

20

RAPPORT D'EXPERTISE

AVENUE DES SORDIERS 25

UCCLE

Date : 2 février 2007

Dossier n° 39.903

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.
GEOMETRES - EXPERTS
avenue Louise, 380 - 1050 Bruxelles
Tél. : 02 629 02 00 / 91

08

WINSSINGER & ASSOCIES

Société Anonyme
GÉOMÈTRES - EXPERTS

Philippe F. WINSSINGER FRICS**
Benoît FORGEUR**
Geoffroy REGOUT*
Hervé BIEBUYCK*
Christophe ACKERMANS*
Geoffroy MORETUS PLANTIN
Michel WYNANTS

BEF/mape/39.903

Le 2 février 2007

RAPPORT D'EXPERTISE

Nous soussignés **WINSSINGER & ASSOCIES S.A.**, Géomètres-Experts, ayant nos bureaux avenue Louise, 380 à 1050 Bruxelles ;

Agissant à la requête de **Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck**, avenue des Sorbiers 25 à Uccle ;

Déclarons avoir procédé à l'évaluation de la **valeur vénale** au 31 décembre 1996 et au 28 février 1998 du bien décrit ci-après et figuré aux croquis ci-annexés.

*

*

*

Avenue Louise 380 B-1050 Bruxelles

Téléphone: +32 (0)2 629 02 90 - Fax: +32 (0)2 648 79 89 - TVA: BE 422 118 165 - RCB: 437 697

Uitbreidingstraat 86 B-2600 Antwerpen

Téléphone: +32 (0)3 303 10 40 - Fax: +32 (0)3 303 10 01 - TVA: BE 422 118 165 - RCB: 437 697

LIMINAIRES

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale est le meilleur prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir, à la date d'évaluation, dans les conditions suivantes :

- a) que le propriétaire désire vendre ;
- b) 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 ;
- c) que le bien soit librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment large et claire ;
- d) que les prix soient stables pendant la période envisagée ;
- e) qu'il soit fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

Selon l'usage, la valeur vénale est estimée en considérant que les droits d'enregistrement et honoraires de notaire sont à charge de l'acquéreur.

Conditions générales de l'expertise

- (1) L'évaluation est effectuée sur base des informations transmises et considérées comme exactes.
- (2) Notre mission ne comportait de mesurage physique des biens. Notre expertise est réalisée suivant mesurage graphique sur croquis réalisé lors de la visite des lieux. Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

- (3) Notre mission ne comportait pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés, sauf précisions stipulées explicitement dans le rapport, comme étant exempt de vices cachés. Les équipements sont considérés en bon état de fonctionnement compte tenu de leurs âges et de leurs états d'entretien.
- (4) Aucun test n'a été effectué afin de déceler la présence de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste dans les bâtiments, la pollution dans le sol ou la méréule. La présente expertise est établie en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.
- (5) Les questions d'ordre environnemental telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent rapport d'expertise. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.
- (6) Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif.

DESCRIPTION

Une maison avec dépendance et jardin sis avenue des Sorbiers 25 où elle représente un développement de façade d'après titre de 28 m 90 contenant une superficie d'après titre de 25 ares. Cadastrée ou l'ayant été section H n° 55/S/2 et 55/T8/2.

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée, vestiaire, wc, salon, bureau, salle à manger, office et cuisine. Terrasse couverte arrière et terrasse avant non couverte. Jardin principal à l'arrière de la maison.

Entresol :

Un local avec un bain.

Au 1^{er} étage :

5 chambres, une salle de bains et un hall. Une salle de couture du côté de l'escalier de service.

Au 2^{ème} étage :

2 chambres de domestique ; une salle de bains et un salon aménagé sous les combles, 2 greniers.

Au sous-sol :

Diverses caves et chaufferie

Une petite maison annexe, ancien garage de voitures transformées se composant d'un hall, d'un wc, d'un petit living, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains.

CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une villa 4 façades avec des murs en briques rouges et peintes, châssis en bois à simple vitrage et volets en bois.

Elle développe des façades de respectivement 13,70 m sur 14,18 mètres et est pourvue d'une toiture à versants avec fenêtres en chien assis. La charpente est en bois avec une couverture en tuiles rouges. Les combles sont partiellement isolés.

Les techniques sont vétustes avec une chaudière d'époque de la construction de l'immeuble (1913) et une installation électrique qui fera l'objet d'une rénovation complète.

Les équipements et meubles de cuisine et sanitaires sont également anciens et feront l'objet d'une rénovation complète pour les remettre goût du jour.

Au niveau des couvertures de sols la maison est pourvue de parquet dans les pièces de réception, de plancher au niveau des étages, et de granito dans la cuisine et l'office.

En résumé, il s'agit d'une villa solidement construite en 1913 ayant gardé son caractère d'époque mais nécessitant une rénovation complète aussi bien au niveau des techniques qu'au niveau des finitions intérieures.

