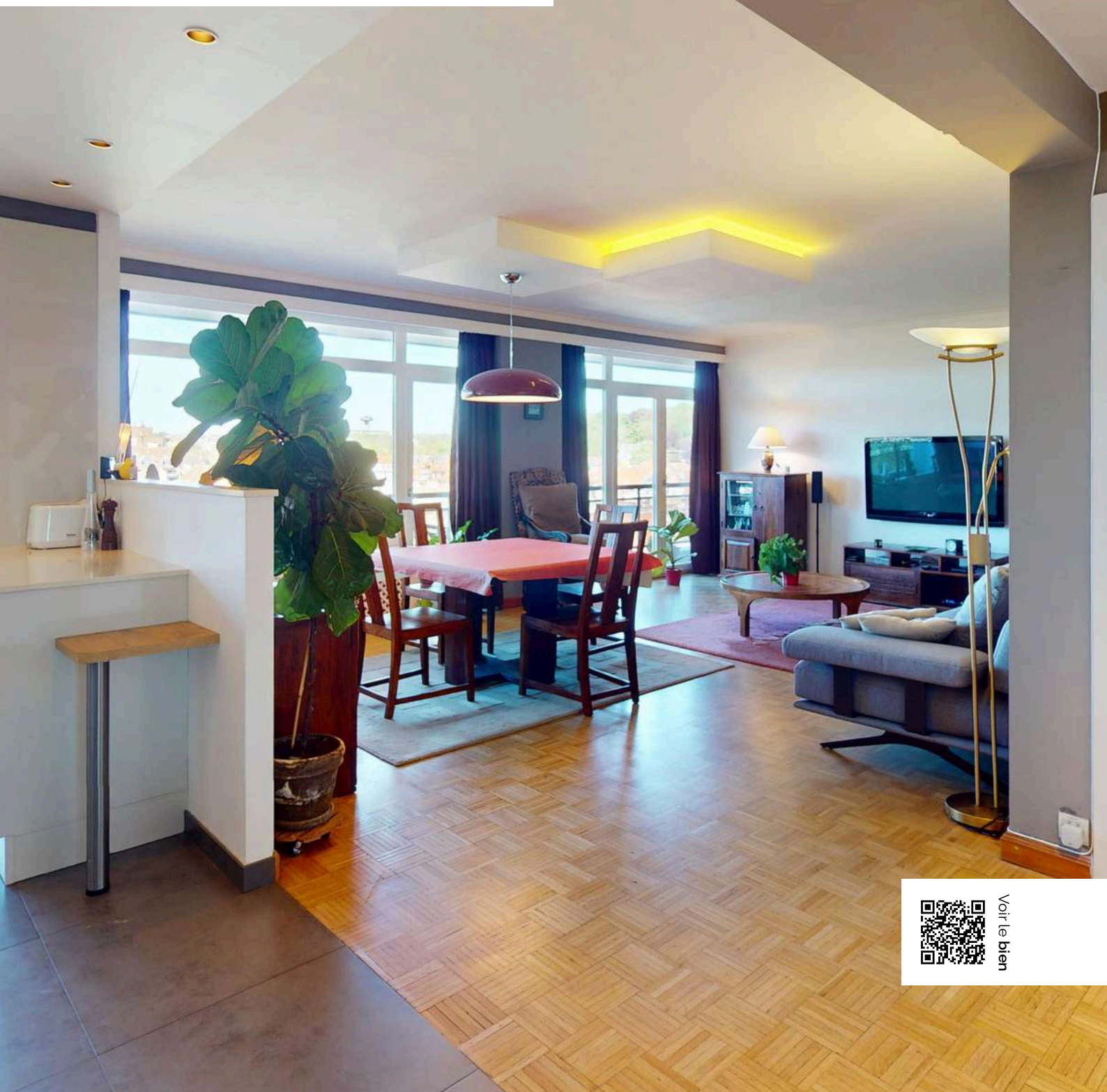


Îles d'Or 105

WOLUWE-SAINT-LAMBERT



Voir le bien

BYTHEWAY.BE
IMMOBILIER
HOME STAGING
INVESTISSEMENT

**By
the
Way**
SMART
REAL ESTATE

SMART REAL ESTATE
LOUISE
MONTGOMERY
GENVAL
WATERLOO



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



Montgomery

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



Genval

Av. Albert 1er 155 -
1332 Rixensart

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**.

Real Estate Gallery SA

N° d'entreprise : 0751 936 278

Siège social : Avenue Louise 461, 1050 Bruxelles

Agent immobilier - courtier agréé en Belgique par l'IPi sous le n° 508.226

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, Rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles

Responsable prévention anti-blanchiment : Maité Coolsaet

Tel : 02 505 38 50 | Fax : 02 503 42 23 | Email : info@ipi.be | Site web : www.ipi.be | Code de déontologie

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](https://www.byttheway.be)
 @homestagingbymaite

© Fred Sablon

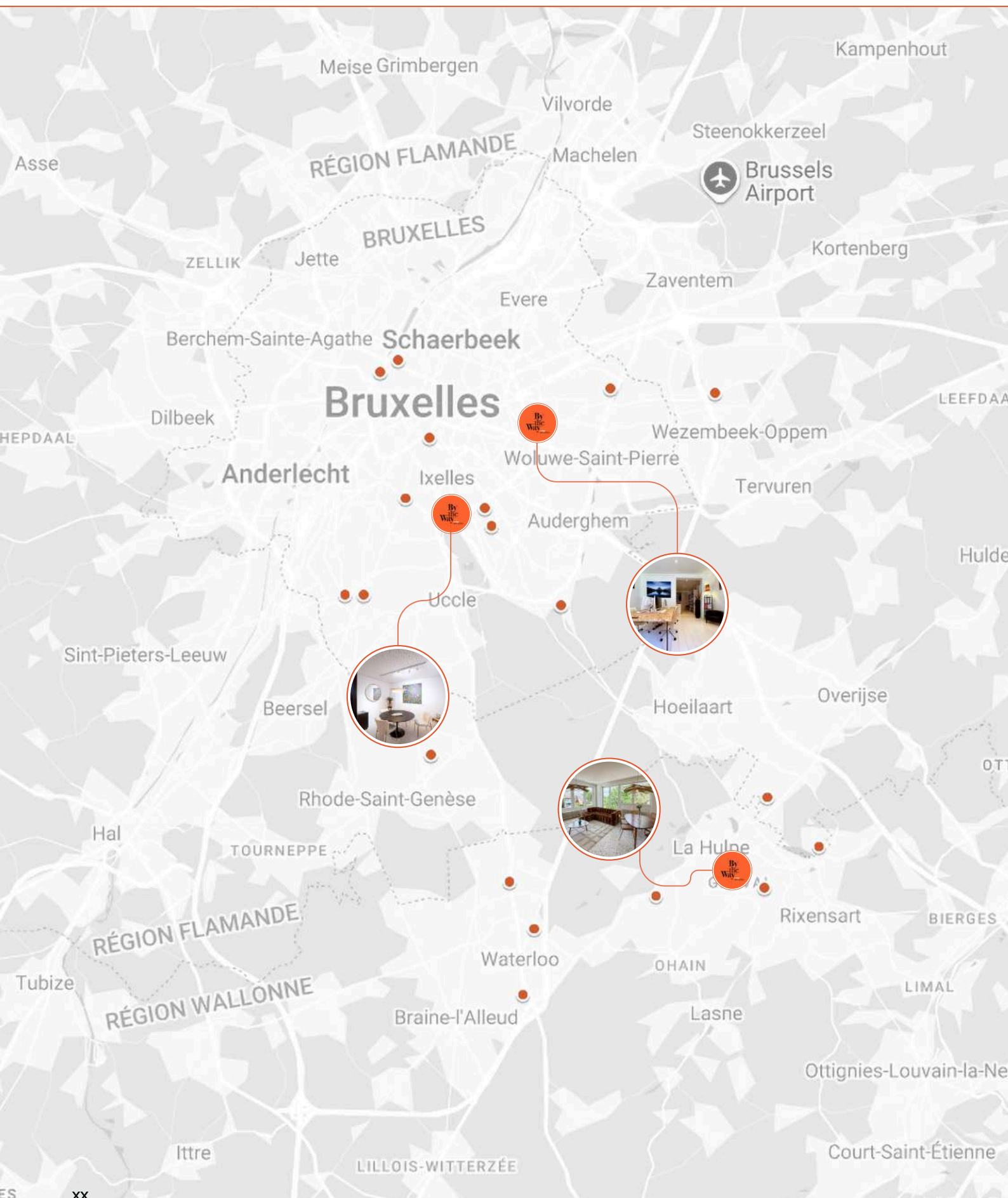
ELLE DECORATION OCTOBRE 2024 125

Découvrez toutes
nos réalisations !
bytheway.be/homestaging



& Suivez notre page Instagram dédiée !
[@homestagingbymaite](https://www.instagram.com/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



