

REINE ELISABETH 62
TUBIZE



Visiter le site pour plus
d'informations



Avenue Louise, 433 - 1050 Bruxelles
Drève Richelle, 96 - 1410 Waterloo



02 648 01 20



welcome@bytheway.be



By the way, nous sommes 3 entrepreneurs qui avons souhaité mettre en commun notre expérience professionnelle dans le secteur immobilier ainsi que nos bonnes valeurs au bénéfice de nos clients.

C'est au 433 de l'Avenue Louise à Bruxelles dans une ancienne galerie d'art que l'aventure a débuté en y installant notre première agence immobilière.

L'ouverture de notre 2ème agence immobilière à Waterloo nous a permis d'étendre notre zone d'activité qui couvre aujourd'hui Bruxelles, le Brabant Wallon et le Brabant Flamand.



Ariane Project est une entreprise de software qui développe des solutions pour le secteur de l'immobilier. Ariane Project concentre sa recherche sur des outils innovants centralisant l'information et permettant de multiplier la valeur ajoutée de l'agent immobilier.

SOMMAIRE

LE BIEN

A. VISUELS	06
B. PLANS	10
C. RECHERCHE CADASTRALE	16
D. TERRAIN	17
E. LOCALISATION	19

ANALYSE TECHNIQUE

A. CERTIFICATS	20
B. IMMOPASS	21

FINANCIER

A. REVENU CADASTRAL ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER	35
B. ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION	35
C. POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION SUR VOS DROITS D'ENREGISTREMENT ?	36
D. FINANCER VOTRE ACQUISITION ET FRAIS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE	36
E. ESTIMER LE MONTANT DE VOTRE CRÉDIT	39
F. RENTABILITÉ SUR VOTRE ACTIF	42

PRIMES HABITATION

A. LES PRIMES HABITATION EN RÉGION WALLONNE	44
---------------------------------------------	----

JURIDIQUE

A. ASSURANCE HABITATION	47
B. LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN	48
C. OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE	50

ON PARLE DE NOUS ...

BY THE WAY

L'agence de tous les possibles

By the Way ? C'est l'histoire de trois entrepreneurs qui décident de mettre en commun leurs expériences professionnelles et leurs bonnes valeurs au service de leurs clients.

PAR LAURENCE DE LOOZ-CORSWAREM

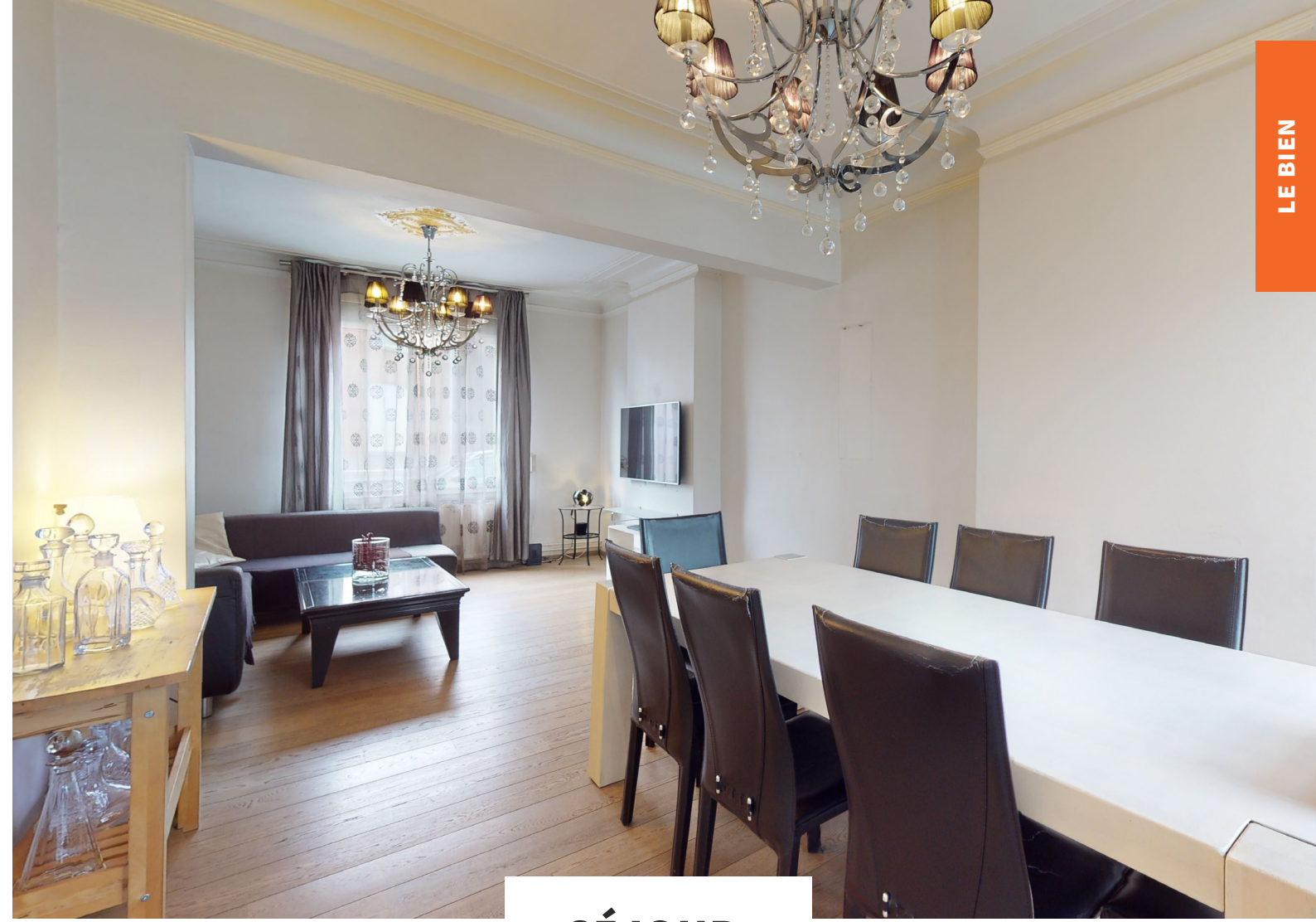


Laurent Louis - Maïté Coolsaet - Mickaël Kram

C'est en septembre 2020, au 433 de l'avenue Louise à Bruxelles, dans une ancienne galerie d'art, que l'aventure commence. Ils y installent leur première agence immobilière. Forts de leur union et de leur expertise, ils ouvrent rapidement une deuxième agence au printemps 2021, qui leur permet d'étendre leur zone d'activité aux régions de Bruxelles-Capitale, du Brabant wallon et du Brabant flamand. Le succès est immédiat. Dès la première année, By the Way s'offre plus de 100 opérations immobilières avec une satisfaction client à la hauteur de leur engagement. Aujourd'hui, l'agence immobilière compte 14 collaborateurs et intervient sur l'ensemble du territoire belge via leurs deux agences locales et leurs partenaires. Son crédo ? La vente et la location de biens neufs et existants, tant à des investisseurs qu'à des futurs occupants, dans le respect des valeurs d'intégrité, de discrétion et d'honnêteté. Raccourci de part son nom, By the Way séduit aussi avec son regard novateur sur le secteur immobilier. Outre les

services innovants et nécessaires à la mise en valeur des biens, elle offre des compétences complémentaires très utiles à ses clients : photographie, architecture, juridique, énergétique ou encore home staging. Toujours dans l'optique de combler la satisfaction du client, l'agence tient à cœur de présenter chaque bien de la meilleure des manières. Sa méthode ? Un seul agent dédié à chaque bien avec une connaissance approfondie de ce dernier. L'agent s'assure aussi personnellement de suivi de l'ensemble du processus de vente. Enfin, le soutien à l'art et la culture constitue l'une des valeurs chères à By The Way. Ainsi, chaque mois, et afin de promouvoir le travail de jeunes artistes, elle met en avant le portrait de l'un d'entre eux. Avis aux amateurs qui pourront très prochainement profiter du relancement des vernissages qui se dérouleront au sein des bureaux de l'agence-même. By The Way, c'est le compagnon rêve pour nous assister dans nos futurs projets immobiliers !

