

**VAN BECELAERE 88**  
WATERMAEL-BOITSFORT



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	14
C. RECHERCHE CADASTRALE	22
D. TERRAIN	23
E. LOCALISATION	24

## ANALYSE TECHNIQUE

A. CERTIFICATS	26
B. IMMOPASS	27

## FINANCIER

A. REVENU CADASTRAL ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER	39
B. ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION	39
C. POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION SUR VOS DROITS D'ENREGISTREMENT ?	40
D. FINANCER VOTRE ACQUISITION ET FRAIS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE	40
E. ESTIMER LE MONTANT DE VOTRE CRÉDIT	43
F. RENTABILITÉ SUR VOTRE ACTIF	46

## PRIMES HABITATION

A. LES PRIMES HABITATION EN RÉGION WALLONNE	48
---	----

## JURIDIQUE

A. ASSURANCE HABITATION	53
B. LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN	54
C. OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE	56

## 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





HALL



CUISINE



SALLE À MANGER



SÉJOUR





**TERRASSE**

LE BIEN



**LOCAL À VÉLOS**

LE BIEN



**JARDIN**



**SALLE DE BAIN**





**CHAMBRE 1**

LE BIEN



**GARDE-ROBE**

LE BIEN



**CHAMBRE 2**



**SALLE DE DOUCHE 1**





**CHAMBRE 3**

LE BIEN



**CHAMBRE 5**

LE BIEN



**CHAMBRE 4**

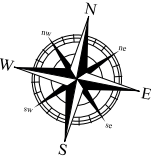
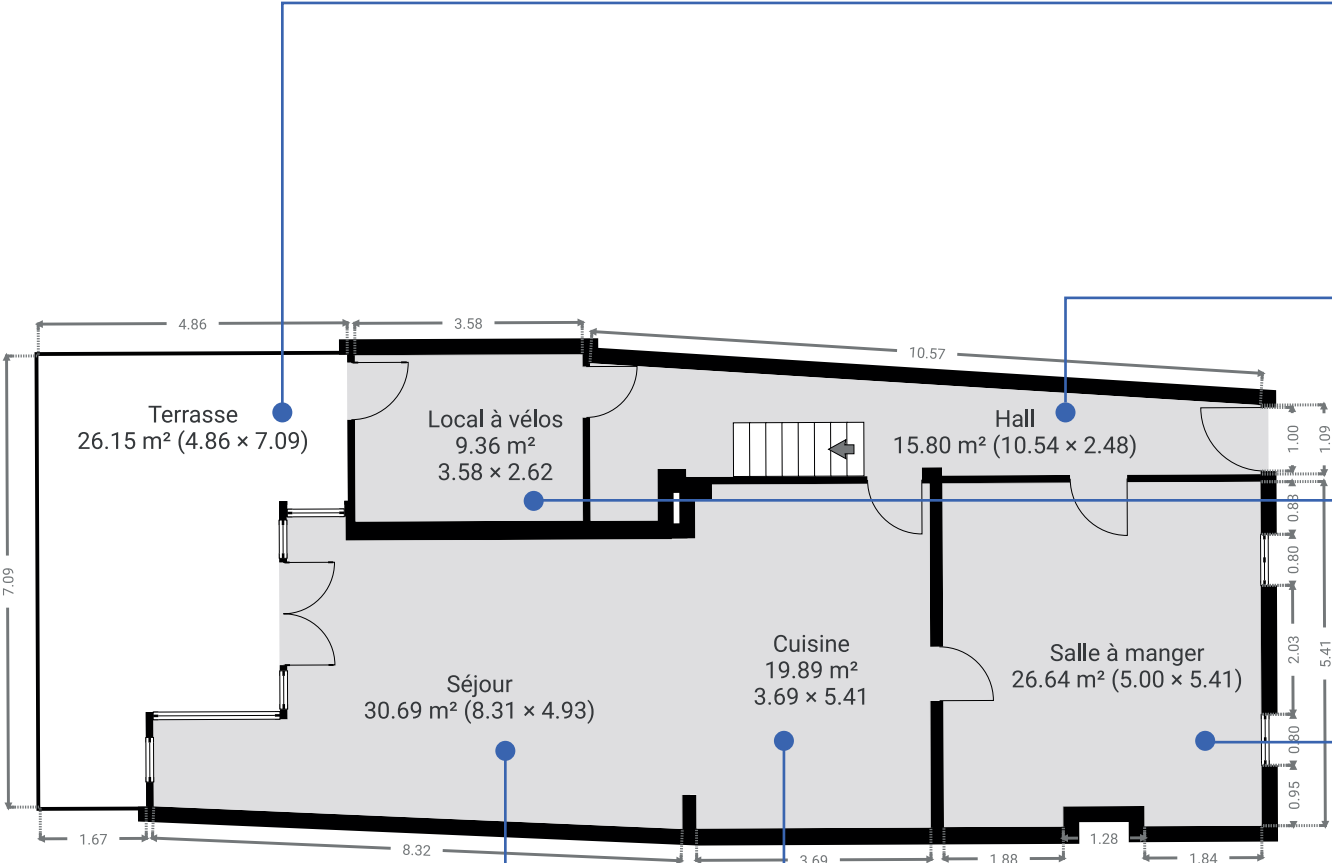


**SALLE DE DOUCHE 2**



# REZ-DE-CHAUSSÉE

SURFACE TOTALE : 102.33 m<sup>2</sup>



## TERRASSE

SURFACE: 26.15 m<sup>2</sup>



## HALL

SURFACE: 15.80 m<sup>2</sup>



## LOCAL À VÉLOS

SURFACE: 9.36 m<sup>2</sup>



## SALLE À MANGER

SURFACE: 26.64 m<sup>2</sup>



## CUISINE

SURFACE: 19.89 m<sup>2</sup>



## SÉJOUR

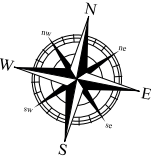
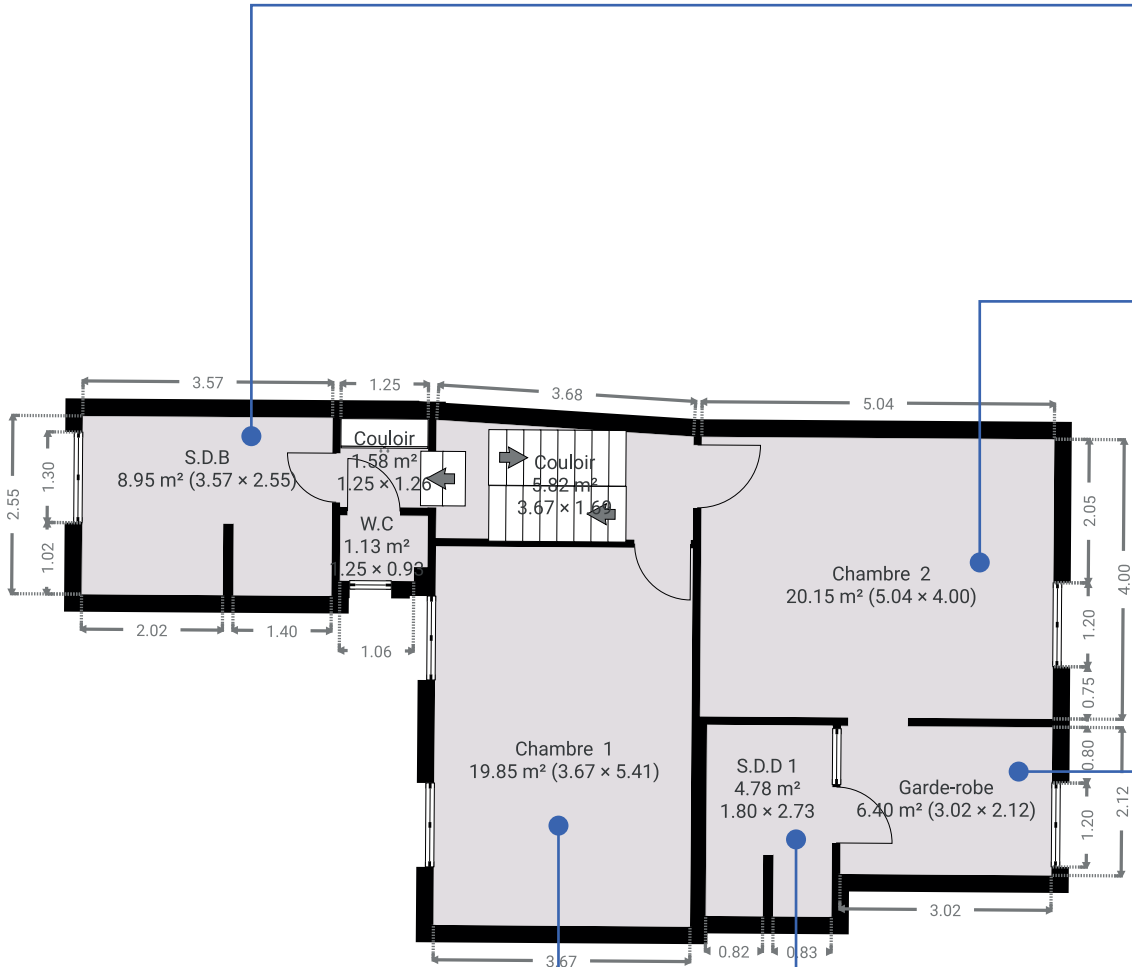
SURFACE: 30.69 m<sup>2</sup>