MARC VAN PACHTERBEKE
REAL ESTATE ADVISOR

Découvrez notre
#dreamteam !
bytheway.be/agents



Sommaire

Le bien

Description	9
Visuels	9
Plans	18
Localisation	20
Accessibilité	21

Analyse technique

Techniques	24
Certificats	24
Synthèse des charges	28

Financier

Revenu cadastral, précompte immobilier et revenu locatif	23
Estimer le prix total de votre acquisition	29
Pouvez-vous bénéficier d'une réduction sur vos droits d'enregistrement ?	29

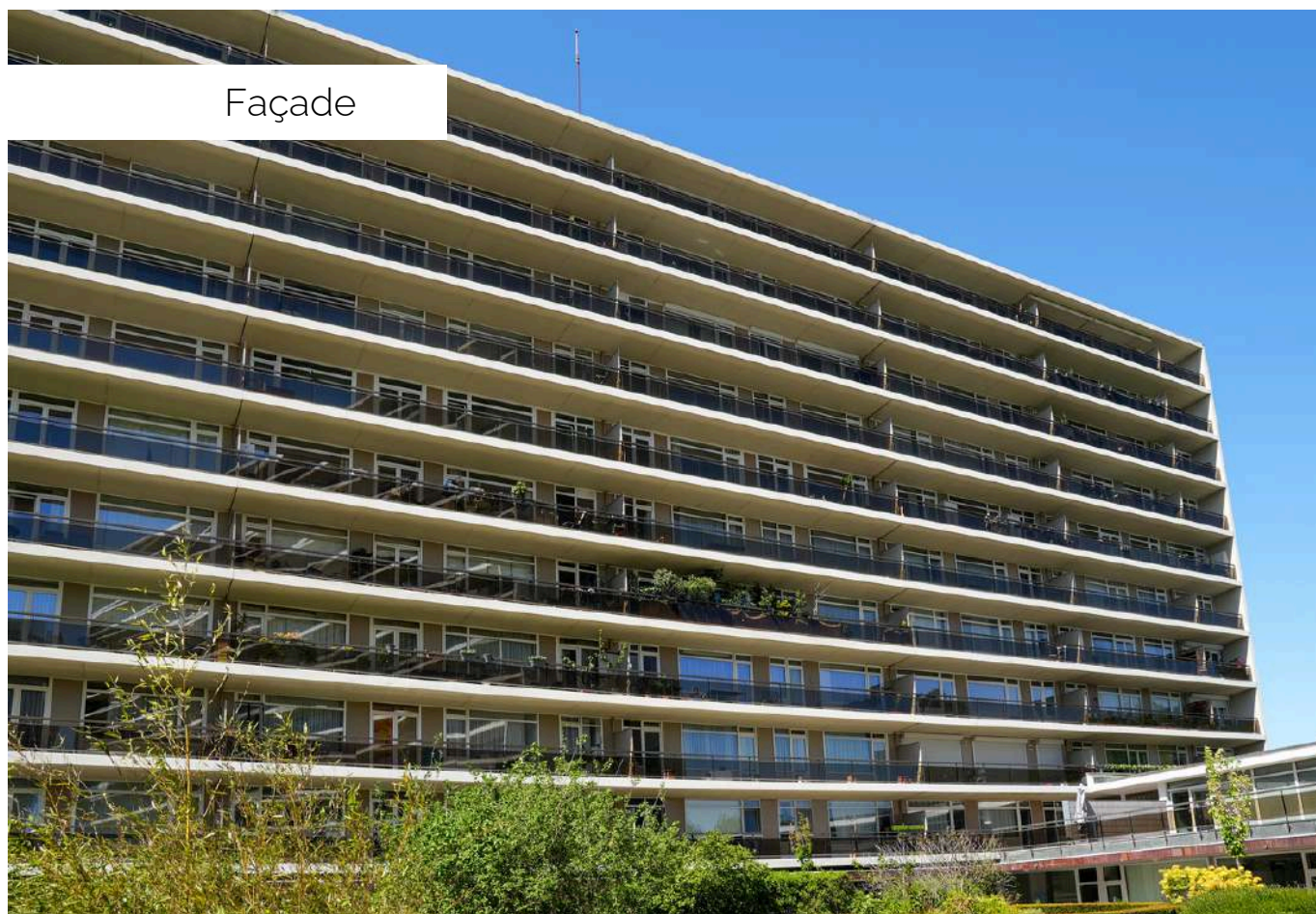
Juridique

Assurance habitation	34
Les étapes pour acheter un bien	35
Offre ferme d'acquérir un bien immeuble	37

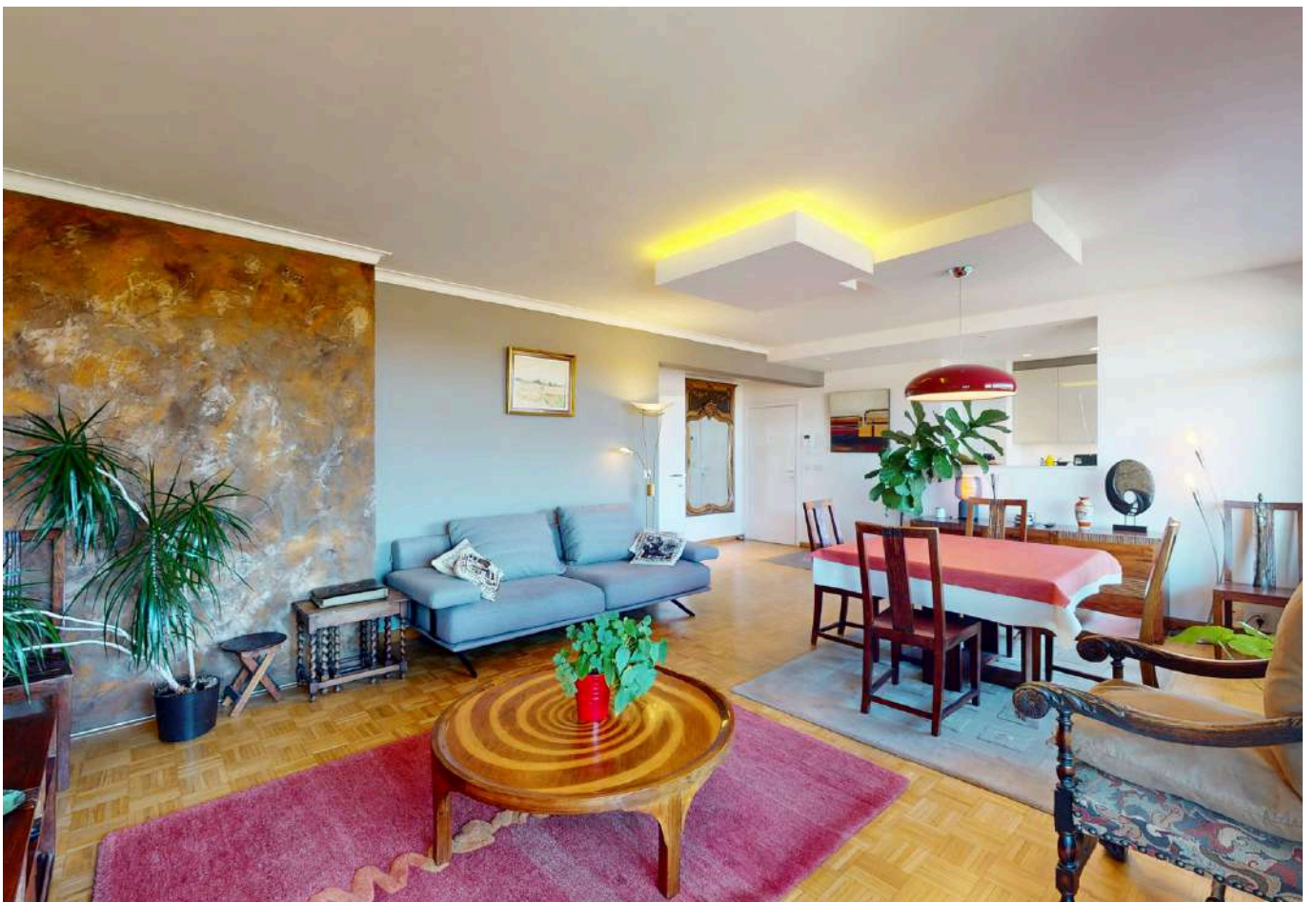
Description

WOLUWE-SAINT-LAMBERT - ROODEBEEK — Situation AAA tout proche des commerces, des transports en commun et de nombreuses écoles – Dans un immeuble dont les communs ont été rénovés récemment, By the Way vous offre en exclusivité ce lumineux appartement sur 3 façades de +/-110 m2 en très bon état avec 3 chambres -ou actuellement 2 + dressing équipé- situé au 4 ème étage sur 10 : hall d'entrée avec toilette - Lumineux séjour de 30m2 - Cuisine ouverte récente super-équipée de 9m2. Les 2 donnent accès à une 1 ère terrasse de 19m2 orientée ouest ensoleillée dès midi - 2 grandes chambres de +/-18m2, dressing ou chambre 3 de 9 m2 avec accès à la 2ème terrasse de 5m2 et au 2 balcons de +/- 2m2 - Belles vues dégagées sur les 3 façades - Salle de bain 5m2 avec espace buanderie – Cave de 5m2 - Finitions de qualités, parquet massif dans toutes les pièces de vie - Châssis pvc double vitrage de 2013 - PEB D 191kWh/m2/an - Chaudière collective au ? - Porte à serrures multipoints – Vidéophone - Adoucisseur d'eau - Grand jardin commun - Charges communes appartement + garage = +/-265€/mois (chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, communs, syndic, concierge, entretien des abords) PI 1.853€ - RU en attente.