ELLE DÉCORATION - DÉCEMBRE 2021





SALLE DE BAIN

LE BIEN

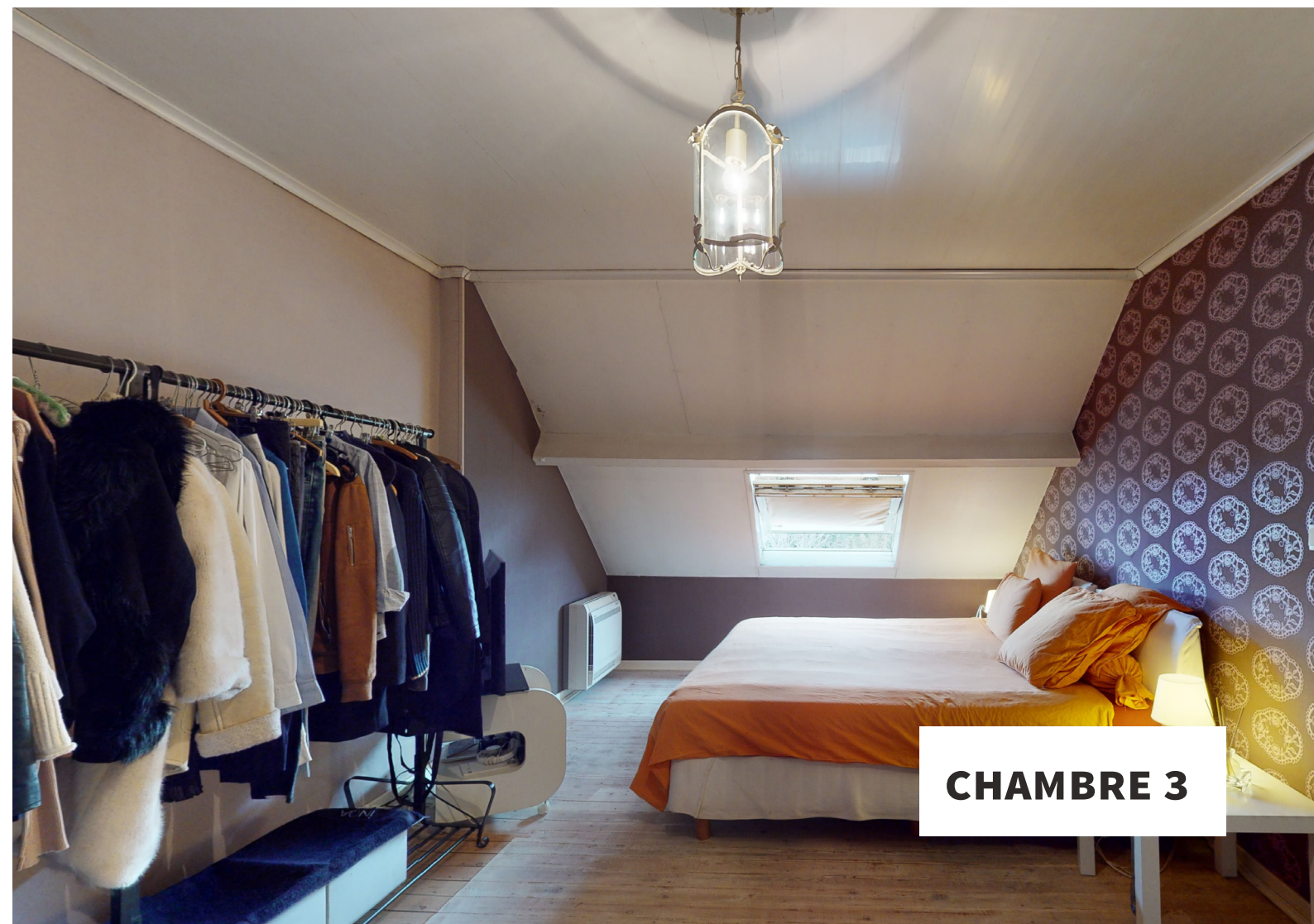


CHAMBRE 2

LE BIEN



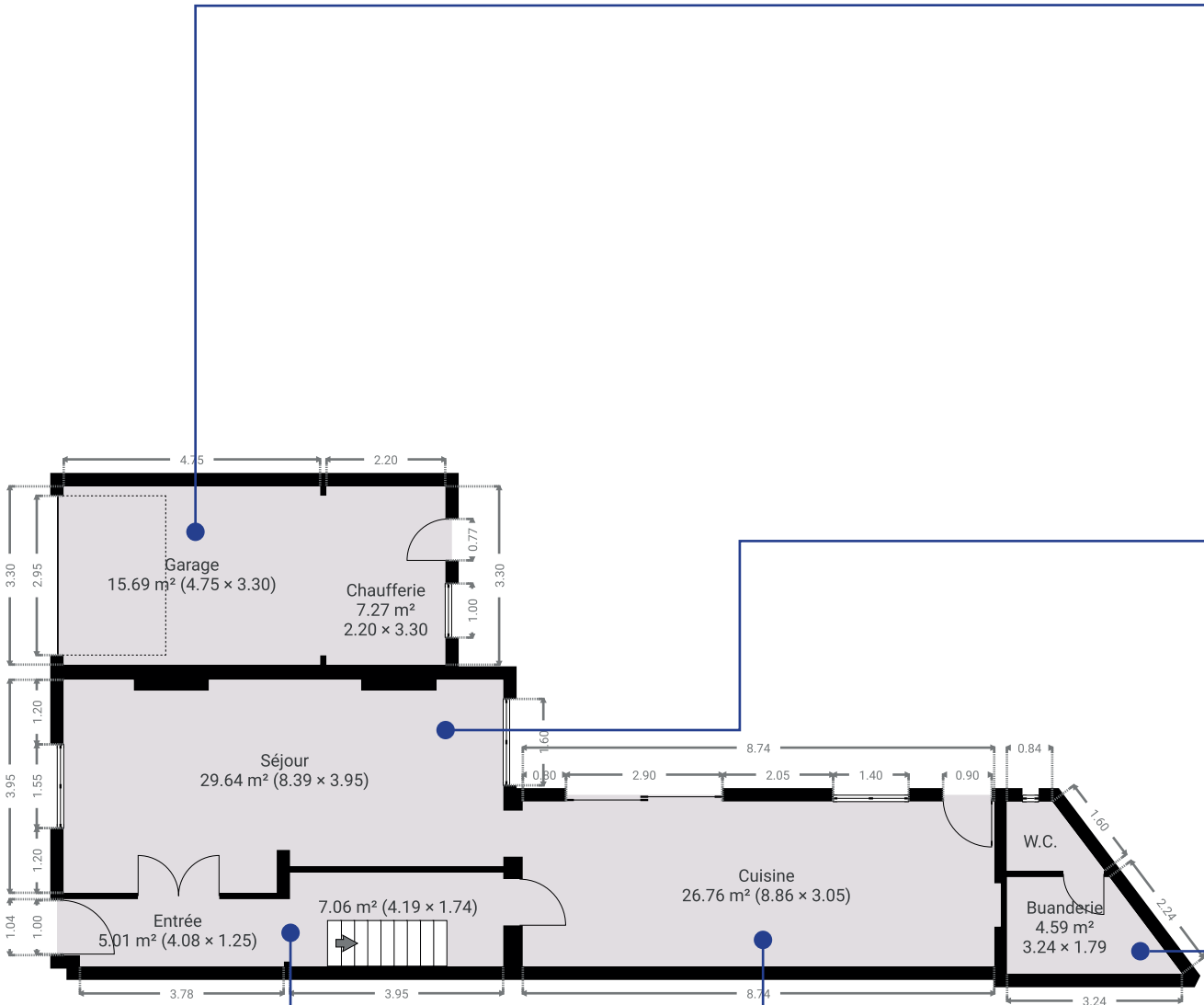
CHAMBRE 1



CHAMBRE 3

REZ-DE-CHAUSSÉE

SURFACE TOTALE : 97.66 M²



GARAGE
SURFACE: 15.69 m²



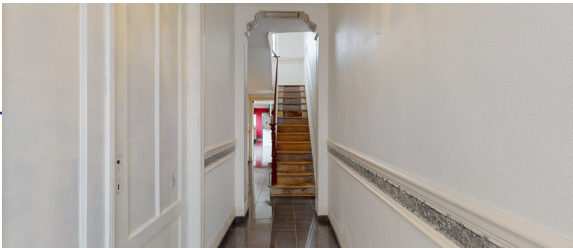
SÉJOUR
SURFACE: 29.64 m²



BUANDERIE
SURFACE: 4.59 m²



ENTRÉE
SURFACE: 5.01 m²

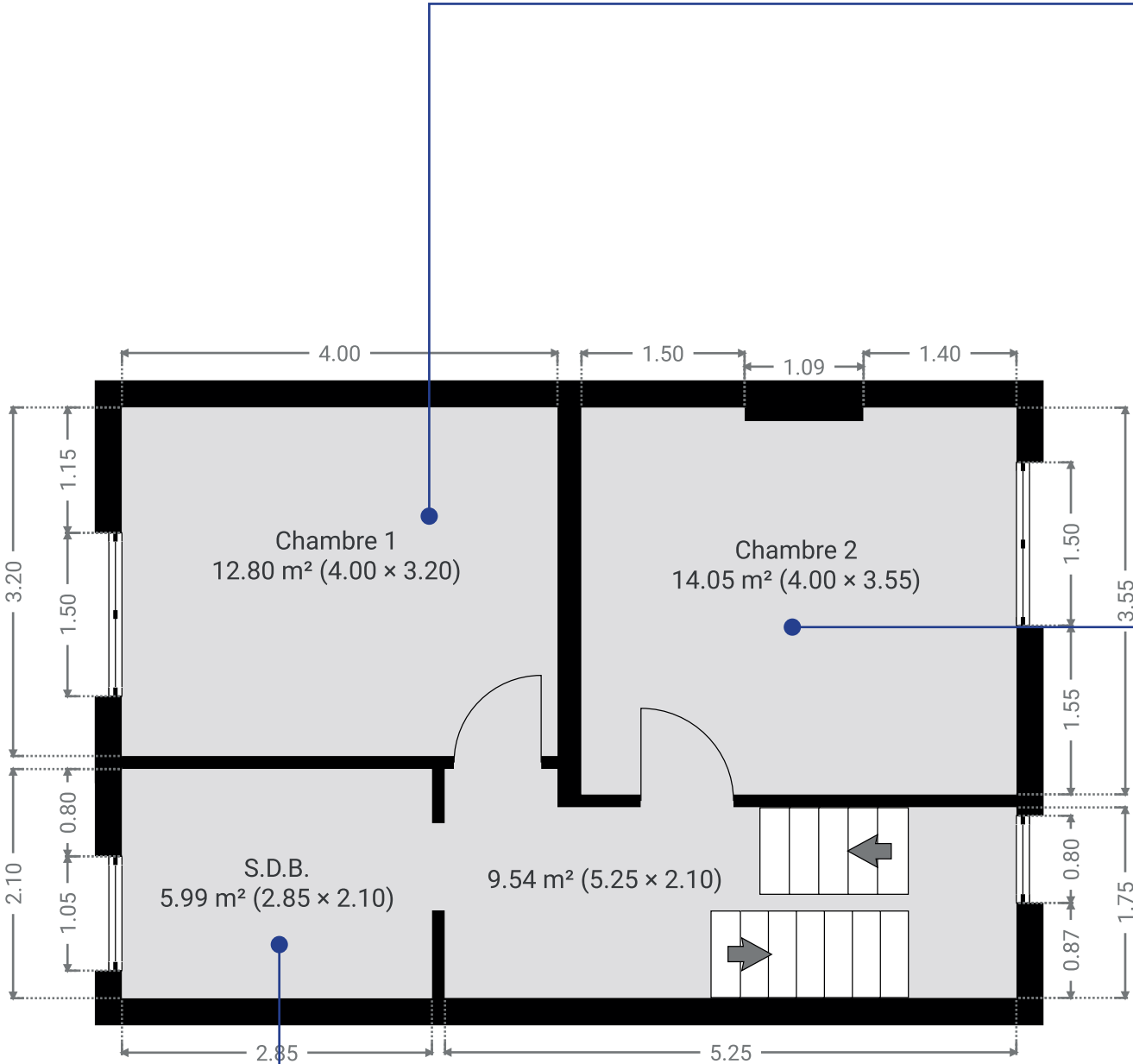


CUISINE
SURFACE: 26.76 m²



1^{ER} ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 42.35 M²



CHAMBRE 1
SURFACE: 12.80 m²



CHAMBRE 2
SURFACE: 14.05 m²

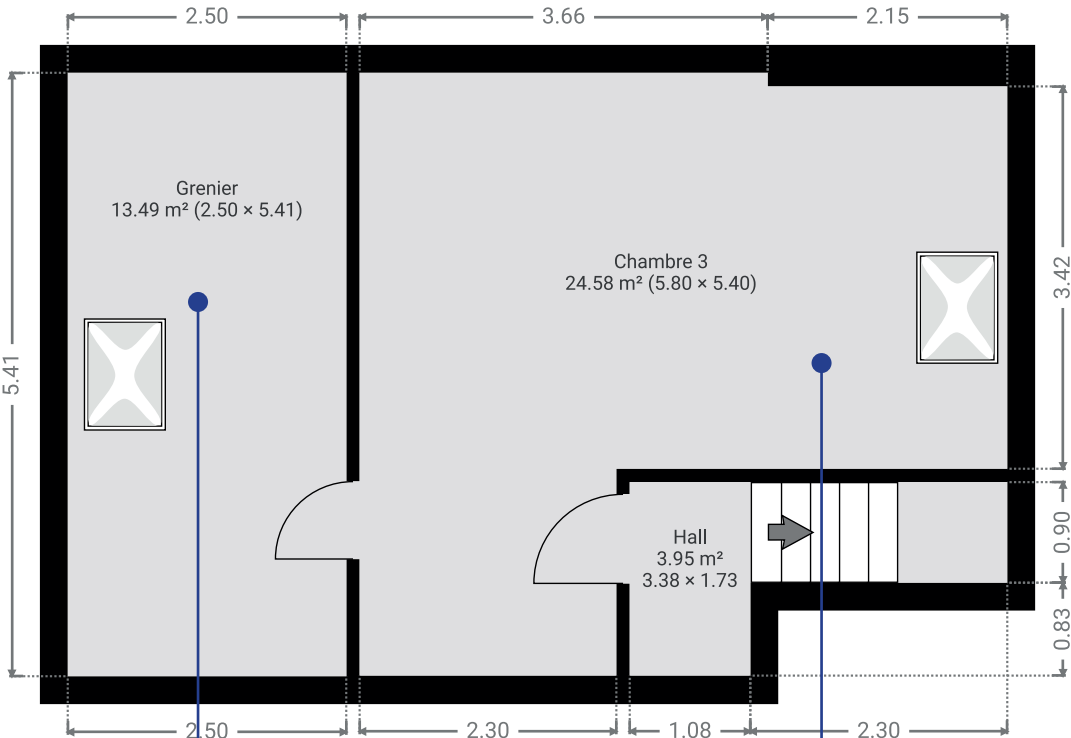


S.D.B.
SURFACE: 5.99 m²



2^{ÉME} ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 42.00 M²



GRENIER
SURFACE: 13.49 m²

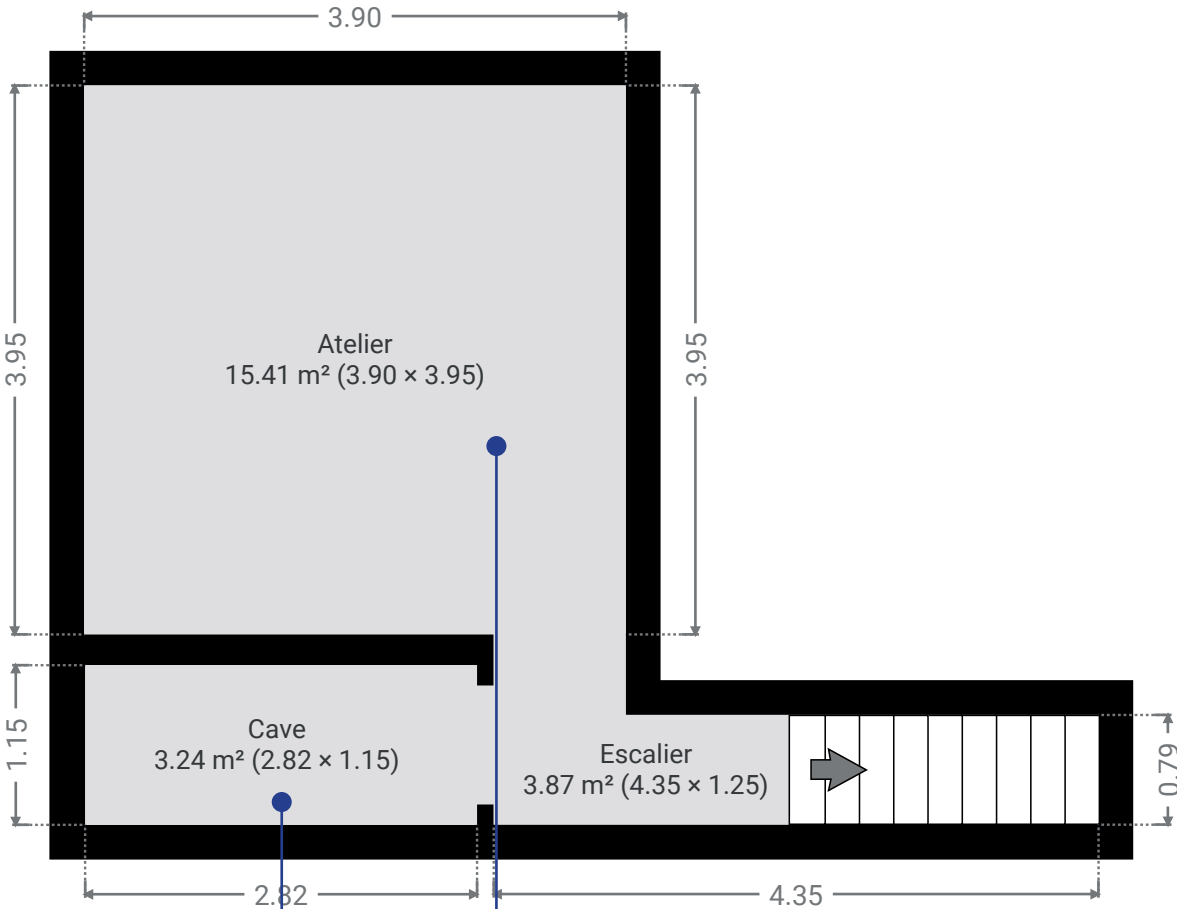


CHAMBRE 3
SURFACE: 24.58 m²



SOUS-SOL

SURFACE TOTALE : 22.51 M²



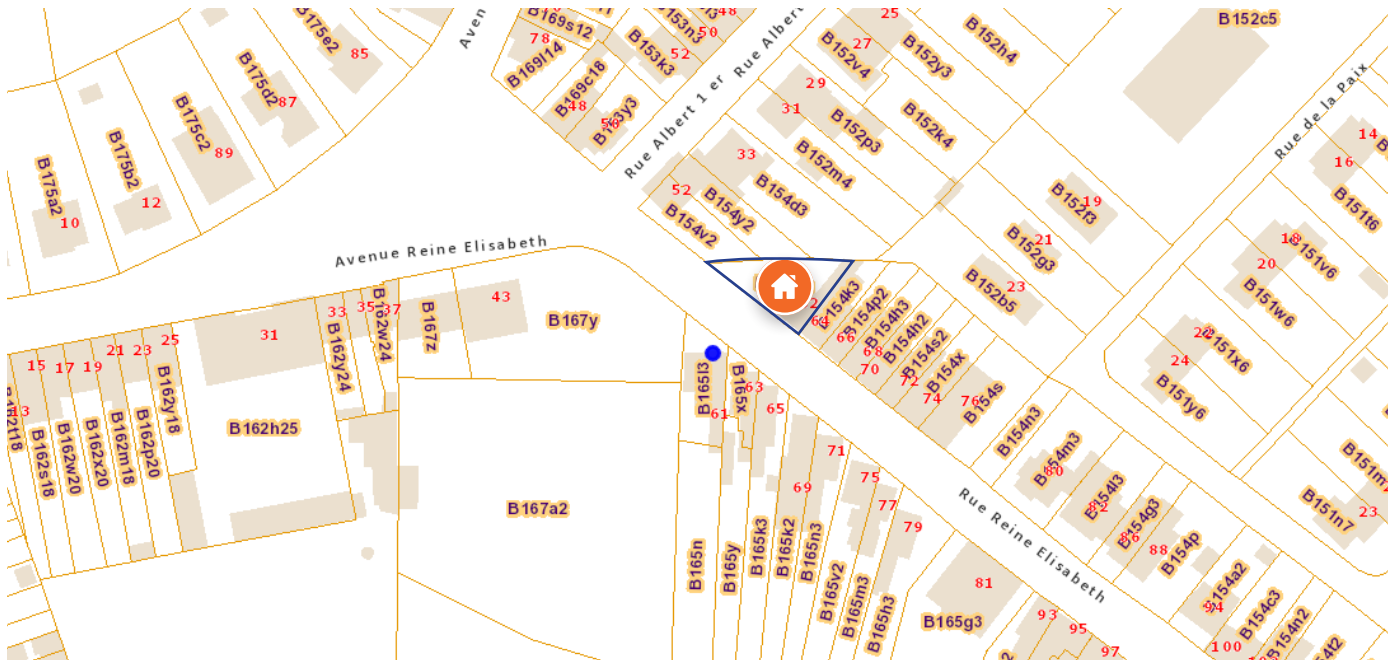
