



Bientôt-vendu
**AGENCE de
L'ANNEE
2023**
STARTER

THÉODORE DE CUYPER 123

WOLUWE-SAINT-LAMBERT



Visiter le site pour plus
d'informations



Avenue Louise, 461 - 1050 Bruxelles



Drève Richelle, 96 - 1410 Waterloo

Avenue Prekelinden, 83 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

02 648 01 20



02 354 29 39

02 734 00 36



welcome@bytheway.be

ON PARLE DE NOUS ...



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.

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 discréetion et d'honnêteté. Racoleur 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 rêvé pour nous assister dans nos futurs projets immobiliers !

ELLE DÉCORATION - DÉCEMBRE 2021



SOMMAIRE

LE BIEN

A. VISUELS	06
B. LOCALISATION	12
C. PLANS	14
D. CARTOGRAPHIE	16

ANALYSE TECHNIQUE

A. CERTIFICATS	18
B. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	19

FINANCIER

A. REVENU CADASTRAL, PRÉCOMPTE IMMOBILIER ET REVENU LOCATIF	22
B. ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION	22
C. POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION SUR VOS DROITS D'ENREGISTREMENT ?	22

PRIMES HABITATION

A. LES PRIMES HABITATION EN RÉGION BRUXELLE	23
---	----

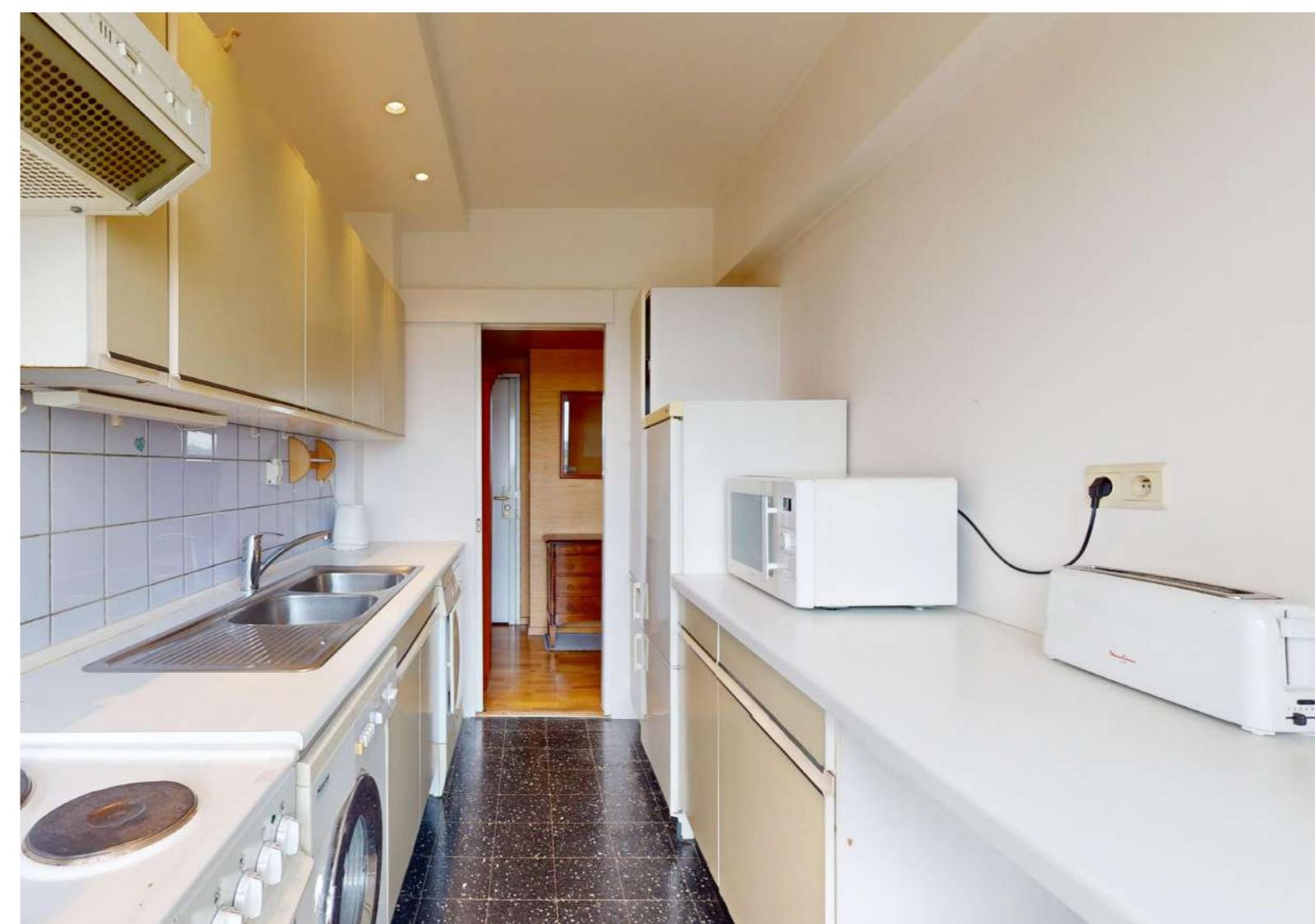
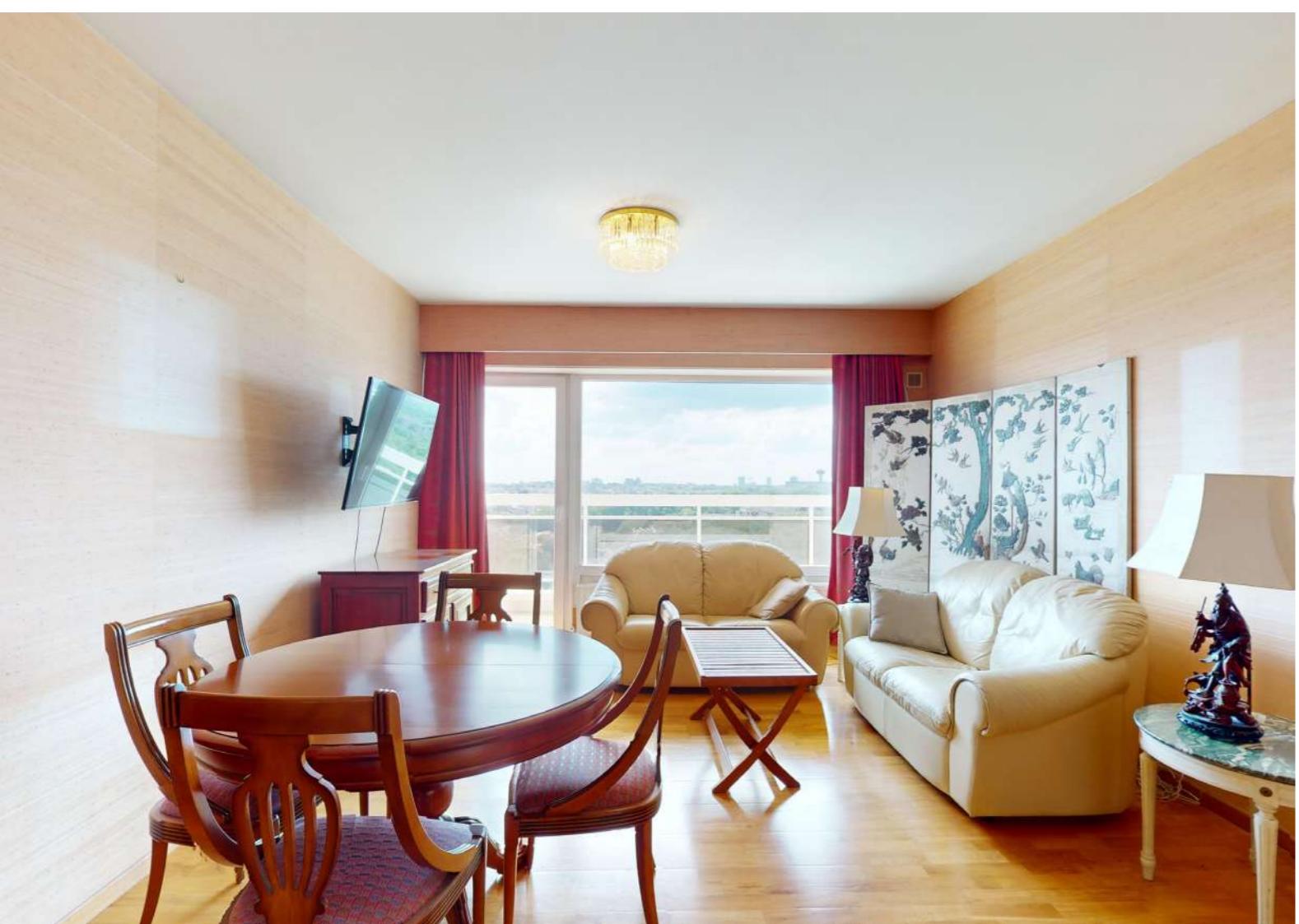
JURIDIQUE