Visuels



Séjour



Séjour



Cuisine



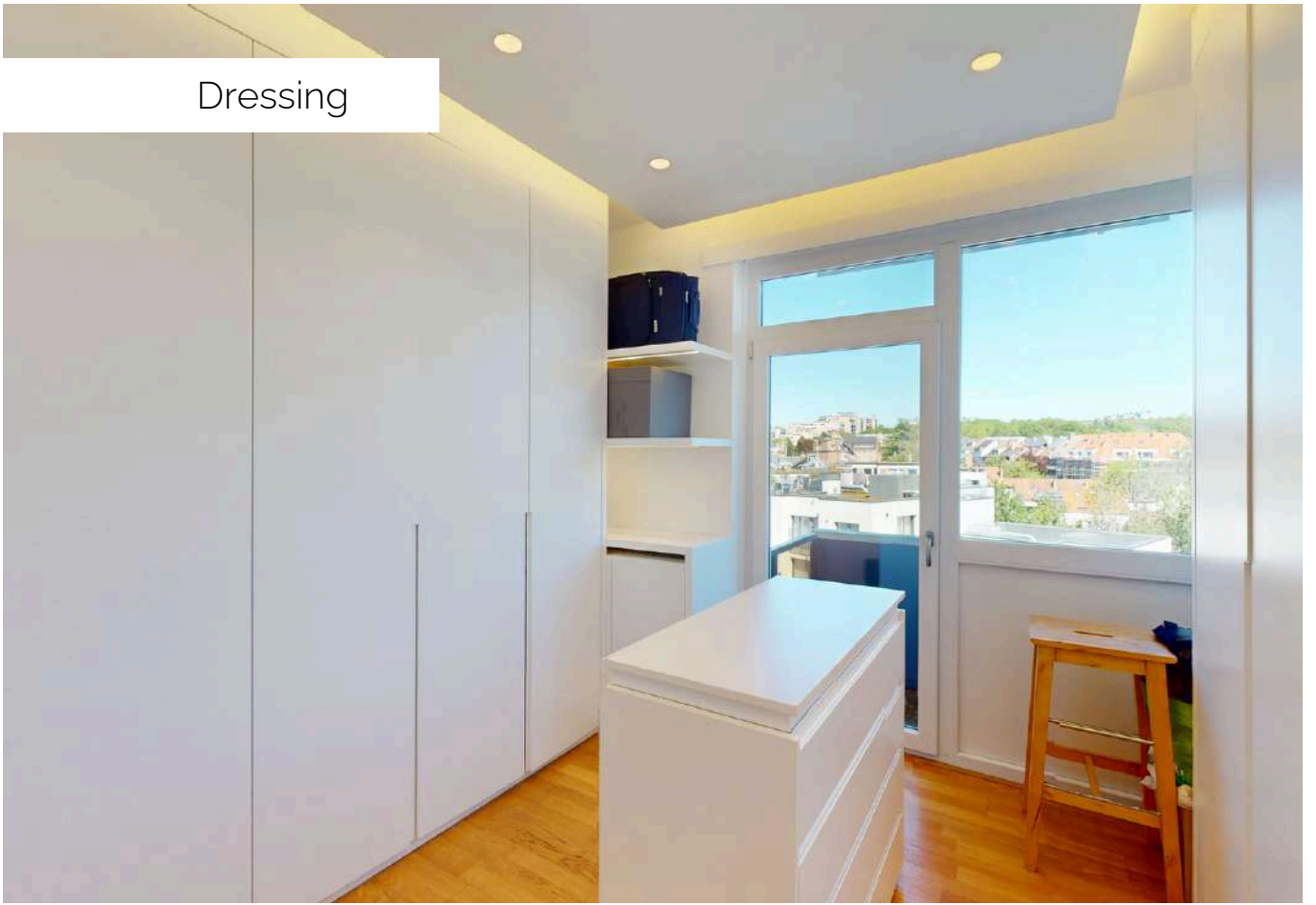
Chambre 1



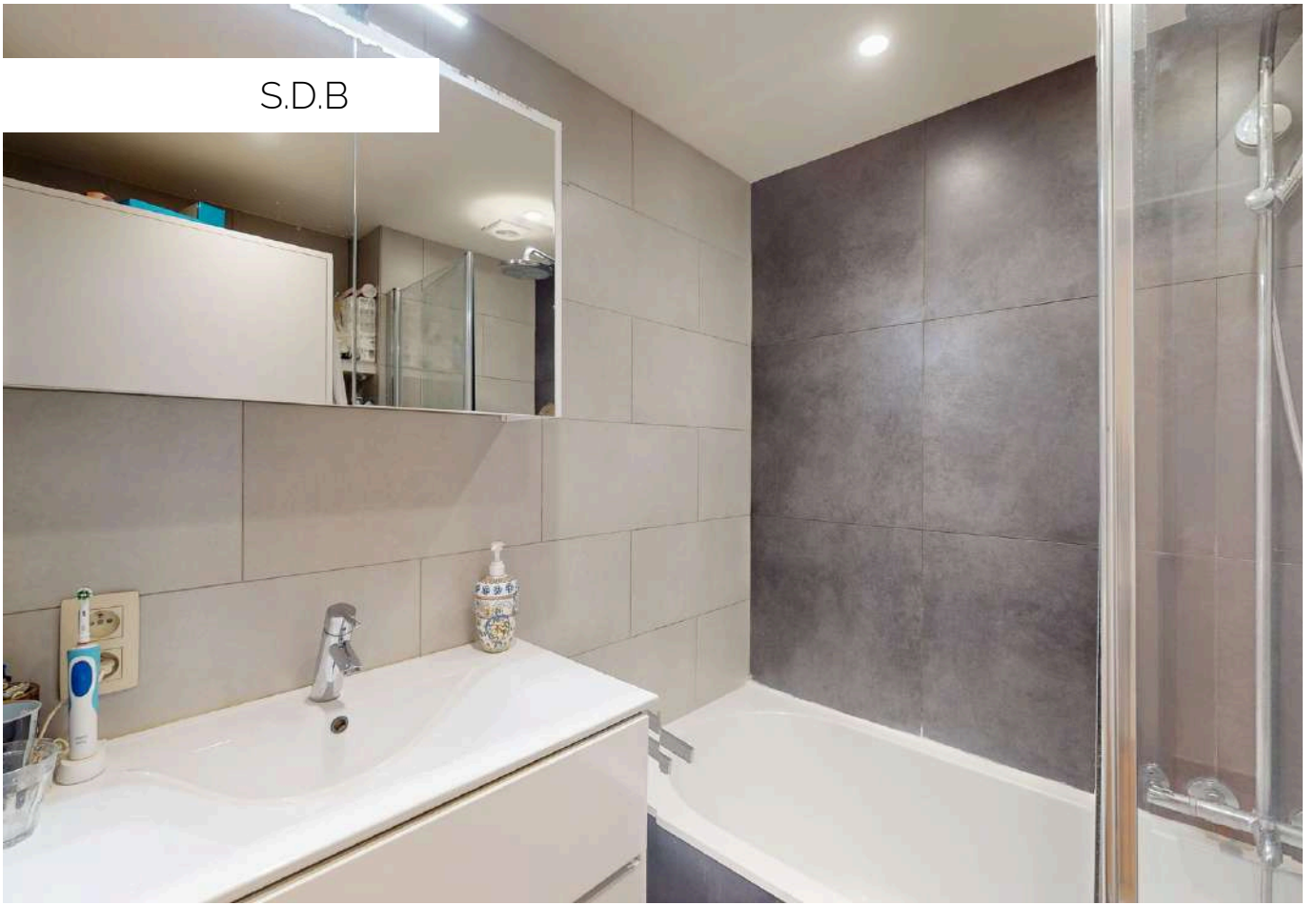
Chambre 2



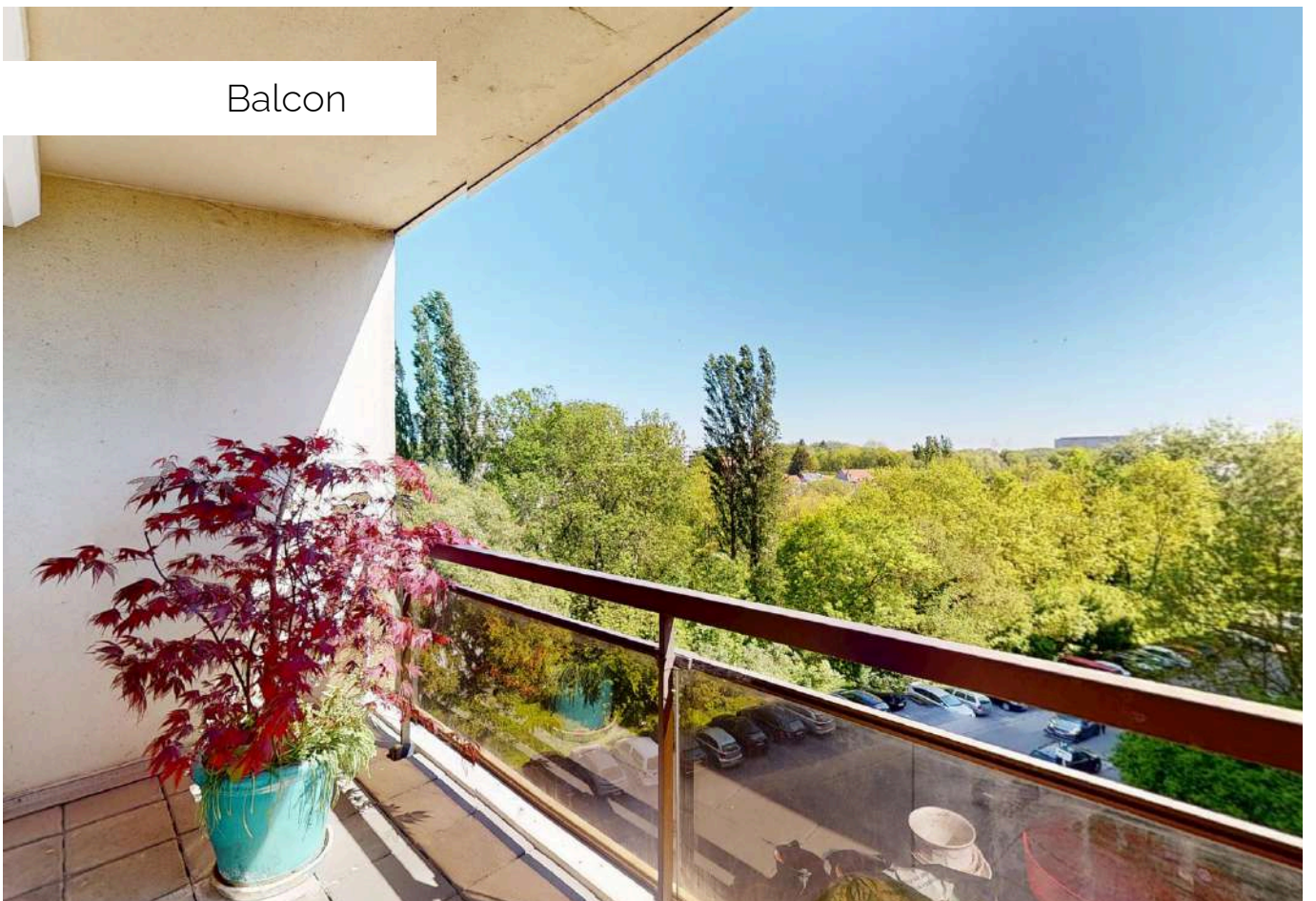
Dressing



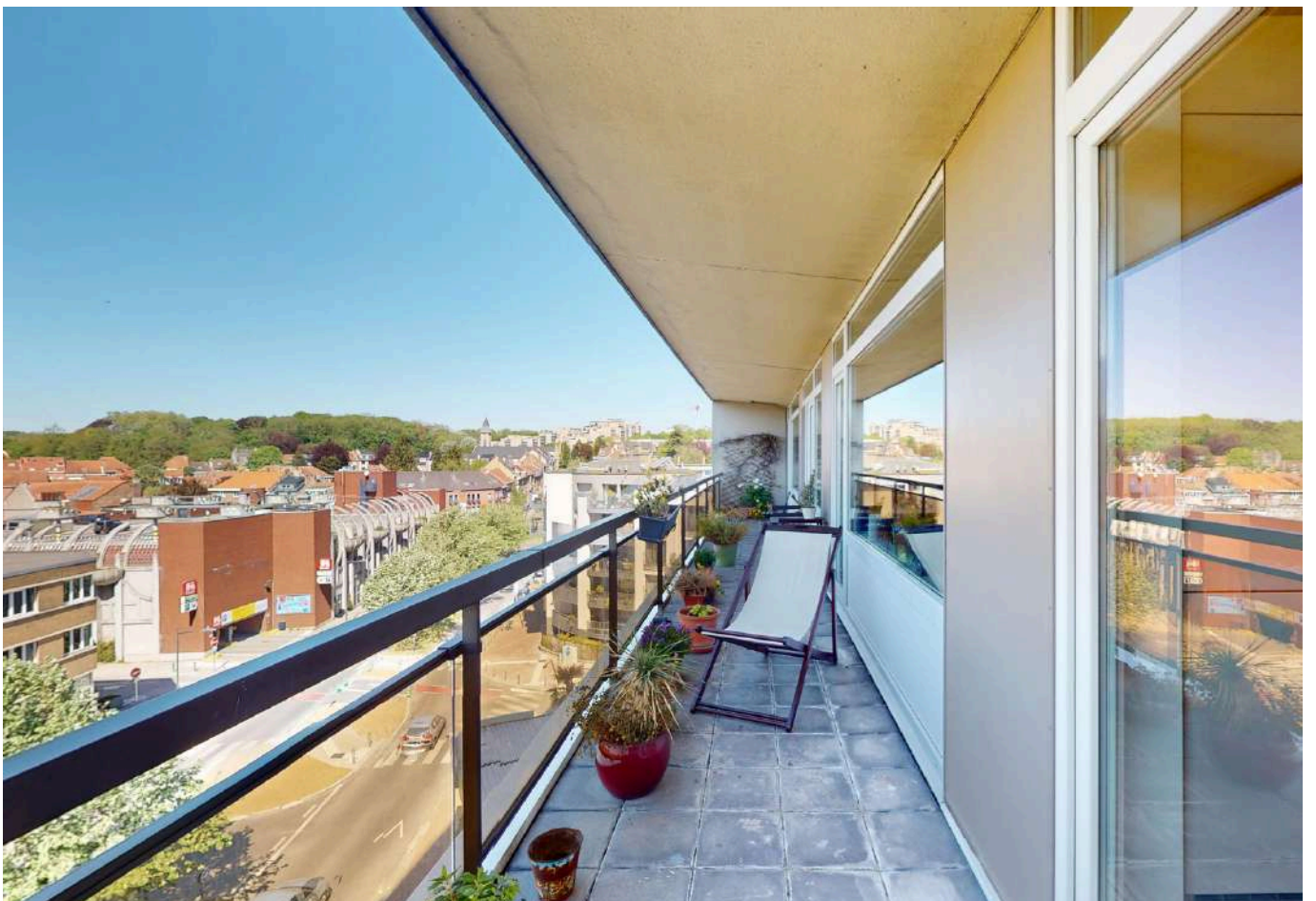
S.D.B



Balcon



Terrasse



Plans

Surface totale : 134.78 m²

Surface habitable : 104.11 m²

Étage : 5

Pièces : 7



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 **Séjour/Cuisine**
Surface : 44.75 m²



