

Archiducs 7

WATERMAEL-BOITSFORT



Voir le bien

BYTHEWAY.BE

IMMOBILIER
HOME STAGING
INVESTISSEMENT

**By
the
Way**
SMART
REAL ESTATE

SMART REAL ESTATE

LOUISE
WATERLOO
MONTGOMERY



Ariane Project est une entreprise de software qui conçoit des solutions innovantes pour l'immobilier, en centralisant l'information et renforçant la valeur ajoutée de l'agent.

SMART REAL ESTATE

By the Way, c'est l'histoire de **trois entrepreneurs passionnés** qui, depuis 2020, ont mis leurs expériences et valeurs en commun pour **réinventer le service immobilier**.

Nos trois agences



Louise

461, Av. Louise
1050 - Bruxelles



Waterloo

96, Drève Richelle
1410 - Waterloo



Montgomery

83, Av. Prekelinden
1200 - Woluwe-
Saint-Lambert

Notre vision

Redéfinir les standards de l'immobilier en offrant un service premium, personnalisé et humain.

Notre engagement

Dépasser les attentes de nos clients avec une **approche innovante** et un souci constant de **transparence** et d'**intégrité**.

Nous croyons fermement que chaque client mérite un **accompagnement** sur mesure, **du premier contact jusqu'à la signature de l'acte authentique**.

Rencontre entre art et immobilier

Tout a commencé Avenue Louise, où nous avons ouvert notre **première agence** dans une **ancienne galerie d'art**, un lieu qui a éveillé notre **envie d'intégrer une dimension artistique** à notre métier.

Aujourd'hui, au 461 de la même avenue, **nous organisons trimestriellement des vernissages** mettant en lumière des **artistes aux univers aussi variés qu'inspirants**, créant un véritable **dialogue entre art et immobilier**.

RENDEZ-VOUS IMMO

By the Way : La success story des "Private Bankers" de l'Immobilier



Maité Coolsaet, Laurent Louis et Michael Kram ont fondé leur agence immobilière « By the Way » en 2020 avec une vision claire en termes de satisfaction client : rehausser les standards de l'immobilier avec intégrité et innovation, en plaçant les clients au centre de chaque démarche. Dans la vente comme dans la mise en location de biens immobiliers, l'agence offre un service complet sur mesure, orienté vers l'excellence et la volonté de dépasser les attentes du client. Ainsi, un seul agent gère la relation et le dossier depuis le premier contact jusqu'à la signature de l'acte authentique. Il connaît parfaitement le bien et les besoins du client, ce qui rend la vente plus efficace. Mais ce n'est pas tout ! Pour chaque bien mis en vente, By the Way réalise un magazine qui le présente de manière exhaustive : photos professionnelles, plans, recherche cadastrale, localisation, certificats et attestations, sans oublier les aspects financiers et juridiques qui régissent chaque vente. Par ailleurs, un mini-site dédié propose une visite 3D et, le cas échéant, une vidéo de présentation, incluant des plans drone, pour une vue immersive et panoramique. Cela permet aux candidats acquéreurs de se projeter en toute conscience, avant même d'avoir visité. Par défaut, By the Way réorganise, dépersonnalise et désencombre chaque bien, créant un impact émotionnel fort sur le visiteur, qui se voit déjà y habiter. L'agence propose aussi son propre service de Home Staging, allant du simple désencombrement à l'aménagement complet des lieux. Enfin, au-delà d'une proposition unique forte, By

the Way se distingue aussi par son engagement en faveur de l'Art, avec une volonté de mettre en lumière des artistes émergents, notamment lors de vernissages organisés dans leur agence de l'Avenue Louise. Actifs à Bruxelles et dans les Brabants wallon et flamand, les co-fondateurs et toute l'équipe By the Way seront toujours ravis de vous accueillir autour d'un café pour parler de vos projets immobiliers, en toute discrétion. Il est indéniable qu'ils mettent tout en œuvre pour être vos "Private Bankers" de l'immobilier ! ■

● [Bytheway.be](https://bytheway.be)



RENDEZ-VOUS IMMO

Home Staging by Maïté, ou l'Art de créer des Coups de Cœur instantanés !

Et si votre maison devenait l'objet de tous les désirs ?



Co-fondatrice de l'agence immobilière By the Way, Maïté est non seulement une véritable passionnée de décoration depuis son plus jeune âge, mais est aussi et surtout experte en immobilier depuis près de 15 ans. Né aux États-Unis dans les années 1970, le Home Staging est rapidement devenu un incontournable pour ceux qui veulent vendre vite et bien. Le Home Staging by Maïté, c'est bien plus qu'une simple mise en scène. C'est l'alchimie parfaite entre design et stratégie, pour que votre bien attire, séduise et reste gravé dans l'esprit des acheteurs. Maïté repense les volumes, joue avec la lumière et choisit chaque détail avec une précision d'orfèvre, créant des ambiances où chaque visiteur peut s'imaginer vivre. Elle sait établir cette connexion émotionnelle immédiate entre l'acquéreur et le bien, transformant les premières impressions en décisions d'achat. Ce qui rend Maïté unique, c'est sa double expertise : elle allie son expérience en immobilier à son talent inné pour le Home Staging. Elle sait qu'une maison bien mise en scène ne se

contente pas d'attirer des regards, elle raconte une histoire dans laquelle chaque acheteur potentiel peut se projeter. Et comme une histoire vaut plus que mille mots, le propriétaire d'un appartement à Bruxelles avait fait appel à By the Way pour évaluer son bien. Maïté a alors rendu une double estimation : l'une en l'état, l'autre après la mise en place d'un Home Staging. La différence ? Une augmentation de 12,9% ! Résultat : Grâce à l'intervention de Maïté, le bien a été vendu au prix fort. Et devinez quoi ? L'acheteuse a tellement aimé le mobilier qu'elle a même voulu le racheter ! Avec le Home Staging, les résultats sont clairs : les ventes s'accroissent, les prix augmentent, et les visites se multiplient ! Grâce à Maïté et l'équipe By the Way, chaque bien révèle son potentiel. Votre bien pourrait bien être celui qui séduit au premier regard et qui s'envole au meilleur prix. ■

● Bytheway.be
 @homestagingbymaite

© Fred Sablon

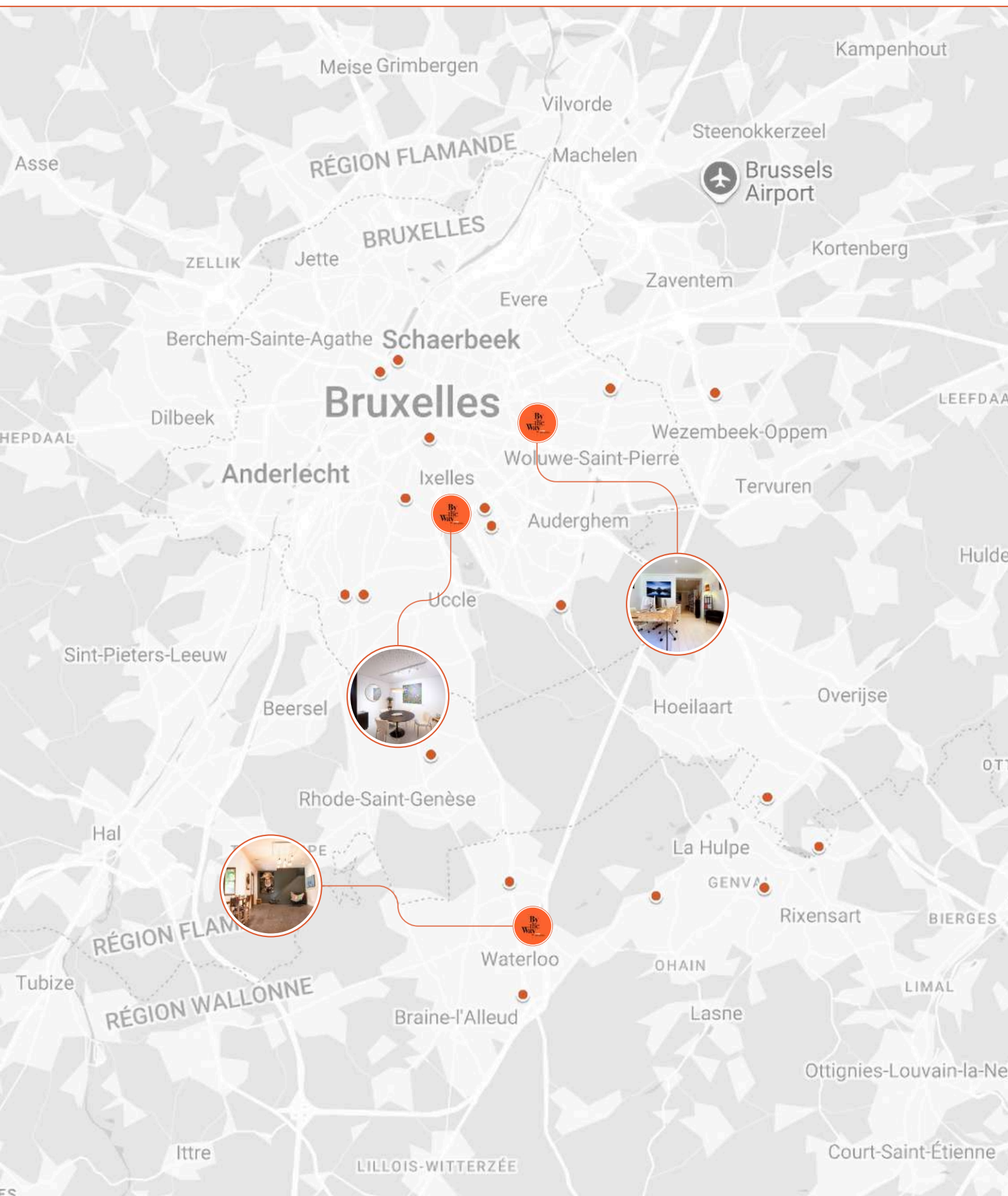
ELLE DÉCORATION OCTOBRE 2024 125

Découvrez toutes
nos réalisations !
bytheway.be/homestaging



& Suivez notre page Instagram dédiée !
@homestagingbymaite

Où nous trouver ?



