



# Dossier ESTIMATION

Avenue des Saisons, 42 à 1050 Ixelles  
02/660.21.21

Référence: E2108-099-2021  
Ixelles, le 30 juin 2021

Cher Monsieur Marius Macku,

**Concerne** : Estimation de votre bien immobilier : Maison de Maître  
sis Rue du Vautier, 6 à 1050 Ixelles  
notre visite de ce mercredi 30 juin 2021.



## **Description :**

Maison de maître unifamiliale actuellement divisée en 4 appartements.  
Chaque appartement comprend : un salon avec salle à manger, une cuisine équipée, une salle de bain avec wc et une chambre.  
Le rez-de-chaussée possède une espace extérieur.

## **Surfaces :**

### **RDC :**

Chambre : 18,37 m<sup>2</sup>  
Cuisine : 9,29 m<sup>2</sup>  
Hall : 8,79 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 4,80 m<sup>2</sup>  
Salon : 21,09 m<sup>2</sup>  
Veranda : 15,50 m<sup>2</sup>  
Terrasse / Cour : 31,48 m<sup>2</sup>

### **1er étage :**

Chambre : 28,49 m<sup>2</sup>  
Cuisine : 9,34 m<sup>2</sup>  
Hall : 1,58 m<sup>2</sup>  
Salon : 21,59 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 2,62 m<sup>2</sup>  
Hauteur Plafond : 4,01 m  
Terrasse : 6,82 m<sup>2</sup>

### **2e étage :**

Chambre : 21,81 m<sup>2</sup>  
Cuisine : 6,33 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 3,01 m<sup>2</sup>  
Salon : 19,20 m<sup>2</sup>  
Hauteur Plafond : 3,34 m

### **3e étage :**

Cuisine : 8,29 m<sup>2</sup>  
Mezzanine : 16,15 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 3,67 m<sup>2</sup>  
Salon : 41,92 m<sup>2</sup>

### **Entresol :**

Bureau : 13,54 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 3 m<sup>2</sup>

### **Sous sol :**

Cave à vin : 30,32 m<sup>2</sup>  
Hall Compteur : 9,14 m<sup>2</sup>  
Buanderie : 12,28 m<sup>2</sup>  
Cellier : 10,57 m<sup>2</sup>  
Chaufferie : 9,91 m<sup>2</sup>  
Cage d'escalier : 37,48 m<sup>2</sup>

### **Equipement des cuisines :**

Cuisinière électrique  
Four électrique  
Frigo  
Hotte aspirante  
Lave vaisselle au RDC  
Meubles de cuisine  
Evier

### **Equipement électrique :**

Cable TV  
Interphone

### **Equipement divers :**

Adoucisseur d'eau  
Châssis double vitrage en aluminium  
Chaudière atmosphérique au gaz  
Porte semi blindé

### **Certifications :**

Installation électrique non conforme

### **Toiture :**

Tuile  
corniche en roofing

### **Sol :**

Plancher, Parquet et moquette

### **Revêtement mural :**

Brique façade avant  
Crépi façade arrière  
Largeur façade 6,50 m

**Année de construction :**

Année d'achèvement de la construction : avant 1910

**Revenu Cadastral :**

1.484 euros


**Éléments de plus value :**

Très bonne situation  
Commerces et transports à proximité  
Bon état général  
Hauteur des plafonds  
Espace extérieur

**Éléments de moins value :**

Affectation urbanistiques du bien : Maison unifamiliale et non immeuble de rapport. A régulariser.  
Installation électrique non conforme

## Matrice cadastrale

**Recherche Cadastre**

25/08/2020

Dossier20-00-0099/002 (FG)

Numéro d'entreprise0415580365

**Détail de l'article sélectionné**

Division cadastrale21442 IXELLES 2 DIV

**Identification et droits éventuels du ou des propriétaires**

Nom	Rue	Commune	Droits	Autre(s)
			VE 1/1	Droit réel portant sur une partie d'un bien impossible à diviser : Oui

**Biens associés : Superficie totale 170 - Situation le : 25/08/2020**

Situation	Pct/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Classement et revenu à l'ho ou année de la fin de construction	Code	Montant
1 - R VAUTIER 6		A	0030W3P0000	MAISON	170	0003	2F	1484

Cette copie de renseignements cadastraux est autorisée par l'Administration de la Documentation Patrimoniale qui les fournit sur base des données connues et incorporées dans sa documentation.  
[www.e-notariat.be](http://www.e-notariat.be)