# 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 68.61 m<sup>2</sup>



**S.D.B**  
SURFACE: 8.95 m<sup>2</sup>



**CHAMBRE 2**  
SURFACE: 20.15 m<sup>2</sup>



**GARDE-ROBE**  
SURFACE: 6.40 m<sup>2</sup>



**S.D.D 1**  
SURFACE: 4.78 m<sup>2</sup>



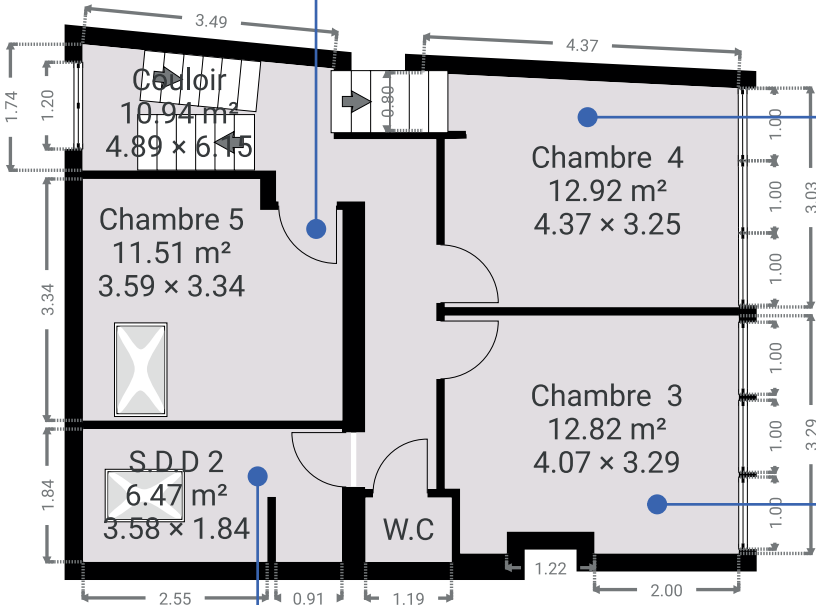
**CHAMBRE 1**  
SURFACE: 19.85 m<sup>2</sup>





# 2<sup>ÉME</sup> ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 55.68 m<sup>2</sup>



**CHAMBRE 5**  
SURFACE: 11.51 m<sup>2</sup>



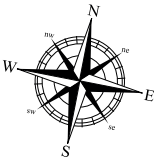
**CHAMBRE 4**  
SURFACE: 12.92 m<sup>2</sup>



**CHAMBRE 3**  
SURFACE: 12.82 m<sup>2</sup>



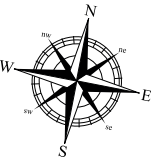
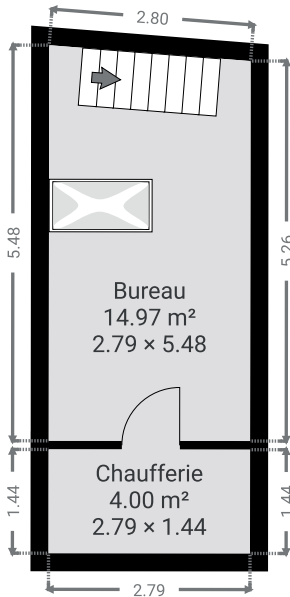
**S.D.D 2**  
SURFACE: 6.47 m<sup>2</sup>





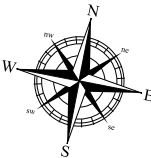
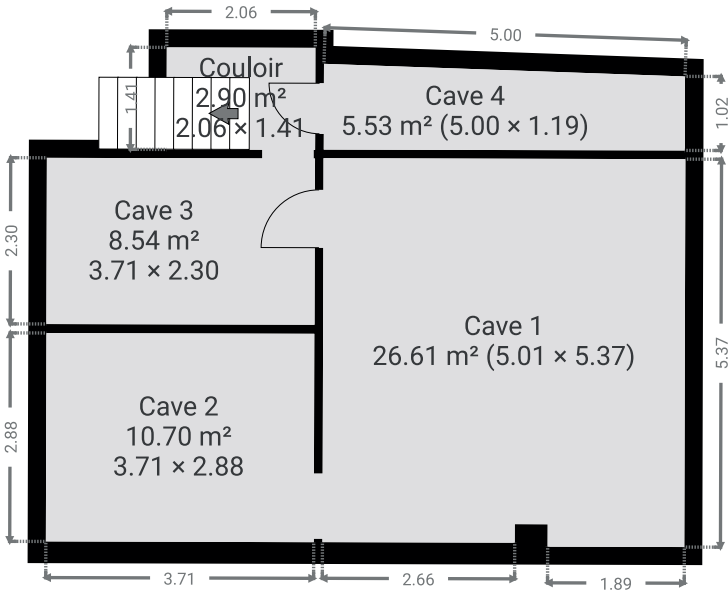
3<sup>ÉME</sup> ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 18.96 m<sup>2</sup>



SOUS-SOL

SURFACE TOTALE : 54.25 m<sup>2</sup>





RECHERCHE CADASTRALE



Surface : 439.64 m<sup>2</sup> Parcelle : E13g5

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/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e?\\_ga=2.70714708.576628817.1627295983-758586496.1627295983](https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e?_ga=2.70714708.576628817.1627295983-758586496.1627295983)

2. ZONE INONDABLE

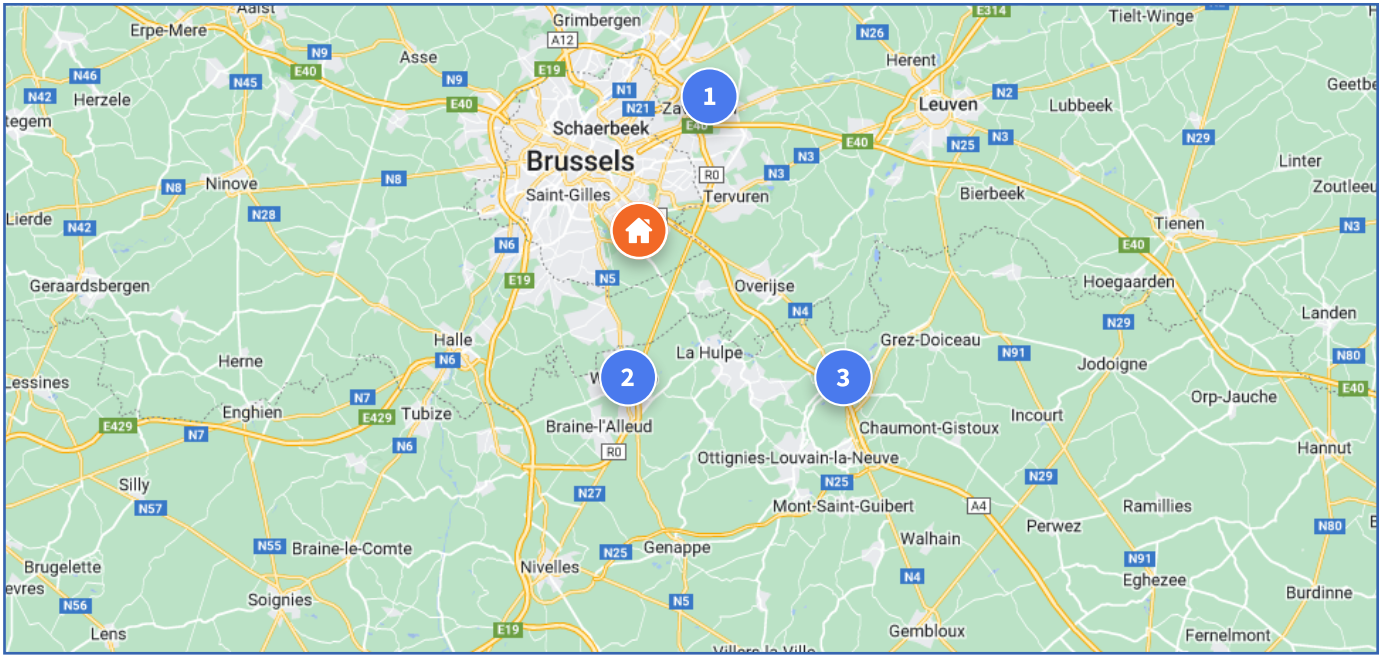
Aucune remarque particulière  
Source : [https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f?\\_ga=2.199126123.518226251.1627295446-1148053959.162729544648053959.1627295446](https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f?_ga=2.199126123.518226251.1627295446-1148053959.162729544648053959.1627295446)

DISCLAIMER

Les informations collectées proviennent des différents portails mis à disposition par la Région de Bruxelles-Capitale.  
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.