Meet the team !



LAURENT LOUIS
MANAGING PARTNER &
CO-FOUNDER



MAÏTÉ COOLSAET
MANAGING PARTNER &
CO-FOUNDER



MICHAËL KRAM
MANAGING PARTNER,
CO-FOUNDER,
ARCHITECT &
GEOMETER-EXPERT



JEAN-PHILIPPE ELEWAUT
WOLUWE AGENCY
DIRECTOR & REAL ESTATE
ADVISOR



JEAN-PHILIPPE TOUSSAINT
REAL ESTATE ADVISOR
& PARTNER



BENOÎT TRÉMOUROUX
REAL ESTATE ADVISOR
& PARTNER



MÉLANIE PETIT
OFFICE MANAGER



LISA DE PAOLA
MARKETING MANAGER



DIDIER GENACHTE
REAL ESTATE ADVISOR



QUENTIN CORNEZ
REAL ESTATE ADVISOR



FRÉDÉRIQUE MOAL
REAL ESTATE ADVISOR



BRIGITTE DECHAMBRE
REAL ESTATE ADVISOR



NADIA MGHARI
REAL ESTATE ADVISOR



ANTONIN ALTENLOH
REAL ESTATE ADVISOR



FRANKLIN VERGELS
REAL ESTATE ADVISOR



CHARLOTTE ARROBIO
REAL ESTATE ADVISOR



NAJI HALLAK
REAL ESTATE ADVISOR



KRISTOF JONCKERS
REAL ESTATE ADVISOR



ALEXANDRE WAXWEILER
REAL ESTATE ADVISOR

Découvrez notre
#dreamteam !
bytheway.be/agents



Sommaire

Le bien

Description	9
Visuels	9
Plans	10
Localisation	22
Accessibilité	24

Analyse technique

Techniques	28
Certificats	28
Synthèse des charges	30

Financier

Revenu cadastral, précompte immobilier et revenu locatif	27
Estimer le prix total de votre acquisition	31
Pouvez-vous bénéficier d'une réduction sur vos droits d'enregistrement ?	31

Juridique

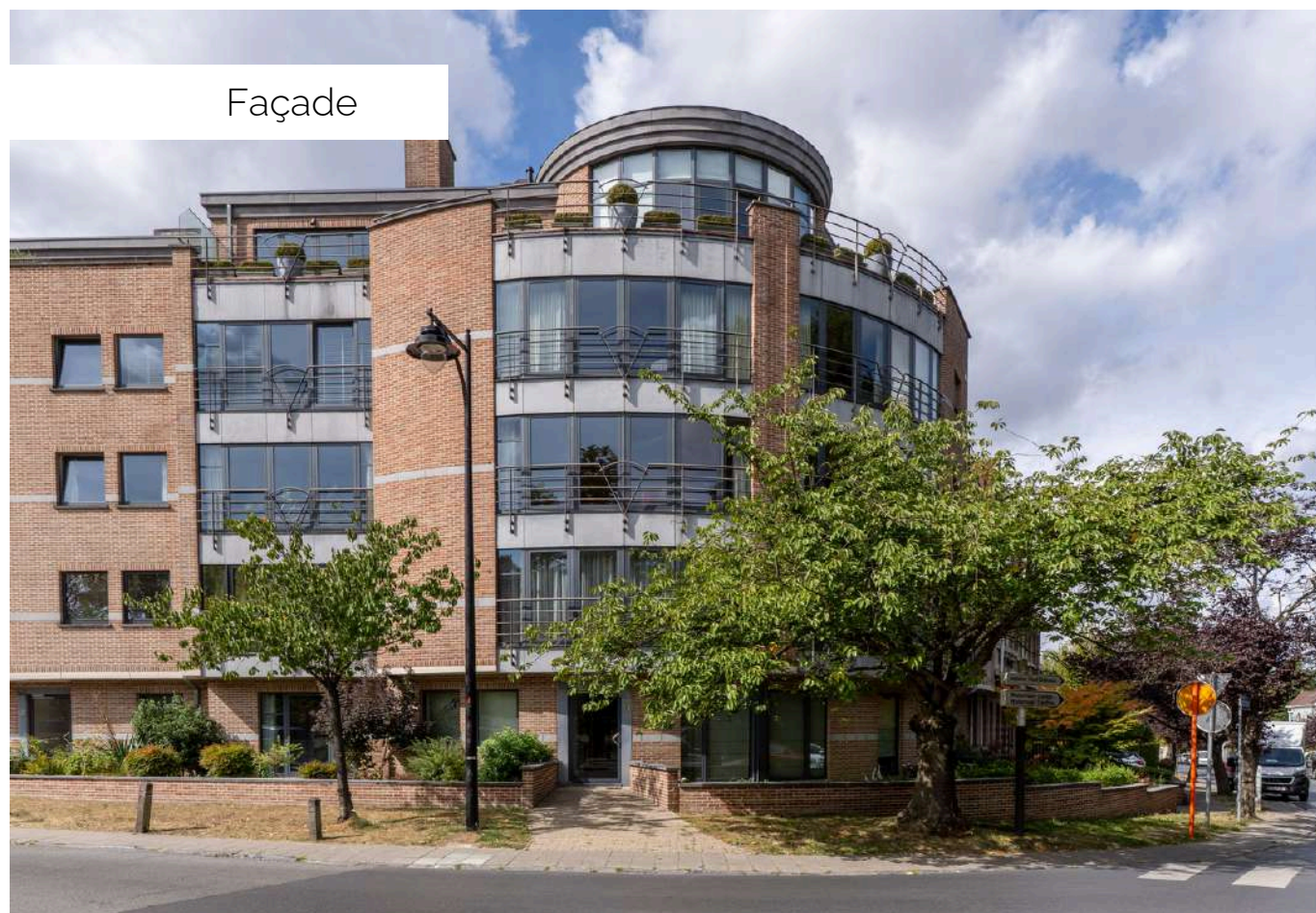
Assurance habitation	36
Les étapes pour acheter un bien	37
Offre ferme d'acquérir un bien immeuble	39

Description

By the Way vous propose en exclusivité ce bien rare combinant espace, luminosité et qualité de vie dans l'une des communes les plus vertes et recherchées de Bruxelles. Ce spacieux appartement de 152 m² situé au 2^e étage sur 4 d'un immeuble moderne de 2002 en face d'un grand square très arboré et d'un bel espace boisé vous séduira côté jour par ses 73 m² de pièces de vie baignées de lumière, sans vis-à-vis, avec de grandes baies vitrées et une cuisine super-équipée semi-ouverte. Et côté nuit, vous apprécierez la suite parentale de 30 m² avec dressing, chambre avec terrasse et salle de bain attenante avec wc ainsi que 2 chambres supplémentaires bien séparées avec salle de douche. WC séparé, buanderie séparée et de nombreux placards encastrés. Une cave de 4 m² avec étagères est incluse, l'emplacement de parking est en option (+30.000€).

Atouts techniques : très bon PEB C+, installation électrique remise en conformité, chaudière individuelle gaz Vaillant de 2016, matériaux de qualité (parquet massif, châssis ...). Excellente localisation : écoles à proximité, bus à 50 m., station de métro Demey à 650 m. (7 min à pied), commerces et restaurants proches. Le square propose vélos, voitures et trottinettes partagées (pour aller à Demey en 2 min. par ex.). Charges communes : 240 €/mois eau privée et fonds de réserve compris. À VISITER SANS TARDER !