CAVE
SURFACE: 3.24 m²



ATELIER
SURFACE: 15.41 m²



RECHERCHE CADASTRALE



Surface : 253.45 m² Parcelle : B154a3

Source : <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>

1. ÉTAT DE LA POLLUTION DES SOLS

Aucune remarque particulière

Source : <https://geodata.environnement.brussels/client/view/bae6fa81-1f21-4121-96d0-b33fb98ac2db>

2. ZONE INONDABLE

Aucune remarque particulière

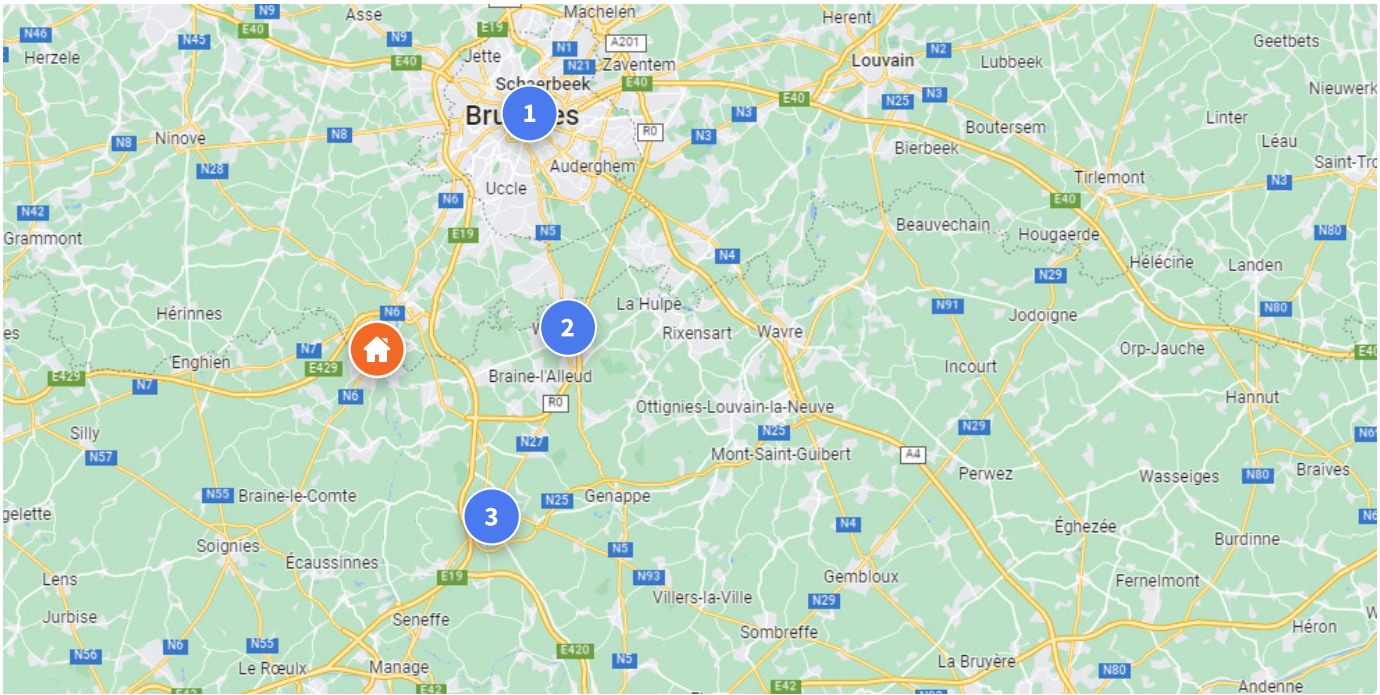
Source : https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f?_ga=2.199126123.518226251.1627295446-1148053959.162729544648053959.1627295446

DISCLAIMER

Les informations collectées proviennent des différents portails mis à disposition par la Région Wallonne.
Ces informations ne remplacent pas les renseignements urbanistiques collectés auprès de la commune.
Pour plus de précisions, il est conseillé de prendre contact avec le service d'urbanisme de la commune du bien.