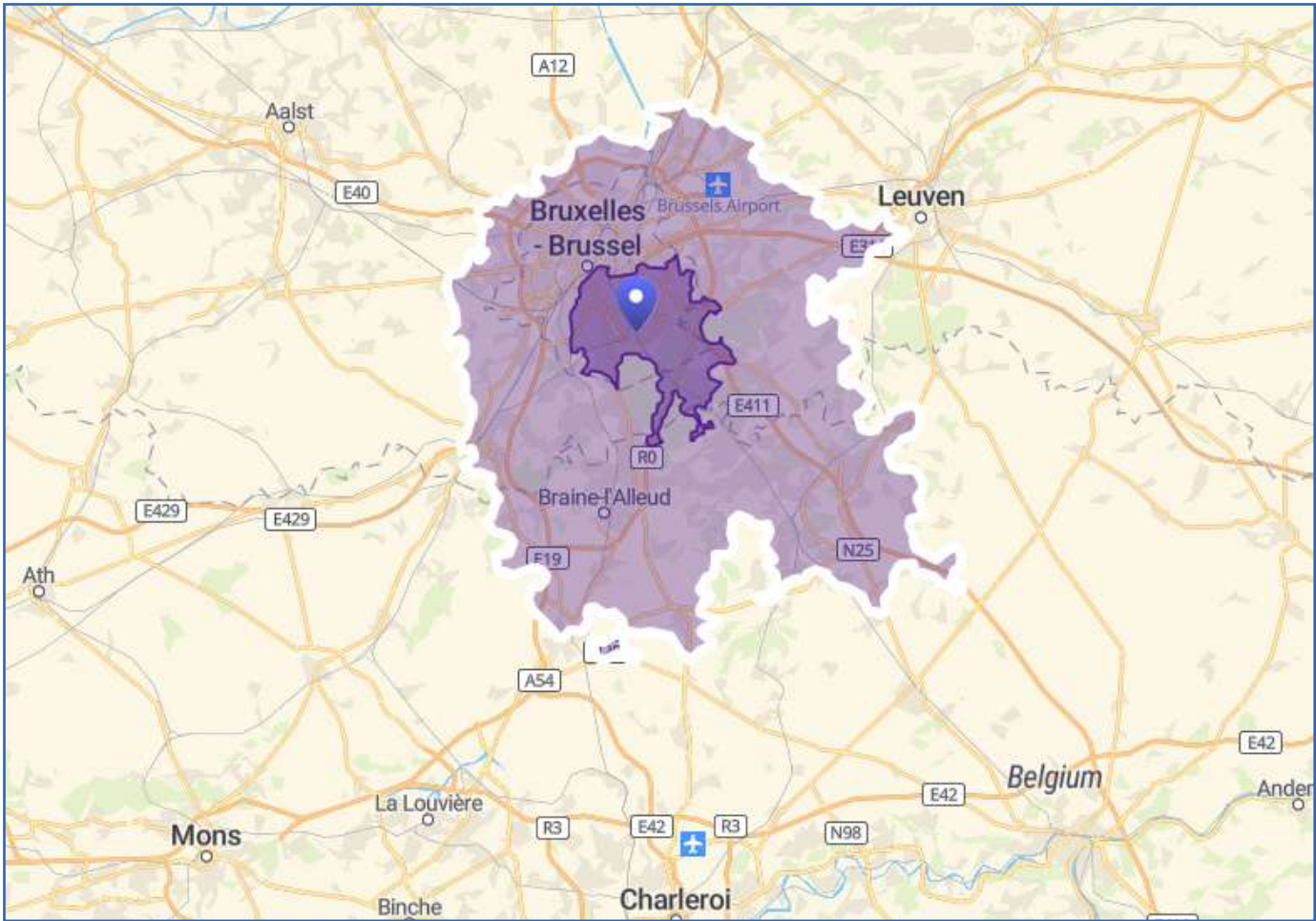


VILLES À PROXIMITÉ



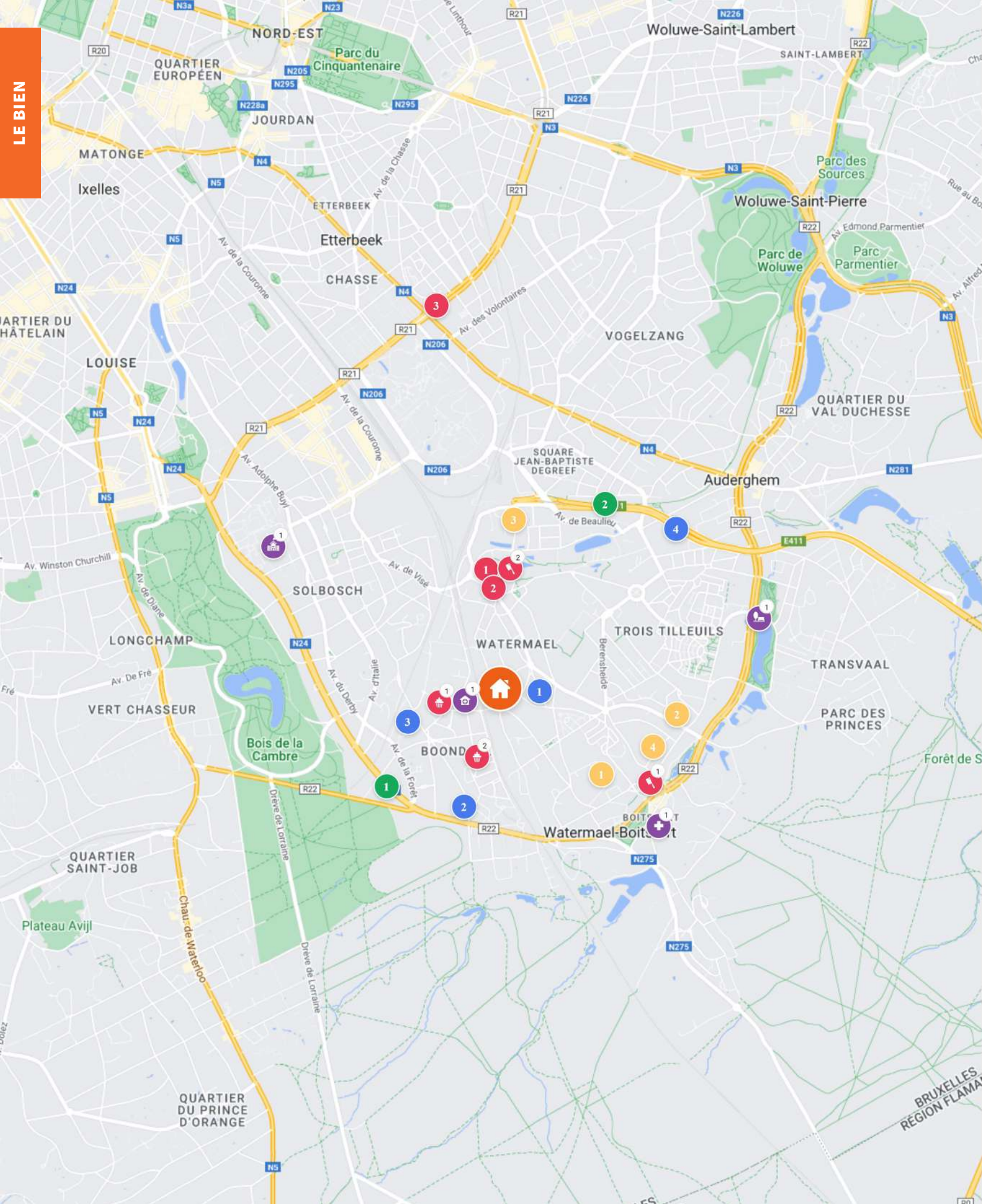
- 1 Aéroport de Bruxelles 30 min
- 2 Waterloo 21 min
- 3 Wavre 23 min

DÉPLACEMENTS



- 30 min en voiture
- 15 min en voiture





# LOCALISATION

Avenue Emile Van Becelaere 88, Watermael-Boitsfort

## TRANSPORTS EN COMMUN

- 1 Calypso 2000  
Arrêt de bus 1 min 7 min
- 2 Coccinelles  
Arrêt de tram 4 min 15 min
- 3 Boondael  
Gare 4 min 13 min
- 4 Demey  
Station de métro 7 min