2 **Chambre 1**
Surface : 19.20 m²



3 **Dressing**
Surface : 9.02 m²



4 **Chambre 2**
Surface : 17.88 m²



5 **S.D.B**
Surface : 3.46 m²



6 **Terrasse**
Surface : 4.84 m²

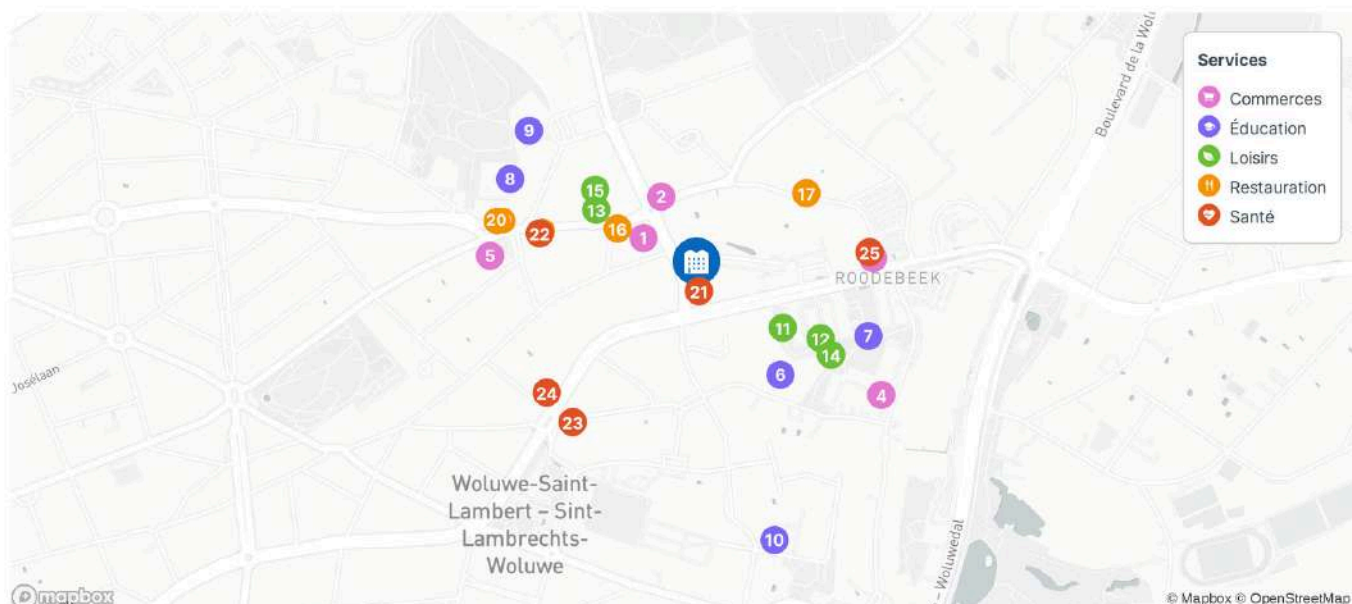


7 **Terrasse**
Surface : 21.25 m²



Localisation

Services



4.8 Commerces

1	Delhaize	154 m
2	Färm	207 m
3	Book & Food	354 m
4	Korea Market	409 m
5	Louis Delhaize	413 m

4.3 Éducation

6	Basisschool Floralia	223 m
7	Bébé Maestro	344 m
8	École Princesse Paola	431 m
9	Prinses Paola School	462 m
10	École Vervloesem	499 m

3.8 Loisirs

11	Parc Aristide Briand	179 m
12	Ateliers Marie-Louise	255 m
13	Parc	260 m
14	Maison des jeunes Le Gué	285 m
15	Parc	290 m

4.4 Restauration

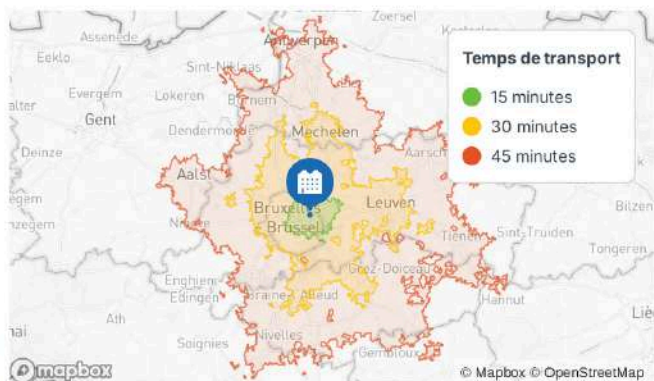
16	Regina	205 m
17	Le Nénuphar	295 m
18	Verre y Table	326 m
19	De Maurice à Olivier	408 m
20	Restaurant	420 m

4.8 Santé

21	Pharmacie les Îles d'Or	11 m
22	Tellier	332 m
23	Verapharm (Soetaert)	345 m
24	Sabine Deckers	347 m
25	Parent sprl	350 m

Accessibilité

Voiture



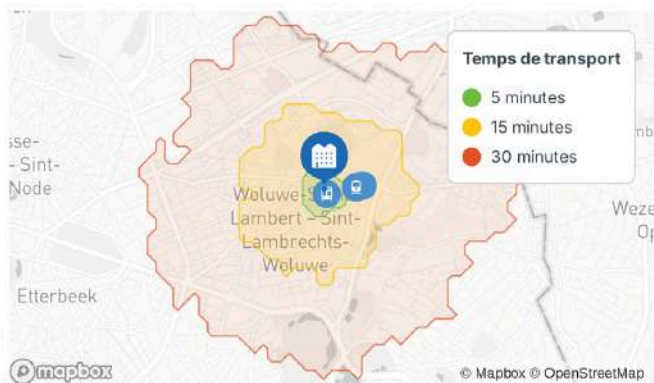
✈️ Aéroport Brussels Airport 7.3 km

🛣️ Autoroute 2.1 km

Services à moins de 15 minutes

- 🏪 559 Commerces
- 🎓 380 Éducation
- 🍽️ 1684 Restauration
- 🏥 515 Santé
- 🎮 1698 Loisirs

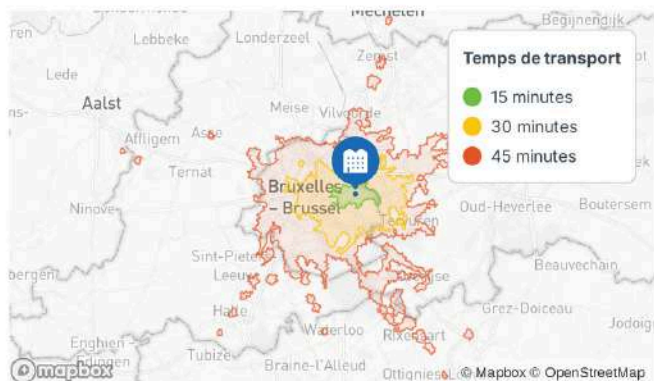
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 🏪 15 Commerces
- 🎓 11 Éducation
- 🍽️ 44 Restauration
- 🏥 19 Santé
- 🎮 88 Loisirs

Transport public



🚆 Gare Roodebeek 372 m

🚌 Bus Hymans 40 m

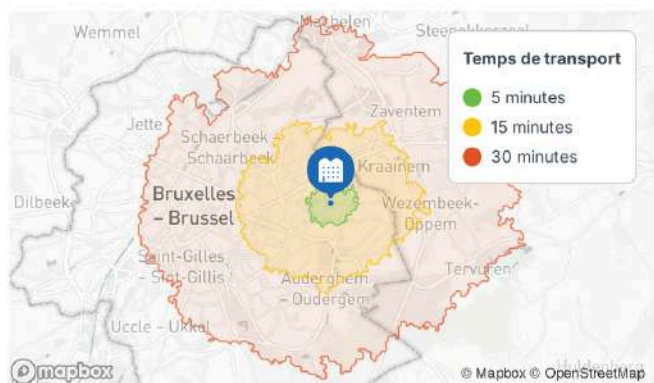
🚊 Tram Roodebeek 456 m

🚇 Métro Roodebeek 372 m

Services à moins de 15 minutes

- 🏪 64 Commerces
- 🎓 50 Éducation
- 🍽️ 172 Restauration
- 🏥 75 Santé
- 🎮 227 Loisirs