A. ASSURANCE HABITATION	28
B. LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN	29
C. OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE	30

SÉJOUR



CUISINE



CHAMBRE 1



CHAMBRE 2



S.D.B



BALCON 1

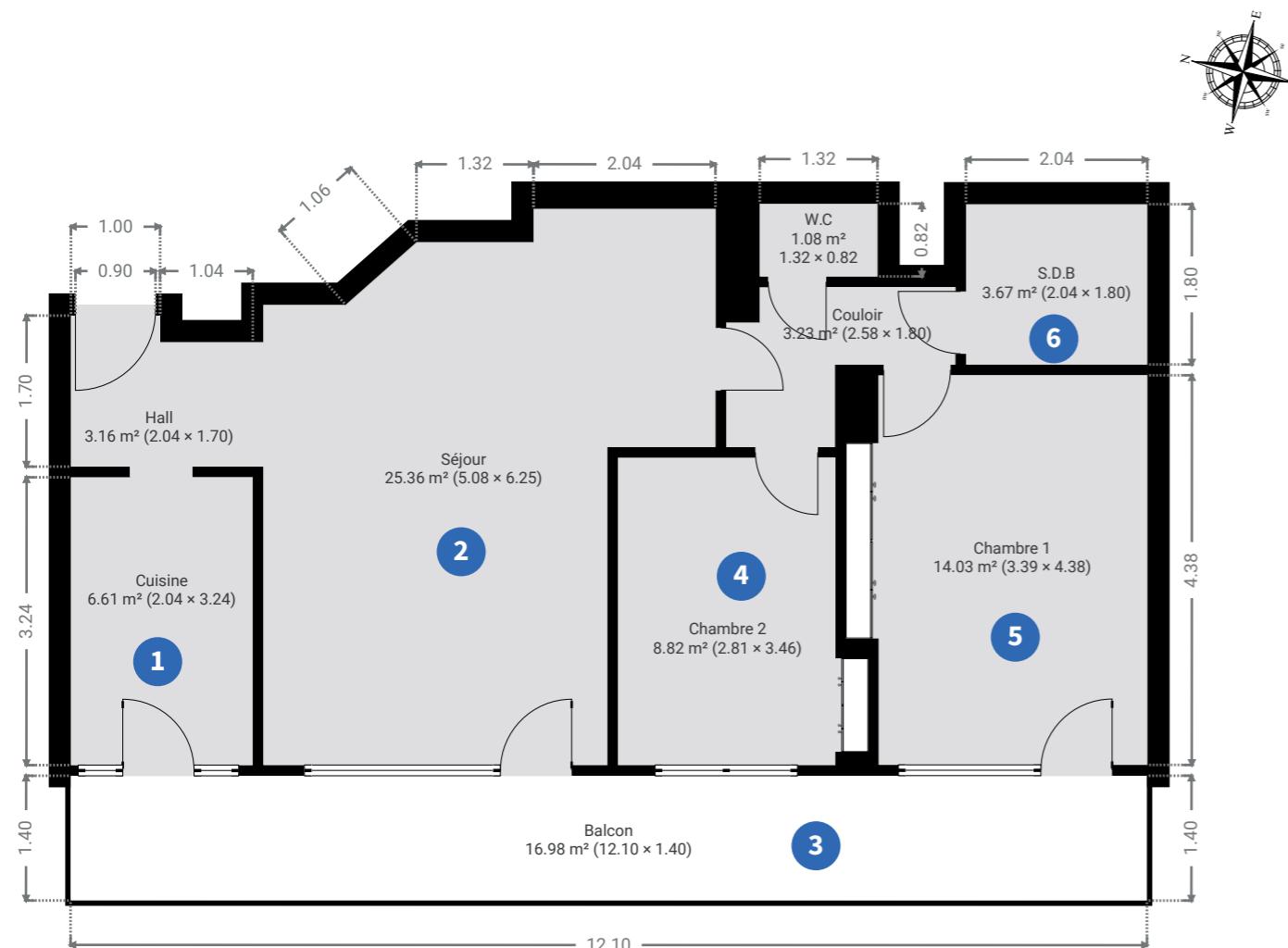


EXTERIEUR



16^{ÈME} ÉTAGE

SURFACE TOTALE : 82.89 m² • SURFACE HABITABLE : 65.93 m² • PIÈCES : 8



1 CUISINE
SURFACE: 6.61M²



4 CHAMBRE 1
SURFACE: 14.03M²



2 SÉJOUR
SURFACE: 25.36M²



