

RAPPORT D'EXPERTISE



**Propriété sise avenue des Sorbiers, 25
1180 - Uccle**

Vente - Location - Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78

Rapport d'expertise en vue d'une vente ou d'une location, établi par E. Brichard, Agent Immobilier & Expert, avenue Rogier, 230 à 1030 Bruxelles

Je me suis rendue sur les lieux en date du lundi 2 juillet 2007. Malheureusement, je n'ai pu avoir accès à l'intérieur de la maison, malgré mes différentes tentatives de contact par téléphone et à la porte principale de la propriété. Visiblement, les occupants étaient absents. J'ai donc procédé à la visite extérieure du bien et ai consigné comme suit le résultat de mes observations sommaires et enquêtes en vue d'obtenir une conclusion permettant d'établir la valeur vénale du bien, exprimée en Euros.

Cette valeur vénale proposée est approximative, sous réserve de vérifications des mètres et de l'état général du bien. Cependant, j'ai fait une petite étude relative à la valeur moyenne des biens en location et en vente du quartier.

Vente - Location - Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78

GENERALITES

Dossier : Nr. A8/ 2007

Date: le 3 juillet 2007

A l'attention de :

Madame Françoise SCHEYVEN

Corsendonck, 6 à 2360 OUD-TURNHOUT

Copropriétaire de la propriété sise avenue des Sorbières, 25 à 1180 Uccle

Notion de la valeur vénale :

La valeur vénale d'un bien est le meilleur prix que l'on pourrait obtenir lors de vente :

- A une date donnée
- Dans un « marché ouvert »
- Dans des conditions normales de publicité et d'information objective pendant une période suffisante pendant laquelle les prix sont restés stables
- A l'occasion d'une négociation entre un propriétaire ayant la volonté de vendre et un amateur ayant la volonté et la capacité d'acquérir.
- A l'exclusion de toute valeur de convenance.

Nature/Typologie du bien :

Sur terrain de $\pm 25a$, une villa 4 façades répartie sur 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles aménagés) avec sa dépendance, une petite maison 4 façades répartie sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et combles aménagés). Les deux bâtiments communiquent.

La propriété n'est pas située à front de rue et présente un vaste jardin avant, bien entretenu. L'ensemble est clôturé et entouré de haies à hauteur d'homme et d'arbres.

La propriété est sécurisée avec vidéo parlophone, double porte automatiques et code d'accès. Le bien est relié à une société de sécurité.

Date de la construction : avant la première guerre mondiale

Type de bien :

Villa « haut de gamme » et sa dépendance dans le quartier « Prince d'Orange », également appelé « Croissant d'Or », regroupant de somptueuses résidences et grandes propriétés, dans l'un des quartiers les plus onéreux de la capitale.

Vente - Location - Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78

Composition : Maison principale

Selon le rapport établi par la société « Winssinger » le 2 février 2007, qui reprenait les mesures exactes de la propriété et le descriptif, la maison présente un développement de façade de 13,7m de largeur sur 14,28m de longueur :

1. **Sous-sol** : *les caves et la chaufferie*
2. **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*
3. **1^{er} étage** : *5 chambres, une salle de bains et un hall. Une salle de couture du côté de l'escalier de service*
4. **2^{ème} étage** : *2 chambres de domestiques ; une salle de bain et un salon aménagé sous les combles, 2 greniers*

Composition : Maison annexe

Selon le rapport établi par la société « Winssinger » le 2 février 2007, qui reprenait la description des pièces, ainsi que selon le plan, la dépendance fait 82m² habitables :

1. **Rez-de-chaussée et combles** : *hall, d'un petit living, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains*

SITUATION

Situation :	à 15 minutes de Bruxelles ville
Quartier :	résidentiel haut de gamme
Environnement :	boisé

OCCUPATION

Occupation : occupée depuis plusieurs années par Madame de Meester (copropriétaire du biens) et sa famille

DIMENSIONS GENERALES (Mesures approximatives)

Détail des superficies :

N'ayant pas eu l'occasion de visiter l'intérieur de la maison, il m'est dès lors impossible de fournir un métré précis par pièce. Cependant, la propriété développe, à font de rue, une largeur de ±36m.

Vente - Location - Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78

Selon le rapport établi par la société « Winssinger » le 2 février 2007 lequel reprenait les mesures exactes de la propriété et le descriptif, la maison principale présente un développement de façade de 13,7m de largeur sur 14,28m de longueur (+ voir plan en annexe de l'immeuble entier).

Hypothèse :

Superficie : habitables : ±600m²
Non habitables : ±200m² (caves, escaliers et dégagements)

EQUIPEMENT – COMMODITES CONFORT

Travaux effectués :

- les toitures et corniches semblent avoir été refaites
- les façades, récemment repeinte (±2 à 3ans ?)
- les châssis et volets semblent en parfait état
- jardins et abords bien entretenus
- les cheminées semblent en bon état

Travaux à effectuer :

- à vérifier

En conclusion des différents points repris ci-dessus, et, sous réserve de vérifications des mètres, des équipements et matériaux de bonne facture que comporteraient cette villa, le bien peut être estimé à une valeur vénale, en vente de gré à gré, au prix de :

Entre 2.800.000 et 3.500.000€
(voire plus si aménagements de luxe, piscine,...)

En ce qui concerne une éventuelle mise en location, la propriété est estimée à une valeur locative minimum de 10.000€.

Par rapport à la situation immobilière en 1998 à Bruxelles, où les taux d'emprunt se situaient entre 6,5% et 7% sur 20ans (sans négociations), la propriété ci-dessus aurait eu une valeur vénale de ±800.000 euros à 1.500.000€ (selon l'état du bien en son temps). A la même date, ce bien aurait été loué aux alentours de ±5.000€ minimum.

Vente - Location – Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78



Eliane Brichard
Agent Immobilier Expert Agrée IPI

Vente - Location - Expertise - Rénovation

Avenue Rogier, 230 – 1030 Bruxelles

Mobile : 0496/51.17.71

Agent Immobilier IPI n° 502674

mail : arcadiabelgium@gmail.com

web : www.arcadiabelgium.be

TVA : BE 554.624.125

Banque Fortis : 001-4446191-78



Extrait du plan parcellaire cadastral: UCCLÉ - UKKEL 4 DIV
Section: H / 5

Situation: 1/01/2006

Echelle: 1:1250



L'Administration Générale de la Documentation patrimoniale est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données dans laquelle ces données sont reprises, et jouit des droits de propriété intellectuelle repris dans la loi relative au droit d'auteur et aux droits voisins.

Numéro de référence du demandeur:
Numéro dossier AGDP: 2007/021226

Coût: 11,00 EUR

Certifié conforme,
L'agent délégué,

michel darte

Bruxelles, le 13/06/2007