VILLES À PROXIMITÉ



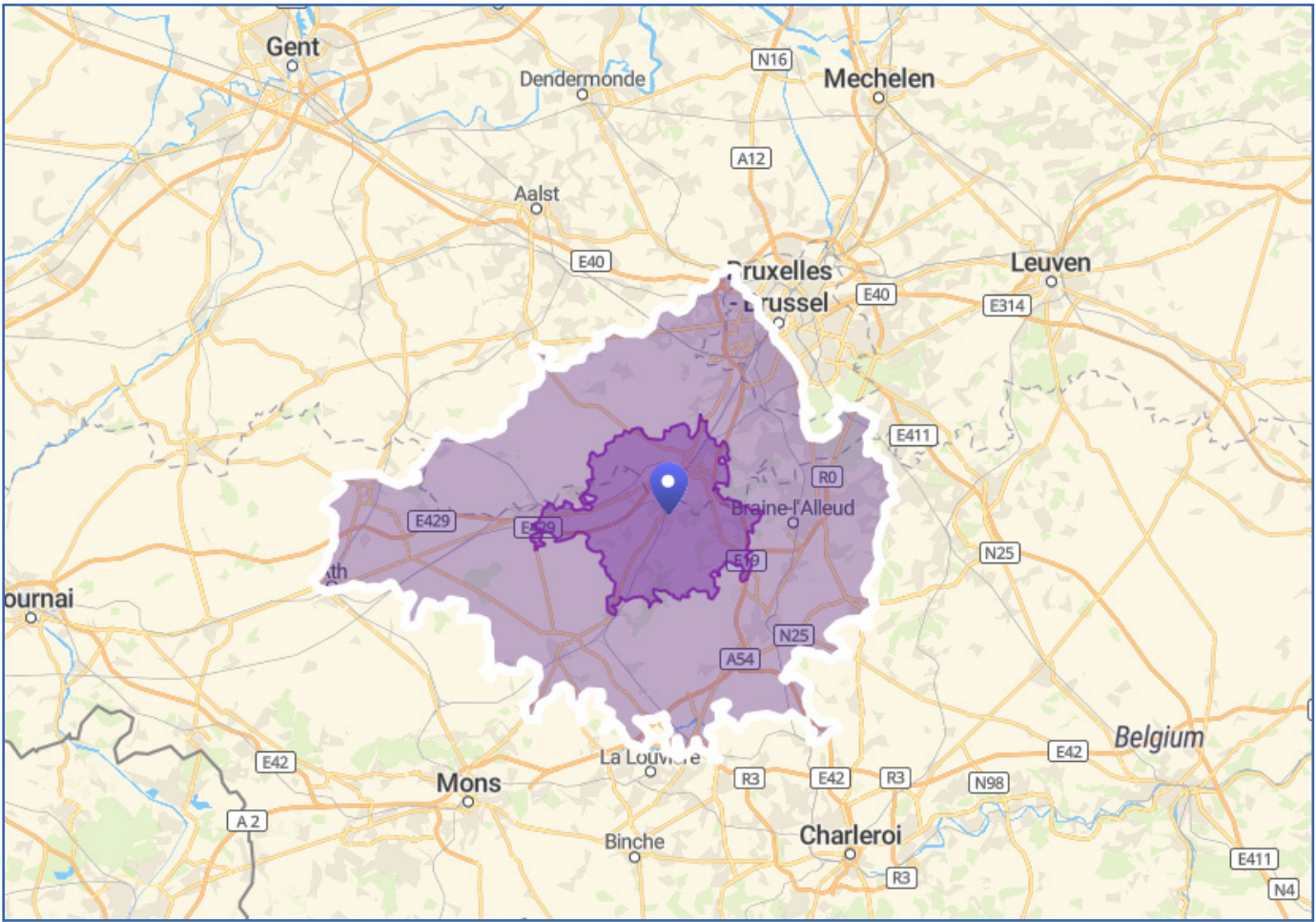
- 1

Bruxelles centre
43 min
- 2

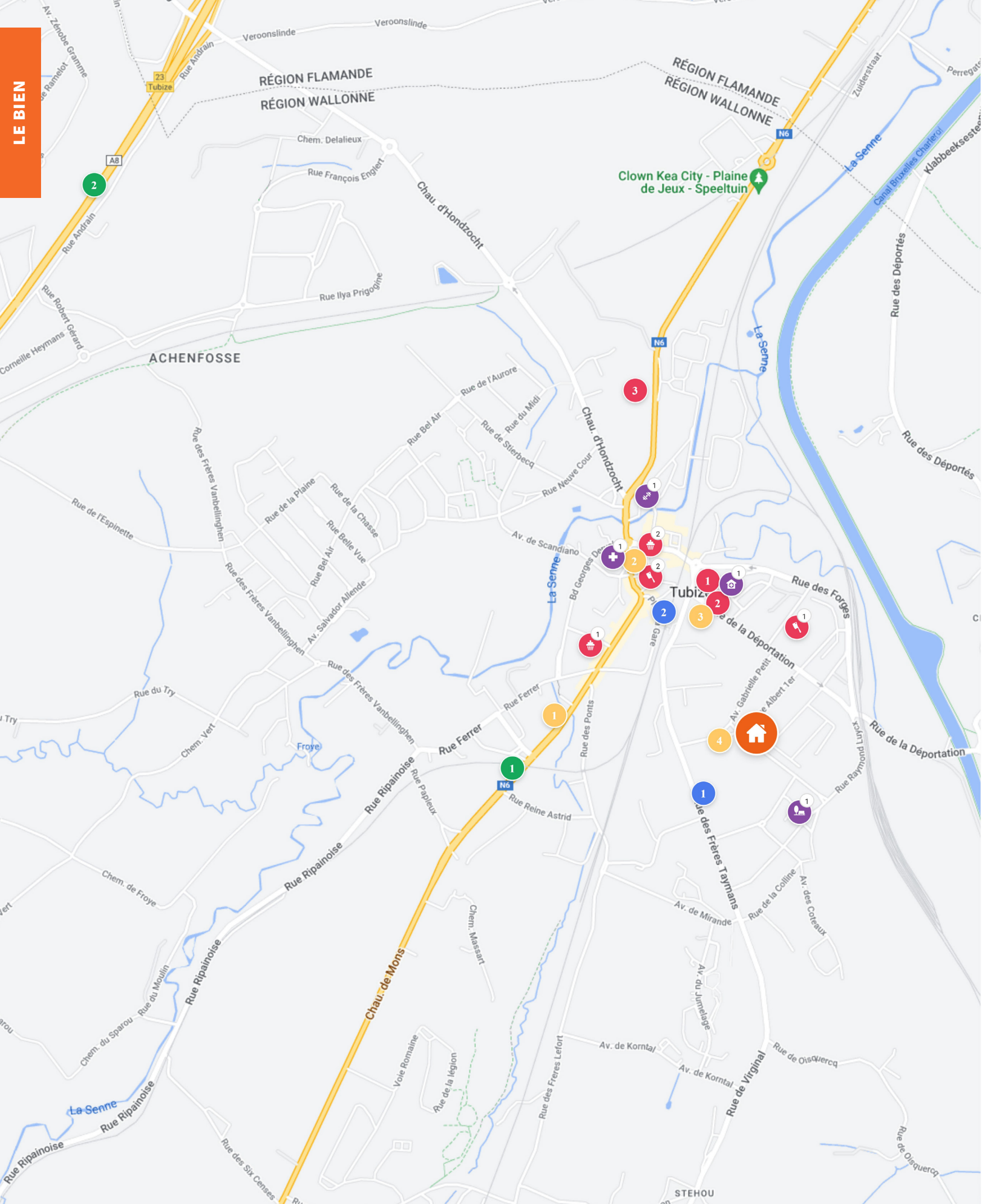
Waterloo
25 min
- 3

Nivelles
23 min

DÉPLACEMENTS



30 min en voiture 15 min en voiture



LOCALISATION

Rue Reine Elisabeth 62, 1480 Tubize

TRANSPORTS EN COMMUN

- 1 TUBIZE Rue Dehase
Arrêt de bus 1 min 6 min
- 2 Tubize
Gare 4 min 11 min



COMMERCES

- 1 Carrefour market TUBIZE 4 min 7 min
- 2 Delhaize Tubize 2 min 7 min
- 3 Lidl Tubize 5 min
- 1 Vanhoolandt Fabian 1 min 4 min
- 2 Boucherie L&F 5 min 11 min
- 1 Dufourni / Marie-Therese 4 min 14 min
- 2 Orientale 5 min 12 min

RESTAURANTS

- 1 Restaurant Le Pivert 6 min
- 2 Les Saveurs du Liban 4 min 12 min
- 3 Taverne Restaurant "Le Régat" 2 min 7 min
- 4 Vanille et Compagnie 1 min 1 min

AXES ROUTIERS

- 1 N6 3 min
- 2 A8 7 min

AUTRES

- 1 Le Parc 1 min 6 min
- 1 Pharmacie Vandersteen 3 min 7 min
- 1 CH-Jolimont-site de Tubize 5 min 14 min
- 1 Basic-Fit Tubize 4 min 13 min

AUDIT TECHNIQUE - CERTIFICATS

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de 73 281 kWh/an

Surface de plancher chauffé..... 180 m²

Consommation spécifique d'énergie primaire:..... 408 kWh/m².an

0<E_{spec}≤45 A+

45<E_{spec}≤85 A

85<E_{spec}≤170 B

170<E_{spec}≤255 C

255<E_{spec}≤340 D

340<E_{spec}≤425 E

425<E_{spec}≤510 F

E_{spec}>510 G

A++ E_{spec} ≤ 0

Exigences PEB Régulation 2010

Performance moyenne du parc immobilier wallon en 2010

E 408

LES INDICATEURS SPÉCIFIQUES

Besoins en chaleur du logement

excessifs

élevés

moyens

faibles

minimes

Performance des installations de chauffage

médiocre

insuffisante

satisfaisante

bonne

excellente

Performance des installations d'eau chaude sanitaire

médiocre

insuffisante

satisfaisante

bonne

excellente

Système de ventilation

absent

très partiel

partiel

incomplet

complet

CERTIFICATEUR ÉLECTRIQUE

PROCÈS VERBAL D'EXAMEN DE CONFORMITÉ ET/OU DE VISITE DE CONFORMITÉ D'UNE INSTALLATION ÉLECTRIQUE BASSE TENSION

L'installation existante **Conforme**

Agent visiteur

Date

Prochaine visite de contrôle

Ghislain F.

16/01/2012

16/01/2037

AUDIT TECHNIQUE IMMOPASS

Score général attribué par l'auditeur *

IMMOPASS

73%
DE VALIDITÉ



Visiter le site pour plus d'informations

100%

SITUATION URBANISTIQUE

Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme ...

80%

CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...

78%

ABORDS & EXTÉRIEURS

Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...

50%

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

Humidité généralisée, présence d'amiante, mères, termites ...

50%

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...

84%

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement ...

58%

LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...

88%

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...

*Audit réalisé le 17/03/2023 par **Lorenzo Raschella**, architecte agréé par Immopass, organisme neutre et indépendant. Les budgets indiqués ci-dessous ne font pas office de devis.

Auditeur Immopass

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La maison ne présente que peu d'isolation mis à part la toiture.
Nous recommandons en priorité d'isoler les murs à l'arrière et de remplacer les châssis.
En même temps que l'isolation, attention de penser à l'aération et à la ventilation du bâtiment.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison ne présentant pas de gros désordres d'humidité. Il faut surtout refermer et protéger correctement les murs de façade. L'intérieur de l'habitation est de finitions standards et ne présente pas de gros problèmes hormis l'électricité qui, et cela doit être la priorité, doit être mis en conformité.

DISCLAIMER

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

Les éventuelles estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Nous recommandons de réaliser un Cahier des Charges sur tout ou partie des travaux à entreprendre et une analyse des devis reçus. Les estimations sont exprimées hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, de manière visuelle uniquement. Ce rapport ne peut donc garantir l'absence totale de vices techniques cachés.



INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

Zone d'habitat

1.2 - L'habitation se trouve-t-elle dans une zone acoustique particulière ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

1.3 - L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

1.4 - Y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Suivant les actes et recherches notariales, pas d'infractions urbanistiques. Attention néanmoins à des points tels que la teinte et les matériaux de châssis (remplacement en 2007 par du PVC blanc)



CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

80%

1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

DISPONIBLE

Certificat PEB E

1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?

DISPONIBLE

1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?

DISPONIBLE

1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?

DISPONIBLE

La cuve à mazout été condamnée avec un PV l'attestant.

1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?

INDISPONIBLE



EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

78%

ACCÈS & SITUATION

92%

2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La maison se situe dans une rue relativement calme avec un trottoir large et en relativement bon état.

2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Il faudrait supprimer les petites plantes sauvages présentes au niveau du trottoir contre la façade.

2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ABORDS

83%

2.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ? Un système de drainage est-il présent ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Pas/peu de finition des abords

2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues, ...) sont-elles en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Le muret à l'arrière dans le jardin présente une grosse fissure dans le couvre-mur à +/- 2.00m de la façade. Nous conseillons de réparer la fissure pour empêcher l'eau de continuer à dégrader ce muret de jardin.

PLANTATIONS

100%

2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

2.8 - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure du bâtiment ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

2.9 - Y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

NON

STRUCTURES EXTÉRIEURES

25%

2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La terrasse est constituée de dalles de béton. L'ensemble n'est plus homogène. Nous conseillons de refaire une petite terrasse à l'arrière.
Budget entre 2.000 à 5.000 euros suivant taille et matériaux.

2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Le garage est très ancien et l'ensemble devrait refaire l'objet d'une rénovation. Nous conseillons notamment de refermer la fissure présente sur le mur entre le garage et le pignon. Cette fissure verticale fait l'ensemble de la façade. Elle est due probablement à un léger tassement différentiel assez ancien. Il faudrait consolider le mur porteur avant de refaire le revêtement du pignon.
Budget de 1.000 à 5.000 euros pour la réparation GO de la fissure. Le revêtement est repris dans le budget façade.



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

50%

3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?

PROBLÈME(S) SUSPECTÉ(S)

Nous constatons la présence de tôles de type éternit au niveau du garage.
Les isolations en plâtre autour des canalisations de chauffage en cave et dans le garage présentent également probablement de l'amiante. Nous conseillons idéalement la réalisation d'un audit amiante avant la réalisation de travaux.

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mères ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

PROBLÈME(S) AVÉRÉ(S)

AU niveau du sous-sol le linteau en bois est complètement mangé par les termites et les vers. Nous conseillons son remplacement par un linteau en béton.

3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

PROBLÈME(S) SUSPECTÉ(S)

Présence d'anciennes canalisations en plomb même si majoritairement la tuyauterie a été remplacée.

3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

PROBLÈME(S) SUSPECTÉ(S)

Si un peu d'humidité est présence en bas des murs de caves, c'est relativement réduit. Les caves sont globalement saines car bien ventilées.
Nous avons pu constater un peu d'humidité en bas du mur de la salle à manger en contact avec le garage ainsi que derrière les meubles de la cuisine qui sont devant le mur de façade. Probablement un petit peu d'humidité due à manque d'étanchéité de la façade. L'habitation étant restée tout l'hiver sans être chauffée, il est normal que les murs condensent dans ses points les plus froids.