5 CHAMBRE 2
SURFACE: 8.82M²

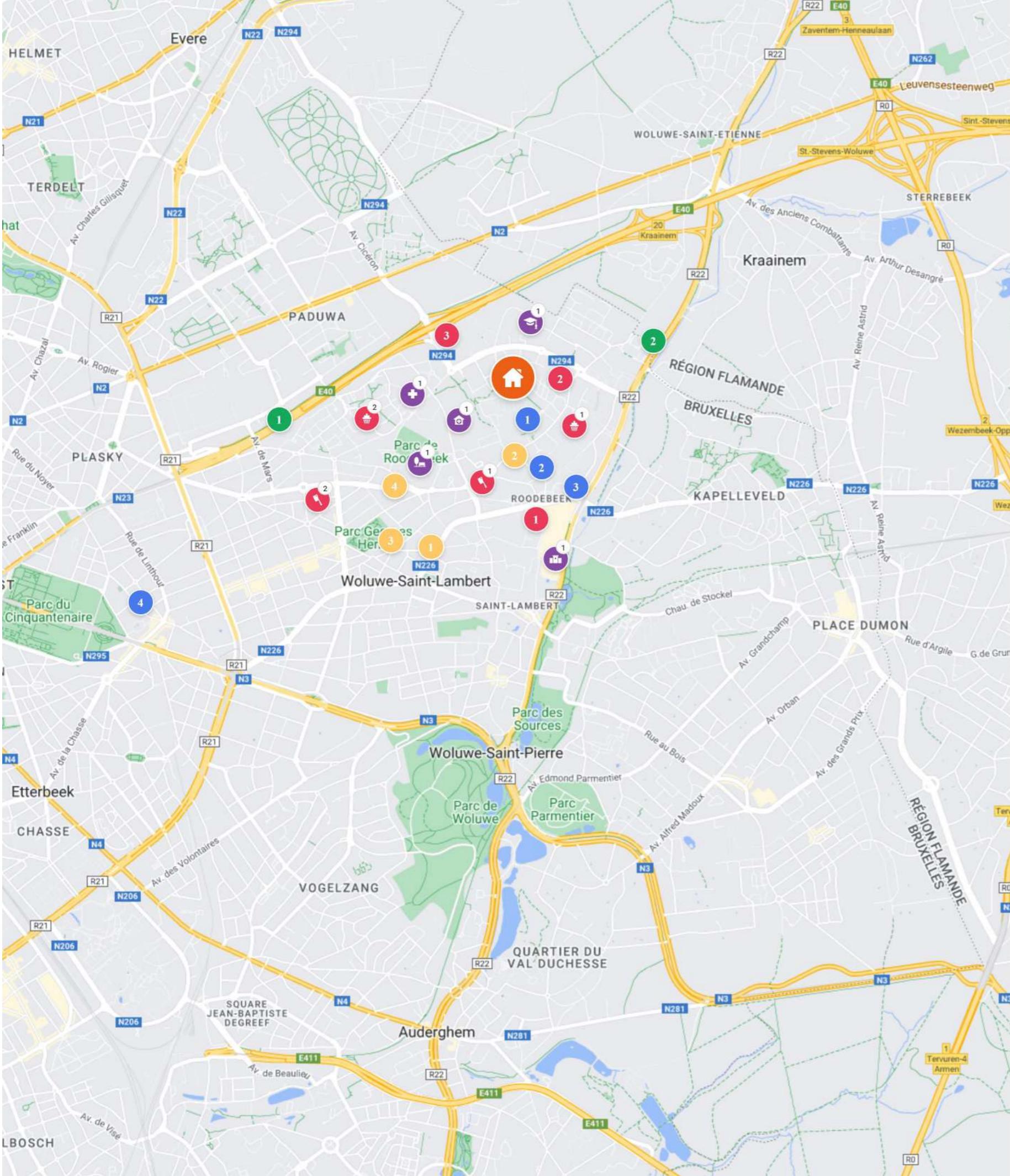


3 BALCON
SURFACE: 16.98M²



6 S.D.B
SURFACE: 3.67M²



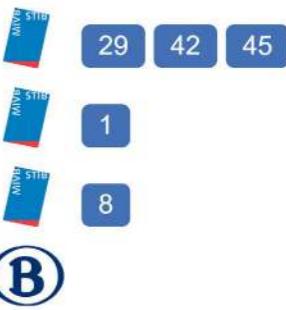


LOCALISATION

Rue Théodore De Cuyper 123, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

TRANSPORTS EN COMMUN

- 1** Charmille
Station de métro 2 min 4 min
- 2** Roodebeek
Station de métro 5 min 10 min
- 3** Woluwe Shopping
Station de métro
- 4** Mérode
Station de métro 11 min