17 95 N08



8



S5 S7 S9 S19



5

## COMMERCES

- 1 Carrefour market  
4 min 9 min

2 Shop & Go Delhaize Keym  
4 min 9 min

3 Colruyt Auderghem  
11 min
- 

1 Steenhoudt / Willem  
5 min



2 Vandooren Lieven Stephaan  
4 min 9 min



1 La Charlotte Royale  
2 min 2 min

2 Le Petit Chaperon Rouge  
3 min 10 min

## RESTAURANTS

- 1 La Véraison  
3 min 12 min

3 The Lodge  
5 min 14 min
- 2 Le Psylophone  
4 min

4 Winery  
5 min

## AXES ROUTIERS

- 1 N24  
4 min

2 E411  
8 min

## AUTRES

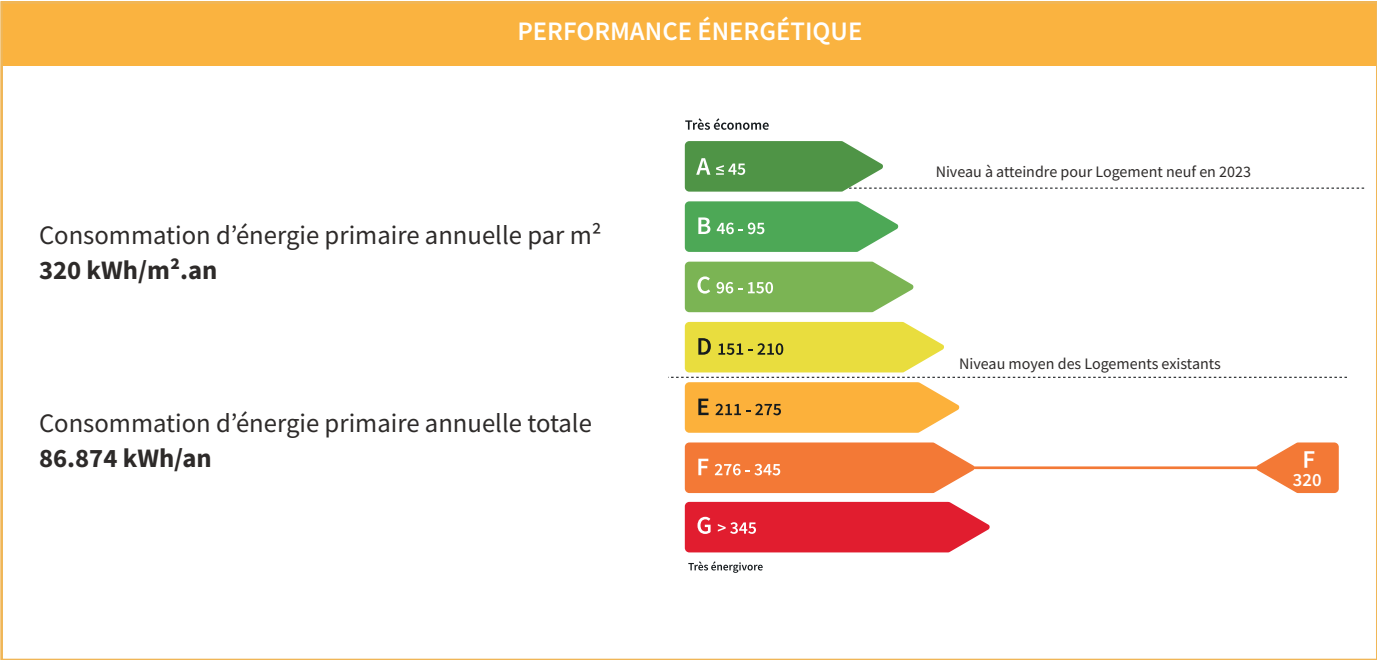
- 1 Université Libre de Bruxelles  
8 min

1 Pharmacie du Dries  
2 min 5 min
- 1 Synlab test  
5 min

1 Parc Tenreuken  
5 min



# AUDIT TECHNIQUE - CERTIFICATS



CERTIFICATEUR ÉLECTRIQUE

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

L'installation existante

Non Conforme

Infractions installation existante

Certificat électrique complet sur demande

Agent visiteur

Date

Prochaine visite de contrôle

Hicham Benchaib

02/03/2023

18 mois après la signature de l'acte

# AUDIT TECHNIQUE IMMOPASS

Score général attribué par l'auditeur \*

IMMOPASS

89%  
DE VALIDITÉ



Visiter le site pour plus d'informations

Scales icon

100%

SITUATION URBANISTIQUE

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

Checklist icon

50%

CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

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

House icon

100%

ABORDS & EXTÉRIEURS

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

Stethoscope icon

80%

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

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

House icon

82%

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

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

Interior icon

98%

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

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

Stairs icon

70%

LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

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

Gears icon

100%

INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

\*Audit réalisé le 24/02/2023 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

- Isolation par l'extérieur du pignon.
- Isolation à placer dans la toiture principale.
- Amélioration de la performance des châssis - façade avant
- Pose de grilles d'aération dans les châssis

## Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est saine mais nous pensons qu'il serait nécessaire d'intervenir assez rapidement au niveau de la façade avant et du pignon afin d'en améliorer l'étanchéité et l'isolation.

### 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'habitation

### 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

Le permis de l'extension a été réalisé conformément à la demande.



## CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

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

INDISPONIBLE

### 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

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

INDISPONIBLE





EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

100%

ACCÈS & SITUATION

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ABORDS

100%

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

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

80%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

PROBLÈME(S) AVÉRÉ(S)

Présence d'un peu d'humidité au niveau de l'angle en façade avant. On constate en façade que l'enduit est cassé et donc qu'il y a une réelle faiblesse de l'étanchéité de la façade au droit de l'humidité constaté.

Nous constatons également que la température est fort proche du point de rosée au moment de notre passage.

Nous conseillons vivement de traiter les façades avant et latérales afin d protéger efficacement les murs actuels à la fois des intempéries mais aussi des ponts thermiques.

Le reste de l'habitation est sain.

Voir façade.





ENVELOPPE DU BÂTIMENT

82%

MURS & PAREMENTS

67%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Nous avons pu constater quelques désordres mineurs au niveau des façades:  
1) fissure du parement en façade avant. Ces fissures semblent assez anciennes néanmoins le mauvais a été suffisamment important pour fissuré des blocs, les fissures ne suivant pas les joints comme on peut le constater habituellement. Nous conseillons de réparer préalablement les fissures en façade avant de réaliser un enduit sur l'ensemble de la façade. L'isolation par l'extérieur sera probablement refusé par les autorités communales. Budget de l'ordre de 100 euros/m2  
2) nous conseillons d'isoler l'entièreté du pignon et de le recouvrir d'une enduit pour avoir une uniformité avec les façades avant et arrières. Attention isoler et enduire le pignon (ou y placer un autre revêtement tel un bardage en ardoises, bois,...)nécessitera l'introduction d'une demande de permis préalable car c'est visible de la chaussée.

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Attention, en façade arrière, il faudrait refaire les joints autour des menuiseries extérieures. De petites fissures apparaissent au niveau de l'enduit.

TOITURE

83%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Pas de remarque particulière au niveau de la toiture.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Attention la corniche en façade avant est relativement abîmée au droit du passage de la descente d'eau pluviale. Nous recommandons de faire vérifier son état et remplacer si besoin l'étanchéité de la corniche. Il faut également prévoir un budget pour l'entretien de la peinture de la corniche. Budget 3.500 à 5.000 euros en fonction de l'état de la corniche  
Pas de solin au droit du mitoyen de gauche. Les joints sont partiellement évidés et représentent un point faible de l'étanchéité du mitoyen.  
Les végétations sur la toiture plate sont brûlées.

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

4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Attention, les châssis en façade avant datent de 1995 et le double vitrage est d'époque, il ne présente pas un haut rendement d'isolation. On peut considérer qu'ils ont donc un coefficient supérieur à 3 W/m2K. Nous conseillons de remplacer les doubles vitrages ben cas de travaux d'isolation de la maison.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

98%

POINTS GÉNÉRAUX

100%

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 ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



LIVING / SALON(S)

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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 ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CHAMBRES & DRESSING

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Sauf problème décrit d'humidité pour chambre étage - façade avant/pignon

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)

Ventilation mécanique existante et fonctionnelle à l'étage supérieur.  
>Fenêtre pour ventilation naturelle au niveau du premier étage.  
Nous recommandons le placement d'une ventilation mécanique.

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

Nous conseillons néanmoins la mise en place d'un WC suspendu - plus commode pour le nettoyage.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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) ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Présence de ventilations mécaniques dans toutes les SDB.

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

70%

HALLS & ESCALIERS

33%

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 ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

La façade entière a été isolée mais le petit débarras qui donne sur les palier constituée un point faible. Il est vétuste et présente encore des vitrages à simple vitrage. Il n'est protégé que par un châssis en bois avec simple vitrage. Nous conseillons de faire démonter ce débarras, remplacer la fenêtre palière et effectuer les réserves nécessaires avec l'enduit sur isolation.

6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Attention, un des montants est cassé. Il faut le remplacer impérativement pour des raisons de sécurité.

