <u>Quai de chargement</u> : +/- 186 m <sup>2</sup>
<b><u>Localisation du bien :</u></b>	En zone d'habitat, dans le centre de la Commune d'Ans, dans une rue perpendiculaire à la voie principale (ancien axe Liège/Bruxelles). A proximité de la Gare de Ans.
<b><u>Occupation du bien :</u></b>	100 % à usage professionnel

*AVIMMO – Tamaison.be sprl*

*Siège d'exploitation : Avenue Laboulle, 42 à 4130 TILFF - ESNEUX +32 (0)4 349 09 45 Fax Général : +32 (0)4 349 09 19*

*Siège social et bureaux administratifs : Cité Delrée, 1A à 4130 TILFF - ESNEUX*

*Direction : Tél. : +32 (0)4 349 08 80 Comptabilité : Tél. : +32 (0)4 289 09 56*

*Assurance RC et cautionnement AXA N° 730.224.137. N° Entreprise (TVA): 0478.902.559.*

*CENEA : BIC SPAABE22 IBAN BE18 850-8351282-65 Cpt Rubriqué : 850-8351361-47*

[contact@avimmo.com](mailto:contact@avimmo.com) [www.avimmo.be](http://www.avimmo.be)

## COMPOSITION

### Bâtiment Bureaux

#### Sous-sols :

- Escalier d'accès
- Cave chaufferie
- 2 caves

#### Rez-de-chaussée :

- Sas d'entrée
- Hall (tableau reprenant une partie des installations électriques)
- En façade : trois bureaux
- WC
- Bureau de direction
- Sas d'accès vers les ateliers

#### 1er étage :

- Spacieux palier central avec cage d'escalier
- WC hommes/dames
- En façade : deux pièces vestiaires
- Cuisine
- Salle de douches
- Vestiaires à l'arrière
- Spacieux réfectoire avec accès à la toiture

### Atelier de fabrication

L'atelier de fabrication est composé de deux volumes :

Le volume intermédiaire entre les bâtiments bureaux et la construction avec accès rue Pasteur : il était occupé par différentes zones de production.

En contrebas de cet ensemble se trouve la chaufferie principale à la fabrication (chaudière principale à vapeur et chaudière d'appoint).

Cette chaufferie donne accès à des caves situées sous la « zone mécanique » et comprenant les cuves à mazout.

Porte donnant accès à la zone « mécanique » composée d'une cour donnant elle-même accès à de petits bâtiments de réparations mécaniques et des toilettes.

Le volume avec accès rue Pasteur est destiné à la fabrication ; il possède des espaces mezzanines sur les côtés latéraux et au centre. Les cuves et le stockage des matières premières se trouvent dans cette zone.

La cabine à haute tension est située dans ce volume ainsi qu'une partie du tableau électrique.

### Atelier d'emballage

Sas entre la fabrication et l'atelier, zone de circulation, bureau du contremaître, laboratoire, partie en mezzanine.

#### *AVIMMO – Tamaison.be sprl*

*Siège d'exploitation : Avenue Laboulle, 42 à 4130 TILFF - ESNEUX +32 (0)4 349 09 45 Fax Général : +32 (0)4 349 09 19*

*Siège social et bureaux administratifs : Cité Delrée, 1A à 4130 TILFF - ESNEUX*

*Direction : Tél. : +32 (0)4 349 08 80 Comptabilité : Tél. : +32 (0)4 289 09 56*

*Assurance RC et cautionnement AXA N° 730.224.137. N° Entreprise (TVA): 0478.902.559.*

*CENEA : BIC SPAABE22 IBAN BE18 850-8351282-65 Cpt Rubriqué : 850-8351361-47*

[contact@avimmo.com](mailto:contact@avimmo.com) [www.avimmo.be](http://www.avimmo.be)

## Atelier de stockage et d'expédition

Atelier dans l'enfilade de l'atelier d'emballage, zone de stockage des produits finis (+ stockage en mezzanine) et stockage des commandes en attente d'expédition.

Bâtiment en T avec quai de chargement pour camion ; porte et escalier d'accès vers l'extérieur.

## MATERIAUX UTILISES

### Bâtiment principal :

#### Maçonnerie

Bureaux : éléments de façade en pierre reconstituée, murs porteurs et intérieurs en briques

Ateliers : murs en briques de terre cuite, généralement peintes, certaines parois intérieures en blocs de béton, atelier de stockage en panneaux à ossature métallique, recouverts de panneaux laqués

#### Toiture

Bureaux : toiture plate, étanchéité multicouches

Ateliers : idem pour partie, atelier d'emballage, toiture à ossature métallique et panneaux de tôles profilées laquées, idem stockage, lanterneaux pour éclairage naturel

#### Revêtements

Bureaux : carrelage pour partie, dalles de marbre dans halls, lino, tapis plain au sol

#### Ateliers :

pour partie dalle de béton lissée, et dalles de ciment

#### Menuiseries

Bureaux : Châssis métalliques, simple vitrage, en façade (pour partie en mauvais état)

Châssis en bois, double vitrage au 1<sup>er</sup> étage arrière, peints

Ateliers : Châssis bois simple vitrage vers cour zone mécanique

Volet en aluminium pour accès vers rue Pasteur

Volet en aluminium motorisé pour accès rue Général Leman,

## EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS

#### Electricité :

cabine à haute tension (propriété de la SA MOREAU-HUBIN)

#### Chauffage :

chaudière à vapeur pour la fabrication (1974), chaudière à vapeur d'appoint en cas de défaillance de la chaudière principale, combustible : mazout

Chaudière IDEAL Standart séparée dans le bâtiment bureau, mazout

#### Equipements divers :

- raccord à l'égout
- sanitaires et WC (hommes et dames), cuisine

#### Equipements extérieurs :

- parking extérieur à côté des bureaux
- jardin d'agrément
- zone de chargement des camions

### *AVIMMO – Tamaison.be sprl*

Siège d'exploitation : Avenue Laboulle, 42 à 4130 TILFF - ESNEUX +32 (0)4 349 09 45 Fax Général : +32 (0)4 349 09 19

Siège social et bureaux administratifs : Cité Delrée, 1A à 4130 TILFF - ESNEUX

Direction : Tél. : +32 (0)4 349 08 80 Comptabilité : Tél. : +32 (0)4 289 09 56

Assurance RC et cautionnement AXA N° 730.224.137. N° Entreprise (TVA): 0478.902.559.