COMMERCES

- 1** Carrefour exp Metro Roodebeek 5 min 9 min
- 2** Proxy Delhaize Woluwe 3 min 10 min
- 3** cora Woluwe 7 min 11 min
- 1** Boucherie Roland Woluwe 4 min 12 min
- 2** La Bouchère 6 min
- 1** Croquant 3 min 9 min
- 2** EKEN boulangerie 3 min 10 min

RESTAURANTS

- 1** Regina Restaurant 3 min 10 min
- 3** Verre y Table 3 min 11 min
- 2** Le Nénuphar 6 min 9 min
- 4** Piccolo Padrino 5 min

AXES ROUTIERS

- 1** E40 7 min
- 2** R22 5 min

AUTRES

- 1** Parc de Roodebeek 4 min 12 min
- 1** Woluwe Shopping Center 6 min 15 min
- 1** Ecole la Charmille 7 min 10 min
- 1** Pharmacie Andromède 4 min 10 min
- 1** Erasme Cliniques univ de Bruxelles 5 min 14 min

CARTOGRAPHIE

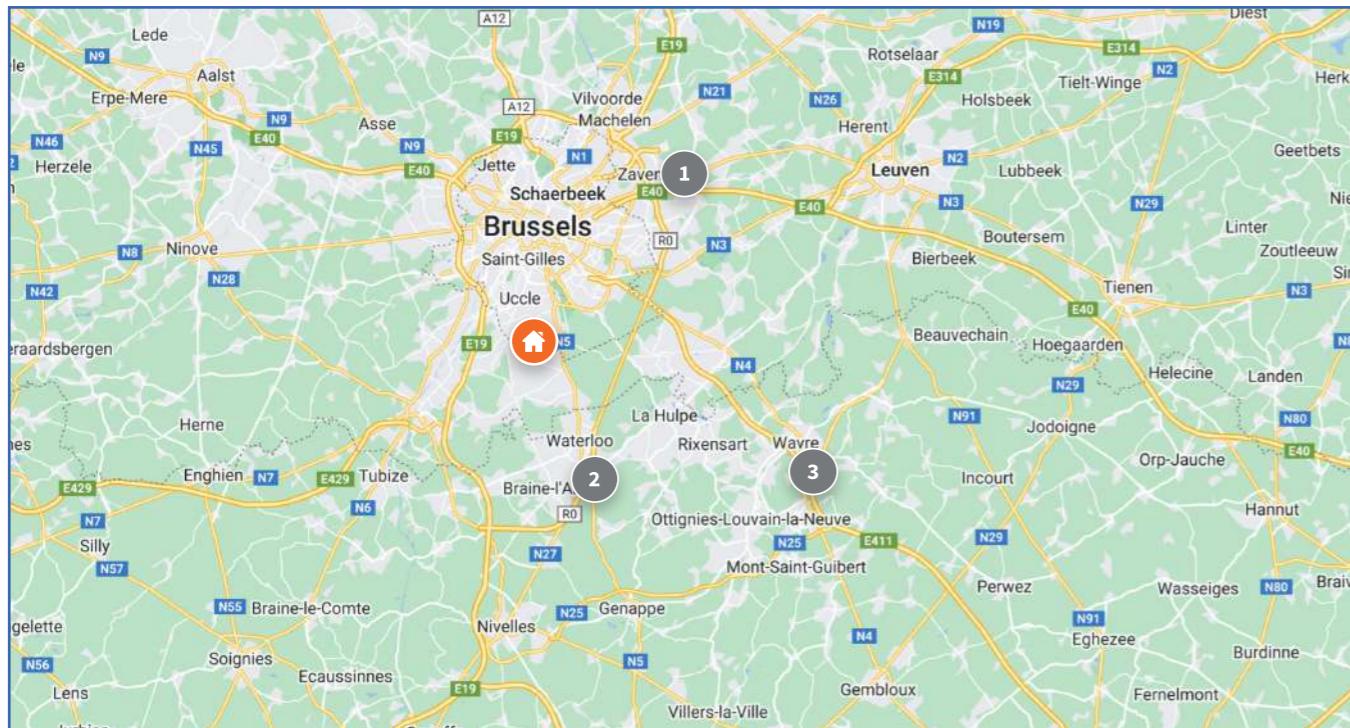
RECHERCHE CADASTRALE

Surface : 11123 m²

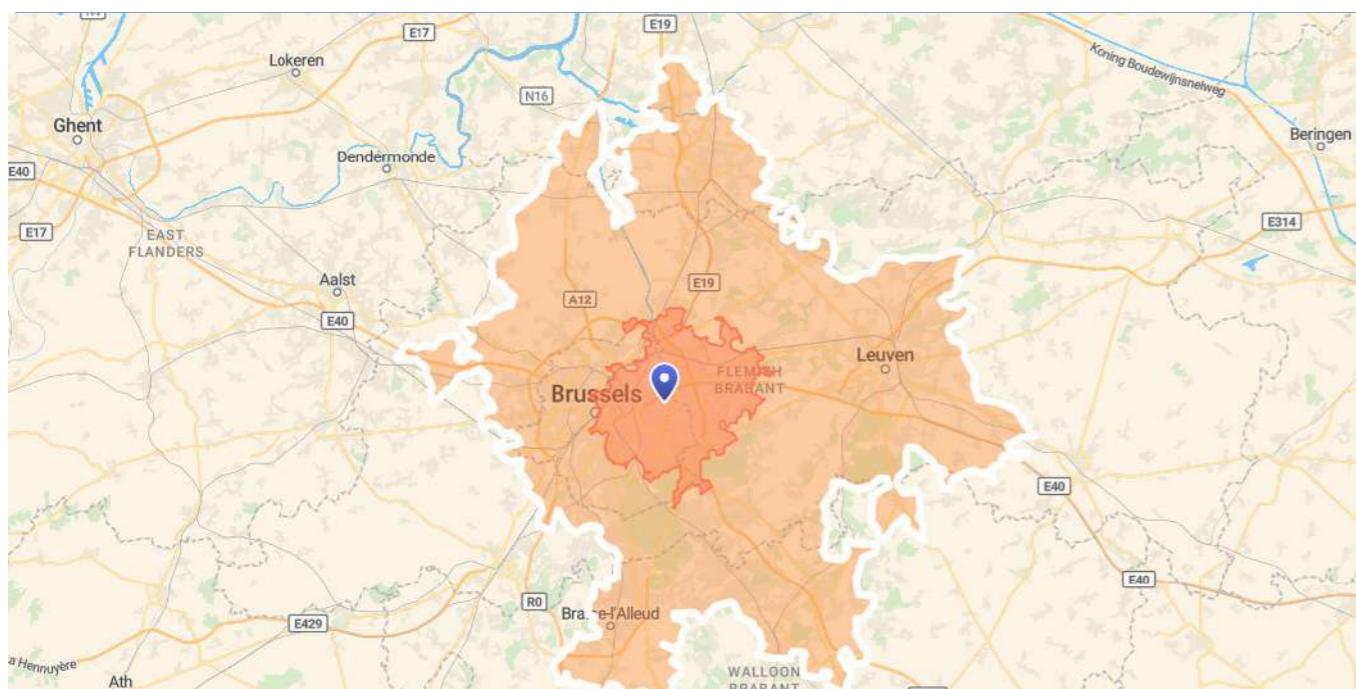
Parcelle : A123f

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

VILLES À PROXIMITÉ



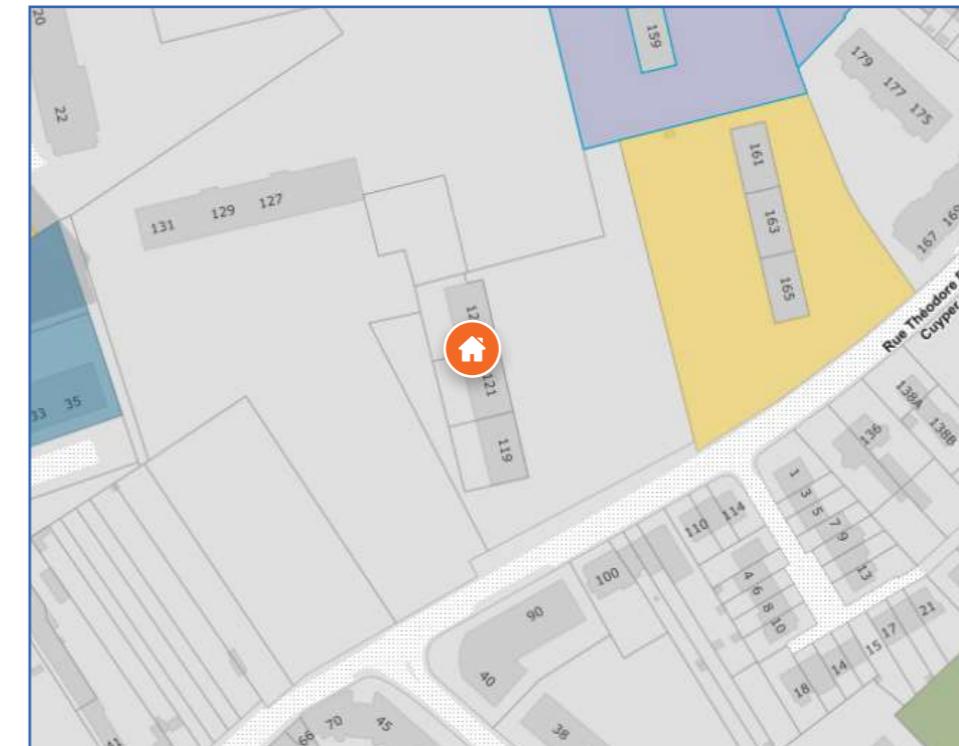
DÉPLACEMENTS



ÉTAT DE LA POLLUTION DES SOLS

Aucune remarque pour la parcelle A123f

Source: <https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f/152294/170044/12.173085548699882>