Visuels



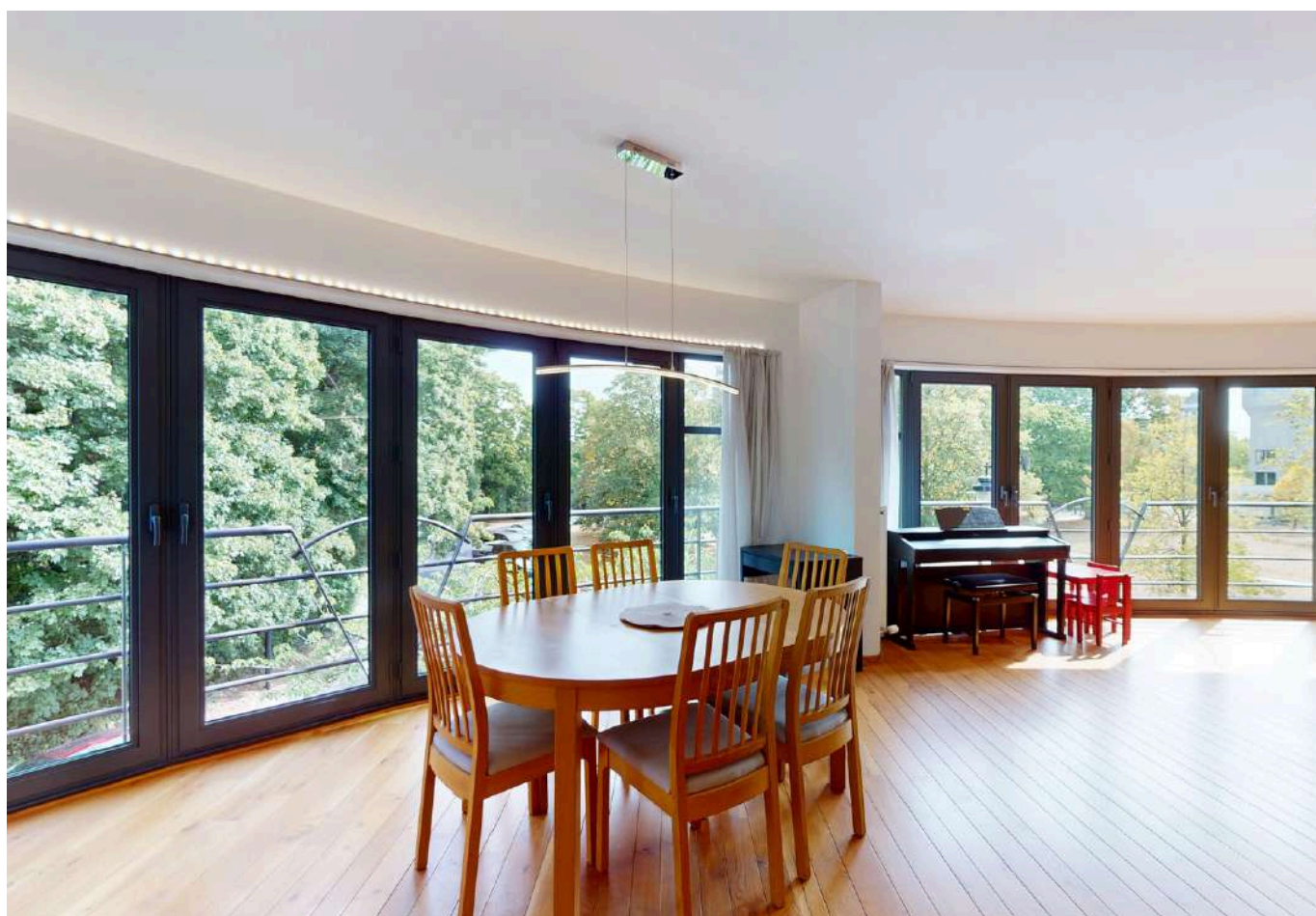
Séjour



Séjour



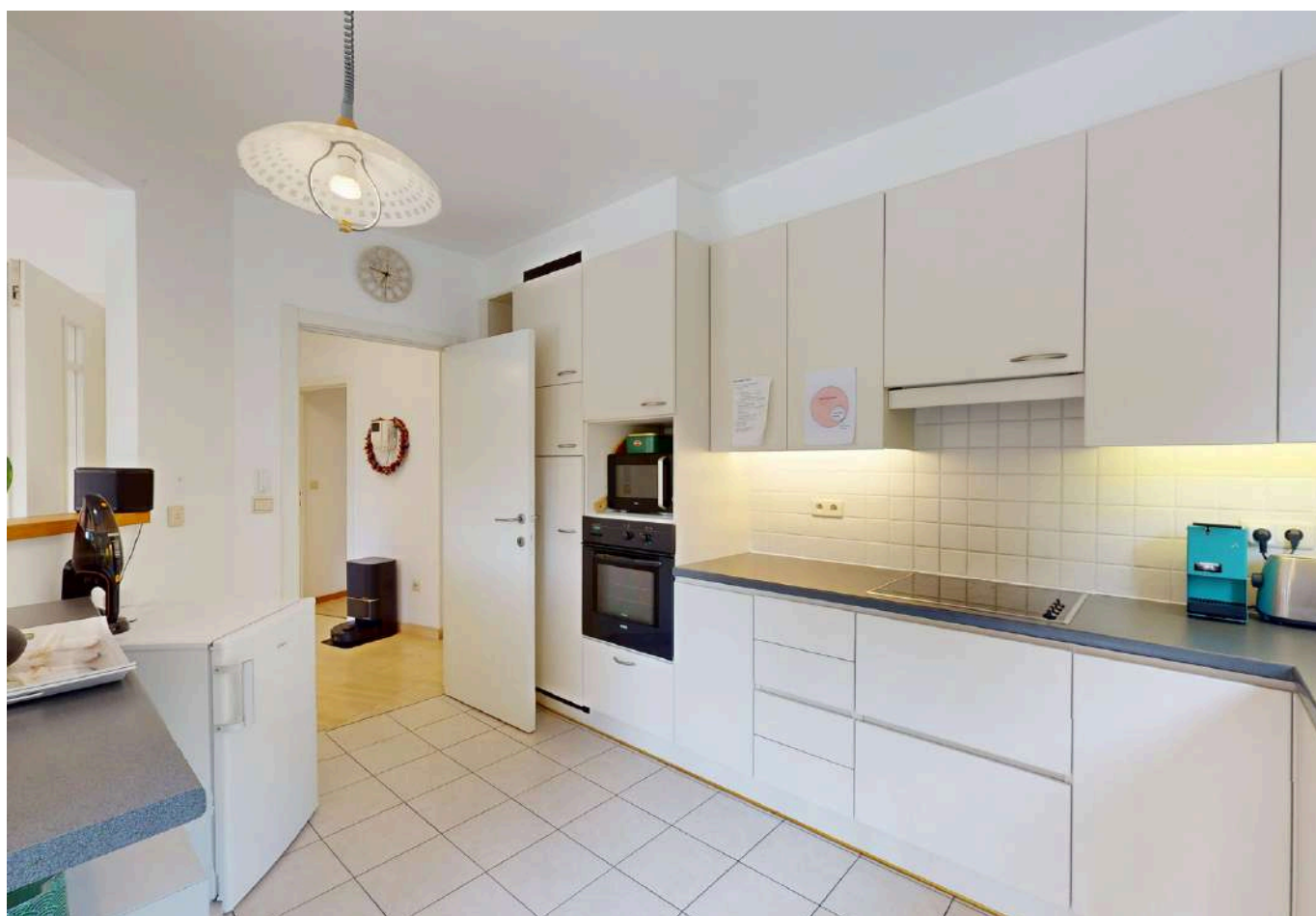
Salle à manger



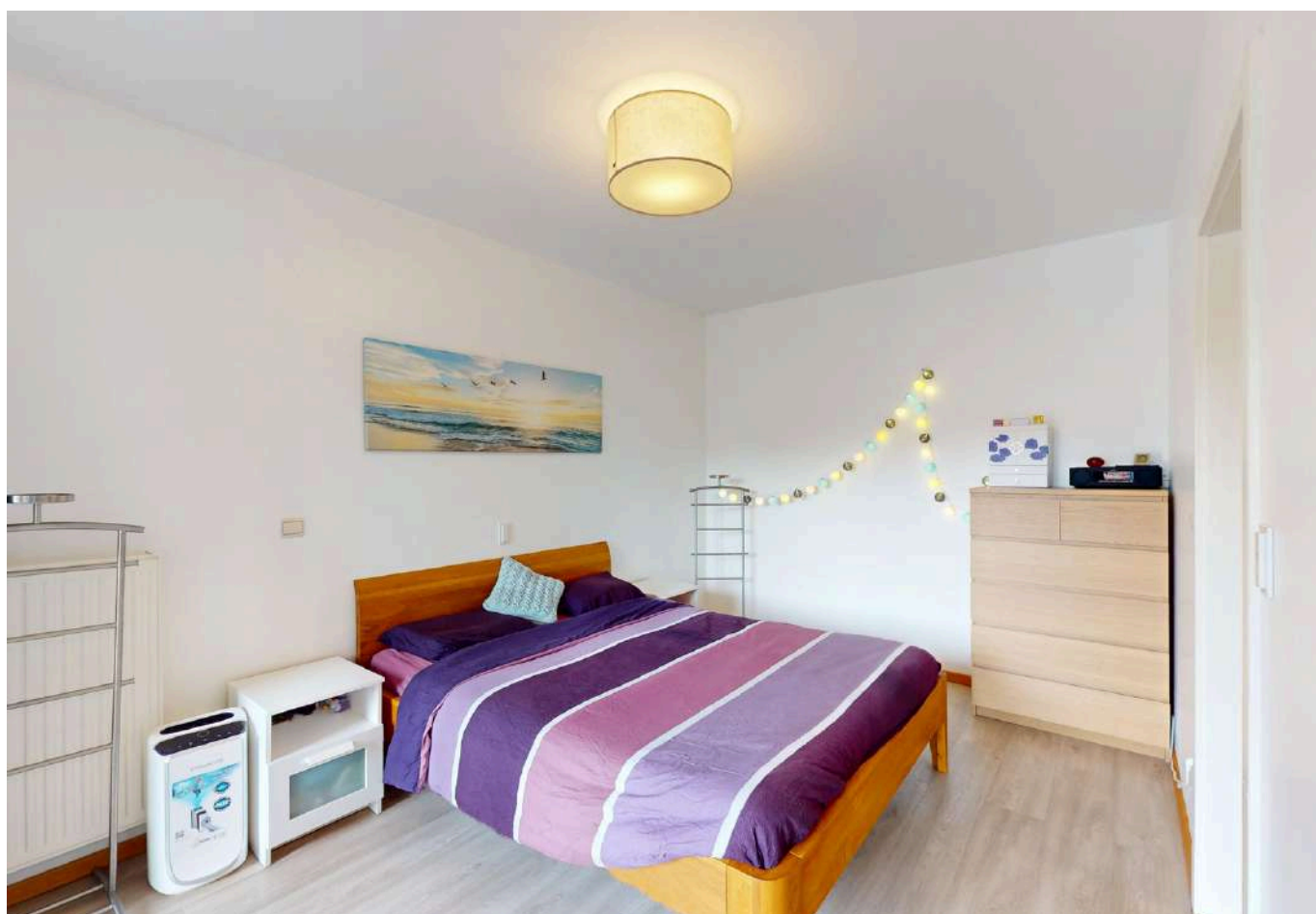
Salle à manger



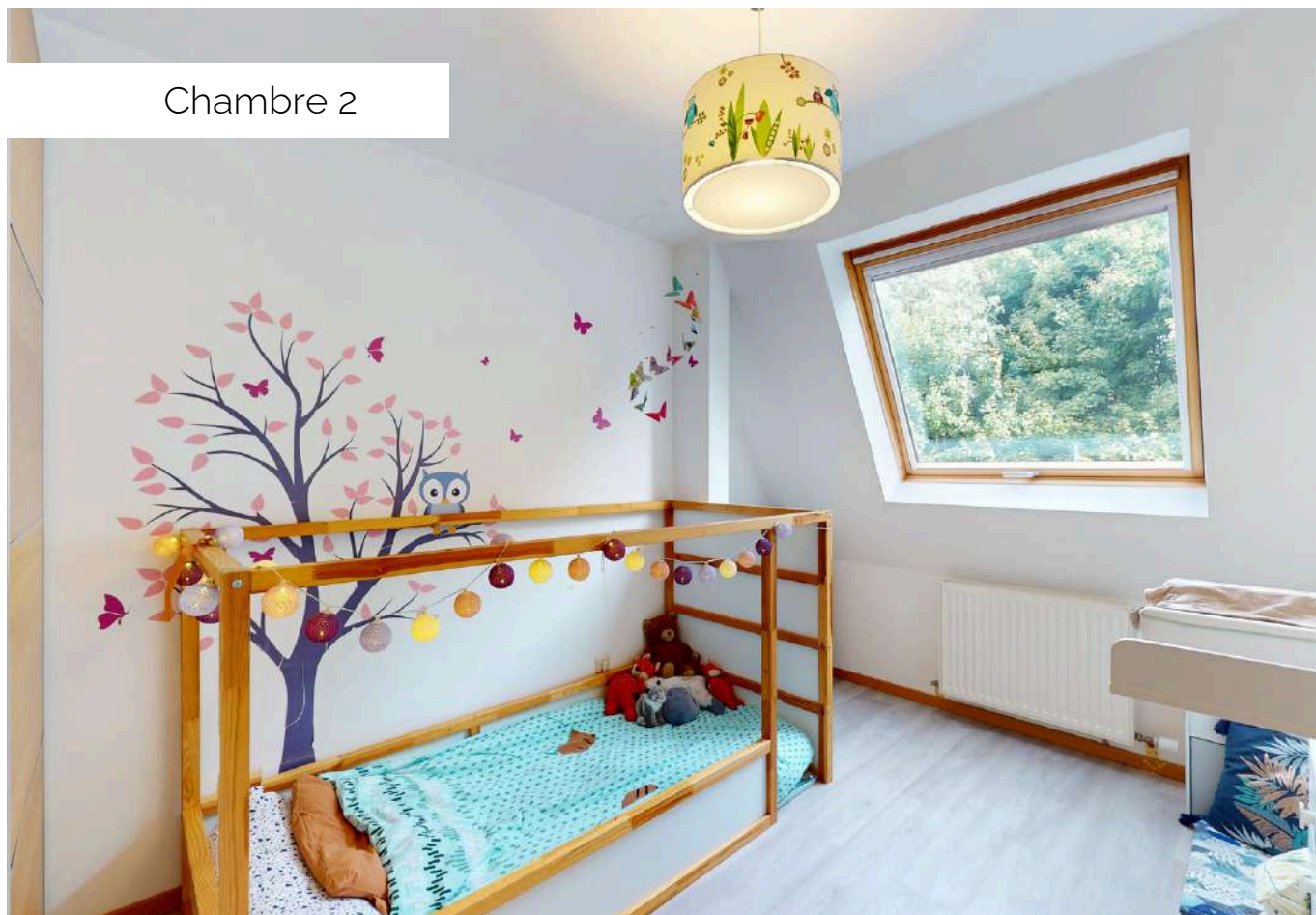
Cuisine



Chambre 1



Chambre 2



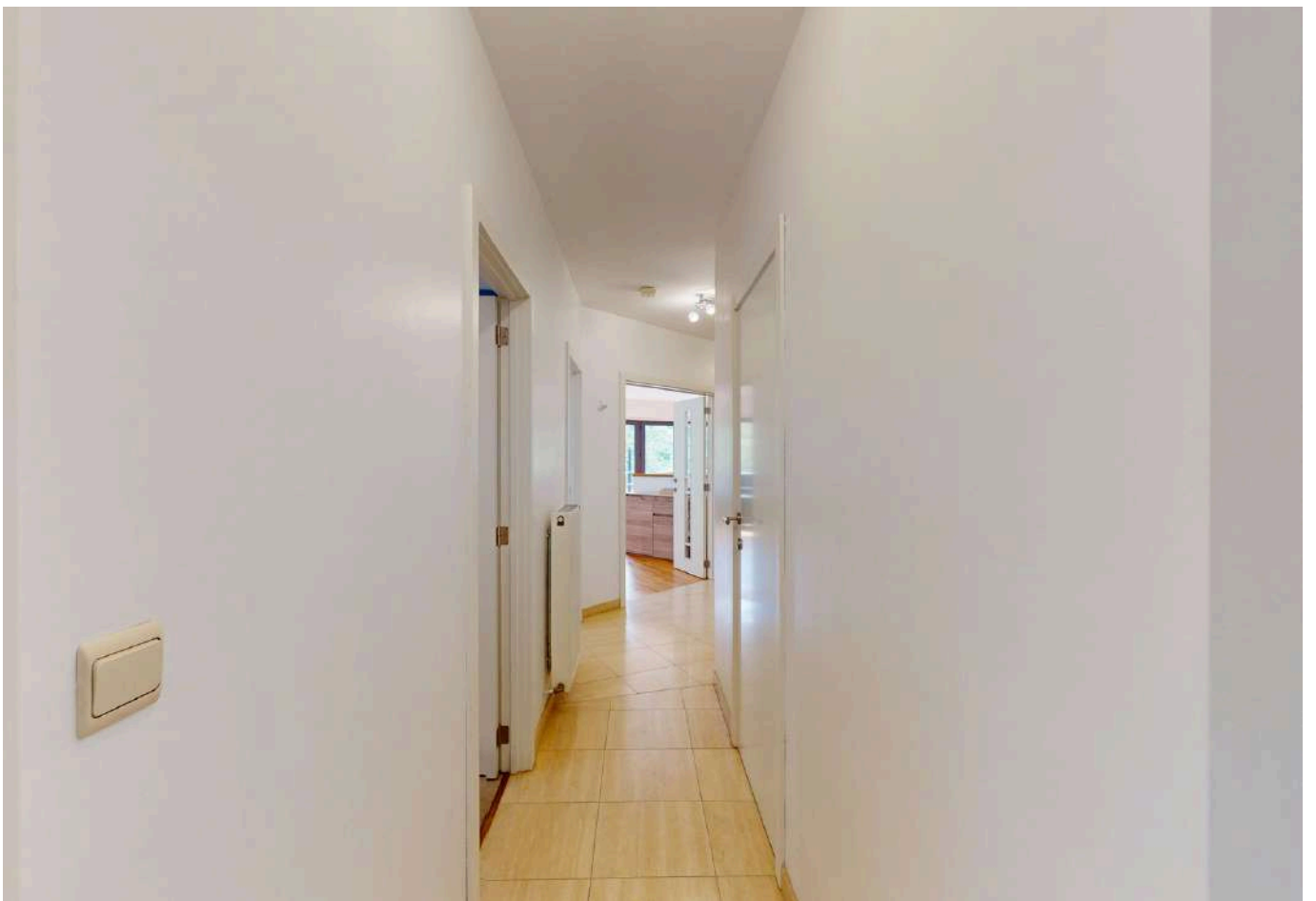
Chambre 3



Salles d'eau