ENVELOPPE DU BÂTIMENT

50%

MURS & PAREMENTS

17%

4.1 - La structure présente-t-elle des défauts d'aplomb, de bombage ou de courbures anormales ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Attention à la cheminée qui a tendance à basculer vers l'extérieur.

4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Au niveau du mur mitoyen et comme déjà souligné au niveau du garage, nous constatons une fissure longitudinale sur la quasi totalité du mur. Le cimentage a fissuré au droit de cette faiblesse. Nous conseillons de refaire la fissure puis l'entièreté du revêtement. Idéalement et pour répondre aux besoins actuels d'économies d'énergies, nous conseillons d'isoler ce pignon avec une isolation EPS de 140mm et un enduit. Attention, cela nécessitera un permis d'urbanisme. Le budget pour refaire un enduit sur isolation est compris entre 150 et 180 euros/m2

4.3 - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Outre l'enduit sur isolation sur le pignon repris ci-dessus, nous conseillons de faire les travaux de la même manière sur toutes les façades à l'arrière où les peintures ne sont plus des protections suivantes. De plus le placement de l'isolation permettra de bénéficier de primes. Attention ces travaux engendrent des conséquences notamment sur les descente d'eaux pluviales, les seuils de portes et de fenêtres, les corniches, etc... Une alternative est de nettoyer l'ensemble de la façade, rejointoyé et repeindre. Un budget de +/- 100 euros/m2 sera nécessaire.

TOITURE

50%

4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La toiture actuelle est relativement ancienne. Elle ne présente pas de gros désordres mais ne correspond plus aux attentes actuelles au niveau d'une toiture. Nous conseillons de la refaire dans son entièreté afin de prévoir une isolation plus conforme aux normes actuelles avec notamment une membrane type pare-pluie. Il faut pratiquer à une inspection visuelle de la charpente et des chevrons lors du démontage pour vérifier que les bois sont encore en bon état. Nous n'avons pas constaté de gros problèmes sur les poutres visibles. Au niveau de l'extension de la cuisine, nous constatons que du tape a été fixé à divers endroits notamment en remplacement du faite mais aussi à la jonction d'ardoises. Cette toiture ne peut pas être considérée comme étanche. La toiture sur le garage doit être également entièrement refaite. Faire une toiture isolée nécessite un budget de 250-300 euros/m2 mais permet de bénéficier de primes importantes à la Région Wallonne.

4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Nous recommandons de refaire le cimentage de la cheminée principale. Le cimentage n'adhère plus du tout. Les solins sont assez anciens. A refaire idéalement en même temps que la toiture.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

4.8 - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

50%

4.10 - Les châssis, boiseries et vitrages extérieurs sont-ils en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Il existe encore des châssis très anciens en bois qui doivent être remplacés:

- vélux dans les greniers
- châssis dans le garage
- châssis du WC

Attention au châssis coulissant en PVC, le système d'ouverture n'est pas optimal, il faudra probablement remplacer la poignée et réparer le système de levage pour que l'ouverture soit optimale. Pas de tablier de volet pour le volet extérieur de la cuisine. Le cadre du volet devrait être fixé correctement à la façade.

4.11 - Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La porte d'entrée est assez ancienne et encore munie d'un vitrage simple.

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

84%

POINTS GÉNÉRAUX

88%

5.1 - De manière générale, les pièces intérieures présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.4 - Des détecteurs incendies sont-ils présents dans les pièces requises ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

A placer à chaque niveau.

LIVING / SALON(S)

83%

5.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Un peu d'humidité constatée en bas du mur de la salle à manger vers garage.

5.6 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.7 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CUISINE

67%

5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Un peu d'humidité constatée en bas du mur vers la terrasse derrière les meubles.

5.9 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

La porte d'entrée de la cuisine devrait être remplacée.

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER


5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Les meubles sont assez anciens. Il manque un tiroir.

CHAMBRES & DRESSING		100%
5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
SANITAIRES WC		90%
5.17 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.18 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?	PROBLÈME(S) MINEUR(S)	
Pas de ventilation mécanique et fenêtre très ancienne		
5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.21 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE		85%
5.22 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	ENTRETIEN NÉCESSAIRE	
Frotter les traces de moisissures sur les joints de la baignoire		
5.23 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?	PROBLÈME(S) MINEUR(S)	
Pas de ventilation mécanique, juste une grille basse posée dans le mur - pas idéal puisque la vapeur d'eau se trouve plutôt en partie supérieure.		
5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	

	LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES	58%
HALLS & ESCALIERS		83%
6.1 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
6.2 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER	
6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?	PROBLÈME(S) MINEUR(S)	
Le garde-corps devrait être un peu mieux fixé. Vérifier chaque montant.		

GRENIER & COMBLES50%

6.4 - La ferme présente-t-elle des défauts visibles de faiblesse, de flambement ou de moisissure ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

6.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Petites traces d'humidité visible dans le grenier. On voit le jour - façade avant partie droite (gauche de la pièce)

6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Le vélux est très ancien et devrait être remplacé par un modèle plus récent - façade avant. Etanchéité et isolation nulle au droit de cette ouverture de toiture. La porte intérieure vers la chambre nécessiterait un entretien et une couche de peinture.

CAVE67%

L'habitation dispose-t-elle de cave(s) ?

OUI

6.7 - La cave présente-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Nous recommandons le remplacement complet de la poutre en bois servant de linteau de cave. Elle est complètement mangée par les insectes et ne présente plus un gage de sécurité suffisante. Nous conseillons de la remplacer par une poutre en béton préfabriqué. Budget max 2.000 euros

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

32

GARAGE INTÉRIEUR0%

L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?

OUI

L'ensemble de la partie garage devrait être rénové. Les murs présentes des fissures et la toiture relativement ancienne devrait être refaite. Celle-ci comprend probablement des parties amiantées au niveau des tôles à l'arrière. Les gouttières ne sont plus complètes ni attachées correctement, l'eau s'écoule donc librement sur les murs.

6.10 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

L'étanchéité et l'isolation de cette partie de l'habitation n'est pas assurée.

6.11 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

A remplacer pour cette partie

6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ANALYSE TECHNIQUE

33



INSTALLATIONS TECHNIQUES

88%

7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

DISPONIBLE

7.2 - Le système de chauffage est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

7.3 - Le système d'eau chaude sanitaire est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

7.4 - L'alimentation et compteur de l'eau de ville présentent-ils des défauts particuliers ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel ? (Hors remarques du Contrôle agréé)

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

L'installation électrique n'a pas été réceptionné conforme. Voir remarque de l'organisme agréé.

7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

DISCLAIMER

Cette section est avant tout exposée à titre indicatif. Au vu de la fluctuation des taux financiers, l'agent immobilier ainsi que l'ensemble de ses prestataires ne sont dès lors pas capables d'assurer l'actualisation en temps réel de tous les paramètres et montants. De cette manière, ni l'agent immobilier, ni ses prestataires ne peuvent être tenus responsables en cas de montants erronés.

Afin de connaître les taux en temps réel, veuillez contacter votre banquier.

REVENU CADASTRAL ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER

REVENU CADASTRAL

716€

PRECOMPTE IMMOBILIER

708€

Le revenu cadastral (RC) constitue la base pour la perception du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques. Le RC un revenu fictif qui correspond au revenu annuel moyen net qu'un immeuble procurerait à son propriétaire. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence.

Le précompte immobilier (Prl) est un impôt régional sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains ...) que vous devez payer chaque année. Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral (R.C.) indexé. Le montant de l'impôt varie en fonction de la situation du bien immobilier.

ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION

DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par les régions lors de l'enregistrement d'un acte de vente immobilier. Ils sont de 12,5% en en Wallonie. Ils doivent être payés dans les 4 mois qui suivent la signature du compromis de vente. **Ces taux peuvent, sous certaines conditions, être réduits ou faire l'objet d'abattement (Voir page suivante).**

FRAIS ADMINISTRATIFS

Les frais administratifs couvrent toutes les recherches et formalités administratives nécessaires à la réalisation de l'acte et indispensables pour sécuriser la vente.

À savoir : (i) Recherches fiscales, urbanistiques, hypothécaires; (ii) Attestations diverses (attestations hypothécaires, attestations d'assainissement du sol, etc.); (iii) Droits d'écriture pour l'acte et les copies; (iv) Frais d'inscription de l'hypothèque. Frais de dossier, etc.

TVA

La TVA de 21% est applicable sur les honoraires du notaire et sur les frais administratifs. En revanche, elle n'est pas applicable sur certains postes comme par exemple : (i) les droits d'enregistrement; (ii) les frais d'inscription et de transcription d'hypothèque et de mainlevée.

HONORAIRES

Les honoraires sont la rémunération perçue par le notaire. Pour l'acte d'achat et l'acte de crédit hypothécaire, ils sont fixés par arrêté royal et sont identiques pour tous les notaires.

	Sans abattement	Avec abattement
Prix	315.000€	315.000€
Droits d'enregistrement	39.375€	36.875€
Frais de Notaire	5.186€	5.186€
Montant total de l'acquisition	359.561€	357.061€

POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D’UNE RÉDUCTION SUR VOS DROITS D’ENREGISTREMENT ?

À l’heure actuelle en Wallonie, un acquéreur peut bénéficier d’un abattement de 20.000 euros. Autrement dit, vous ne payez pas de droits d’enregistrement sur une tranche de de l’achat de votre bien (ce qui correspond à une économie de), moyennant certaines conditions .

Le gouvernement wallon a annoncé il y a peu qu’il avait adopté un avant-projet de décret visant à augmenter ce montant, à 40.000 euros pour autant que le prix du bien immobilier ne dépasse pas 350.000 euros et ce dès l’été 2023. L’abattement envisagé serait dégressif entre 350.000 et 500.000 euros. Au-delà de 500.000 euros, l’abattement serait limité à 20.000 euros.

CONDITIONS À RESPECTER

- 1

Acquéreurs « personnes physiques ».
Chaque acquéreur de l’immeuble doit être une personne physique. L’abattement n’est donc pas applicable aux personnes morales.
- 2

Immeuble « affecté ou destiné à l’habitation », terrain à bâtir ou une habitation en construction ou sur plan.
L’abattement vise tant les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan ou encore les immeubles affectés ou destinés à l’habitation. Un immeuble bâti non encore affecté à l’habitation mais que l’acheteur transformera en habitation peut en principe également bénéficier de l’abattement.
- 3

Acquisition sur la totalité en pleine propriété.
L’abattement peut être obtenu si l’immeuble est acquis par plusieurs acquéreurs qui, ensemble, acquièrent la totalité en pleine propriété.
- 4

Interdiction de posséder une autre habitation.
Aucun des acquéreurs ne peut posséder, à la date de l’acte authentique de vente, la totalité en pleine propriété d’un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l’habitation.

Lorsque l’acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent, en outre, posséder conjointement, à la date précitée, la totalité en pleine propriété d’un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l’habitation.

Les biens situés dans les autres régions belges (en Flandre ou en Wallonie) sont pris en considération, tout comme les biens situés à l’étranger et affectés au logement.
- 5

Etablissement de la résidence principale dans le nouveau bien acquis dans les 3 ans.

L’habitation doit être affectée par les acquéreurs à la résidence principale dans les trois ans de la date de l’enregistrement de l’acquisition.
- 6

Maintien de la résidence principale dans le nouveau bien acquis pendant au moins 3 ans.

L’acquéreur doit conserver sa résidence principale dans le bien acquis pendant une période minimale ininterrompue de 3 ans.

Ce délai de 3 ans commence à courir à partir de la date de l’établissement de la résidence principale dans le bien pour lequel l’abattement a été obtenu, donc en principe à partir de la date de l’inscription dans le registre de la population ou du registre des étrangers.

FINANCER VOTRE ACQUISITION ET FRAIS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Le financement est une étape indispensable dans l’achat d’un bien immobilier. Il est essentiel de se renseigner, de se faire conseiller et de bien préparer son rendez-vous avec son banquier. Dans cette section financière, nous abordons les points essentiels du financement lors d’un achat immobilier.

ÊTES-VOUS EN MESURE D’ACHETER CE BIEN ?

La première question que vous vous posez est généralement de savoir si vous avez les capacités financières pour acheter le bien désiré. Il est important de bien évaluer ses capacités d’emprunt afin de ne pas mettre en péril votre stabilité financière.