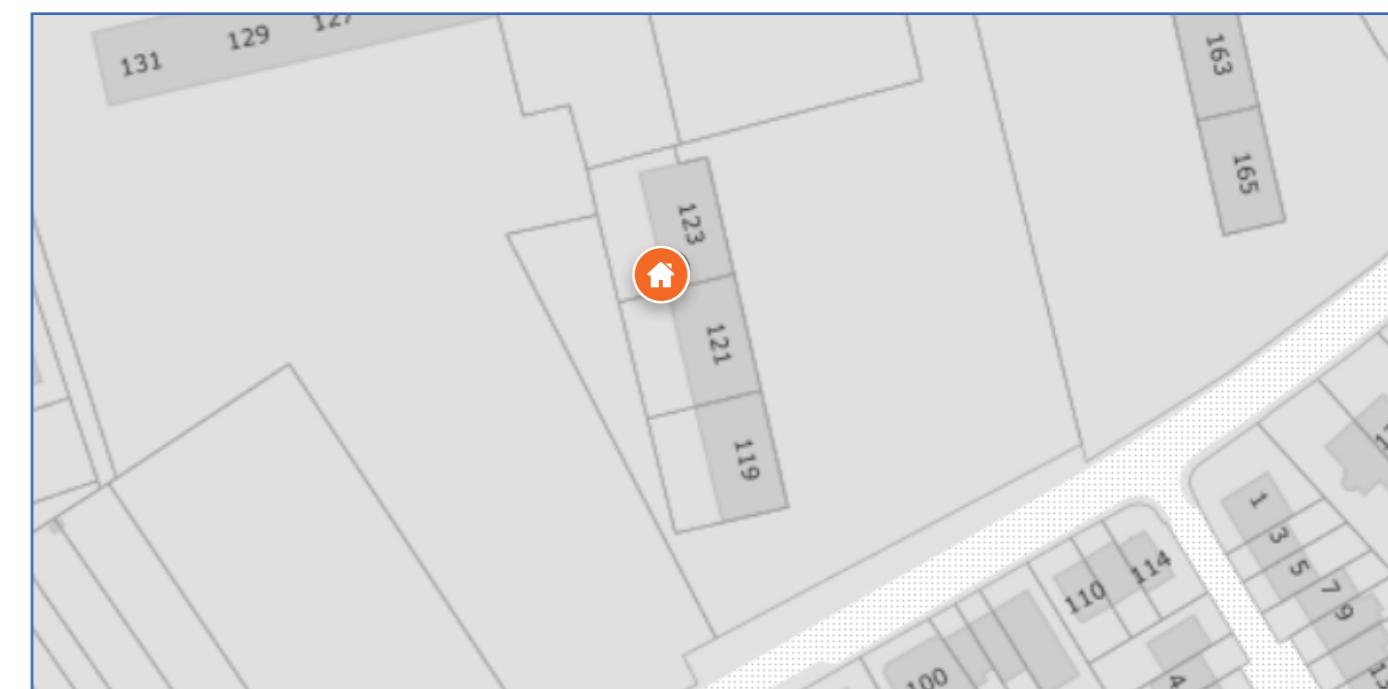


- Catégorie 0
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 0+1
- Catégorie 0+2
- Catégorie 0+3
- Catégorie 0+4

ZONE INONDABLE

Aucune remarque pour la parcelle A123f

Source: <https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f/152294/170044/12.173085548699882>



- Aléa faible

- Aléa moyen

- Aléa élevé

AUDIT TECHNIQUE - CERTIFICATS

SYNTHÈSE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

AG 05/04/2022

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE RDC

Très économe

A ≤ 45

Niveau d'exigence PEB 2021 pour un logement neuf/Indicateurs spécifiques

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

Performance énergétique moyenne des logements en région de bruxelles-capitale

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

Très énergivore

G

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **50.584 kWh/An**

Consommation spécifique d'énergie primaire: **677 kWh/m².An**

CERTIFICATION ÉLECTRIQUE RDC

PROCES VERBAL D'EXAMEN DE CONFORMITE ET/OU DE VISITE DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE BASSE TENSION

L'installation existante

Non Conforme

Agent visiteur

Theo Gomand

Date

05/06/2024

Visite de contrôle à effectuer

05/06/2025

- Mise au point et information sur l'AG du CIP (parc et chauffage-PV disponible sur demande): décision validée pour mettre la dépense contestez au fonds de réserve à la condition que l'ensemble des frais découlant de ce renouvellement du permis d'exploitation soient bien à charge de l'ensemble des bâtiments du parc au prorata comme appliqués pour la sortie de secours et décision de mettre le point de mise à jour des statuts et du point d'un cadre juridique de gestion de l'entité parc et chauffage (CIP) à l'ordre du jour du CIP,
- Approbation des comptes et décomptes individuels pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021 ainsi que le bilan au 30/06/2021
- Décharge donnée au syndic et au commissaire aux comptes
- Décision validée pour que le syndic demande aux pompiers de prendre position quant à l'usage des échelles de secours et présenter avant la prochaine assemblée générale un nouveau projet de règlement d'ordre intérieur,
- Décision validée pour renouveler les joints et hydrofuger les bandeaux des terrasses en façade avant et arrière en commun avec les pavillon 7 et 8, mandat au CC pour le choix de l'entreprise qui effectuera les travaux, les frais seront portés à charge du fonds de réserve
- Décision de remettre en peinture la cage d'escalier du 1er au 17ème étage et de remettre en peinture la hall des ascenseurs y compris la fresque et mandat donné aux membres du conseil dans le choix de l'entreprise qui effectuera les travaux (les frais seront portés au fonds de réserve),
- Décision validée pour augmenter le budget annuel par des appels trimestriels de 44€/appartement (au lieu de 39,5€) et de 26€/garages (au lieu de 24€) soit un total de 170,600€/an,
- Décision de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel soit 15000€
- Décision d'alimenter le fonds de réserve général qui s'élève à 174470,59€ au 01/04/2022; via des appels trimestriels de 12500€ (selon quotité)
- Décision de ne pas alimenter le fonds de réserve parking qui s'élève à 22282,14€ au 01/04/2022

AG 19/12/2022

- Mise au point et rapport d'activité depuis la dernière AGO et suivi de l'exécution des décisions prises par l'AG
- Approbation des comptes généraux PARC et de leur répartition dans les décomptes individuels de l'exercice 2021-2022 et décomptes individuels pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021 ainsi que le bilan au 30/06/2021
- Approbation des comptes généraux CHAUFFAGE et de leur répartition dans les décomptes individuels de l'exercice 2021-2022 et décomptes individuels pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021 ainsi que le bilan au 30/06/2021
- Dossier permis environnement- dépollution de sol : la solution d'assainissement partiel par excavation mécanique pour un budget de 213657,16€ (hors surprises éventuelles)
- Accord pour faire une étude "gratuite" par des firmes spécialisées pour la faisabilité de placement de bornes de recharge électrique sur les parkings à l'air libre tout en préservant les étanchéités qui viennent d'être refaites
- Budget prévisionnel PARC 2022-2023 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, soit 90000€
- Décision de ne pas fixer le montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours et de financer les travaux votés et les dépenses décidées via les charges ordinaires
- Budget prévisionnel CHAUFFAGE 2021-2022 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le budget annuel identique à celui de l'exercice précédent soit 845260€
- Décision de ne pas fixer le montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours
- Mise en conformité des statuts; il est demandé à tous les pavillons qui n'ont pas introduit ce point de le faire rapidement Mandat donné au syndic et au conseil de copropriété, pour pouvoir souscrire dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