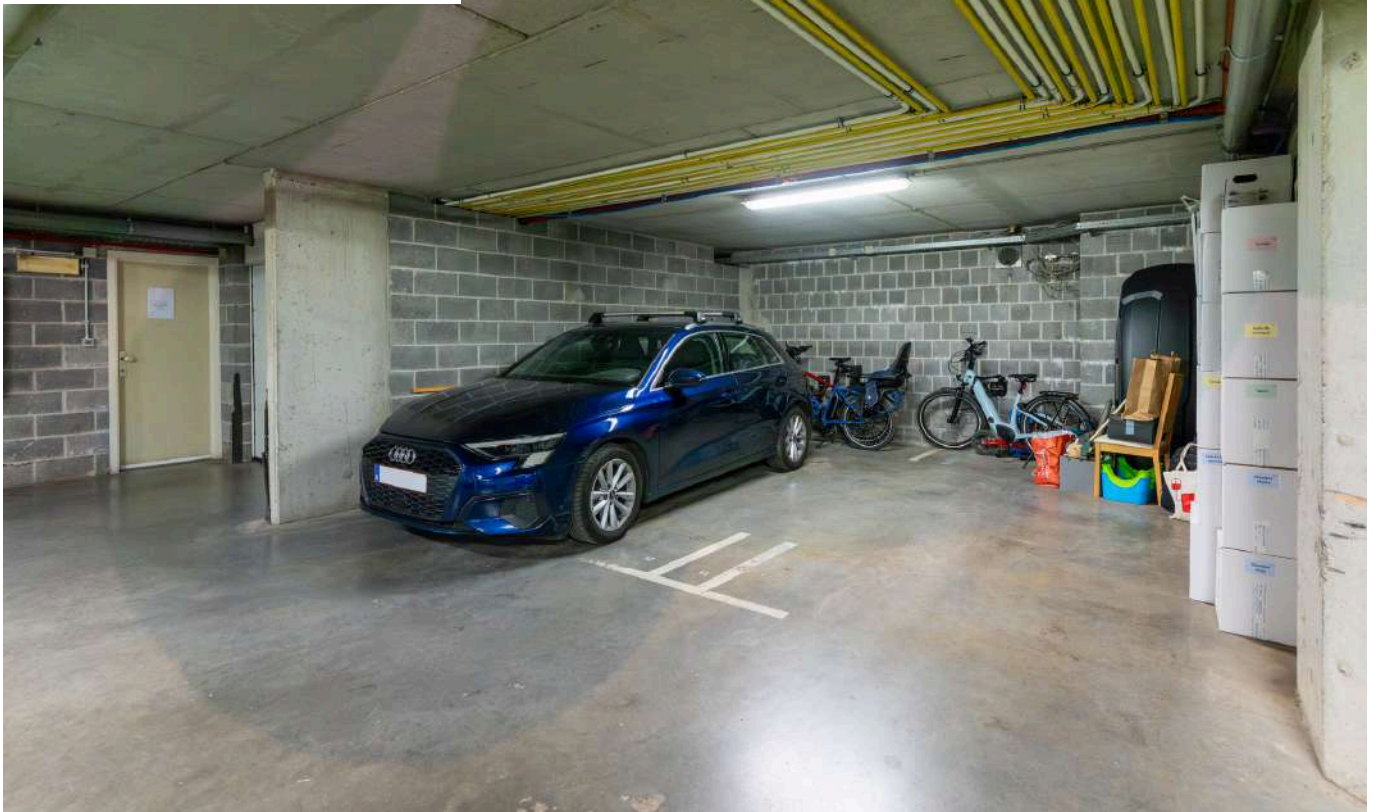
Couloirs



Terrasse



Parking



Plans

Surface totale : 143.18 m²

Surface habitable nette : 136.18m²

Étage : 2

Pièces : 13



CETTE SUPERFICIE TOTALE CORRESPOND À L'ADDITION DES MESURES NETTES DE TOUTES LES PIÈCES, SANS COMPTER LES MURS, LES PASSAGES ENTRE LES PIÈCES ET LES GAINES TECHNIQUES