25-08-2020 11:45Page 1 of 2

## Renseignements Urbanistiques



**Ixelles  
Elsene**

Urbanisme  
CELLULE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES  
Gestionnaire de votre dossier : CEUPPENS  
02 515 67 79 - ru@ixelles.brussels

Notaires SOINNE & RUELLE  
Chaussée de Haecht 1788  
1130 Bruxelles

19.11.2020

Ixelles, le

Votre courrier du  
27/08/2020

Vos références

Nos références  
CIT/URB/RU2020/1264-RUA302/6

Annexe(s)  
1

### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE D'IXELLES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **25/09/2020** concernant le bien sis **Rue Vautier 6** cadastré 21442A0030/DOW003, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne un immeuble

#### A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

##### 1°) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

##### 2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).
- Les prescriptions du **PRAS** précité
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.
- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Ixelles/Elsene - [www.ixelles.be](http://www.ixelles.be) - [www.elsene.be](http://www.elsene.be)

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Louise - Rue Lesbroussart, 56 - 1050 Ixelles - Tél 02 360 10 10 - Fax  
- [info@century21boondael.be](mailto:info@century21boondael.be)

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

**4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- Le bien n'est pas classé.
- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 02.08.1860

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un contrat de quartier.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2020 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 novembre 2019.
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.



- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

**Urbanisme**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1909/323-302/6	transformer une annexe	Délivrer	14/07/1909

**Environnement**

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : [environnement@ixelles.brussels](mailto:environnement@ixelles.brussels).*

*La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).*

**2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :**

Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation licite du bien (données sur base des éléments administratifs à notre disposition).

L'absence de confirmation de l'affectation et l'utilisation n'empêche pas la vente d'un bien et n'impose pas de démarche supplémentaire.

Si vous le désirez, vous pouvez soumettre des preuves de l'usage du bien dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite.

Si ces éléments sont probant, par exemple des preuves pertinentes de la division d'un bien en plusieurs unités de logement avant le 1er décembre 1993 date d'entrée en vigueur de l'article 84, §1er 5° de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme modifiée, des renseignements urbanistiques reprenant ces éléments pourront être produit dans le cadre de la demande d'usage licite.

A défaut de preuves, la commune ne pourra pas reconnaître la situation existante, l'affectation et l'utilisation licite du bien resteront lacunaires.

Des informations supplémentaires sur cette démarche sont disponibles sur le site internet de la commune : <http://www.ixelles.be/site/779-Acheter-ou-vendre-un-bien-immobilier>

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite du bien à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la commune.

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service des archives de l'urbanisme (la consultation est libre et gratuite) situé au 1<sup>er</sup> étage de la maison communale, la permanence est ouverte sans rendez-vous les lundis de 8h30 à 12h et sur rendez-vous les autres jours de la semaine. Les

coordonnées de contact des archives de l'urbanisme : Chaussée d'Ixelles, 168 (1er étage) - 1050 Bruxelles Tél. 02.515.61.37 (de 8h30 à 12h) - 02.515.61.34 - E-mail : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)

**3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**Observations complémentaires :**

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme (coordonnées disponible sur le site internet de la commune [www.ixelles.be](http://www.ixelles.be)) afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme lors des permanences du service au 2<sup>e</sup> étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h), par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels).

Fait à Ixelles, le

0202 11 21

Par le Collège,

La Secrétaire communale,  
Par délégation :  
La Directrice de l'Urbanisme

  
Véronique BRUYNINCKX

Le Bourgmestre,  
Par délégation :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,

