

## RAPPORT D'EXPERTISE

### DEMANDEUR

Nom : Monsieur Carlos de MEESTER de BETZENBROECK  
Adresse : Avenue des Sorbiers 25  
Commune : 1180 Uccle

### BIEN EXPERTISE

Nature : Villa  
Situation : Avenue des Sorbiers 25  
1180 UCCLE  
Renseignements cadastraux : désignation : section H n<sup>os</sup> 55/s/2 et 55/T8/2  
Revenu cadastral :

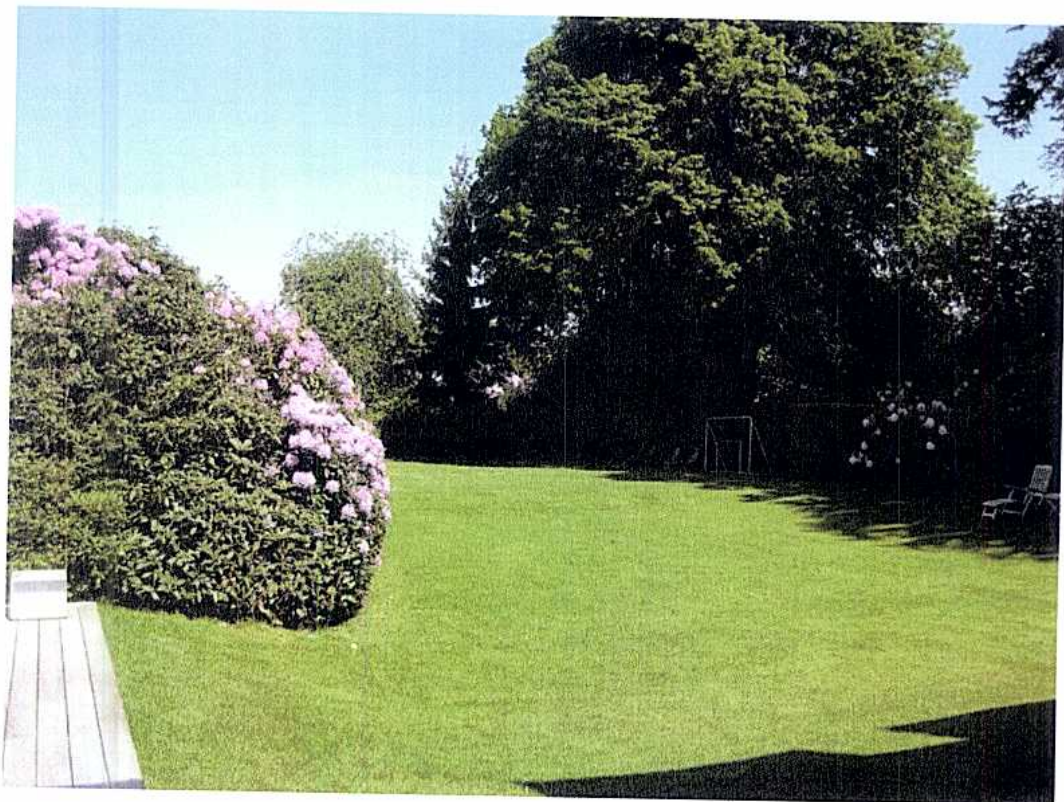
photo de la façade (actuelle)



Le présent rapport établi la valeur du bien en date du **31 décembre 1996**. Nous considérons le bien dans l'état où il se trouvait à cette époque (confort, équipement), en fonction des photos prises en cours du chantier de rénovation qui a été réalisé plus tard (voir annexes)

**Guido CASTERMANS & Gaëtan COLLET**  
*Experts Immobiliers*

Photos actuelles



**DIMENSIONS**

Largeur du terrain	:	± 28,90
Superficie du terrain	:	± 25 ares – suivant titre
Largeur de la façade	:	± 28,90 m
Surface bâtie		
- sous-sols	:	± 195 m <sup>2</sup>
- rez-de-chaussée	:	± 165 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> de terrasse couverte
Entresol		± 6 m <sup>2</sup>
- 1 <sup>er</sup> étage	:	± 195 m <sup>2</sup>
- 2 <sup>ème</sup> étage	:	± 140 m <sup>2</sup>
- combles	:	non habitable ± 20m <sup>2</sup>