GRENIER & COMBLES

100%

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 ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CAVE

83%

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) MINEUR(S)

Le bâtiments ancien. L'humidité que l'on constate sur les maçonneries de briques contre terre et les divers refend et cloison ... n'est pas récente. Cette humidité ascensionnelle agit aussi bien verticalement que latéralement. Toutefois, elle n'affecte aucun local habitable de l'immeuble. Les maçonneries de cave ont, la plupart du temps, été peintes. La peinture peut être inadaptée à la présence d'humidité dans les maçonneries. Trop étanche, elle est alors contre-productive en empêchant l'aération naturelle des parois et en reconduisant l'humidité plus haut ou plus loin. Si les locaux restent affectés en cave ou en locaux techniques, le traitement pourra un traitement de propreté qui consiste débarrasser les maçonneries des peintures, des noquets de mortier qui se désagrègent et autres matériaux dégradés (dénuder la brique). Le bas des maçonneries, qui sont principalement touchés par l'humidité, sont ensuite rejointoyés avec soin à l'aide de produit durable et adapté. Cette solution est la moins coûteuse, la plus aisée et raisonnable.

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La construction de l'extension a diminué la possibilité de ventilation des caves, néanmoins nous n'avons pas constaté de gros désordres de ventilation ou d'aération alors que la construction date de plus de 10 ans.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

GARAGE INTÉRIEUR

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

NON

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Pour le local buanderie situé au niveau du RDC, nous conseillons vraiment la pose d'une ventilation mécanique afin d'en améliorer le climat. Des trous ont été bouchés avec des essais probablement pour éviter des entrées de froid mais cela crée un local humide et mal ventilé.





INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

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

DISPONIBLE

La chaudière edate de 2011, il s'agit d'une chaudière gaz à condensation de marque Vaillant de type VKKS avec une puissance nominale de 33,8 Kw. La puissance de la chaudière est suffisante vu le degré d'isolation des pièces à l'arrière.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Nous recommandons l'isolation des canalisations dans le local chaufferie situé au niveau du grenier et ce afin des limiter les pertes.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La chaudière est couplée à un ballon d'eau chaude de 200 litres qui correspond à l'usage d'une famille de 4 à 5 personnes.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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 connaitre les taux en temps réel, veuillez contacter votre banquier.

REVENU CADASTRAL ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER

REVENU CADASTRAL

2.103€

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.

PRECOMPTE IMMOBILIER

1.951€

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 Région Bruxelloise. 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).**

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.

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.

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	985.000€	N/A
Droits d'enregistrement	123.125€	N/A
Frais de Notaire	5.648€	N/A
Montant total de l'acquisition	1.113.773€	N/A



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

En Région Bruxelloise, l’acheteur d’un bien immobilier peut bénéficier d’un abattement des droits d’enregistrement sur **175.000€** moyennant certaines conditions. Autrement dit, l’acheteur ne paye plus de droits d’enregistrement sur la pre-mière tranche de **175.000€** de l’achat du bien. Cela correspond à une économie de **21.875€**.

Auparavant, en Région de Bruxelles-Capitale, un acquéreur pouvait bénéficier d’un abattement d’un montant de 175.000 euros si la base imposable du logement ne dépassait pas 500.000 euros. À partir du 1er avril 2023 (date de signature du compromis de vente), ce dernier montant s’élèvera à 600.000 euros et l’abattement sera porté au montant de 200.000 euros.

## CONDITIONS À RESPECTER

- 1

**La base d’imposition ne peut pas excéder 500.000€**  
Le bien que vous achetez doit être situé en Région de Bruxelles-Capitale et son prix ne peut dépasser 500.000€.
- 2

**L’achat doit être effectué par une (ou plusieurs) personne(s) physique(s).**  
Les acquéreurs doivent être des personnes physiques (l’abattement ne s’applique pas aux sociétés).
- 3

**Le bien immobilier doit être affecté ou destiné en tout ou en partie à l’habitation, ou d’une habitation en construction ou sur plan.**  
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 87.500€ et le plafond est de 250.00€ au lieu de 500.000€).
- 4

**L’achat doit porter sur la totalité en pleine propriété du bien.**  
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).
- 5

**L’acheteur/les acheteurs ne peut/peuvent pas déjà être entièrement propriétaire(s) en pleine propriété d’une autre habitation ou terrain à bâtir. (Des exceptions à ce principe sont possibles, demandez conseil à un notaire.)**  
Il est interdit 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.
- 6

**L’acheteur doit être inscrit à l’adresse du bien dans le registre de la population/des étrangers dans les 2 ans suivant la passation de l’acte authentique.**  
L’habitation doit être affectée à la résidence principale dans les deux ans suivant l’enregistrement de l’acquisition (trois ans pour les terrains à bâtir, une maison ou un appartement en construction ou sur plan).
- 7

**L’acheteur doit rester domicilié dans le bien pendant cinq ans de façon ininterrompue.**  
Il est obligatoire de maintenir sa résidence principale dans ce bien durant une période de cinq ans de façon interrompue (ce délai commence à courir à partir de la date de l’inscription dans le registre de la population ou du registre des étrangers).
- 8

**L’acheteur ne doit pas déjà bénéficier d’une autre réduction d’impôt régionale pour une autre habitation (ex : bonus-logement).**

# 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 788.000 €

Durée du prêt	Mensualité (Au taux moyen constaté en janvier 2023)	Rémunération minimale
10 ans	8.016€	16.033€
15 ans	5.888€	11.776€
20 ans	4.842€	9.683€
25 ans	4.217€	8.433€

## 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 788.000€ sont estimés à **16.420€**

Montant crédit hypothécaire – Quotité 80%	788.000€
Frais liés à l’acte hypothécaire	15.920€
Frais de dossier et expertise bancaire	500€
<b>Total des frais de l’acte hypothécaire</b>	<b>16.420€</b>

### 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 **342.194€**. Pour une quotité de 80%, les frais d’hypothèque liés à l’acte de crédit s’élèvent à **16.420€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d’emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

788.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,24%	Fixe	-	4.841,72€	4.841,72€	4.841,72€
Option 2	4,32%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	4.874,00€	4.097,65€	5.711,13€
Option 3	4,34%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	4.882,09€	4.105,08€	5.719,78€

### QUOTITÉ 80%

Durée 25 ans

Pour atteindre une quotité de 80%, l’emprunteur doit apporter des fonds propres à hauteur de **342.194€**. Pour une quotité de 80%, les frais d’hypothèque liés à l’acte de crédit s’élèvent à **16.420€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d’emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

788.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,21%	Fixe	-	4.216,51€	4.216,51€	4.216,51€
Option 2	4,32%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	4.263,05€	3.454,57€	5.146,68€
Option 3	4,34%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	4.271,54€	3.462,24€	5.155,85€

### QUOTITÉ 100%

Durée 25 ans

Pour atteindre une quotité de 100%, l’emprunteur doit apporter des fonds propres à hauteur de **148.311€**. Pour une quotité de 100%, les frais d’hypothèque liés à l’acte de crédit s’élèvent à **19.537€**. Le tableau ci-dessous indique les taux et mensualités en fonction du type d’emprunt choisi.

MONTANT DU CRÉDIT :

985.000€

	Taux	Type	Cap	Mensualité	Mensualité Min	Mensualité Max
Option 1	4,81%	Fixe	-	5.591,38€	5.591,38€	5.591,38€
Option 2	4,92%	Variable 5/5/5	-2%/+2%	5.651,08€	4.610,57€	6.780,47€
Option 3	4,94%	Semi-variable 10/5/5	-2%/+2%	5.661,96€	4.620,48€	6.792,15€

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](mailto: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

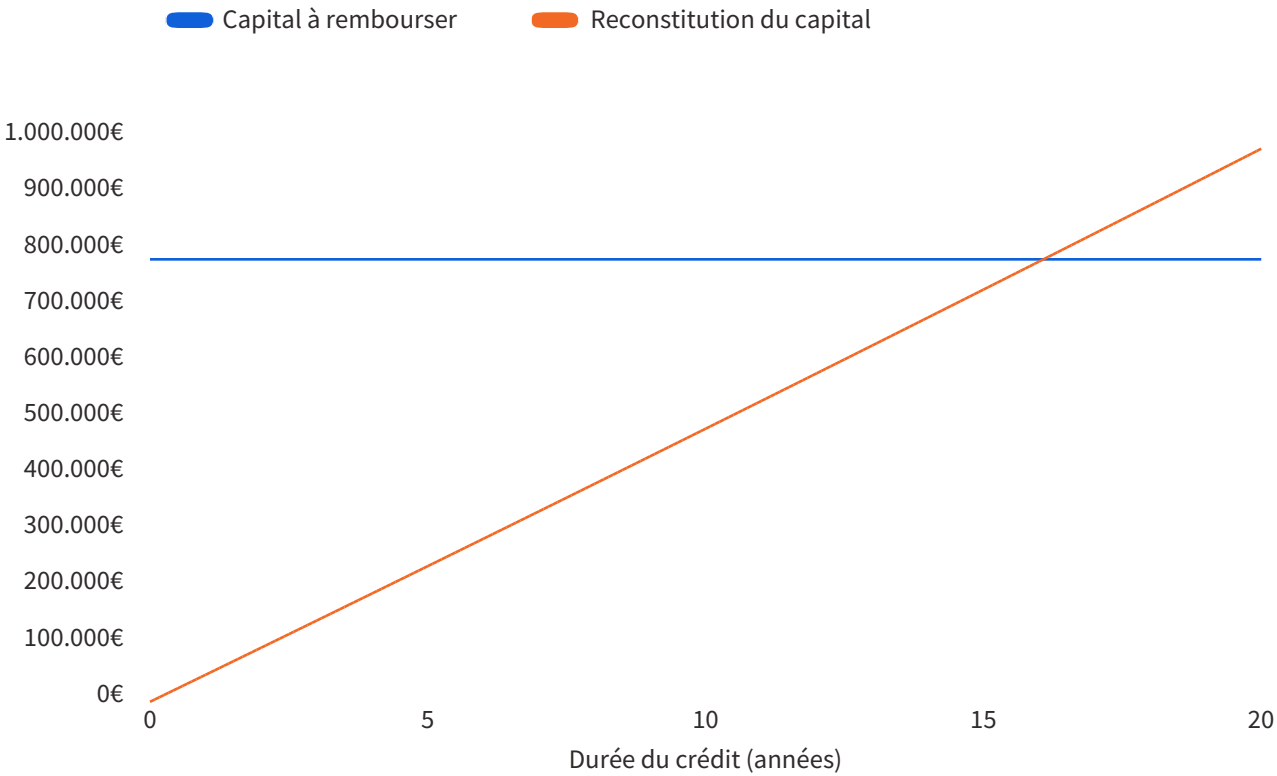
Un **engagement individuel de pension** est un contrat d'assurance pension extralégale conclu par une société avec un seul bénéficiaire. Les primes sont payées par la société et sont déductibles comme charges professionnelles. Vous recevez le capital constitué à la pension.