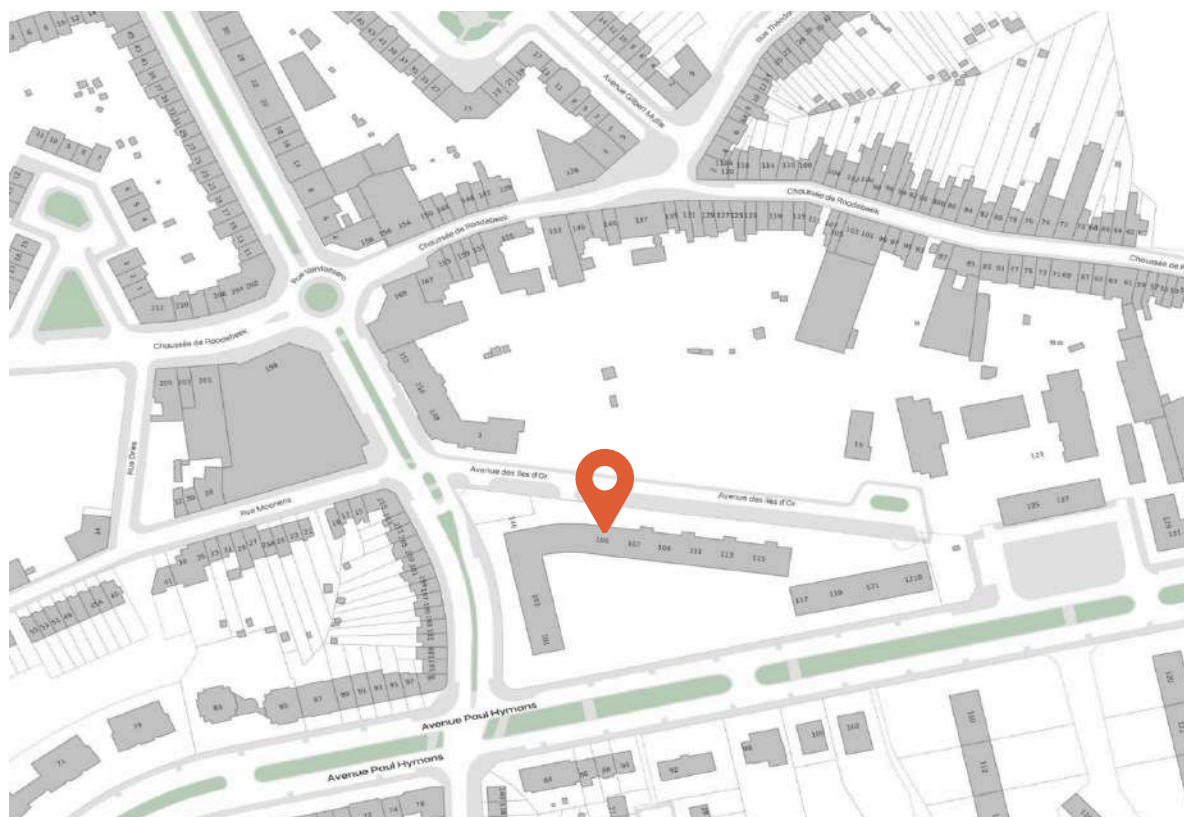
🚲 Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 🏪 198 Commerces
- 🎓 170 Éducation
- 🍽️ 528 Restauration
- 🏥 249 Santé
- 🎮 885 Loisirs

État de pollution des sols



Carte des zones inondables



Plan cadastral



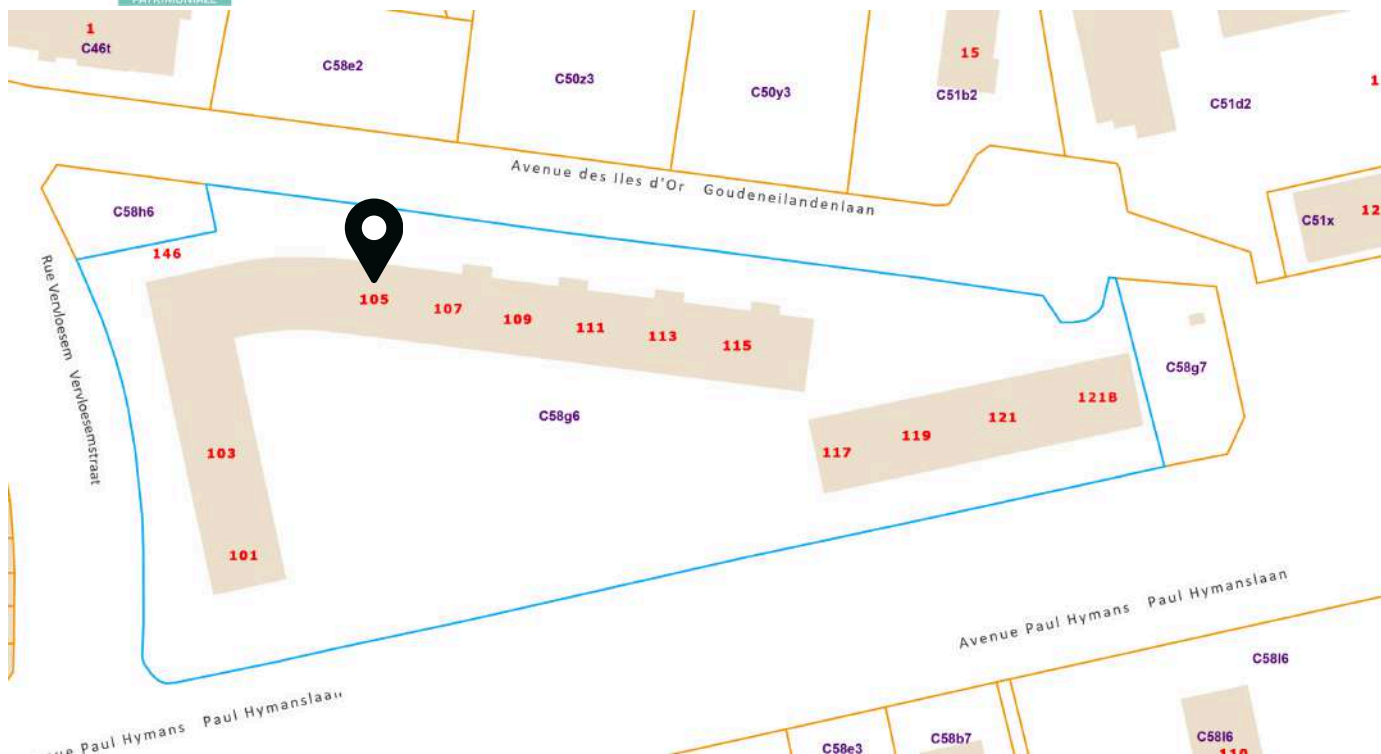
Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE 2 AFD -- WOLUWE-
SAINT-LAMBERT 2
DIV

Situation la plus récente
Fait le 09/06/2026
Échelle : 1 : 1000



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



Données cadastrales



REVENU CADASTRAL
NON-INDEXÉ

1.677 €



REVENU CADASTRAL
INDEXÉ

3.765 €



PRÉCOMPTE IMMOBILIER

2.014 €

Techniques



SYSTÈME DE CHAUFFAGE
COMBINÉ



CHÂSSIS DOUBLE-
VITRAGE

PVC (2013)



VIDÉOPHONIE



ASCENSEURS

Modernisés en 2025

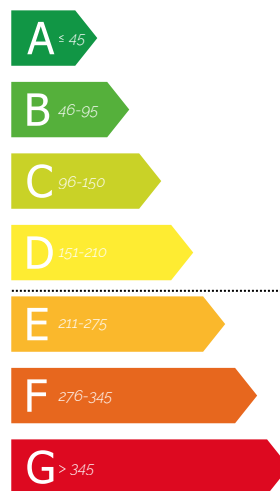
Certificats - Audit technique

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La consommation
théorique totale d'énergie
primaire de ce logement
est de **21.470 kWh/an**.

La consommation
spécifique d'énergie
primaire est de **191
kWh/m²/an**.

Très économe



Performance énergétique moyenne des
logements en région de Bruxelles-Capitale

Très énergivore

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 :
V.D. Pracht

DATE :
17/06/2014

À CONTRÔLER AVANT LE :
17/06/2039

Assemblées générales

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

PV AG 22/05/2023

101 copropriétaires présents ou représentés sur 321 (36.279/100.000 quotités). Présidence : Mme Bousart.

Secrétariat : M. Lecluse (Pôle Concept SA).

- Comptes et décharges

Comptes 2022 : approuvés à la majorité absolue (35.102 pour / 0 contre). Décharges accordées au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes (avec 3.073 voix contre, suite à une controverse sur l'exécution de la mission) et au syndic.

- Conseil de copropriété

Suite aux départs (décès de M. De Coster, démission de M. Dereppe, vente de M. Luengo), le conseil est renouvelé et porté exceptionnellement à 10 membres (maximum statutaire : 9) :

- Port-Cros : Mme Bousart, M. Goumet (nouveau), M. Puts, Mme Museur, M. Vanderputten
- Levant : Mme Van Melckebeke-Houart, Mme Feyereisen (nouvelle), Mme Hombert (nouvelle)
- Porquerolles : M. Papadopoulos (nouveau), M. Matton

- Mandat du syndic

Renouvellement du mandat de la SA Pôle Concept (MM. Legrand & Lecluse) jusqu'à la prochaine AG ordinaire (32.142 pour / 1.653 contre).