- Mandat au syndic pour pouvoir changer le fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout avec le concours d'un expert en tarification

AG 20/02/2023

- Rappel de l'obligation de mettre son nom et numéro d'appartement sur son vélo
- Décision de renouveler la décision prise lors de l'assemblée générale du 05/04/2022 non réalisé car en attente des décisions au pavillon 7 et 8; et demande à ce que le mur "aveugle" soit traité également (confirmation de la décision)
- Décision validée pour placer une barrière à l'entrée des galeries des garages sous réserve de l'acceptation des pavillons 7-8, galerie de raccord et Europa. Accès aux échelles de secours ; le syndic questionnera les pompiers de nouveau vu l'avis contraire émis en 2001 pour pouvoir en décider par rapport au maintien ou non des échelles et trappes,
- Mandat donné au syndic pour la réalisation d'un projet de "ROI" mis à jour, pour un coût qui s'élève à 450€, cet proposition sera mis en vote lors d'une prochaine AG,
- Gestion du local encombrant; décision validée pour les 3 pavillon 7-8-9 pour faire appel au service gratuit de Bruxelles propriété
- Décision validée pour mettre un terme au contrat de traitement préventif contre les cafards
- Information sur l'assemblée générale du CIP (parc et chauffage): mandat donné au syndic pour représenter l'ACP Schuman 9 dans l'AG du CIP (parc et chauffage)
- Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels de l'exercice 2021-2022 ainsi que le bilan au 30/06/2022
- Budget: maintenir le budget annuel de la manière suivante: appels trimestriels de 44€/appartement et 26€/garages -170600,00€ au total/ an
- Décision d'augmenter le fonds de roulement à 25000€ via 4 appels trimestriels de 2500€
- Décision d'alimenter le fonds de réserve général qui s'élève à 201840,98€ au 01/01/2023; via des appels trimestriels de 12500€ (selon quotité)
- Décision de ne pas alimenter le fonds de réserve parking qui s'élève à 10727,17€ au 01/01/2022 et de reverser cette somme au fonds de réserve général,

AG 29/01/2024

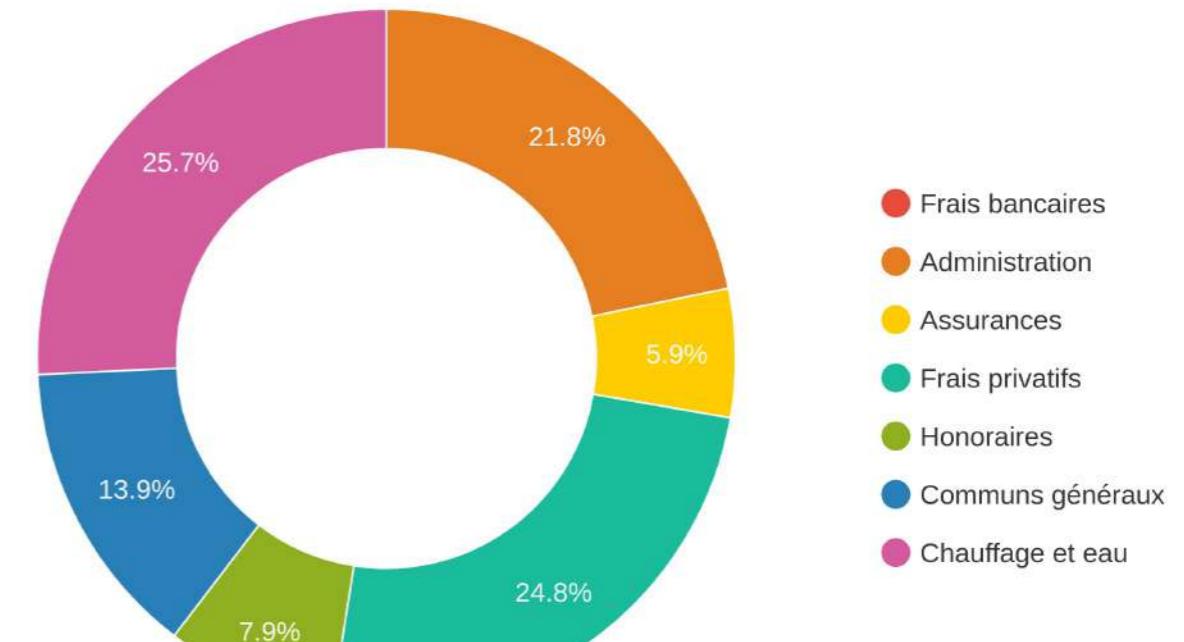
- Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels de l'exercice 2022-2023 ainsi que le bilan au 30/06/2023
- Mandat donné au syndic pour représenter l'ACP Schuman 9 dans l'AG du CIP (parc et chauffage) Mandat donné au syndic pour la réalisation d'un projet de "ROI" mis à jour, pour un coût qui s'élève à 450€, cet proposition sera mis en vote lors d'une prochaine AG,
- Décision validée pour mandater un architecte en vue de déterminer les travaux urgents de sécurisation et établir un cahier de charges pour le renouvellement complet de l'étanchéité des deux toitures plates, murs du cabanon, etc., avec isolation et reconstitutions/réparation des bétons dans les meilleurs délais, mandat donné au conseil de copropriété dans le choix du l'architecte; une AG Extraordinaire est programmée pour ce point,
- Mise en conformité électrique des communs
- Décision validée pour mandater un architecte (via accord éventuel d'un ingénieur en stabilité) pour déterminer si les percements en façades sont réalisables sans altérer la stabilité et dans l'affirmative pour déterminer à quels endroits des percements peuvent être faits et de quel diamètre maximum, de sorte à ce que les copropriétaires qui le souhaitent puissent placer des ventilations.
- Budget: décision validée pour augmenter le budget annuel de la manière suivante: appels trimestriels de 48€/appart et 30€/garage = un total de 186600,00€/an
- Fonds de roulement: décision d'augmenter le fonds de roulement à 35000€ via 4 appels trimestriels de 2500€
- Décision d'alimenter le fonds de réserve général qui s'élève à 486861,62€ au 01/01/2024; via des appels trimestriels de 12500€ (selon quotité)