POINTS DE COMPARAISON

Avenue Blücher 239

Maison unifamiliale, contenance 6a 98ca

Vente de gré à gré du 11/03/1999 pour 396.630 €

Avenue du Prince d'Orange 115

Maison unifamiliale, contenance 16a 36ca

Vente de gré à gré du 17/05/1999 pour 421.419 €

Avenue du Prince d'Orange 107

Maison unifamiliale, contenance 17a
Vente de gré à gré du 06/11/1998 pour 384.235 €

Avenue des Sorbiers 6 à 10

Maison unifamiliale, contenance 26a
Vente de gré à gré du 19/08/1998 pour 451.166 €

Avenue d'Hougoumont 20

Maison unifamiliale, contenance 25a 10ca
Vente de gré à gré du 30/01/1998 pour 470.998 €

Avenue Blücher 188

Maison unifamiliale, contenance 13a 49ca
Vente de gré à gré du 18/05/1999 pour 421.419 €

Avenue des Sorbiers 7A

Maison unifamiliale, contenance 25a 52ca
Vente de gré à gré du 06/12/1996 pour 446.208 €

Avenue de la Sapinière 7

Maison unifamiliale, contenance 25a 94ca
Vente de gré à gré du 14/01/1999 pour 495.787 €

Avenue des Myrtilles 62

Maison unifamiliale, contenance 22a 49ca
Vente de gré à gré du 16/09/1999 pour 470.998 €

EVALUATION

Compte tenu de ce qui précède et de toutes autres considérations généralement retenues en matière immobilière, nous attribuons au bien décrit ci-avant, la **valeur vénale au 31 décembre 1996 et au 28 février 1998** de :

Valeur vénale du bien au 31 décembre 1996 425.000 €

(QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS)

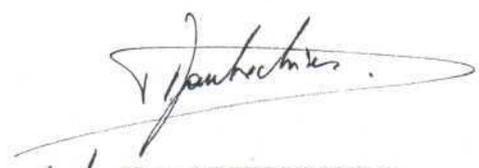
Valeur vénale du bien au 28 février 1998 440.000 €

(QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS)

Fait à Bruxelles, 2 février 2007

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.


Benoit FORGEUR **


Hervé BIEBUYCK *

PHOTOS

UCCLE

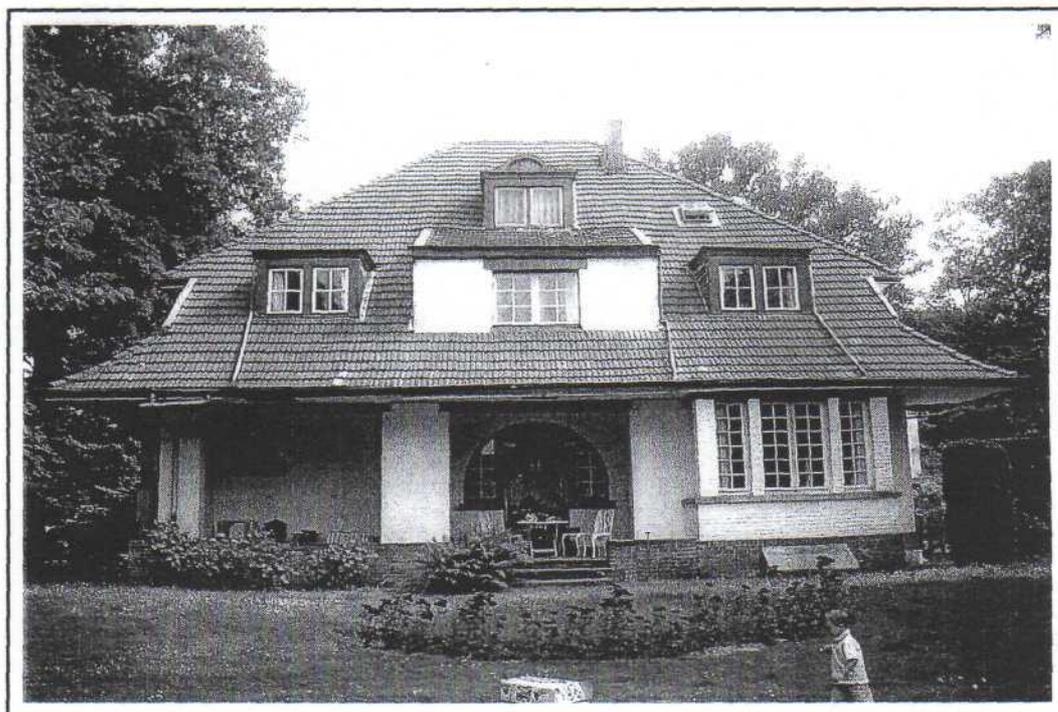
Avenue des Sorbiers 25



Façade avant

UCCLE

Avenue des Sorbiers 25



Façade arrière