1

Terrasse
 : 7.00 m²


2

Chambre
 : 12.83 m²


3

Chambre
 : 12.26 m²


4

Salle de bains
 : 8.13 m²


5

Chambre
 : 9.53 m²


6

Cuisine
 : 10.20 m²


7

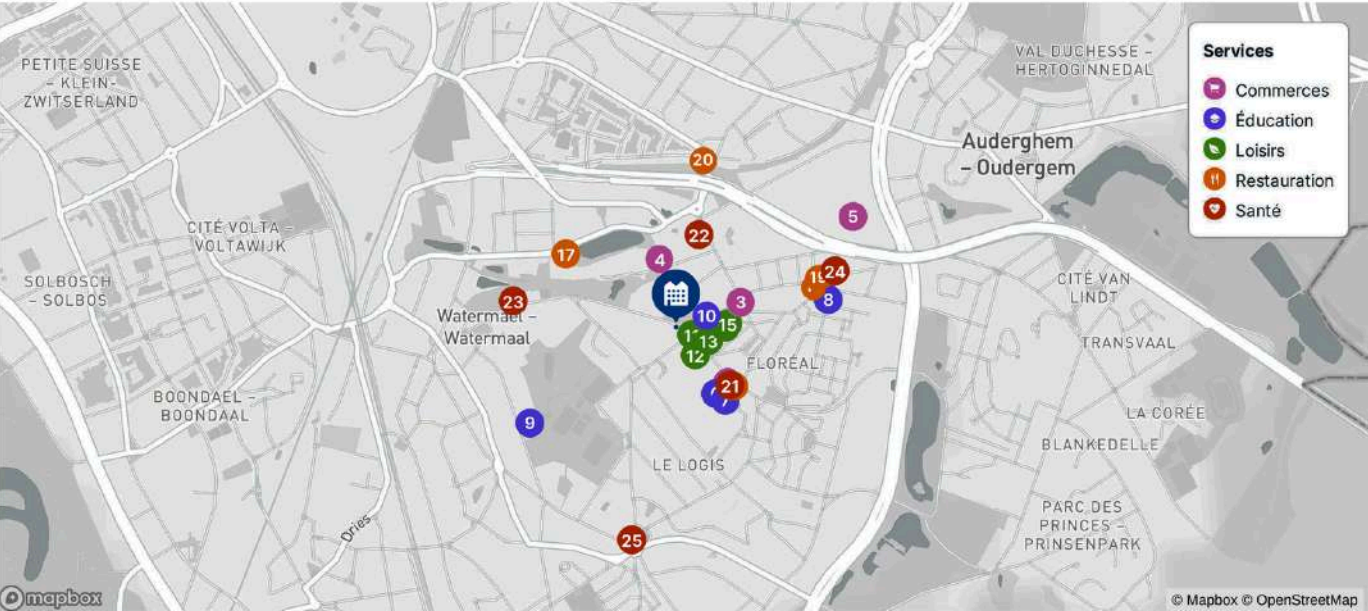
Salle à manger
 : 20.04 m²


8

Séjour
 : 36.87 m²


Localisation

Services



4.2

Commerces

1	Kanta Alimentation	265 m
2	Chez Darmal	556 m
3	Archiducs Express	210 m
4	Boucherie des Cerisiers	260 m
5	Carrefour	756 m

4.4

Éducation

6	Institut de l'Assomption fon...	268 m
7	École du Colibri	309 m
8	Centre scolaire du Pré des ...	557 m
9	École de la Sainte-Famille	621 m
10	Crèche des Archiducs	80 m

4.8

Loisirs

11	Parc	60 m
12	Terrain de jeux	115 m
13	Maison de Tous	123 m
14	Parc	179 m
15	Sport	186 m

3.9

Restauration

16	Il Vespino	291 m
17	Les Pêcheries	480 m
18	La Botte	514 m
19	Le Bienvenu	543 m
20	Amore & Fantasia	607 m

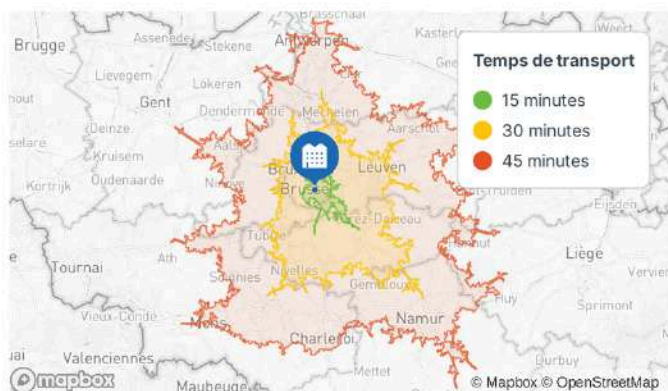
4.4

Santé

21	Pharmacie des Archiducs	278 m
22	Pharmacie de Beaulieu	346 m
23	B. Tissot	595 m
24	Pinoy	610 m
25	Pharmacie Des Trois Tilleul...	771 m

Accessibilité

Voiture



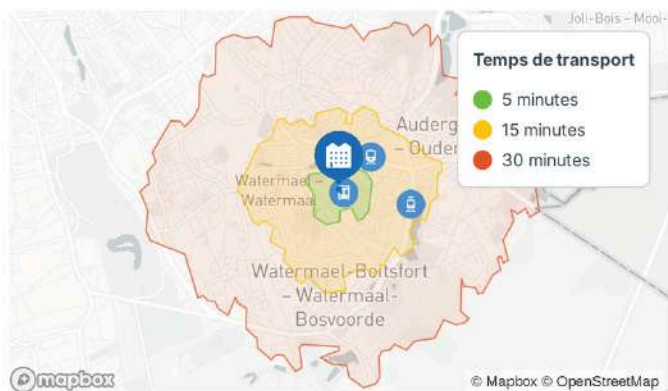
✈️ Aéroport Brussels Airport 11.3 km

🛣️ Autoroute 4.9 km

Services à moins de 15 minutes

- 🏪 226 Commerces
- 🎓 176 Éducation
- 🍽️ 567 Restauration
- 🏥 198 Santé
- 🎮 898 Loisirs

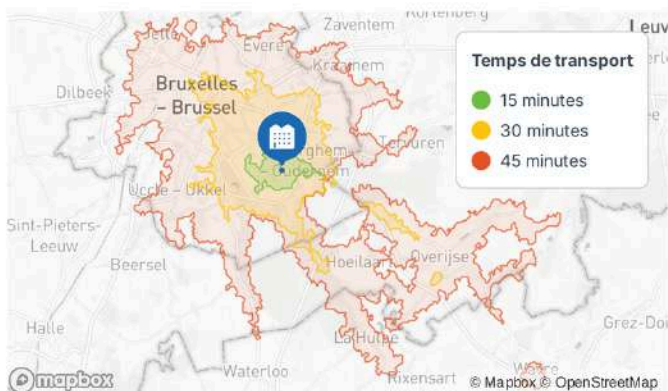
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 🏪 17 Commerces
- 🎓 14 Éducation
- 🍽️ 28 Restauration
- 🏥 13 Santé
- 🎮 71 Loisirs

Transport public



🚆 Gare Demey 536 m

🚌 Bus Archiducs - Aartshertogen 58 m

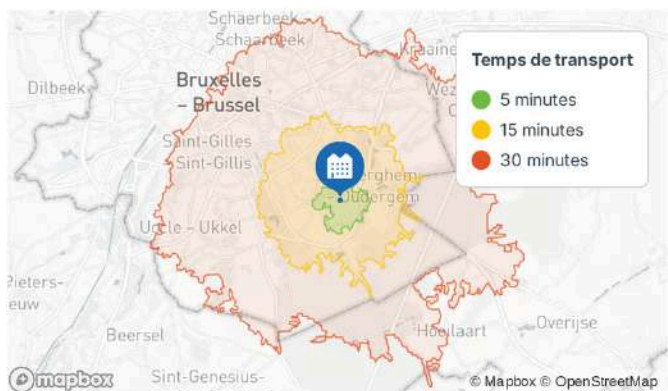
🚊 Tram Parc Seny - Seny-park 837 m

🚇 Métro Demey 536 m

Services à moins de 15 minutes

- 🏪 37 Commerces
- 🎓 23 Éducation
- 🍽️ 78 Restauration
- 🏥 25 Santé
- 🎮 92 Loisirs

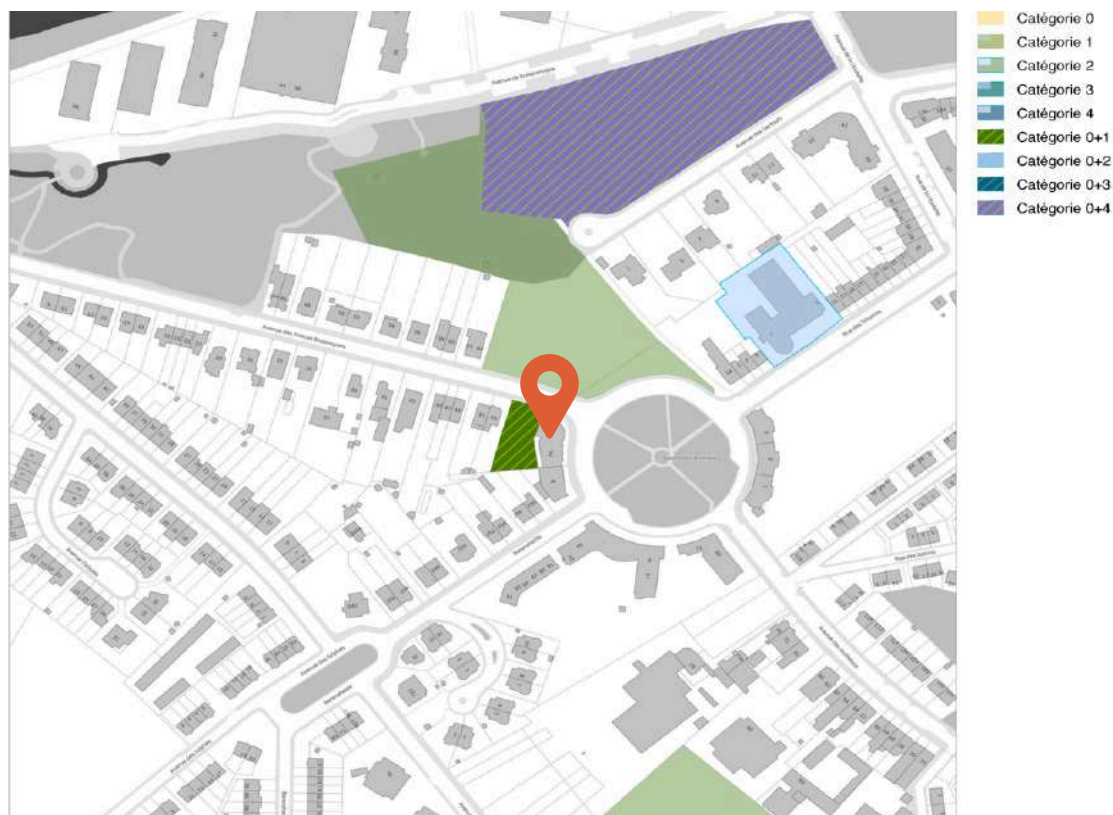
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 🏪 124 Commerces
- 🎓 97 Éducation
- 🍽️ 264 Restauration
- 🏥 105 Santé
- 🎮 435 Loisirs