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

### LES REVENUS

#### Plus-value sur le bien immobilier

En prenant en compte une plus-value latente de 2% sur les actifs immobiliers, la plus-value faite sur le bien immobilier après 20 ans est de **478.658€**.

#### Total des revenus locatifs nets

Après déduction des charges locatives et du pré-compte immobilier, les revenus locatifs annuels nets s'élèvent à **35.449€**. Après 20 ans et en prenant compte l'inflation, les revenus locatifs cumulés sont de **819.711€**.

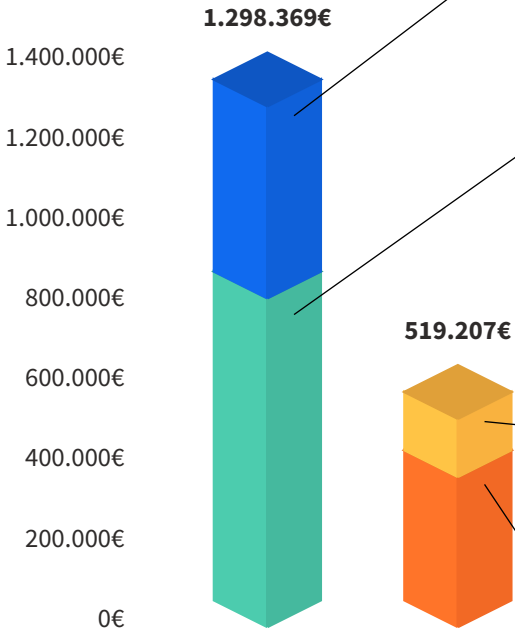
### LES CHARGES

#### Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition représentent la plus grosse partie des charges. Elle est composée majoritairement de frais de notaire et d'autres frais liés au crédit hypothécaire même. Les frais d'acquisition représentent **28%** des charges totales.

#### Charges d'intérêts

Sur les **519.207€** de dépenses, **72%** sont les charges d'intérêts de l'emprunt contracté. En effet, au terme des 20 années de l'emprunt, l'emprunteur aura payé un total de **374.014€** d'intérêts.

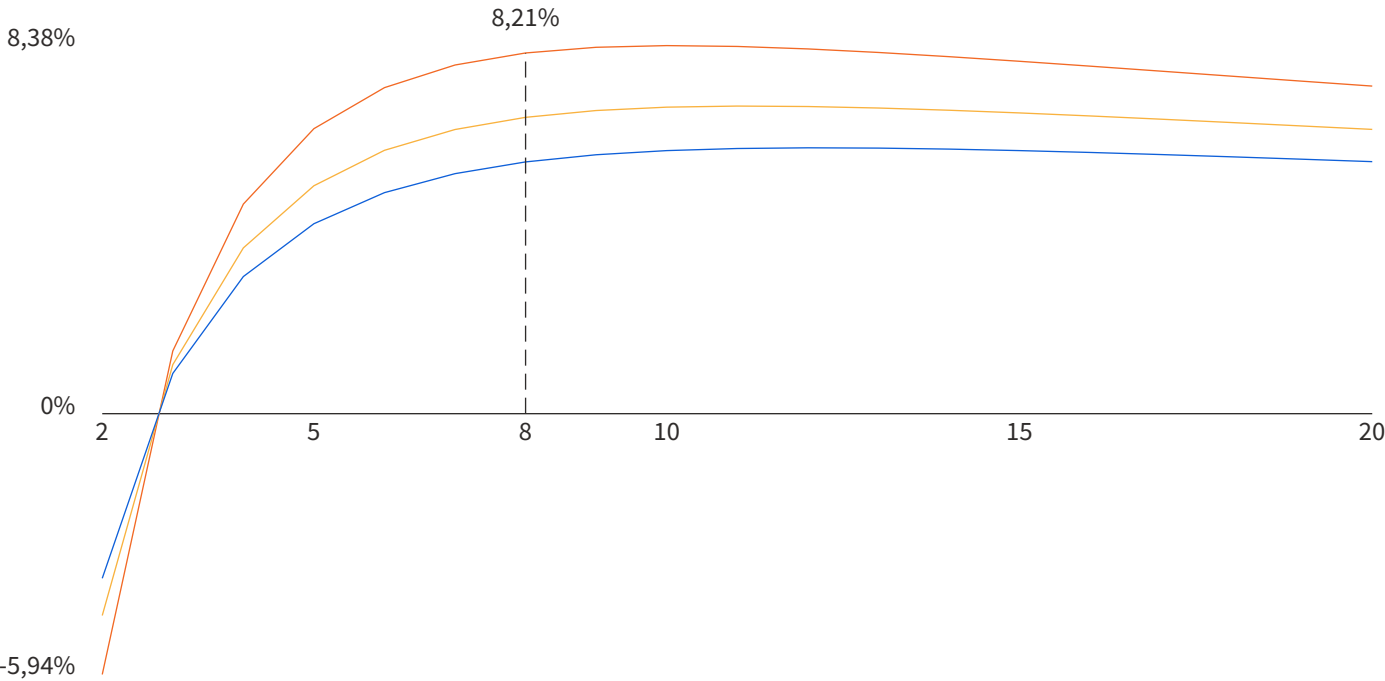


VOUS AVEZ BESOIN D'AIDE POUR VOTRE CREDIT ?  
NOUS RÉPONDONS À VOS QUESTIONS GRATUITEMENT !

Contactez-nous sur

[credit@arianeproject.be](mailto:credit@arianeproject.be)

## 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 8,21% 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](mailto:credit@arianeproject.be)

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





LES PRIMES RÉNOVATION\*1 BRUXELLES

COMMENT INTRODUIRE MA DEMANDE DE PRIME?

Bonne nouvelle ! En 2023, le budget alloué aux primes RENOLUTION augmente de 10 millions d’euros. De quoi encourager les investissements en faveur de l’énergie. Focus sur deux d’entre eux : les toitures et les pompes à chaleur.

Les toitures, véritables passoires énergétiques à Bruxelles.  
Plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre à Bruxelles provient de la consommation énergétique des bâtiments. Actuellement, un tiers des bâtiments n’est pas du tout isolé. Et en matière d’isolation, la toiture est prioritaire. Pour encourager davantage cet investissement, la prime « Isolation thermique de la toiture » est plus élevée. Suppression de l’aide à l’énergie fossile.

En revanche, les primes pour des appareils au gaz sont supprimées dès 2023. L’installation d’appareils produisant de la chaleur ou de l’eau chaude à partir de sources d’énergie fossile ne sera plus soutenue. Le but : stimuler la croissance des appareils moins énergivores.  
Pompes à chaleur, un choix performant. La suppression des primes pour les appareils à énergie fossile est compensée par le soutien à l’installation de pompes à chaleur. La prime pour une pompe à chaleur air-eau augmente fortement par logement, tout comme l’installation de pompes à chaleur sol-eau et eau-eau. Les pompes à chaleur hybrides, qui intègrent au sein d’un même appareil une unité « air-eau » et une chaudière au gaz à condensation, peuvent également bénéficier de cette prime.

Tous ces changements sont d’application à partir du 1er janvier 2023. Découvrez tous les détails des primes **RENOLUTION 2023**.

COMMENT CALCULER MA PRIME ?