CENEA : BIC SPAABE22 IBAN BE18 850-8351282-65 Cpt Rubriqué : 850-8351361-47

[contact@avimmo.com](mailto:contact@avimmo.com) [www.avimmo.be](http://www.avimmo.be)

## ETAT GENERAL

Equipements vétustes ou absents, hormis le hall d'expédition dont la construction est plus récente.  
Etat d'entretien faible.

## MOYENS DE COMMUNICATION

Proche de l'axe principal d'Ans, accès vers autoroute  
Proche des transports en commun  
Proche de la gare des trains de Ans  
Proche de l'aéroport de Bierset (+/- 5 km)

### Eléments constitutifs de plus-value

Proximité des axes autoroutiers, et de toute voie de communication

### Eléments constitutifs de moins-value

Quartier à vocation résidentielle  
Etat général du bâtiment mauvais, nécessité de rafraichissement complet, état d'abandon négatif

### Points de comparaison

Néant, compte tenu du bâtiment atypique dans une localisation pour grande partie résidentielle.

## CONCLUSIONS


Il s'agit d'un ensemble immobilier spacieux en état général très moyen au niveau des structures du bâtiment mais dont les équipements sont vétustes (notamment l'immeuble de bureaux).

Il faut tenir compte de l'environnement (forte densité résidentielle) qui constitue une réelle moins value ; les permis pour une exploitation industrielle ne pourraient plus être accordés ; la validité est de 30 ans - 1992.

En cas de reconversion pour de l'habitat résidentiel, la valeur de l'immeuble peut être estimée à 75%, compte tenu des possibilités de reconstruction en fonction des gabarits voisins (rez + 2 étages).

Valeur du bien :	804.100 euros
Décote quartier résidentiel (+/- 25 %) :	603.000 euros
Valeur de reconstruction :	1.100.000 euros

Fait le 29 juin 2010.



Michel Renson  
Expert CIBEX C025  
Agrée IPI : 500.736.

### *AVIMMO – Tamaison.be sprl*

Siège d'exploitation : Avenue Laboulle, 42 à 4130 TILFF - ESNEUX +32 (0)4 349 09 45 Fax Général : +32 (0)4 349 09 19

Siège social et bureaux administratifs : Cité Delrée, 1A à 4130 TILFF - ESNEUX

Direction : Tél. : +32 (0)4 349 08 80 Comptabilité : Tél. : +32 (0)4 289 09 56

Assurance RC et cautionnement AXA N° 730.224.137. N° Entreprise (TVA): 0478.902.559.

CENEA : BIC SPAABE22 IBAN BE18 850-8351282-65 Cpt Rubriqué : 850-8351361-47

[contact@avimmo.com](mailto:contact@avimmo.com) [www.avimmo.be](http://www.avimmo.be)

## RESUME

1. Localisation : Belgique, commune de ANS-ALLEUR,  
Rue Général Leman, 26, Section A, parcelle n° 12 S 22 → entrepôt  
Rue Général Leman, 40 et 42 Section A, parcelle 12 R 25 -> F. PR ALIM.  
Accès par la rue Pasteur
2. Environnement : L'ensemble immobilier est situé dans une zone urbaine à caractère résidentiel.
3. Renseignements urbanistiques :
4. Description du bien : (voir expertise)
5. Descriptif détaillé : ME (voir expertise)
6. Année de construction, prix et année d'acquisition : avant 1900 et 1950
7. Eléments comparatifs : Néant, compte tenu du bâtiment atypique dans une localisation pour grande partie résidentielle.
8. Valeur de reconstruction assurée : 1.100.000€
9. Situation hypothécaire et expertises faites dans les deux dernières années : 688.600€ par la société Bourse Immobilière Belge en septembre 2008.
10. Eléments particuliers de plus-value ou moins-value : (voir expertise)
11. Dossier photographique : (voir en annexe)
12. Situation du sol : rien à signaler sinon citerne à mazout.

  
Michel Renson  
Expert Immobilier  
CIBEX C025 - Agréé IPI : 500.736.

*AVIMMO – Tamaison.be sprl*

*Siège d'exploitation : Avenue Laboulle, 42 à 4130 TILFF - ESNEUX +32 (0)4 349 09 45 Fax Général : +32 (0)4 349 09 19*

*Siège social et bureaux administratifs : Cité Delrée, 1A à 4130 TILFF – ESNEUX*

*Direction : Tél. : +32 (0)4 349 08 80 Comptabilité : Tél. : +32 (0)4 289 09 56*

*Assurance RC et cautionnement AXA N° 730.224.137. N° Entreprise (TVA): 0478.902.559.*

*CENTEA : BIC SPAABE22 IBAN BE18 850-8351282-65 Cpt Rubriqué : 850-8351361-47*

[contact@avimmo.com](mailto:contact@avimmo.com) [www.avimmo.be](http://www.avimmo.be)