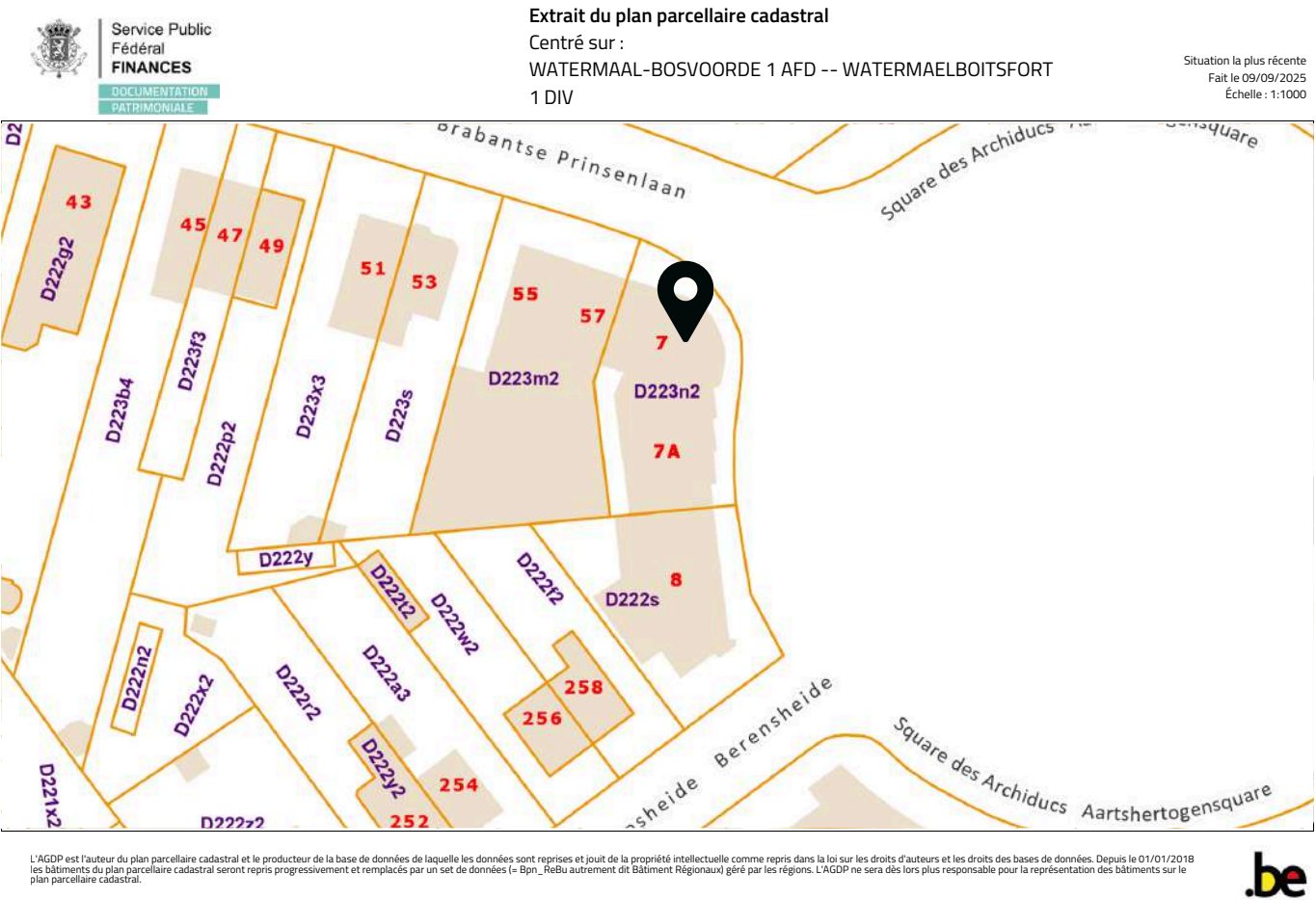
État de pollution des sols



Carte des zones inondables



Plan cadastral



Données cadastrales



REVENU CADASTRAL
NON-INDEXÉ

2.514 €



REVENU CADASTRAL
INDEXÉ

5.472 €



PRÉCOMPTE IMMOBILIER

2.858 €

Techniques



CHAUFFAGE
INDIVIDUEL AU GAZ



DOMOTIQUE



COMPTEUR
BI-HORAIRE



PAS D'AMIANTE



ISOLATION
ACOUSTIQUE

Certificats - Audit technique

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La consommation
théorique totale d'énergie
primaire de ce logement
est de **16.034 kWh/an**.

La consommation
spécifique d'énergie
primaire est de **113
kWh/m²/an**.

Très économe

A ≤ 45

B 46-95

C 96-150

D 151-210

E 211-275

F 276-345

G > 345

Très énergivore

PEB C

Performance énergétique moyenne des
logements en région de Bruxelles-Capitale

CERTIFICATION ÉLECTRIQUE

Procès verbal d'**examen de conformité** et/ou de **visite de contrôle** d'une installation électrique basse tension :



L'INSTALLATION EXISTANTE :

CONFORME

AGENT VISITEUR :
ACA asbl

DATE :
24/07/2025

À CONTRÔLER AVANT LE :
24/07/2050

Assemblées générales

Voici le **résumé des procès** verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

PV AG 09/03/2023

- L' A.G. s'est tenue ce 9 mars 2023 en présence de 11 propriétaires présents ou représentés sur 14, rassemblant 8.867/ 10.000 quotités et assurant ainsi la validité des votes.
- Approbation à l'unanimité des comptes 2022 et décharge au syndic.
- Budget 2023 validé (26.677 € + 4.000 € de fonds de réserve), indexation élevée (jusqu'à 15 % pour l'énergie).
- Travaux : remplacement des ampoules des paliers par des LED plus puissantes pour respecter les normes (50 lux devant les ascenseurs).
- Le changement de répartition des frais d'ascenseur est rejeté (majorité des 4/5 non atteinte).
- Nouveau mandat pour le Conseil de copropriété (Halflants, Gewalt, Chappel) et le commissaire Lane.
- Validation du changement de société de nettoyage, mandaté au conseil.
- Planification du nettoyage des terrasses en mars. - Mandat du syndic renouvelé d'un an.
- Points divers : infiltration d'eau dans le garage presque solutionné, serrurier à appeler pour portes d'entrée, vérification de la qualité de l'eau dans la Résidence.

PV AG 06/03/2024

- L' A.G. s'est tenue ce 6 mars 2024 en présence de 11 copropriétaires présents sur 14, rassemblant 8.867/10.000 quotités et assurant ainsi la validité des votes.
- Les comptes 2023 ont été approuvés à l'unanimité, de même que la décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
- Le budget 2024 a été validé (24.000 € de fonctionnement + 2.000 € en réserve), avec indexation modérée.
- L'installation de la fibre optique par Proximus a été acceptée, chaque copropriétaire restant libre de choix de fournisseur.
- Le Conseil de copropriété a été renouvelé : Halflants (présidente), Gewalt et Chappel (assesseurs), Lane (commissaire).
- La modification de la répartition des frais d'ascenseur a été rejetée (majorité des 4/5 non atteinte). Plusieurs autres points ont été abordés : - Placement éventuel d'une borne de recharge, gestion de parkings souterrains. - Planning de nettoyage des terrasses. - Devis pour sécurisation des entrées. - Demande de nettoyage approfondi des parties communes. Le mandat du syndic Gestion Com-For a été renouvelé pour un an.

PV AG 05/03/2025

- L' A.G. s'est tenue ce 5 mars 2025 en présence de 12 propriétaires sur 14 présents ou représentés, rassemblant 8.737/10.000 quotités, et assurant ainsi la validité des votes.
- Comptes 2024 approuvés à l'unanimité, décharges votées.
- Budget 2025 validé (26.000 € + 8.000 € pour le fonds de réserve), mais une opposition enregistrée sur le montant.
- Plan de nettoyage des terrasses défini pour mars 2026.
- Débats sur les peintures des halls (acceptée) et cages d'escaliers (refusée), ainsi que sur les lumières extérieures (refusée). Devis à obtenir pour ces derniers.
- Conseil de copropriété et syndic renouvelés.
- Le syndic est chargé de suivre un retard de paiement (famille Dieu) et de demander un devis pour la fuite d'eau dans le parking, probablement liée à la chaudière du REZ droit (famille Bazelmans). - Rapport sur les fournisseurs présenté et accepté.

