



ESTIMATION NOTARIALE D'UN BIEN IMMOBILIER



Bien : Herstal, rue du Tige 6

Estimation notariale

Maison située rue du Tige 6, 4040 Herstal

1. Fiche d'identité du bien

- Adresse : Rue du Tige 6, 4040 Herstal
- Type : Maison unifamiliale mitoyenne (3 façades)
- Parcelle cadastrale : Section C, n° 897 C2
- Superficie cadastrale : 141 m²
- Surface habitable chauffée selon PEB : 138 m²
- Année de construction : Entre 1961 et 1970

2. Composition du bien

Sous-sol : 2 caves spacieuses

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- Grand salon/salle à manger (4,82 x 7,16 m)
- Cuisine équipée
- Pièce de rangement / SDD avec WC
- Salon arrière + accès à la terrasse
- Garage intégré (2,83 x 6,23 m)
- Terrasse + volumineuse annexe (ancienne volière)

Étage :

- 3 chambres (entre 2,35 m et 4,81 m de profondeur)
- Salle de douche rénovée

3. État général et techniques

- Chauffage : Chaudière gaz à condensation, radiateurs avec vannes thermostatiques
- ECS : Production instantanée via la chaudière
- Installation électrique : non conforme
- Isolation : Déficiente ou absente selon les zones
- Châssis double vitrage
- Ventilation : Aucune installation présente

4. Performance énergétique (PEB)

- Classe : G
- Consommation spécifique : 531 kWh/m².an
- Consommation théorique totale : 73.279 kWh/an
- Émissions de CO₂ : 13.370 kg/an
- Commentaire : logement à rénover sur le plan énergétique

5. Urbanisme

- Permis d'urbanisme n° 274/2006 octroyé en 2007
- Objet : la régularisation de 2 annexes et l'extension de l'habitation délivré le 17/09/2007 aux époux Theelen - Leruitte
- Zone : d'habitat au plan de secteur

Construction sans permis depuis plus de 20 ans

Il résulte du plan de construction que les annexes situées à l'arrière gauche du bâtiment ont été construites sans permis de construction. Le vendeur déclare qu'à son avis les constructions annexes existent depuis

plus de vingt ans. Elle s'engage à le démonter pour la passation de l'acte notarié afin de confirmer la présomption irréfragable de conformité

La photo IGN atteste de la présence de ces annexes depuis 1963 (date de la prise de vue : 10 septembre 1963), de sorte qu'il est établi que les annexes ont été construites il y a plus de vingt-ans et qu'elles bénéficient de la dépenalisation des infractions.

6. Estimation de la valeur marchande

- Valeur minimale estimée : $138 \text{ m}^2 \times 1100 \text{ EUR/m}^2 = 151.800 \text{ euros}$

> Bien libre d'occupation, sans revenus locatifs

7. Illustrations du bien



Façade avant



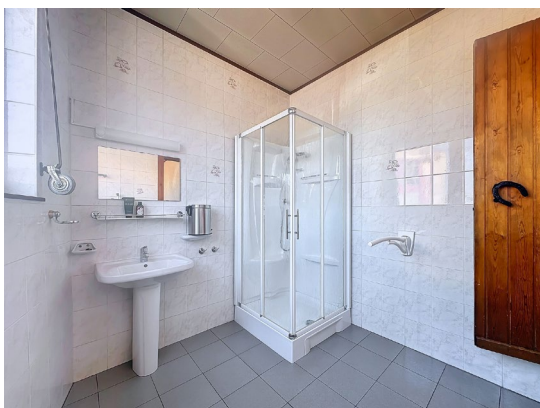
Cour et annexe



Véranda avec poêle



Cuisine équipée



CONCLUSION

Attendu que le quartier et l'environnement sont peut attirants, en face de l'usine de la Fabrique Nationale, il résulte que la valeur du bien peut être estimée à 151.800 euros, avec une marge de 10% à la baisse comme à la hausse en fonction du marché immobilier, soit une fourchette de valeur comprise entre 136 620 EUR et 166 980 EUR.

Justification de la demande d'autorisation de vente de gré à gré

Nous avons dû constater que la vente publique n'a plus le même dynamisme qu'auparavant. Depuis 2022, le marché immobilier connaît un ralentissement notable, ce qui entraîne des délais plus longs pour trouver des acheteurs intéressés. Et ce bien n'a pas suscité un grand intérêt lors de sa mise en vente.

Compte tenu de ces facteurs, il est justifié d'autoriser une autorisation la vente de gré à gré.