  
Yves ROUYET

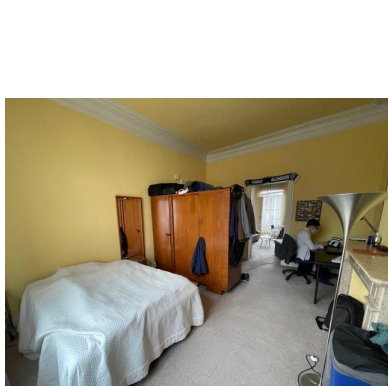
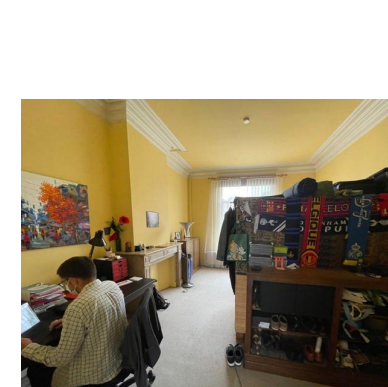
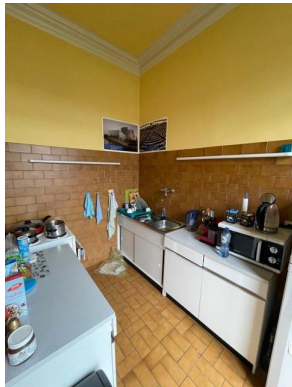
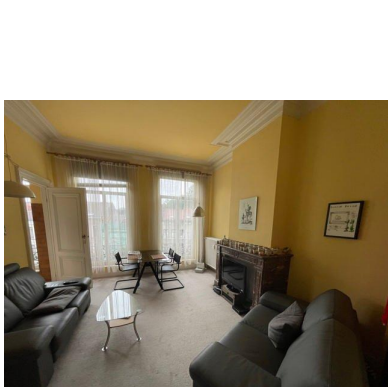
**Remarques :**

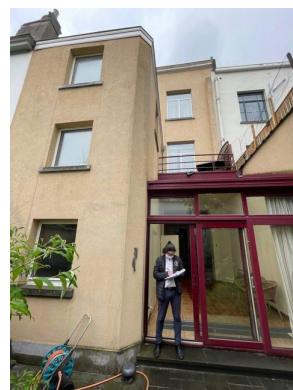
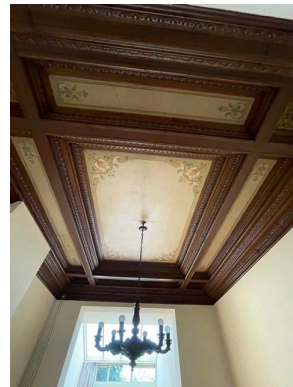
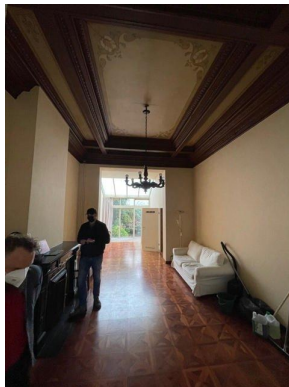
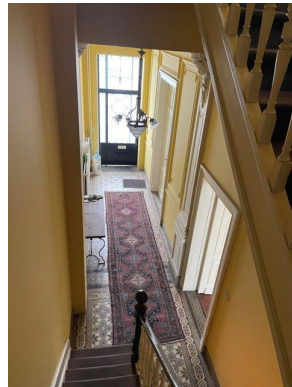
1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

## Photos

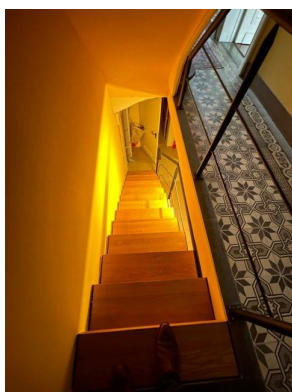












Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk  
 Century 21 Louise - Rue Lesbroussart, 56 - 1050 Ixelles - Tél 02 360 10 10 - Fax  
 - info@century21boondael.be

## Plan de situation

**Suite à notre étude personnelle du marché et des biens immobiliers similaires vendus dans le quartier par nos soins et également par certains de nos confrères ainsi qu'une demande des points de comparaison auprès des notaires de l'arrondissement, voici l'estimation :**

Valeur de votre bien actuellement sur le marché immobilier :

La valeur de votre bien immobilier dans son état, sur le marché actuel, se situe entre **775.000 €** et **850.000 €**

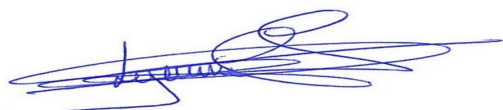
En cas de mise en vente, il serait souhaitable de l'annoncer au prix de vente de **890.000 €**

Nous espérons, par la présente, avoir répondu à votre attente et n'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement complémentaire souhaité.

Dans l'espoir d'une future collaboration, nous vous prions de croire, , à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

LOUISE

Gsm :



Le n°1 des agences immobilières dans le monde®