Synthèse des charges

Ce tableau comprend les charges suivantes : **communs généraux, chauffage et eau, administration, horaires, assurances, frais bancaires et frais privés.**

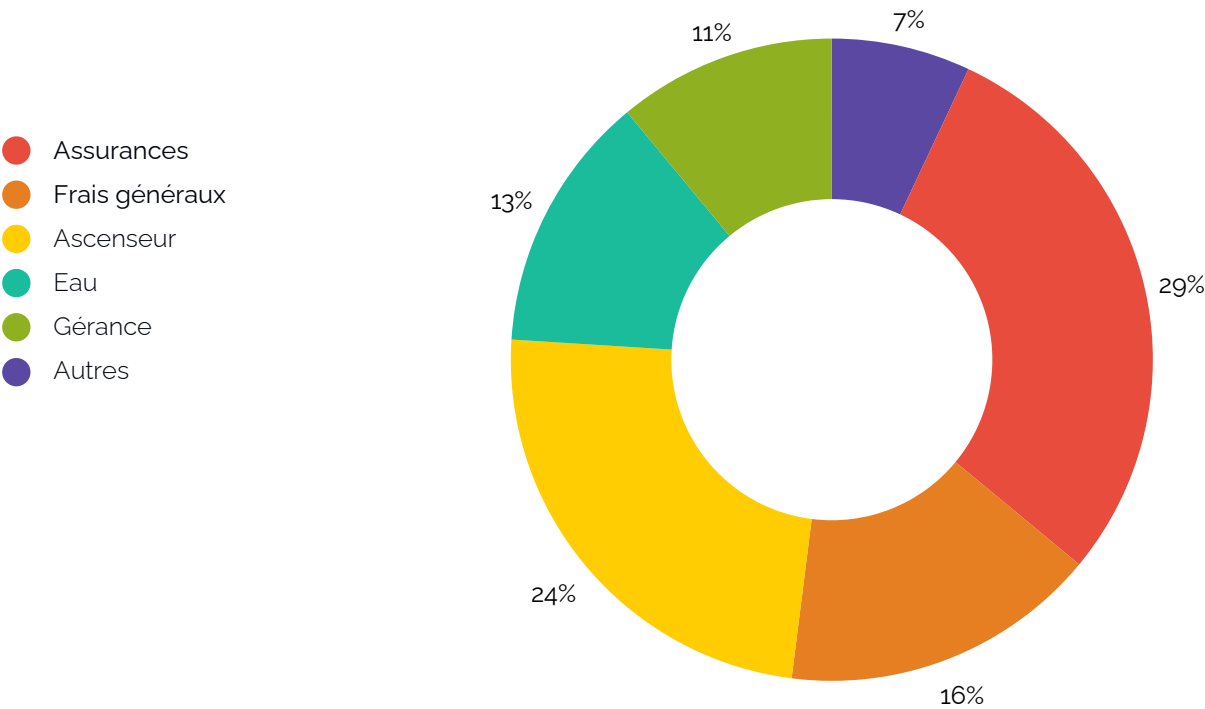
DÉCOMPTE ANNUEL (2023)	DÉCOMPTE ANNUEL (2024)	DÉCOMPTE ANNUEL (2025)	MOYENNE MENSUELLE
200 €/mois	200 €/mois	240 €/mois	213 €/mois

En **copropriété**, la **quotité** d'un appartement correspond à **la part qui lui est attribuée** dans les parties communes de l'immeuble.

QUOTITÉS
846/10.000

Répartition des charges

Répartition des charges - **31/03 - 2025**



Coût total de votre habitation

	SANS ABATTEMENT	AVEC ABATTEMENT
PRIX	615.000 €	615.000 €
DROITS D'ENREGISTREMENT	76.875 €	76.875 €
FRAIS DE NOTAIRE	5.722 €	5.655 €
MONTANT TOTAL DE L'ACQUISITION	697.597 €	697.530 €

i REVENU LOCATIF ESTIMÉ : **27.000 €/an**

Pouvez-vous bénéficier d'un abattement en région bruxelloise ?

Pour bénéficier de l'**abattement en Région de Bruxelles-Capitale**, l'acquéreur doit remplir les conditions suivantes :

- Le bien que vous achetez doit être **situé en Région de Bruxelles-Capitale** et son **prix ne peut pas dépasser 600.000 €**.
- Les acheteurs doivent être des **personnes physiques** (l'abattement ne s'applique pas aux sociétés).
- Le bien doit être **affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation** (dans le cas d'un terrain à bâtir, l'abattement est de 100.000 € et le plafond est de 300.000 €).
- **L'acquisition doit porter sur la totalité en pleine propriété** (et non pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété).
- **Interdiction de posséder**, à la date du compromis de vente, **la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble** destiné, totalement ou partiellement, à l'habitation, que ce soit en Belgique ou à l'étranger.
- L'habitation doit être affectée à la **résidence principale dans les trois ans suivant l'enregistrement de l'acquisition**.
- Obligation de maintenir sa **résidence principale dans ce bien durant une période de cinq ans** de façon ininterrompue

Nous vous recommandons de consulter votre **conseiller By the Way** ainsi que le **site officiel des notaires** pour connaître les spécificités liées à votre situation.



notaire.be

Pour toute demande de **crédit**, veuillez scanner le QR code et complétez le **formulaire** en quelques clics.



arianeproject.be/contact-us.html

Les éléments clés pour préparer votre dossier de crédit hypothécaire

Avant de solliciter un crédit hypothécaire, la **banque** examine plusieurs aspects de votre **situation financière et personnelle**.



Revenus

La **banque** prend en compte l'ensemble de vos **revenus stables** : salaire (si employé), revenus locatifs, dividendes, pensions, allocations, etc.



Dépenses

Elle analyse également vos **charges fixes**, qui viennent diminuer vos revenus: mensualités de **crédits** en cours, **pension** alimentaire, **loyer** éventuel, etc.



Apport personnel

Plus vos **fonds propres** sont importants, plus vos chances d'obtenir un **accord** et un **taux avantageux** augmentent.



Votre situation personnelle

Votre **âge**, votre **profession**, votre **état civil** ou encore le nombre d'**enfants à charge** sont autant d'éléments que la banque prendra en considération.

Comprendre l'hypothèque & les quotités

Une hypothèque **permet à la banque de se protéger** : si l'emprunteur ne rembourse pas, le prêteur peut, sous certaines conditions, mettre en vente le bien afin de récupérer les sommes dues.

En crédit hypothécaire, la **quotité** est le **rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien immobilier**.

$$\text{QUOTITÉ} = \frac{\text{MONTANT DU CRÉDIT}}{\text{PRIX DU BIEN IMMOBILIER ACQUIS}}$$

Le mandat hypothécaire

Le **mandat hypothécaire** permet de **réduire les frais liés à l'hypothèque**. Dans certains cas, la banque ne prend une hypothèque que sur une partie du bien ; le reste est couvert par un mandat hypothécaire.

Crédit hypothécaire, assurance solde restant dû et assurance habitation : un trio indispensable

Lorsqu'elle accorde un crédit, la **banque se prémunit contre deux risques majeurs** :



Le décès de l'emprunteur



La dégradation du bien



L'assurance solde restant dû

En cas de **décès de l'emprunteur**, cette **assurance rembourse le crédit**, évitant ainsi aux héritiers d'assumer cette charge.



L'assurance habitation (ou incendie)

Elle **protège le bien contre les dommages** (inondation, fuite, incendie, foudre, catastrophe naturelle...) et **garantit à la banque la conservation de la valeur du bien**.



Notre conseil :

Pour que votre crédit reste supportable, il est essentiel de trouver le bon **équilibre entre durée, quotité et montant emprunté**.

Exemple : allonger la durée réduit la mensualité, mais augmente le coût total des intérêts.

Vous êtes gérant d'entreprise ? Et si vous remboursiez votre crédit avec un EIP ?



Le crédit "Terme Fixe"

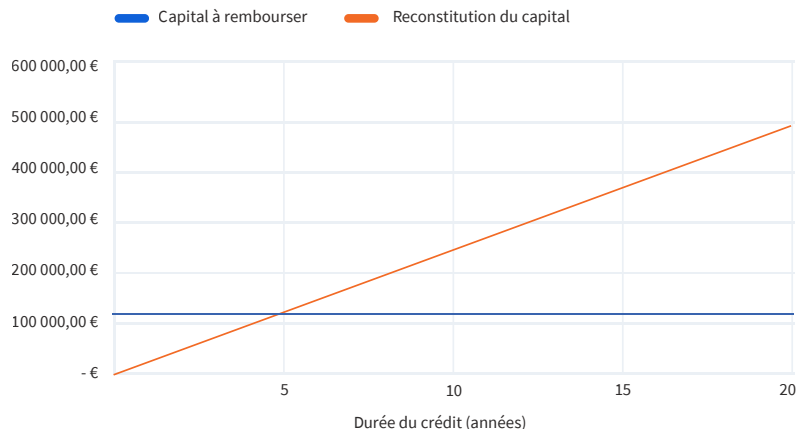
Vous payez uniquement les intérêts pendant toute la durée du crédit, puis **remboursez le capital en une fois à l'échéance**.



L'EIP (Engagement Individuel de Pension)

Les primes sont payées par votre société et **déductibles**, le remboursement se fait via votre **assurance pension**, avec possibilité d'avance pour financer votre projet.

RECONSTRUCTION DU CAPITAL AVEC EIP



Les conseils du notaire pour bien acheter

Avant d'acheter, découvrez les **conseils clés des notaires** pour un **achat sûr et serein**.



Visiter le bien virtuellement & physiquement

La visite virtuelle permet de découvrir un bien depuis votre écran, librement ou accompagné par un logiciel.



Anticiper tous les frais liés à l'achat

En plus du prix du bien, prévoyez : **droits d'enregistrement, honoraires, frais administratifs**... Ces coûts peuvent atteindre **15 % du prix d'achat** et doivent être réglés rapidement (ex. : droits d'enregistrement à payer dans les 4 mois après le compromis).



Calculer votre budget

Vérifiez votre **capacité d'emprunt** avant toute offre.

Notre conseil : faites évaluer votre capacité d'emprunt et explorez les options (taux, durée, rentabilité, cash-flow...).



Prendre en compte les conditions de vente

Une **offre acceptée engage juridiquement**. Pensez à inclure des **conditions suspensives** (financement, prescriptions urbanistiques, acompte...).



Examiner les renseignements urbanistiques

Ces **documents**, fournis par la commune, doivent être **comparés à la réalité**.

