

GLENISSON DORIS IMMO

gestion immobilière, études et expertises
immobilières (France et Belgique)

29 rue Tronchet

F – 75008 Paris

Tél / Fax : 0033177112415

SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE À

ASSOCIÉ UNIQUE

528 433 303 R.C.S. PARIS

Activité (code NAF) 6831Z

TVA FR1552843303

Doris Glénisson, Gérante

Expert immobilier

DESS de Droit, Paris

MBA, Louvain (1^e de la promotion)

Licenciée en sciences économiques appliquées,

IAG, UCL

Candidat Ingénieur Civil, UCL

RAPPORT COMPLEMENTAIRE
IMMEUBLE SIS 25 AVENUE DES SORBIERS
A UCCLE

14 décembre 2010

Des photos ont été fournies par les adversaires, présentées de façon à dévaloriser le bien sis 25 avenue des sorbiers.

Certaines de ces photos présentent néanmoins quelque'intérêt et permettent de corroborer les données que j'ai fournies dans mon précédent rapport.

Photo du hall d'entrée :

On peut constater que le hall est en marbre rare rouge et blanc (plus cher et luxueux que le marbre noir et blanc). La robinetterie et les poignées de fenêtres (dissimulées) sont en cuivre.



Photo du parquet

Le parquet, vitrifié est de belle qualité, en dépit de certaines détériorations dues à la chute d'un arbre de Noël par la faute des occupants actuels.



Photo de l'office

On constate dans l'office une tablette et des plinthes en marbre.



Photo du grand salon

On peut admirer la beauté des boiseries moulurées. Les poignées de portes sont de style Louis XVI. On ne sait où ont disparu les très beaux rideaux de soie à motifs floraux.



Photo du petit salon de la rotonde

On peut admirer la rampe en fer forgé, répétée tout au long de l'escalier.



Photo du grand salon

On peut constater, en dépit de la volonté de les dissimuler, derrière les rideaux, les belles tablettes en marbre bleu turquin qui couvrent les radiateurs.



Photo de la cage de l'escalier d'honneur avec vu partielle sur le petit salon de la rotonde

On constate à nouveau une jolie et épaisse tablette en marbre rouge belge (marbre rare n'existant plus) et une petite partie du beau canapé de soie du petit salon de la rotonde. Les soi-disant travaux de rénovation ne sont en fait que des travaux visant à l'installation de l'ascenseur, partiellement payé par Madame de Spot.



Evaluations supplémentaires

Le loyer mensuel en 2010 devrait s'élever à 10.375 euros par mois.

Le point de comparaison constitué par la vente en 1996 de l'immeuble à deux étages (comme l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers) sis 20 avenue des sorbiers (même quartier !) à Uccle confirme mes évaluations. Rappelons qu'il est précisé qu'il s'agissait d'un immeuble à rénover en profondeur !!! (le terme « rénover en profondeur », pourrait signifier a priori d'importants travaux, de l'ordre de plusieurs millions de francs).



- 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 €

Page 14 de mon précédent rapport : « *Le prix de vente qui me paraît le plus conforme pour l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers en 1998 se situe entre 50 et 65 millions de francs.* »

Ce point de comparaison est compris exactement dans cette tranche !

Page 32 de mon précédent rapport : « *J'atteste sous la foi du serment qu'un prix de vente inférieur à 32 millions de francs pour cet immeuble en 1998 aurait été totalement non conforme à la valeur vénale réelle de cet immeuble et susceptible d'annuler la vente pour lésion.* »

Ce même point de comparaison, fourni par l'adversaire : _____

 1180 Uccle/Ukkel -, Avenue des Sorbiers N° 20 	
Lieu dit:	Prix: 52 500 000 Bef - 1 301 441 €
Type d'immeuble: Maison unifamiliale (Maison d'habitation à rénover en profonde)	R.C.N.I. : 292 800 Bef - 7 258 €
Contenance : 1 ha 25 a 0 ca	Date de l'acte: 16/12/1996
Superficie habitable: 0 m ²	Transaction: Vente de gré à gré
Nombre de chambres: 0	Nombre d'étages: 2
Jardin: Oui	Référence: 00136869000
	Détail