QUELLE RÉMUNÉRATION POUR UN MONTANT EMPRUNTÉ DE 252.000 €

Durée du prêt	Mensualité (Au taux moyen constaté en janvier 2023)	Rémunération minimale
10 ans	2.564€	5.127€
15 ans	1.883€	3.766€
20 ans	1.548€	3.097€
25 ans	1.348€	2.997€

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS POUR PRÉPARER VOTRE DOSSIER DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ?

- 1 - Revenus

La banque étudie l’ensemble de vos revenus stables : votre salaire (si employé) et autres rémunérations telles que vos revenus locatifs, dividendes, pensions, allocations, etc.
- 2 - Dépenses

La banque regarde à l’ensemble de vos charges fixes diminuant vos revenus : mensualités de crédits en cours, pension alimentaire, autre loyer, etc.
- 3 - Apport personnel

Plus vous apportez de fonds propres, plus vous augmentez les chances que votre dossier soit accepté et d’obtenir un taux avantageux auprès de la banque.
- 4 - Votre situation personnelle

Votre âge, profession, nombre d’enfants à charge, état civil, etc. sont des données qui seront prises en compte lors de l’examen de votre dossier.

QU’EST CE QU’UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ?

Si le débiteur ne rembourse pas son crédit, le prêteur peut, sous certaines conditions, mettre en vente le bien afin de rembourser le crédit non payé par le débiteur.

QUOTITÉ

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

Quotité = $\frac{\text{Montant du crédit}}{\text{Prix du bien immobilier acquis}}$

LES FRAIS DE L’ACTE HYPOTHÉCAIRE

L’hypothèque porte sur un immeuble. Elle doit être réalisée sous la forme d’un acte notarié.

L’acte hypothécaire engendre certains frais et taxes. Les **droits d’enregistrement** sont un impôt perçu par l’État lors de l’enregistrement d’un acte de constitution hypothécaire. Ils s’élèvent à 1,1% du montant du crédit. Les frais d’hypothèque sont d’une part, **rétribution** la perçue par l’état pour l’exécution des formalités d’hypothécaire et, d’autre part, d’une taxe concernant **l’inscription hypothécaire** au bureau des hypothèques. Les **honoraires** et **frais administratifs** couvrent la rémunération du notaire et de ses collaborateurs ainsi que les frais engagés pour leur recherche.

Les frais liés à l'acte hypothécaire pour un emprunt de 252.000€ sont estimés à **7.452€**

Montant crédit hypothécaire – Quotité 80%	252.000€
Frais liés à l'acte hypothécaire	6.952€
Frais de dossier et expertise bancaire	500€
Total des frais de l'acte hypothécaire	7.452€

LE MANDAT HYPOTHÉCAIRE

Il est possible pour l'emprunteur d'économiser sur les frais d'hypothèque en ayant recours au mandat hypothécaire. Les prêteurs acceptent parfois de constituer une hypothèque seulement sur une partie du bien, le reste étant couvert par un mandat hypothécaire. En pratique, l'emprunteur signe un mandat en faveur de l'institution financière qui pourra immédiatement prendre une hypothèque sans l'intervention de l'emprunteur, si celui-ci ne respecte pas ses engagements.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE, ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ ET ASSURANCE HABITATION: LES TROIS INSÉPARABLES

Lors de la souscription d'un crédit hypothécaire, la banque va se couvrir contre deux risques majeurs:

1. Le décès de l'emprunteur

Si l'emprunteur décède, l'emprunt devra être remboursé par les héritiers du défunt. Cette situation représente un risque de défaut de paiement pour le prêteur et pour ses héritiers qui devront assumer cette charge financière supplémentaire. C'est pourquoi les banques vous obligeront à souscrire à une assurance solde restant dû qui permettra de rembourser l'emprunt si l'assuré décède.

Bon à savoir

Le choix de l'assureur est le votre. Cependant, vous recevrez des offres plus attractives en souscrivant aux assurances dans la même institution que celle de votre crédit hypothécaire.

2. Une dégradation de l'immeuble

Une assurance habitation, aussi appelée assurance incendie, couvre l'habitation contre les dégradations que pourrait subir le bien immobilier (inondation, fuite, incendie, foudre, catastrophe naturelle, etc.). Elle permettra à l'organisme prêteur de se couvrir contre la perte de valeur du bien immobilier en cas d'incident.

L'EXPERTISE DU BIEN

Le prêteur insistera pour faire estimer le bien par un expert en qui il a confiance. Le prêteur s'assurera qu'en cas de mise en vente de l'immeuble dans les plus mauvaises conditions (par exemple en cas de saisie), il puisse récupérer le montant qu'il a prêté. Cette expertise sera à vos frais. Cette expertise coûte généralement entre 225 et 500 € en fonction du bien.

POUR PLUS DE PRÉCISIONS, VISITEZ :



ESTIMER LE MONTANT DE VOTRE CRÉDIT

QUOTITÉ 80%

Durée 20 ans

Pour atteindre une quotité de 80%, l'emprunteur doit apporter des fonds propres à hauteur de **115.014€**. Pour une quotité de 80%, les frais d'hypothèque liés à l'acte de crédit s'élèvent à **7.452€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d'emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

252.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,24%	Fixe	-	1.548,37€	1.548,37€	1.548,37€
Option 2	4,32%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	1.558,69€	1.310,42€	1.826,40€
Option 3	4,34%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	1.561,28€	1.312,79€	1.829,17€

QUOTITÉ 80%

Durée 25 ans

Pour atteindre une quotité de 80%, l'emprunteur doit apporter des fonds propres à hauteur de **115.014€**. Pour une quotité de 80%, les frais d'hypothèque liés à l'acte de crédit s'élèvent à **7.452€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d'emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

252.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,21%	Fixe	-	1.348,43€	1.348,43€	1.348,43€
Option 2	4,32%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	1.363,31€	1.104,76€	1.645,89€
Option 3	4,34%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	1.366,03€	1.107,21€	1.648,83€

QUOTITÉ 100%

Durée 25 ans

Pour atteindre une quotité de 100%, l'emprunteur doit apporter des fonds propres à hauteur de **52.998€**. Pour une quotité de 100%, les frais d'hypothèque liés à l'acte de crédit s'élèvent à **8.437€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d'emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

315.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,81%	Fixe	-	1.788,11€	1.788,11€	1.788,11€
Option 2	4,92%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	1.807,20€	1.474,45€	2.168,37€
Option 3	4,94%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	1.810,68€	1.477,61€	2.172,11€

Estimations ci-dessus réalisées en janvier 2023

TAUX FIXE ET TAUX VARIABLE

1. Taux fixe

Le taux fixe établi à la souscription du crédit est le taux applicable pendant toute la durée de votre crédit. Le taux fixe offre une sécurité importante: vous connaissez à l'avance le montant de vos mensualités pour toute la durée du crédit.

2. Taux variable

Dans le cas d'un taux variable, le taux de base fixé à la souscription du crédit est susceptible de varier. Les échéances de révision sont préalablement et contractuellement établies. Le taux de base sera revu en fonction de l'évolution d'un indice de référence. Le choix d'un taux variable est plus risqué mais peut s'avérer être un choix gagnant car ces taux sont généralement plus avantageux en début de remboursement. Cependant, les révisions du taux au cours de la durée de votre emprunt (tous les ans, tous les 5 ans, etc.) peuvent mener à une augmentation ou diminution de celui-ci.

Exemple: le taux semi-variable 10/5/5 -2%/+2% offre un taux qui reste fixe pendant les dix premières années de votre emprunt. Le taux est ajusté après 10 ans en fonction de l'indice de référence. Si cet indice a augmenté, le taux augmentera, et inversement. Cependant, la variabilité des taux est "capée", dans ce cas-ci à 3%. Le taux ne peut donc varier que d'un maxi-mum de 3% positivement ou négativement. De plus, le taux peut au maximum doubler. Un taux de 1% peut augmenter au maximum jusqu'à 2%

NOTRE CONSEIL

Pour éviter que l'emprunt ne pèse trop lourd sur votre budget mensuel, il est important de déterminer la bonne combinaison "durée, quotité et montant du crédit". Par exemple, augmenter la durée de votre emprunt diminuera la mensualité à payer chaque mois mais augmentera la somme totale des intérêts payée sur le crédit.

Pour trouver le type de crédit le plus adapté à votre situation et bénéficier de conseils, faites appel à un de nos experts bancaires: credit@arianeproject.be

POUR UNE SIMULATION PLUS COMPLÈTE, UTILISEZ NOTRE OUTIL EN LIGNE :



VOUS ÊTES GÉRANT D'ENTREPRISE ? POURQUOI NE PAS REMBOURSER VOTRE CAPITAL EMPRUNTÉ AVEC UN EIP ?

Terme Fixe

Pour votre investissement immobilier, vous pouvez contracter un crédit appelé « **Terme Fixe** » durant lequel vous ne payez que les intérêts sur le capital emprunté. Au terme, vous remboursez ce dernier en une fois.

EIP

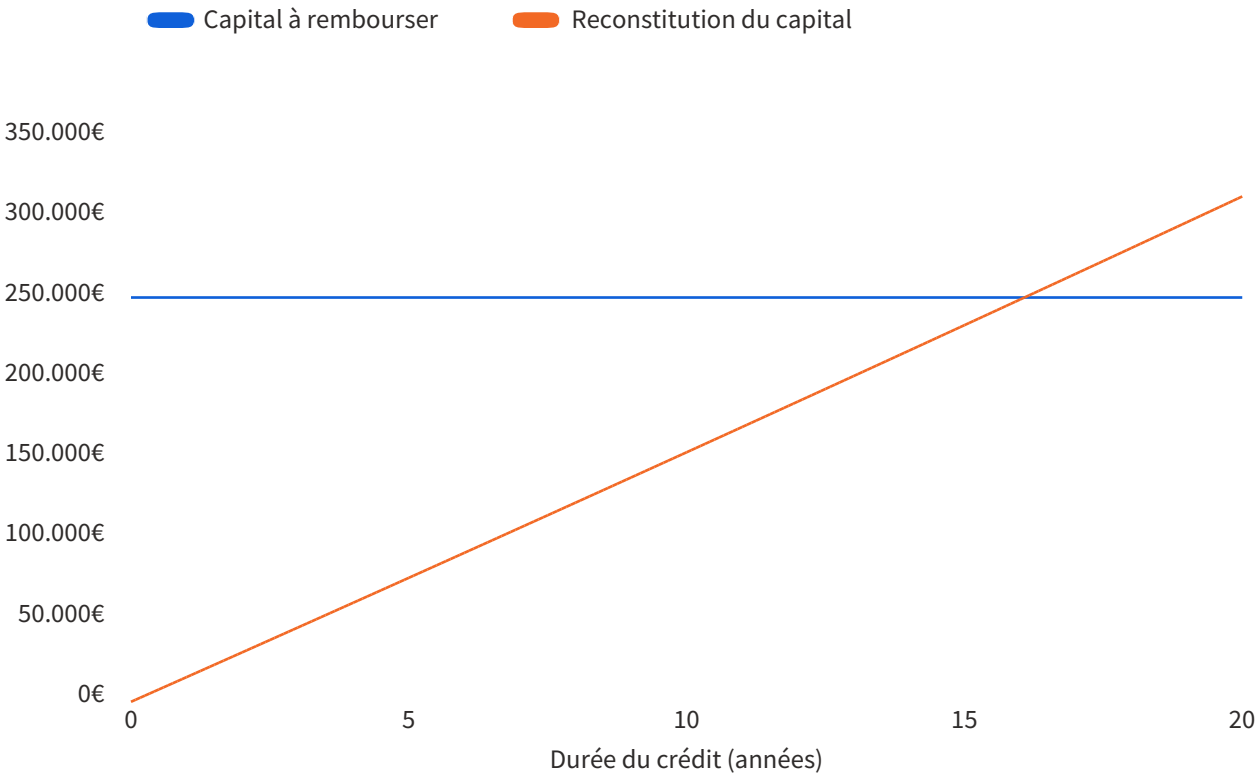
Un **engagement individuel de pension** est un contrat d'assurance pension extralégale conclu par une société avec un seul bénéficiaire. Les primes sont payées par la société et sont déductibles comme charges professionnelles. Vous recevez le capital constitué à la pension.