- Commissaire aux comptes 2023

M. Rosier (Crowe Callens Pirenne Theunissen) ne renouvelle pas son mandat. Le Conseil propose la création d'un collège de commissaires internes (copropriétaires compétents en finances). La décision définitive est renvoyée à une AG extraordinaire (oct./nov. 2023).

- Travaux votés

- Chaufferie : Ratification de l'étude ATS pour remplacement des chaufferies par un système combiné (cogénération, pompe à chaleur, panneaux solaires, éoliennes de toit) – investissement estimé à 1,13 M€, retour sur investissement en ~8 ans. Dossier complet à présenter à l'AGE.

- Ascenseurs : Modernisation de 3 ascenseurs à Port-Cros (109 pair/impair et 111 impair) approuvée. Uniformisation des éclairages et plafonds de cabines dans les 3 résidences (budgets : Levant 6.168 €, Port-Cros 8.224 €, Porquerolles 6.168 €).

- Garages : Principe du placement de grilles aux entrées/sorties des 2 niveaux approuvé (21.501 pour).

Choix du prestataire reporté à l'AGE pour dossier technique plus complet.

- Infiltrations garages : Poursuite des recherches localisées et placement de gouttières ; réfection complète de l'étanchéité non retenue pour l'instant.

- Expert/Ingénieur : Mandat donné au conseil pour désigner un expert chargé d'établir un plan pluriannuel de travaux.

- Budget 2023

Appels de fonds ordinaires et extraordinaires approuvés : Domaine & Résidences 1.150.332,90 € (2 x 2,7 € + 2 x 3,45 € x 93.523 quotités) ; Garages 47.422,50 €. Appels de réserve Port-Cros (39.240 €) et Porquerolles (26.651 €) validés.

- Divers

- Clause pénale et intérêts de retard (art. 22-25 des statuts) confirmés.

- Remplacement des châssis de l'appartement Pradié (101 – 5e étage) accordé.

- Bornes de recharge véhicules électriques (M. Beckers) : dossier mis à l'étude.

- Affichage dentisterie Vanhoutte : accord de principe, projet à soumettre au syndic.

- 188 copropriétaires présents ou représentés sur 330 (65.424/100.000 quotités). Double quorum atteint.
 - Présidence : M. Goumet. Secrétariat : M. Lecluse (Pôle Concept SA).
 - Comptes et décharges
 - Comptes 2024 : approuvés avec un total de 526.045,04 € (61.866 pour / 1.935 contre). Décharges accordées au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes (60.031 pour / 3.409 contre) et au syndic (60.295 pour / 3.398 contre).
 - Conseil de copropriété
- Renouvellement de tous les membres. Mme Hombert ne se représente pas ; nouvelle candidate : Mme Leloup (Porquerolles). Composition issue du vote :
- Port-Cros : Mme Boussart, M. Puts, Mme Museur
 - Levant : Mme Van Melckebeke-Houart, M. Goumet, Mme Feyereisen
 - Porquerolles : M. Papadopoulos, M. Matton, Mme Leloup (nouvelle), M. Pradie
 - Mandats syndic & commissaire aux comptes
 - Syndic : Renouvellement SA Pôle Concept (MM. Legrand & Lecluse) jusqu'à la prochaine AGO (58.212 pour / 2.113 contre).
 - Commissaire aux comptes : Reconduction de BST Réviseurs d'Entreprises pour l'exercice 2025 (59.033 pour / 3.409 contre).
 - Travaux – Système de chauffage (point majeur)
- Les travaux de remplacement des chaufferies (votés en 2023) se sont bien déroulés. Coût final : 1.385.879,37 € (commande initiale 1.458.627,37 €, soit une économie de 72.748 €). Phase de monitoring en cours.
- Travaux complémentaires approuvés : remplacement des échangeurs sanitaires (Port-Cros & Porquerolles, 39.742 € TVAC), systèmes d'expansion (27.000 € HTVA) et purgeurs en haut des colonnes
 - financés sur le Fonds de Réserve du Domaine.
 - Autres travaux votés
 - Grilles garages : Après étude comparative approfondie, choix de la société ALL ACCES pour 45.742,73 € TVAC (travaux déjà approuvés en principe en 2023).
 - Ascenseurs : Modernisation des derniers ascenseurs : Porquerolles 103 (76.185,99 € x2) et 105 (63.130,78 € x2) ; Levant 119 et 121 (14.767,72 € x2 chacun) – financés sur fonds de réserve.
 - Extincteurs : Changement de prestataire : choix de Bracco-Le Chimiste (181 extincteurs, 24.116,51 € TVAC) – économie estimée à 48.000 € par rapport au prestataire sortant.
 - Compteurs eau/chauffage : Remplacement approuvé (max. 829,79 € TVAC/appartement + appel de provision extraordinaire).
 - Dossiers en cours / informatifs
 - Communauté d'énergie : Mandat donné au conseil pour étudier et créer une ASBL dédiée à l'autoconsommation de l'électricité produite (budget 15.000 €, 49.152 pour / 9.300 contre).
 - Bornes de recharge VE : Dossier reporté à 2026 (628 pour le report / 3.596 contre l'investissement immédiat).
 - Infiltrations garages : Dossier complexe toujours en cours ; collaboration avec l'architecte M. Blave pour diagnostiquer et piloter des travaux de recherche ciblés.
 - Pollution des sols : Suite à la vidange des citernes à mazout, pollution constatée – dossier déposé auprès de l'ASBL PROMAZ dans les délais.
 - Local vélo : Nouveau local (15 places) disponible fin mai 2025 au couloir menant des garages vers le Levant.
 - Budget 2025
- Appels de fonds approuvés : Domaine & Résidences 972.639,20 € (2 x 2,9 € + 2 x 2,6 € x 93.523 quotités) ; Garages 50.584 €. Appel de réserve Porquerolles (26.651 €) validé. Provision pour budget 2026 : 486.319,60 € (jan. & avr. 2026).
- Divers
 - Clause pénale et intérêts de retard (art. 22-25) confirmés.
 - Panneaux d'interdiction pour chiens dans le jardin à placer par le syndic (demande De Greef-Peeters).
 - Peinture des nouvelles portes de caves/garages validée (demande de Fooz).

- Focus Résidence Porquerolles (n°105)
- 168 copropriétaires présents ou représentés sur 333 (57.212/100.000 quotités). Double quorum atteint.
- Présidence : M. Goumet – Secrétariat : M. Lecluse (Pôle Concept SA).
- Comptes, mandats et gouvernance
- Comptes 2025 et bilan au 31/12/2025 approuvés malgré plusieurs abstentions liées aux délais du rapport du commissaire aux comptes.
- Décharges accordées au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.
- Renouvellement du mandat du syndic Pôle Concept SA (MM. Legrand & Lecluse).
- Conseil de copropriété reconduit ; pour Porquerolles : M. Papadopoulos, M. Matton (105 bte 3), Mme Leloup et M. Pradie.
- Non-renouvellement du commissaire aux comptes BST ; nomination de M. Bruno Vandebosch pour l'exercice 2026.
 - Technique & travaux
 - Les nouvelles chaufferies sont totalement réceptionnées.
 - Le conseil reçoit mandat pour choisir le futur contrat d'entretien, avec préférence votée pour une formule omnium couvrant également les équipements majeurs.
 - Le dossier de la communauté d'énergie / ASBL ENERG-ÎLE est poursuivi avec budget confirmé de 15.000 €.
 - Le projet de bornes de recharge pour véhicules électriques reste à l'étude.
 - Remplacement des compteurs d'eau chaude/froide en cours ; quelques colonnes restent à réaliser.
 - Les nouvelles grilles des garages sont installées et conformes aux attentes.
 - Règlement intérieur & confort
 - Modernisation du ROI approuvée : livraisons, trottinettes électriques et sanctions en cas d'incivilités.
 - Température de référence validée : 21-22°C en journée et 19-20°C la nuit.
 - Budget & appels de fonds
 - Budget 2026 approuvé pour le Domaine et les Résidences : 972.639,20 €.
 - Appel de réserve spécifique Porquerolles confirmé : 2 appels de fonds de 2 €/quotité (mai et septembre), soit 106.604 €.
 - Possibilité donnée au syndic de lancer un appel de fonds extraordinaire en cas de forte hausse du gaz.
 - Divers
 - Étude demandée concernant l'isolation des tuyauteries chauffage/eau chaude du Domaine.
 - Étude de faisabilité pour une barrière à l'entrée des parkings arrière ; remplacement des tuyaux uniquement au cas par cas.