**DESCRIPTION PLUS PRECISE DU BIEN (décembre 1996)**

Sous-sols	:	diverses caves, chaufferie
Rez-de-chaussée	:	hall d'entrée, vestiaire, water-closet séparé, salon, bureau, séjour, salle à manger, office, cuisine, terrasse couverte, terrasse avant non couverte, jardin
Entresol	:	salle de bains
1 <sup>er</sup> étage	:	hall, cinq chambres à coucher, salle de bains, salle de couture
2 <sup>ème</sup> étage	:	deux chambres à coucher, salle de bains, salon
Combles	:	deux greniers
Annexe	:	<u>ancien garage transformé en habitation</u> comportant hall, water-closet, living, cuisine à l'étage, chambre à coucher, salle de bains

**DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES (décembre 1996)**

Maçonnerie	:	de brique
Toiture	:	à versants avec couverture en tuiles d'origine
Menuiserie extérieure	:	châssis en bois équipés de simple vitrage et de volets en bois
Menuiserie intérieure	:	portes en bois
Isolation	:	néant
Pavements ou parquets	:	parquet, plancher aux étages, granito dans la cuisine et l'office

**DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT (décembre 1996)**

Equipements utiles	:	électricité, téléphone, télédistribution, gaz naturel, distribution d'eau courante, puit perdu
Type de chauffage	:	chauffage central à vapeur au gaz
Confort	:	cuisine meublée, salle de bains équipée, feu ouvert

**ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN (décembre 1996)**

Année de construction	:	± 1913
Etat d'entretien	:	bâtiment principal : bon
		jardin : bon
		annexes : bon
Frais ou travaux urgents à prévoir	:	néant
Servitudes	:	voir titre de propriété
Style de construction	:	traditionnel

**ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LA SITUATION**

Aspect des environs	:	quartier résidentiel de bon standing
Situation à l'égard des centres prestataires de services	:	bonne
Moyens de communication, accessibilité	:	bons
Possibilités en matière de transports publics	:	ligne de bus à quelques centaines de mètres de l'immeuble
Equipement routier	:	large voirie asphaltée à double sens unique de circulation
Eléments <u>favorables</u> à l'environnement	:	Quartier aéré et verdoyant
Eléments <u>défavorables</u> à l'environnement	:	/

**OCCUPATION**

- non communiqué

**ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE (décembre 1996)**

- Très bonne situation géographique
- Importante superficie de terrain
- Maison de caractère
- Bon état général constructif et locatif

**ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE (décembre 1996)**

- Equipements et confort à moderniser (travaux importants à prévoir)

**POINTS DE COMPARAISON**

- Villa - Avenue de la Pinède 9 à 1180 Uccle  
Sup. : 13a 85ca      RC : n.c.  
Vente de gré à gré du 06.06.1996 à 384.235,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Sorbiers 7A à 1180 Uccle  
Sup. : 25a 52ca      RC : 3.839,00 €  
Vente de gré à gré du 06.12.1996 à 446.208,00 €
- Maison unifamiliale (à rénover en profondeur) – Avenue des Sorbiers 20 à 1180 Uccle  
Sup. : 1ha 25a      RC : 3.839,00 €  
Vente de gré à gré du 16.12.1996 à 1.301.441,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Aubépines 53 à 1180 Uccle  
Sup. : 10a 70ca      RC : 3.418,00 €  
Vente de gré à gré du 12.08.1997 à 223.104,00 €
- Villa – Drève Pittoresque 111 à 1180 Uccle  
Sup. : 18a 34ca      RC : 4.308,00 €  
Vente de gré à gré du 07.11.1997 à 396.630,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue d’Hougoumont 20 à 1180 Uccle  
Sup. : 25a 10ca      RC : 4.596,00 €  
Vente de gré à gré du 30.01.1998 à 470.998,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Sorbiers à 1180 Uccle  
Sup. : 35a              RC : n.c.  
Vente de gré à gré du 21.09.1998 à 445.341,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue d’Hougoumont à 1180 Uccle  
Sup. : 40a              RC : n.c.  
Vente de gré à gré du 22.09.1998 à 509.173,00 €

**PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF (à titre indicatif)**

Type de bâtiment : - modeste (195,84 €/m<sup>3</sup> minimum ABEX 456)  
- courant (240,46 €/m<sup>3</sup> minimum ABEX 456)  
- luxueux (334,66 €/m<sup>3</sup> minimum ABEX 456)  
NB : Caves et greniers non aménagés : 151,22 €/m<sup>3</sup>

Bâtiment : ..... € TVAC

Indice ABEX : 469

**VALEUR VENALE**

à la date du 31 décembre 1996 : **17.500.000 Bef**, soit 433.813,66 €

Pourcentage de l'affectation professionnelle : 0 %

**VALEUR EN VENTE PUBLIQUE VOLONTAIRE**

à la date du 31 décembre 1996 : **16.600.000 Bef**, soit 411.503,25 €

**VALEUR EN VENTE PUBLIQUE FORCEE**

à la date du 31 décembre 1996 : **14.900.000 Bef**, soit 369.361,35 €

REMARQUES IMPORTANTES

- Les valeurs ci-avant sont destinées au demandeur à des fins privées.
- Toute autre utilisation du présent document ne pourrait engager la responsabilité de son auteur.
- Les valeurs ci-avant ne tiennent pas compte des différences de superficie en plus ou en moins qui pourraient être constatées lors d'un mesurage de la propriété ni des vices cachés dont elle pourrait être grevée en matière juridique ou physique (infractions à l'urbanisme, stabilité, servitudes, vice de sol,...)
- L'évaluation de la valeur du bien se fait sur la base de ce qui apparaît clairement et peut être constaté à l'œil nu, et ne s'étend pas aux vices ou éléments clairement invisibles au moment de l'expertise ou qui requièrent un examen invasif. Les experts ne peuvent en aucun cas être tenus pour responsables des vices qui ne leur ont pas été explicitement désignés durant l'expertise ou qu'ils ne pouvaient constater lors d'un examen normalement praticable en usant des techniques disponibles du moment.
- Les superficies ont été calculées sur base d'une copie des plans fournis par le demandeur – d'un croquis fourni par le demandeur – d'un mesurage sommaire réalisé sur place.
- Le plan de secteur, PRAS, PPA éventuel, permis de bâtir, service de l'urbanisme, ... n'ont pas été consultés.

*Valeur vénale* : La valeur vénale d'un bien immobilier est représentée par le prix que l'on peut raisonnablement obtenir, à la date de l'évaluation, dans les conditions suivantes :

- ↪ que le propriétaire désire vendre et que quelqu'un désire acheter ;
- ↪ que l'on dispose d'une durée raisonnable de mise en vente, eu égard à la nature du bien et à l'état du marché ;
- ↪ que le bien soit librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment large et claire ;
- ↪ que les prix soient stables pendant la période envisagée ;
- ↪ qu'il soit fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

*Valeur en vente volontaire* : La valeur obtenue suite à une séance de vente publique réalisée volontairement, avec faculté de surenchère, après une publicité réalisée sur une période déterminée.

*Valeur en vente forcée* : La valeur obtenue suite à une vente réalisée souvent en une seule séance, sans faculté de surenchère, après une publicité hâtive et limitée provoquée notamment par l'inexécution des conditions d'une obligation hypothécaire ou par une faillite.

Fait à Bruxelles, le 20 mai 2010



Gaëtan COLLET  
Expert Immobilier CIBEX

Annexes : photos prises lors de la rénovation en 2006