La Région Bruxelles-Capitale identifie 3 catégories de revenus pour l’octroi des Primes Rénolution :

Catégorie	Conditions
I (par défaut)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Votre revenu annuel (revenu imposable globalement) est supérieur à 75.100€*.</li><li>• Vous effectuez des travaux sur un bien résidentiel mais ne souhaitez pas fournir de documents relatifs à vos revenus.</li><li>• Vous effectuez des travaux sur un bien non résidentiel (bureau, commerce,...).</li></ul>
II	<ul style="list-style-type: none"><li>• Votre revenu annuel (revenu imposable globalement) se situe entre 37.600€ et 75.100€*.</li></ul>
III	<ul style="list-style-type: none"><li>• Votre revenu annuel (revenu imposable globalement) est en dessous de 37.600€*.</li><li>• Vous bénéficiez du Revenu d’Intégration Sociale (RIS) du CPAS.</li><li>• Vous êtes bénéficiaire d’intervention majorée (BIM).</li><li>• Vous avez le statut de client protégé de la Région de Bruxelles-Capitale.</li><li>• Vous avez conclu un contrat de location avec une Agence Immobilière Sociale (AIS), en tant que bailleur ou locataire.</li><li>• Vous mettez en location votre bien et :<ul style="list-style-type: none"><li>• Vous réalisez des travaux dans une unité d’habitation mise en location à 100% ;</li><li>• Ces travaux correspondent au moins à l’une des 3 premières recommandations du certificat PEB de l’unité, émis avant travaux ;</li><li>• Vous avez un bail de location enregistré d’une durée d’au moins 3 ans.</li></ul></li></ul>

\* Ces plafonds sont majorés de 5.000 € si tous les membres du ménage ont moins de 35 ans, majorés de 5.000 € par personne fiscalement à charge mentionnée sur votre Avertissement Extrait de Rôle « Impôt des personnes physiques et taxes additionnelles » (la fiche des impôts), et majorés de 15.000 € si le ménage est constitué d’au moins deux personnes majeures ou d’une personne isolée avec au moins une personne à charge.  
La somme de toutes ces majorations est plafonnée à 15.000 €. Dans l’Avertissement Extrait de Rôle, vous retrouverez votre revenu annuel sous le poste « revenus imposables globalement ».

<sup>1</sup> Les informations doivent encore être adoptées définitivement par le Gouvernement bruxellois et restent sujettes à modifications mineures.

LES PRIMES RENOVATIONS À BRUXELLES

Dans tous les cas, le montant de la prime sera plafonné à 70% du montant total des factures.  
Dans ce tableau sont reprises les primes concernant les bâtiments résidentiels. Il existe des primes concernant uniquement les logements collectifs qui ne sont pas reprises ci-dessous (dans les sections aménagement intérieurs et chauffage).

Objet de la prime		Nature des travaux		Montant de la prime par catégorie de revenus		
				I	II	III
A : Services et études						
A1	Audit énergétique	La réalisation d'un audit énergétique de l'entièreté d'un bâtiment.		400€ / maison unifamiliale 3000€ / bâtiment		
A2	Étude acoustique	La réalisation d'une étude acoustique par un bureau d'étude et concernant des travaux liés aux Primes Isolation acoustique des murs (F6) et Isolation acoustique de plancher (H2).		2% du montant octroyé		
A3	Étude matériaux de construction	La réalisation d'une étude de conception (TOTEM) pour un bâtiment (ou unité de logement).		200€ / logement		
A4	Suivi architecte et ingénieur	Lesuivi par un architecte (mission complète), ou un ingénieur en stabilité, ou un expert chargé d'une étude façade.	Architecte	8 % montant octroyé		
			Ingénieur en stabilité	2 % montant octroyé		
			Etude façade	2 % montant octroyé		
A5	Certificat PEB	Les ménages à faibles revenus appartenant à la catégorie III. Seuls les propriétaires occupants peuvent bénéficier de la prime.		-	-	150€
B : Installation de chantier						
B1	Protection et échafaudage	La pose d'un échafaudage, d'une bâche ou de tout autre élément de protection nécessaire à la réalisation des travaux correspondant à la catégorie Toiture (E) et Façades (F), à l'exception de la prime Isolation acoustique des murs.		30 €/m²	50 €/m²	70 €/m²
C : Gros œuvre et gestion de l'eau						
C1	Structures portantes	Les travaux relatifs à la construction, le remplacement ou le renforcement des structures portantes, les travaux de maçonnerie (jointoiement, ouverture et fermeture de baies dans les murs porteurs, dalles en béton).		30 €/m²	50 €/m²	70 €/m²
C2	Égouts	Le remplacement et le chemisage des conduites d'égoutte- ment, des colonnes de chutes, des chambres de visite y com- pris les couvercles et les ava- loirs, le placement de chambre de déconnexion.	Egouts	25 €/m	45 €/m	70 €/m
			Chambre visite	80 €/p.	130 €/p.	210 €/p.
			Avaloir	25 €/p.	45 €/p.	75 €/p.
			Chambre déconnexion	165 €/p.	275 €/p.	440 €/p.
C3	Récupération d'eau de pluie	La remise en service, le remplacement ou le placement d'une citerne d'eau de pluie (min 1.000 l par logement), le placement d'une pompe avec raccordement, au minimum, à une chasse de WC.		500 €/log.	750 €/log.	1100 €/log.
C4	Démolition pour perméabiliser le sol	Les travaux de perméabilisation du sol par la démolition d'annexes (dont la dalle de sol) conduisant à la suppression de surfaces imperméables, la création de noues, bassins en eau, puits d'infiltration.		60€/m²	75€/m²	95 €/m

Objet de la prime		Nature des travaux	Montant de la prime par catégorie de revenus			
			I	II	III	
D : Salubrité						
D1	Problème d'humidité	La réparation et l'assèchement des murs par des techniques telles que l'injection de produits hydrofuges, l'insertion d'une membrane étanche dans la maçonnerie, la protection des murs enterrés ou le cuvelage.	30 % éligible	50 % éligible	80 % éligible	
D2	Champignons, moisissures et insectes	Sur la base du rapport d'un laboratoire agréé, les travaux de décapage des enduits et plafonnages contaminés et leur destruction, le traitement des bois, l'enlèvement des boiserie atteintes, l'injection et la pulvérisation de sels fongicides ou insecticides dans les maçonneries, le forage des murs et la pose de cartouches fongicides.	30 % éligible	50 % éligible	80 % éligible	
E : Toiture						
E1	Structure de la toiture	Les travaux relatifs au placement ou au remplacement des ouvrages destinés à supporter la couverture et le renforcement structurel destiné à supporter une toiture verte ou toiture stockante en eau.	30 % éligible	40 % éligible	50 % éligible	
E2	Couverture et étanchéité	Le placement ou le remplacement des éléments assurant l'étanchéité des toitures, ainsi que le placement ou le remplacement de la couverture de toiture (Avec prime E3).	60€/m²	70€/m²	80 €/m²	
E3	Isolation thermique de la toiture	Le placement d'isolation thermique des toitures, ainsi que du sol du grenier non aménageable lorsque la toiture n'est pas isolée.	35€/m²	45€/m²	55 €/m²	
E4	Accessoires de toiture	L'ensemble des accessoires de la toiture, tels que les corniches, les descentes d'eau, les avaloirs, la structure et l'étanchéité des lucarnes, les fenêtres de toiture, les tourelles, les gouttières, la démolition et la reconstruction des souches de cheminée extérieures.	30 % éligible	40 % éligible	50 % éligible	
E5	Toiture végétalisée ou stockante en eau	L'aménagement d'une toiture végétalisée ou d'une toiture stockante en eau.	20€/m²	30€/m²	40 €/m²	
F : Façades						
F1	Isolation thermique des façades	Le placement d'isolation thermique des murs délimitant le volume chauffé, c'est-à-dire des murs en contact avec l'ambiance extérieure.	Par l'intérieur	35€/m²	40€/m²	45 €/m²
			Pas l'extérieur	50€/m²	70€/m²	90 €/m²
			En coulisse	20€/m²	25€/m²	30 €/m²
F2	Bardage	Le placement ou le remplacement d'un bardage (en bois ou dans un autre matériau à l'exception du PVC) sur un isolant thermique de la surface extérieure des murs permettant leur protection. Uniquement demandée avec prime F1.	40€/m²	45 €/m²	50 €/m²	
F3	Enduit	L'application de cimentation réalisée sur un isolant thermique, d'un enduit de parement avec un liant de chaux ou de matériaux naturels sur les murs extérieurs d'une construction. Uniquement demandée avec prime F1.	40€/m²	45 €/m²	50 €/m²	
F4-5	Embellissement avant, arrière, latéral	Les travaux, entre autres, de nettoyage, d'entretien, de mise en peinture, d'application d'enduits, de rejointoiement et de réparation d'éléments.	Avant	50€/m²	50 €/m²	50 €/m² (+750€/log.)
			Arrière et latéral	20€/m²	30 €/m²	40 €/m²
F6	Isolation acoustique des murs	Les travaux d'isolation acoustique des murs séparant deux logements.	30€/m²	60 €/m²	90 €/m²	