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)
200 €/mois	200 €/mois	240 €/mois

➔

MOYENNE MENSUELLE
213 €/mois

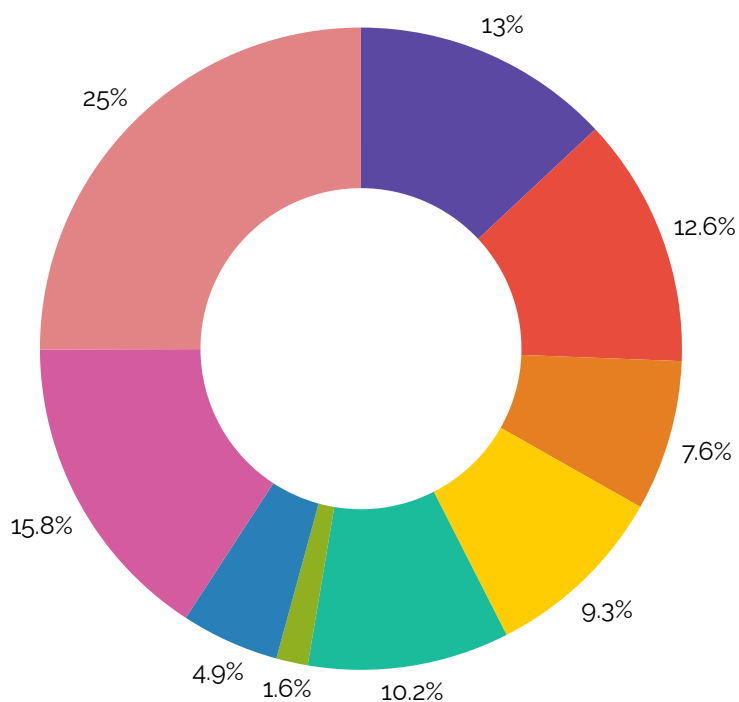
En **copropriété**, la **quotité** d'un appartement correspond à **la part qui lui est attribuée** dans les parties communes de l'immeuble.

QUOTITÉS
Appartement : 297/106.169 Garage : 25/106.169

Répartition des charges

Répartition des charges - 2025

- Frais Domaine 1 : personnel entretien
- Frais Domaine 2 : personnel nettoyage
- Frais Domaine 3 : maintenance & fourniture
- Frais Domaine 4 : administration
- Frais Porquerolles 1 : entretien & électricité
- Frais Porquerolles 2 : ascenseurs
- Frais Domaine 5 : Propriétaire : frais chaufferie
- Frais Porquerolles 4 : rénovation chauffage
- Frais privés annuels



Coût total de votre habitation

	SANS ABATTEMENT	AVEC ABATTEMENT
PRIX	398 000 €	398 000 €
DROITS D'ENREGISTREMENT	49.750 €	24.750 €
FRAIS DE NOTAIRE	5.079 €	5.079 €
MONTANT TOTAL DE L'ACQUISITION	452.829 €	427.829 €

i REVENU LOCATIF ESTIMÉ : **18.000 €/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 :

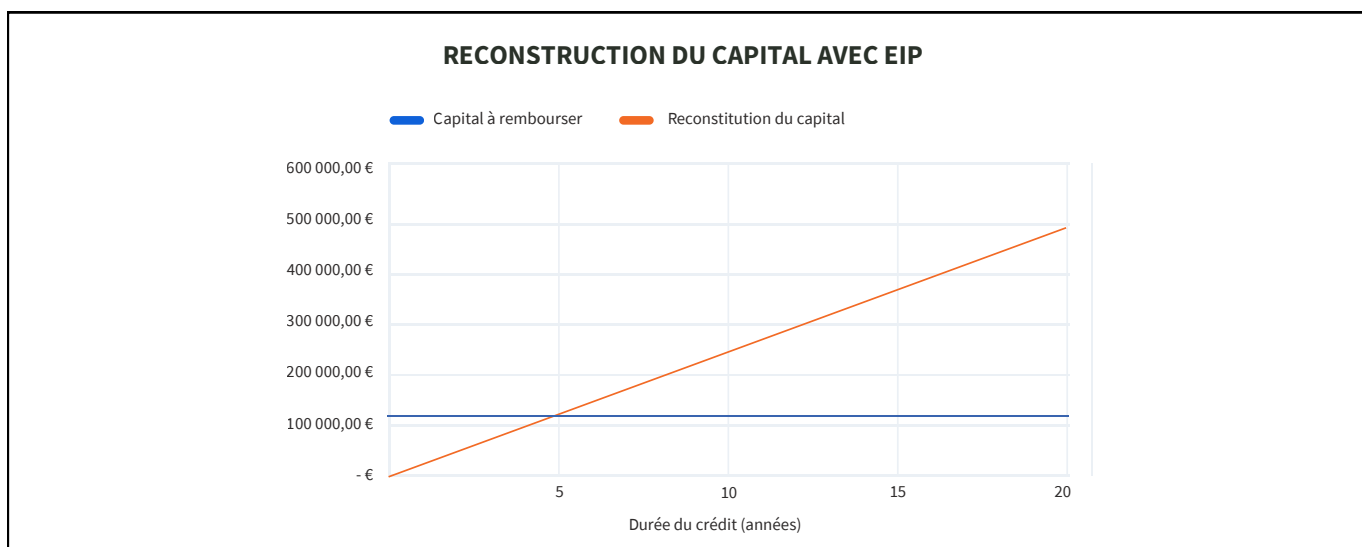
Pour que votre crédit reste supportable, il est essentiel de trouver le bon **équilibre entre durée, quotité et montant emprunté**.

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.



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 :

4,67 €
PAR MOIS

56,23 €
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



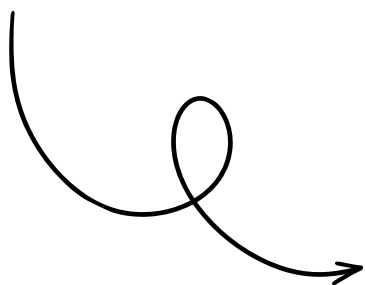
ÉTAPE 1 :

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.



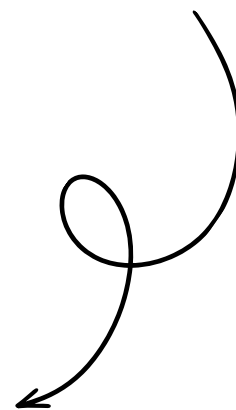
ÉTAPE 3 :

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...



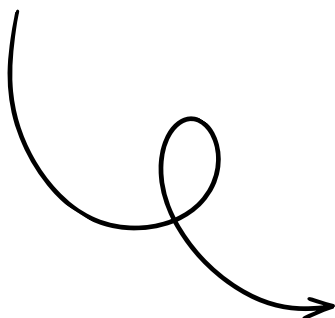
ÉTAPE 4:

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 : **1200 Woluwe-Saint-Lambert**

Adresse : **Avenue Paul Hymans 105 b.15**

Section cadastrale : **2^{ème} Division - Section C – n° 21672 C0058/00G006**

Statut urbanistique : **Appartement C4 au 4^{ème} étage + cave n°III/22 en 2^{ème} sous-sol**

Certificat électrique : **Conforme jusqu'au 17/06/2039**

Certificat PEB / EPC : **D (191 kwh/m²/an). Validité jusque 13/02/2051**

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 le garage fermé n° 47 au 2^{ème} sous-sol.

(*) Important : précisez si le garage est inclus en biffant 'avec' ou 'sans' 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.**

Les données personnelles transmises dans la présente offre le sont dans le respect du R.G.P.D et des obligations liées à la prévention du blanchiment. Les données communiquées le sont dans l'unique finalité de présenter un dossier complet au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises pourront être utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations sur le droit de regard, de correction, de portabilité & amp; de modification des données personnelles confiées peuvent consultées à l'adresse suivante : welcome@bytheway.be

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

© 2026 By the Way - Tous droits réservés
Le présent magazine ainsi que l'ensemble de ses contenus (textes, photographies, visuels, plans, illustrations, maquette, design, mise en page et éléments graphiques) sont protégés par le droit d'auteur et demeurent la propriété exclusive de By the Way.
Toute reproduction, diffusion, adaptation ou utilisation, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable est interdite.
Les informations et illustrations présentées sont non contractuelles et données à titre indicatif. Il appartient à l'acquéreur de vérifier leur exactitude.
Merci de ne pas jeter ce document sur la voie publique.

Îles d'Or 105

EN RÉSUMÉ



110 m²

Surface habitable



3

Chambres



1

Salles de bain



2

Balcons
(2 m²)



2

Terrasses
(19 m² & 5 m²)



1

Garage
(35.000 € en option)



1

Cave

Prix de vente : 398.000 €

SMART REAL ESTATE

+32 2 648 01 20

welcome@bytheway.be

Louise - Montgomery - Genval

bytheway.be