Par ailleurs, il est possible de demander une avance sur EIP afin de financer votre investissement immobilier (construire, acheter ou transformer). Au terme de votre crédit « Terme Fixe », vous utilisez cette avance pour rembourser le capital emprunté.

Avantages :

- ✓ Financement avantageux : vous ne payez que l'intérêt sur le capital emprunté pendant toute la durée du crédit
- ✓ Fiscalement intéressant : vous remboursez votre crédit au moyen du capital perçu de votre contrat d'assurance et dont les primes sont payées par votre société et entièrement déductibles.
- ✓ Grâce à cette solution, vous pouvez « toucher » votre capital pension à l'avance.

RECONSTRUCTION DU CAPITAL AVEC EIP

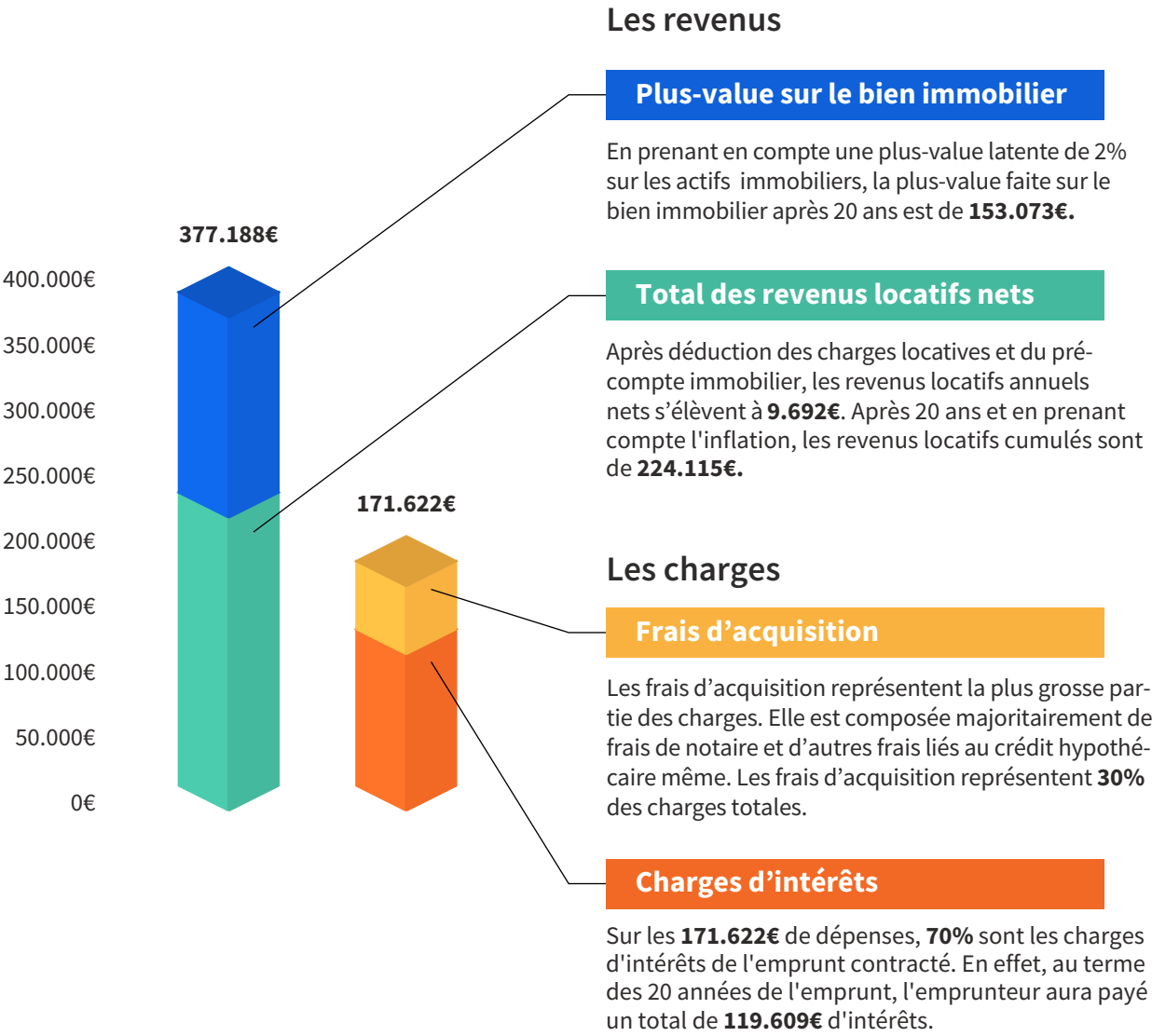


RENTABILITÉ SUR VOTRE ACTIF

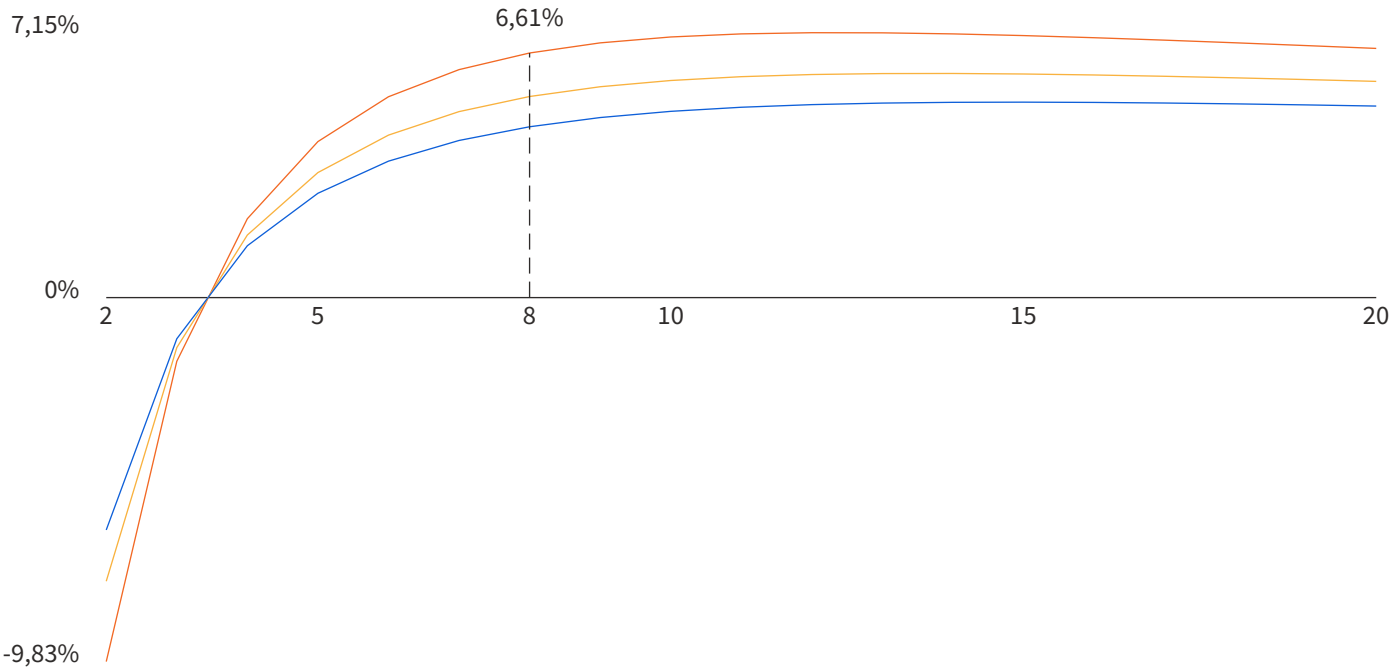
Les facteurs qui affectent votre rentabilité sont : vos revenus locatifs, l'augmentation de valeur de votre bien, les frais d'acquisition et les charges d'intérêts.

Exemple d'un crédit fixe sur une durée de 20 ans avec une quotité de 80%

ÉLÉMENTS AFFECTANT LA RENTABILITÉ



RENTABILITÉ SUR ACTIF PAR ANNÉE EN FONCTION DE LA QUOTITÉ



Le graphique montre une estimation de la rentabilité du bien immobilier lorsqu'il est financé par un emprunt sur 20 ans.

COMMENT INTERPRÉTER LE GRAPHIQUE DE RENTABILITÉ ?

Si le bien immobilier est vendu après 8 années, il aura généré une rentabilité de 6,61% durant les 8 années pendant lesquelles le bien a été détenu.

La rentabilité a tendance à augmenter avec la quotité. C'est un bon exemple de ce que l'on appelle l'effet de levier. Tant que l'investissement est plus rentable que le coût de l'endettement, l'effet de levier permet d'augmenter la rentabilité des fonds propres, ici l'apport personnel amené par l'emprunteur. Attention, augmenter votre quotité augmente aussi vos mensualités.

NOTRE CONSEIL

Les frais d'acquisition, composés des frais de notaire et des frais d'acte de crédit hypothécaire, constituent la majeure partie des charges lors d'un achat immobilier. Prenez le temps d'explorer les moyens mis à disposition par le législateur pour diminuer ces frais. Dans la pratique, les plus utilisés sont le mandat d'hypothèque, la reprise d'encours et l'abattement sur les droits d'enregistrement.

Faites appel à un de nos experts bancaires à l'adresse credit@arianeproject.be

POUR UNE SIMULATION PLUS COMPLÈTE, UTILISEZ NOTRE OUTIL EN LIGNE :



VOUS AVEZ BESOIN D'AIDE POUR VOTRE CREDIT ?
NOUS RÉPONDONS À VOS QUESTIONS GRATUITEMENT !

Contactez-nous sur

credit@arianeproject.be

LES PRIMES HABITATION EN RÉGION WALLONNE

QUELLES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DES PRIMES ?

- ✓ L'habitation a été construite il y a au moins 15 ans et elle est destinée au logement à minimum 50%.
- ✓ Vous vous engagez à remplir, au plus tard dans les 12 mois, l'une des conditions suivantes :
 - Occuper le bien comme résidence principale pendant minimum 5 ans.
 - Mettre le logement à la disposition d'une agence immobilière sociale pendant minimum 6 ans.
 - Mettre gratuitement et à titre de résidence principale, le logement à disposition d'un parent pendant minimum 1 an.
- ✓ Votre entrepreneur est inscrit à la BCE.
- ✓ Votre logement est reconnu améliorable par un auditeur agréé. Sa visite doit avoir lieu avant les travaux.

COMMENT CALCULER MA PRIME ?

Le montant des primes dépend du revenu globalement imposable de votre ménage. Les revenus sont diminués de 5000€ par enfant à charge du ménage et/ou par personne reconnue handicapée par le SPF Sécurité Sociale faisant partie de votre ménage.

La région divise les revenus entre 5 catégories :

Catégorie	Revenus du ménage	Calcul de la prime
C1	< 23.000€	Montant de base x6
C2	Compris entre 23.000.01€ et 32.700€	Montant de base x4
C3	Compris entre 32.700.01€ et 43.200€	Montant de base x3
C4	Compris entre 43.200.01€ et 97.700€	Montant de base x2
C5	> 97.700€	Montant de base

LES PRIMES RENOVATIONS EN WALLONIE

Dans tous les cas, le montant de la prime sera plafonné à 70% du montant total des factures.