Objet de la prime		Nature des travaux	Montant de la prime par catégorie de revenus				
			I	II	III		
G : Portes et fenêtres extérieures							
G1	Placement et remplacement de portes et fenêtres	Le placement de portes extérieures ou de nouvelles menuiseries en bois, en alu/PVC ou en matériau de réemploi et recyclés (façade avant)	Bois	100 €/m²	120 €/m²	140 €/m²	
			PVC ou alu	40 €/m²	50 €/m²	55 €/m²	
G2	Réparation et adaptation de fenêtre	Les travaux de réparation et d'adaptation de châssis existants (à l'exclusion des châssis en PVC), avec placement obligatoire de double ou triple vitrage dans ces châssis.		130 €/m²	220 €/m²	260 €/m²	
G3	Réparation de porte	La réparation de porte extérieure de façade en bois ou en aluminium, ainsi que les travaux relatifs à l'installation de dispositifs de ventilation, dont les invisibles.		90 €/m²	150 €/m²	180 €/m²	
H : Sols et planchers							
H1	Isolation thermique de sol et plancher	Le placement d'isolation thermique des sols et dalles de sols ainsi que le placement d'isolation thermique des planchers délimitant le volume chauffé.		35 €/m²	40 €/m²	45 €/m²	
H2	Isolation acoustique plancher et plafond	Les travaux d'isolation acoustique des planchers séparant deux logements.		30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	
I : Aménagements intérieurs							
I1	Escalier	Le placement ou le remplacement des escaliers intérieurs, en bois, béton ou métalliques, en totalité ou en partie, à l'exclusion des escaliers escamotables.		30 €/m²	50 €/m²	80 €/m²	
I2	Emplacement vélo	Les travaux liés à l'aménagement d'emplacement vélo, tels que les dispositifs de fixation, arceaux, supports, parois...		80 € (max 2 emplacements / log.)			
I3	Protection incendie	Les travaux relatifs à la protection incendie entre les parties communes d'une copropriété et les logements. Sur la (ou les) facture(s), les postes éligibles pour déterminer le montant maximum de la prime sont (liste exhaustive) les travaux liés au compartimentage d'un logement entre les parties communes et privatives, en ce compris l'intervention sur les plafonds et Le placement ou remplacement de porte résistante au feu (RF). Les matériaux mis en œuvre doivent respecter les valeurs REI ainsi que les exigences du SIAMU décrites dans l'avis de prévention incendie à fournir.		20% éligible (logement collectif)			
I4	Personnes handicapées ou à mobilité réduite	Les travaux d'adaptation d'un logement, d'installation d'équipements spécifiques, directement liés à la nature du handicap du demandeur ou des membres de son ménage, l'adaptation des voies d'accès, des aires de rotation intérieure, de la largeur des portes, des sanitaires.		7.500 € / log. pour les travaux privatifs et 7.500 € / bâtiment pour les travaux aux communs			
J : Chauffage et chauffe-eau							
J4	Chauffage via pompe à chaleur	Le placement ou le remplacement d'une pompe à chaleur destinée exclusivement à la production de chauffage ou à la production de chauffage combinée à l'eau chaude sanitaire. Le placement d'une pompe à chaleur hybride (combinaison d'une pompe à chaleur et d'une chaudière à condensation au gaz dans une même unité) est également éligible à la prime.	Résidentiel	PAC air/eau	4500 €/log.	4750 €/log.	5000 €/log.
				PAC sol/eau ou eau/eau	5800 €/log	6150 €/log	6500 €/log
						Non résidentiel	35% éligible



J5	Radiateur basse température	Le placement ou le remplacement de nouveaux radiateurs à eau chaude basse température lorsque l'installation de chauffage existante est adaptée (chaudière au gaz à condensation ou pompe à chaleur) à cet émetteur. <b>(Pour tous les bâtiments résidentiels)</b>		75 €/p.	125 €/p.	200 €/p.
J6	Régulation thermique	La régulation d'une installation de chauffage au moyen de thermostats d'ambiance (filaire ou sans fil avec horloge), optimiseurs thermiques, devannes thermostatiques.	Vanne thermostatique	15	25	40
			Thermostat	40	70	100
J7	Chauffe-eau au gaz	Le placement ou le remplacement d'un chauffe-eau instantané au gaz de classe d'efficacité énergétique A, sans veilleuse et sans ballon d'accumulation d'eau chaude.		500 €/inst.	550 €/inst.	600 €/inst.
J8	Chauffe-eau solaire thermique	La mise en œuvre d'une installation de production d'eau chaude sanitaire devant comprendre au minimum 2m² de surface optique de panneaux solaires thermiques et d'un ballon d'eau chaude sanitaire		2500 €/log.	3000 €/log	3500 €/log
J9	Chauffe-eau via pompe à chaleur	Le placement ou le remplacement d'une pompe à chaleur destinée exclusivement à la production d'eau chaude sanitaire dans un logement (chauffe-eau thermodynamique).		1400€/log	1500€/log	1600€/log
J10	Réseau de chaleur	Le raccordement à un réseau de chaleur existant.		1000€/raccordement	1250€/raccordement	1500€/raccordement
K : Sanitaires						
K1	Appareils et installation	Les travaux relatifs à l'installation d'appareils sanitaires et à leur raccordement. Sur la (ou les) facture(s), les postes éligibles pour déterminer le montant maximum de la prime sont (liste exhaustive) la fourniture et les travaux de placement ou de remplacement des appareils sanitaires (lavabo, lave-mains, douche, bain, évier, WC, bidet), en ce compris la fourniture et le placement de leurs accessoires et l'installation des circuits d'arrivée et d'évacuation des eaux. Les travaux sont limités à maximum 5 appareils par logement.		200 €/appareil	340 €/appareil	540 €/appareil
L : Electricité						
L1	Conformité de l'installation électrique	Les travaux relatifs à la mise en conformité de l'installation électrique de l'espace habitable du logement, à l'exclusion des installations internet. Sur la (ou les) facture(s), les postes éligibles pour déterminer le montant maximum de la prime sont (liste exhaustive) :les travaux relatifs à l'installation d'un tableau électrique principal, et de ou des tableaux divisionnaires ;les prises électriques, les interrupteurs, les points lumineux et leur raccordement au système électrique (hors appareil d'éclairage), les travaux relatifs à la rénovation des plafonnages et des murs liés aux travaux de mise en conformité de l'installation électrique. Un rapport de contrôle de la totalité de l'installation établi par un organisme de contrôle agréé doit être transmis.		30% éligible	50% éligible	70% éligible
M : Ventilation mécanique contrôlée						
M1	Système C	Pour tous les bâtiments résidentiels ; la mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée simple flux centralisé avec régulation des débits permanents d'extraction d'air.		1550€/log	1950€/log	2230€/log
M2	Système D	La mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée double-flux, avec récupération de chaleur et régulation des débits permanents d'amenée et d'extraction d'air.	Résidentiel	3000€/log	3750€/log	4300€/log
			Non résidentiel	25% éligible	25% éligible	25% éligible

ASSURANCE HABITATION

ASSUREZ VOTRE NOUVEAU BIEN POUR UN MONTANT DE




55,66 € /MOIS | 668,29 € /an(1)

COUVERTURES





VOUS ÊTES COUVERT POUR	VOUS N'ÊTES PAS COUVERT POUR
<ul style="list-style-type: none"><li>Incendie</li><li>Dégâts des eaux et de mazout</li><li>Catastrophes naturelles &amp;</li><li>Tempête</li><li>Bris de vitrages</li><li>Heurt</li><li>Dégradations immobilières</li><li>Dégâts électriques</li><li>Attentat &amp; conflit du travail</li><li>Responsabilité civile immeuble</li><li>Jardin</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Jardin +</li><li>Responsabilité civile vie privée</li><li>Protection juridique vie privée</li><li>Protection juridique habitation</li><li>Business</li><li>Jardin plafond supérieur à 10.000 €</li><li>Piscine</li><li>Panneaux solaires</li><li>Installation domotique</li></ul>

ASSURÉ POUR UN MONTANT DE 197 000 €

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



## 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.





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 : Watermael- Boitsfort

Adresse et code postal : Avenue Van Becelaere, 88 - 1170

Section cadastrale : E13g5

Statut urbanistique du bien : Maison unifamiliale

Certificat électrique (conforme ou non conforme?) : Non conforme

Certificat PEB : F

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

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 versée 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 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 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 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 :  
.....  
.....  
.....  
.....

(\*) = 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.

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 (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 R/V de(s) carte(s) d'identité en annexe :

Signature(s) de tous le(s) propriétaire(s) vendeur(s) précédée de la mention “ Pour accord + date + heure “

(\*) = 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



290.47 m<sup>2</sup>

Surface habitable



5

Chambres



2

Salles de douche



4

Caves



1

Bureau



1

Salle de bain

Prix

985 000 €

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.

**BY THE WAY IMMO**

v.2.0

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