Exemples d'écarts :

- Bien déclaré unifamilial mais divisé en deux logements
- Annexe non reprise au cadastre
- Véranda trop proche du voisin

Notre conseil : demandez conseil à un **notaire** pour comprendre et régulariser si nécessaire.



Acheter à deux : vigilance

En cas d'**achat hors mariage**, certaines clauses protègent les acquéreurs, notamment fiscalement, en cas de décès.



Points particuliers à vérifier

- **Servitudes** : droits ou contraintes liés au bien (ex. servitude de vue).
- **Prescriptions urbanistiques** : règles à respecter pour d'éventuels **travaux**.
- **Panneaux photovoltaïques et certificats verts** : vérifier leur propriété ou cession.
- **Copropriété** : prendre en compte les charges et éventuels travaux.



Notre conseil général :

Lors de l'achat d'un bien immobilier, il est essentiel de consulter un **notaire** dès le début du processus, avant même de signer une offre. Son rôle est de vous **guider** et de vous **conseiller en toute impartialité**, afin de **sécuriser juridiquement la transaction** et d'**éviter tout malentendu administratif ou légal**.

Sur le plan financier, un **expert bancaire** pourra **évaluer votre capacité d'emprunt**, vous présenter les **différentes solutions disponibles** sur le marché et vous accompagner dans l'élaboration d'un budget ainsi qu'un **plan financier clair et solide**.

Assurance habitation

Assurez votre nouveau bien
pour un montant de :

4,20 €
PAR MOIS

50,32 €
PAR AN*

*Taxes, contributions et frais inclus
(y compris les frais de fractionnement pour le prix mensuel)

Couvertures

✓ VOUS ÊTES COUVERTS POUR :

- Incendie
- Dégâts des eaux et de mazout
- Catastrophes naturelles &
- Tempête
- Bris de vitrages
- Heurt
- Dégradations immobilières
- Dégâts électriques
- Attentat & conflit du travail
- Responsabilité civile immeuble
- Jardin

✗ VOUS N'ÊTES PAS COUVERTS POUR :

- Jardin +
- Responsabilité civile vie privée
- Protection juridique vie privée
- Protection juridique habitation
- Business
- Jardin plafond supérieur à 10.000 €
- Piscine
- Panneaux solaires
- Installation domotique

➡ Assuré pour un montant de **25.000 €**

Vos avantages



INFO LINE &
PREMIÈRE ASSISTANCE



INFOS PRÉCISES POUR
UNE ASSURANCE AJUSTÉE



UN COURTIER À
VOTRE SERVICE

Garanties optionnelles

- Option Jardin+
- Vol
- Responsabilité civile vie privée et protection juridique vie privée
- Protection juridique habitation

Les étapes pour acheter un bien immobilier



ÉTAPE 1 :

CALCULER SON BUDGET & LES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION

La première étape consiste à **définir clairement votre budget** et votre **capacité d'emprunt**.

Des simulateurs en ligne peuvent vous aider, mais rien ne vaut un rendez-vous avec un **expert bancaire**.

Pensez également à inclure dans votre budget les **frais d'acquisition**, les éventuels **travaux**, la remise aux normes de l'**électricité** ou encore les **charges de copropriété**.



ÉTAPE 2 :

VÉRIFIER L'ÉTAT DU BIEN

En tant qu'acquéreur, il est essentiel de bien vous **informer** sur le bien que vous envisagez d'acheter.

N'hésitez pas à le **visiter plusieurs fois**, idéalement accompagné d'un **expert**. Restez attentifs aux éventuels vices cachés, servitudes, droits de préemption ou canalisations souterraines.

Une visite au service **urbanisme** de la commune est également recommandée.



ÉTAPE 3 :

REMETTRE SON OFFRE : UN ENGAGEMENT UNILATÉRAL

Votre offre doit inclure, a minima : vos **coordonnées**, l'**adresse du bien**, le **prix proposé**, la **durée de validité**, les éventuelles remarques, réserves et conditions suspensives, ainsi que la **date** et votre **signature**.

Attention : une offre engage ! N'hésitez pas à intégrer une condition suspensive comme celle pour un crédit hypothécaire.

Le vendeur est libre d'accepter ou non. Une fois notre offre contresignée, l'engagement est réciproque.

Environ un mois plus tard...



ÉTAPE 4:

SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente est un contrat qui **engage formellement** l'acheteur et le vendeur sur les conditions de la transaction.

Souvent **rédigé par un notaire**, il doit être rédigé avec clarté et précision afin d'éviter toute ambiguïté.

Un **acompte de 5 à 10 % du prix** est versé sur le compte d'un tiers (du notaire) à titre de garantie.

Un délai maximum de 4 mois



ÉTAPE 5 :

SIGNER L'ACTE DE VENTE

La **signature de l'acte authentique** s'effectue chez le notaire, qui y intègre l'ensemble des **informations légales** issues de ses recherches. L'**acheteur verse alors le solde du prix** sur le compte tiers du notaire.

En cas de prêt hypothécaire, l'acte de crédit est généralement signé le même jour.

Une **copie de l'acte** et du **titre de propriété** vous sera remise une fois l'**enregistrement effectué** auprès du bureau de sécurité juridique compétent.

Vous recevez l'ensemble des **documents originaux**, ainsi que le **DIU** (dossier d'intervention ultérieure).

OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

Si acquisition en société, la personne morale :

Valablement représentée par :

Domicilié(e)(s) ou siège social :

N° de téléphone/Gsm/E-mail :

Situation matrimoniale et régime :

Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA) : BE-0

Notaire choisi en cas de vente :

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant », s'engageant solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes, déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immeuble situé à :

Code postal - Commune : **1170 Watermael-Boitsfort**

Adresse : **Square des Archiducs 7**

Section cadastrale : **1^{ère} Division - Section D – n° 223/N/2**

Statut urbanistique : **Appartement n° 2.C au 2^{ème} étage avec cave C.8**

En option : emplacement de parking G.P.12

Certificat électrique : **Conforme** jusqu'au 24/07/2050

Certificat PEB / EPC : **C+ (113 kWh/m²/an)** jusqu'au 17/11/2027

Et à propos duquel, l'offrant déclare avoir reçu toutes les informations urbanistiques, administratives, financières ainsi que tous les documents utiles et obligatoires (PEB, informations environnementales, acte de base, ...).

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière By The Way - Real Estate Gallery SA.

Le prix principal offert pour l'acquisition de l'immeuble pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques et charges quelconques, dans l'état où il se trouve, sans accessoires, **sans garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris**

est fixé à : **€uro** (en chiffres)

€uro (en lettres)

(*) avec / sans l'emplacement de parking numéroté G.P.12

(*) Important : précisez si le garage est inclus en biffant la mention inutile ci-dessus.

Si l'offre est retenue, une garantie équivalente à 10 % du prix de vente sera versée à la signature du compromis de vente / jour dépôt de la présente offre, sur le compte du notaire instrumentant, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'acheteur.

La présente offre est valable jusqu'au à 18h00 (GMT+1), et ne peut être unilatéralement retirée par l'offrant avant cette date.

Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.

L'acceptation éventuelle de l'offre sera **valablement** notifiée à l'offrant dans le délai de validité de celle-ci par email à l'adresse suivante :

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserve.

En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite :

- Sans aucune condition suspensive (*)
- Sous la condition suspensive (*) :
 - D'obtention d'un crédit hypothécaire de€.
L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges.
La durée de la clause suspensive est de jours calendaires à dater de la date de l'acceptation de cette offre par le(s) propriétaire(s)-vendeur(s)
 - Autre condition suspensive :
 -
- Si le bien est occupé par un locataire bénéficiant du droit de préférence tel que prévu à l'article 247/1 du CBL et en cas d'acceptation de la présente offre, la vente ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du non-exercice par le locataire de son droit. Le locataire dispose, à peine de déchéance, d'un délai jours calendriers à compter de la réception de la présente offre, communiquée par recommandé avec accusé de réception, pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien, au prix et aux conditions indiqués dans la présente offre.
- En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

(*) = biffer la mention inutile

La communication de la présente offre à l'agence immobilière, agissant en qualité de courtière sans pouvoir de décision finale est réputée avoir les mêmes effets que sa réception effective par le propriétaire.

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elle venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à l'autre partie, à titre d'indemnité, un montant fixé à 7 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 3% du prix offert.

Ainsi dûment averti des implications et conséquences juridiques et financières de son offre, l'offrant déclare la confirmer.

Offre réalisée à (adresse complète) :

Le (date) :

**Signature(s) de tou(te)s les offrants précédée(s) de la mention « lu et approuvé »
+ paraphe sur chaque page et copie recto-verso de(s) carte(s) d'identité en annexe :**

* * *

**Signature(s) de tous le(s) propriétaire(s) vendeur(s)
précédée(s) de la mention « Pour accord » + date et heure.**

Souhaitez-vous investir ?

By the Way vous propose **différents types d'investissements immobiliers**.

DON'T CALL IT A DREAM,
CALL IT A PLAN.

Découvrez nos
services !
bytheway.be/services/#investir



En exclusivité By the Way !

Investissez à partir de **10.000 €** et bénéficiez de **rendements entre 5 et 7 % !**

- ✓ Entre **5 et 7%** de rendement **GARANTI**
- ✓ Un placement **sécurisé** et **sans gestion**
- ✓ Une **opportunité unique** en Belgique



VOTRE PERSONNE DE CONTACT :



MICHAËL KRAM
+32 496 21 64 00
michael@bytheway.be

Financez-vous ce projet par la revente de votre bien ?

Notre équipe est entièrement **disponible** pour vous **accompagner** et vous **conseiller**.



Découvrez la **valeur**
de votre bien !
bytheway.be/estimation



NOTRE ESTIMATION
GRATUITE, PROFESSIONNELLE
& SANS ENGAGEMENT

BYTHEWAY.BE

Archiducs 7

EN RÉSUMÉ



152 m²

Surface habitable



3

Chambres



1

Cave



2

Salles d'eau



8 m²

Terasse



62 m²

Séjour



1

Garage
(en option : 30.000€)

Prix de vente : 615.000 €

SMART REAL ESTATE

+32 2 648 01 20

welcome@bytheway.be

Louise - Waterloo - Montgomery

bytheway.be