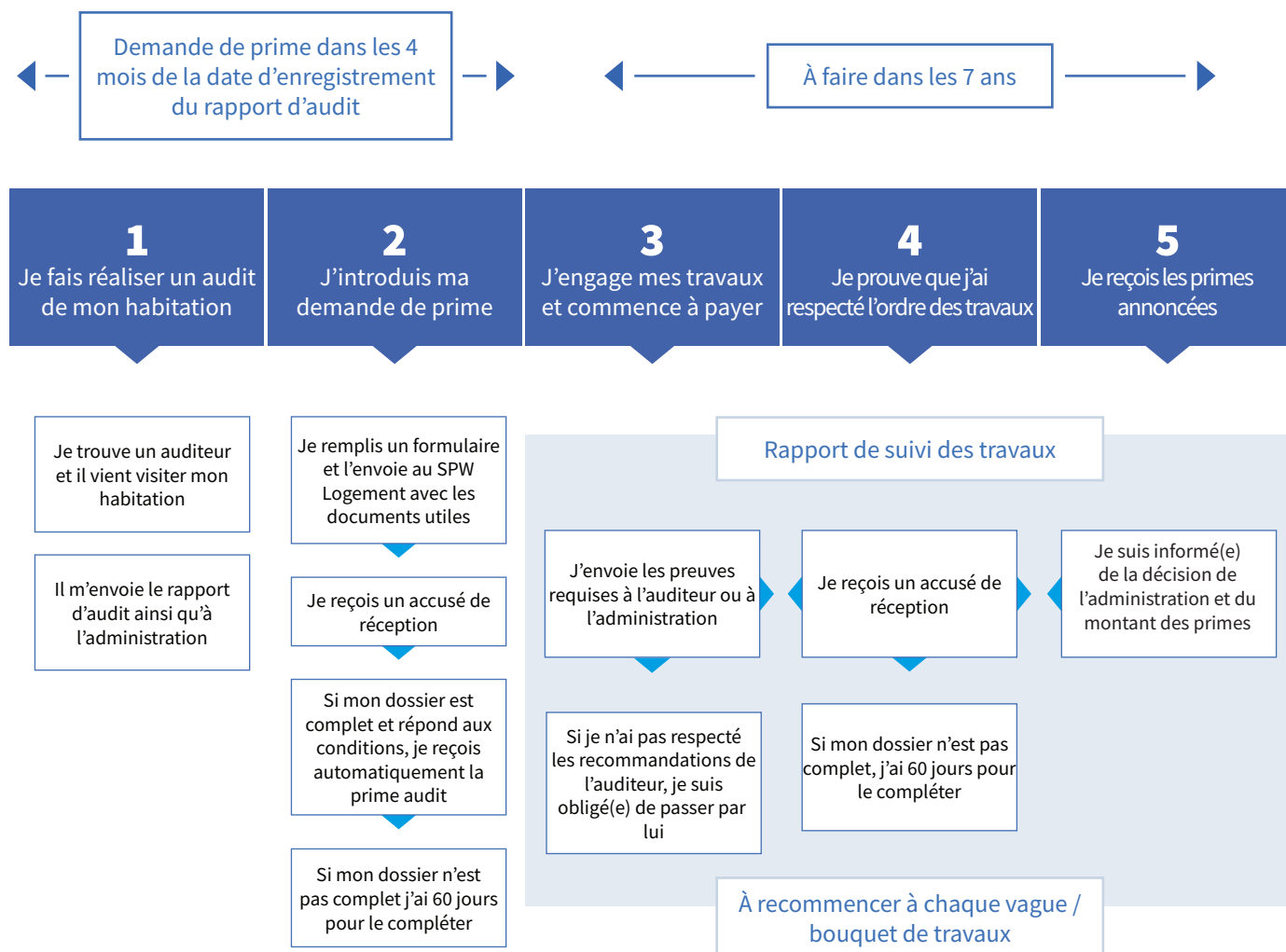
	Catégorie	Montant de base	Montant max	Conditions
Audit	Audit énergétique	110€	660€	Réalisé par un auditeur agréé
Toiture	Remplacement de la couverture	6€/m²	36€/m²	U < ou = à 0,20 W/m²K
	Appropriation de la charpente	250€	1 500 €	
	Remplacement d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	100 €	600 €	
	Isolation thermique du toit ou des combles*	0,15 €/kWh économisé	0,90 €/kWh économisé	

LES PRIMES RENOVATIONS EN WALLONIE

Dans tous les cas, le montant de la prime sera plafonné à 70% du montant total des factures.

	Catégorie	Montant de base	Montant max	Conditions
Audit	Audit énergétique	110€	660€	Réalisé par un auditeur agréé
Murs	Assèchement des murs – infiltration	5 €/m²	30 €/m²	
	Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	6 €/m²	36 €/m²	
	Renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction totale de ces murs	8 €/m²	48 €/m2	
	Élimination de la mérule ou de tout champignon aux effets analogues	250 €	1 500 €	
	Élimination du radon	250 €	1 500 €	
	Isolation thermique des murs*	0,15 €/kWh économisé	0,90 €/kWh économisé	U < ou = 0,24 W/m²K
Sols	Remplacement des supports des aires de circulation d'un ou plusieurs locaux	5 €/m²	30 €/m²	
	Isolation thermique des sols*	0,15 €/Kwh économisé	0,90 €/Kwh économisé	U < ou = 0,24 W/m²K
Sécurité	Appropriation de l'installation électrique	200	1 200 €	
	Appropriation de l'installation de gaz	0,15 €/kWh économisé	1 200 €	
Menuiseries	Remplacement des menuiseries/vitrages extérieur(e)s	0,15 €/kWh économisé	0,90 €/kWh économisé	Uw < ou = 1,5 W/m²K Ug < ou = 1,0 W/m²K
Chauffage et eau chaude	Pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire	500 €	3 000 €	Caractéristiques techniques et critères de rendement minimum
	Pompe à chaleur pour le chauffage ou combinée	1 000 €	6 000 €	
	Chaudière biomasse	1 000 €	6 000 €	
	Chauffe-eau solaire	750 €	4 500 €	
	Poêle biomasse local	250 €	1 500 €	
	Chaudière ou poêle biomasse combiné(e) avec chauffe-eau solaire en une opération	150 % des primes de base respectives		
Système de ventilation	Système VMC simple flux	500 €	3 000 €	Caractéristiques techniques et critères de rendement minimum
	Système VMC double flux (avec rendement minimum récupération de chaleur)	1 200 €	7 200 €	
Augmentation des rendements de production	Augmentation des rendements de production, de distribution, de stockage, d'émission et de régulation des installations de chauffage	0,15 €/kWh économisé	0,90 €/kWh économisé	
	Augmentation des rendements de production, de distribution, de stockage, d'émission et de régulation des installations de chauffage			

QUELLES SONT LES DÉMARCHES À SUIVRE ?



OÙ SE RENSEIGNER ?

OPTION 1

Se rendre au guichet Energie Wallonie

Aux Guichets Énergie Wallonie, le citoyen bénéficie de conseils techniques personnalisés, neutres et entièrement gratuits prodigués par des spécialistes. Il obtient aussi des informations claires sur la réglementation et sur les aides en matière d'énergie en Wallonie.

OPTION 2

Appeler le numéro vert du servic public de Wallonie



Appel gratuit
1718

ASSURANCE HABITATION

ASSUREZ VOTRE NOUVEAU BIEN POUR UN MONTANT DE

48,28 € /MOIS | **466,07 € /an(1)**

COUVERTURES

VOUS ÊTES COUVERT 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 COUVERT 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 **63 000 €**

VOS AVANTAGES



Info Line & Première Assistance



Informations précises permettant une assurance au plus juste



Un courtier à votre service

GARANTIES OPTIONNELLES



Jardin +

Option jardin + : assurez votre matériel et cabane de jardin ainsi que les autres meubles et outils pour un montant de 10.00 €.



Responsabilité civile vie privée
Protection juridique vie privée

tes-vous couvert pour les dommages que vous pouvez causer accidentellement à d'autres dans le cadre de votre vie privée ?



Vol

Vos biens seront assurés en cas de vol, dans votre habitation ou dans votre location de vacances.



Protection juridique habitation

Vos intérêts seront défendus lors de tout conflit relatif à vos biens assurés.

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

LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN

ÉTAPE 1

CALCULER SON BUDGET & LES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION



La première étape est de connaître votre budget et votre capacité d'emprunt. Des outils en ligne sont disponibles auprès des banques mais le meilleur moyen reste de prendre rendez-vous auprès d'un expert bancaire.

Dans votre budget, n'oubliez pas d'inclure tous les frais d'acquisition, le budget des travaux éventuels, de la remise aux normes de l'électricité, des charges mensuelles de la copropriété par exemple.

ÉTAPE 2

VÉRIFIER L'ÉTAT DU BIEN

L'acquéreur a un devoir d'investigation envers le bien qu'il achète. Il est important de visiter le bien plusieurs fois, accompagné d'un expert si nécessaire.

Soyez vigilants par rapport aux vices-cachés, aux servitudes, aux droits de préemption et aux canalisations souterraines.

Une visite à l'urbanisme de la commune est aussi vivement conseillée. Vous pourrez confronter les plans enregistrés avec les plans actuels et discuter de la faisabilité des travaux envisagés dans votre projet.



ÉTAPE 3

REMETTRE SON OFFRE : ENGAGEMENT UNILATÉRAL

Il n'existe pas de formulaire type pour l'offre. Elle peut être fournie par l'agent immobilier, mais en cas de doute, rédigez l'offre avec votre notaire !

Votre offre doit contenir au minimum le nom de l'acheteur, l'adresse du bien, le prix offert, la durée de validité, les réserves, les remarques éventuelles et conditions suspensives, la date et la signature.

Attention l'offre est un véritable engagement. Il est conseillé d'insérer des conditions suspensives. Une condition suspensive, si elle ne se réalise pas, met fin au contrat. Cela peut concerner l'octroi d'un crédit ou la validité des prescriptions urbanistiques par exemple.

Le vendeur a le droit d'accepter ou de refuser votre offre.



LE VENDEUR CONTRESIGNE L'OFFRE : ENGAGEMENT RÉCIPROQUE

Dès que le vendeur a contre-signé l'offre, les deux parties sont engagées.

15 jours en général

ÉTAPE 4

SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente est un contrat qui engage acheteur et vendeur sur tous les éléments de la vente. Dès signature du compromis, la vente est définitive.

Généralement rédigé par un notaire, le compromis doit être le plus complet et le plus clair possible pour ne laisser aucune place à la discussion.

Un acompte de 5 à 10% du prix de vente est généralement payé sur le compte d'un tiers (agent immobilier ou notaire) à titre de garantie.

Levée de la clause suspensive

Lorsque la banque vous fait son offre, la clause suspensive est levée.



4 mois de délais maximum

ÉTAPE 5

SIGNER L'ACTE DE VENTE

La signature de l'acte doit se faire par un notaire. Suite aux recherches qu'il aura effectuées, il y inclura toutes les informations nécessaires et légales à la vente.

L'acheteur fait le virement du solde à payer sur un compte tiers du notaire. En contrepartie, l'acheteur reçoit les clés.

En cas d'emprunt hypothécaire, la signature de l'acte de crédit se fera en principe le même jour que l'acte d'achat.

Le notaire vous remettra une copie de l'acte ainsi qu'une copie de l'acte de propriété dès que l'acte sera enregistré au bureau de sécurité juridique compétent.



OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

.....
.....
.....
.....
.....

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)

Notaire choisi en cas de vente

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant »,

Déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immeuble situé à :

Commune : 1480 TUBIZE

Adresse et code postal : Rue Reine Elisabeth 62

Section cadastrale : B154a3

Statut urbanistique du bien : Maison unifamiliale 3 façades – Jardin – Garage

Certificat électrique : Conforme

PEB : E

Et à propos duquel, l'offrant déclare avoir reçu toutes les informations administratives et tous les documents utiles.

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

(*) = 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.

1/3

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 garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris** est fixé à :

-euros (en chiffres)
-euros (en lettres)

Une garantie équivalente à 10 % du prix de vente sera versé à la signature du compromis de vente, 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 midi, **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 :

OU

Autre (sms..)au numéro suivant:

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserves. **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 condition suspensive **OU** 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) / la date de la signature du compromis par toutes les parties. (*)

(*) = 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.

2/3

- Autre condition suspensive :
.....
.....

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.

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
le

Signature(s) de tou(te)s les offrants précédée(s) de la mention « *lu et approuvé* »

Acquéreurs

Vendeurs

(*) = 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.

By the Way

SMART
REAL ESTATE



188.84 m²

Surface habitable



3

Chambres



1

Salle de bain

Prix
315 000 €



1

Garage



1

Emplacement
parking



1

Cave

v.2.0

BY THE WAY IMMO

welcome@bytheway.be +32 2 648 01 20 www.bytheway.be

IPI - BIV 508.226

BRUSSELS AGENCY Av. Louise 433, 1050 Bruxelles

WATERLOO AGENCY . Drève Richelle, 96 - 1410 Waterloo

By the Way Immo, Av. Louise 433, 1050 Bruxelles. Ne pas jeter sur la voie publique. Le présent document et ses illustrations n'ont pas de caractère contractuel et son contenu ne dispense pas l'acheteur de s'assurer de l'exactitude des renseignements fournis par le biais d'investigations sur place.