SYNTHÈSE DES CHARGES

Ce tableau des charges comprend: Communs généraux, frais bancaire, administration, assurance, frais privatif, honoraire et chauffage et eau

2022-2023	Moyenne Mensuelle
Total	242 €
2878€	
2023-2024	
Total	Quotités : 14/1000
2935€	

Répartition des charges - ACP Schumans - 2022-2023/2023-2024



- Frais bancaires
- Administration
- Assurances
- Frais privatifs
- Honoraires
- Communs généraux
- Chauffage et eau

FINANCIER

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 **1 162 €**

PRÉCOMPTE IMMOBILIER **1 303 €**

REVENU LOCATIF **13 200 €/an**

ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION

	Sans abattement	Avec abattement
Prix	279.500 €	279.500 €
Droits d'enregistrement	34.938 €	9.938 €
Frais notaire	5.162 €	5.162 €
Montant total de l'acquisition	319.599 €	294.599 €

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

En Région de Bruxelles-Capitale, un acquéreur peut bénéficier d'un abattement d'un montant de 175.000 euros si la base imposable du logement ne dépasse pas 500.000 euros. À partir du 1er avril 2023, ce dernier montant s'élèvera à 600.000 euros et l'abattement sera porté au montant de 200.000 euros.

Même principe pour les terrains à bâtir. À partir du 1er avril 2023, l'acquéreur pourra bénéficier d'un abattement de 100.000 euros, contre 87.500 euros actuellement. La base imposable maximale permettant de bénéficier de l'abattement s'élèvera quant à elle au montant de 300.000 euros à la place de 250.000 euros actuellement.

L'acquéreur pourra également bénéficier d'un abattement supplémentaire s'il procède à des travaux visant à améliorer la prestation énergétique de l'immeuble acquis. Le montant de cet abattement supplémentaire sera fonction du nombre de classes énergétiques du bâtiment effectivement améliorées



Pour plus de précisions merci de scanner le QR code

Ou vous pouvez aussi consulter le site :

<https://arianeproject.be/financier/de-cuyper-123>

Pour accéder aux besoins de crédit merci de remplir ce formulaire après scanner le code



<https://arianeproject.be/contact-form/>

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 Rénovation :

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

* 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 ».

^{*1} 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	Les suivis par un architecte (mission complète), ou un ingénieur en stabilité, ou un expert chargé d'une étude façade.	Architecte Ingénieur en stabilité Etude façade	8 % montant octroyé 2 % montant octroyé 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 €/m ²	50 €/m ² 70 €/m ²
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 (jointolement, ouverture et fermeture de baies dans les murs porteurs, dalles en béton).	30 €/m ²	50 €/m ² 70 €/m ²
C2	Égouts	Le remplacement et le chemisage des conduites d'égouttement, des colonnes de chutes, des chambres de visite y compris les couvercles et les avaloirs, le placement de chambre de déconnexion.	Egouts Chambre visite Avaloir Chambre déconnexion	25 €/m 45 €/m 70 €/m 80 €/p. 130 €/p. 210 €/p. 25 €/p. 45 €/p. 75 €/p. 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 1.000l 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€/m ²	75€/m ² 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 boiseries 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€/m ²	70€/m ² 80 €/m ²
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€/m ²	45€/m ² 55 €/m ²
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€/m ²	30€/m ² 40 €/m ²
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 Pas l'extérieur En coulisse	35€/m ² 40€/m ² 45 €/m ² 50€/m ² 70€/m ² 90 €/m ² 20€/m ² 25€/m ² 30 €/m ²
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€/m ² 45 €/m ² 50 €/m ²
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€/m ² 45 €/m ² 50 €/m ²
F4-5	Embellissement avant, arrière, latéral	Les travaux, entre autres, de nettoyage, d'entretien, de mise en peinture, d'application d'enduits, de rejoindre et de réparation d'éléments.	Avant Arrière et latéral	50€/m ² 50 €/m ² 50 €/m ² (+750€/log.) 20€/m ² 30 €/m ² 40 €/m ²
F6	Isolation acoustique des murs	Les travaux d'isolation acoustique des murs séparant deux logements.		30€/m ² 60 €/m ² 90 €/m ²

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 invisivents.		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. (Pour tous les bâtiments résidentiels)	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
			Thermostat	40	70
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€/raccord e-ment	1250€/raccord e-ment	1500€/raccord e-ment
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
			Non résidentiel	25% éligible	25% éligible

ASSURANCE HABITATION

ASSUREZ VOTRE NOUVEAU BIEN POUR UN MONTANT DE

4,77€ par Mois

– 51,56€ par 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

ASSURÉ POUR UN MONTANT DE

55 900 €

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

LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN



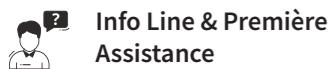
ÉTAPE 1

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.

VOS AVANTAGES



Info Line & Première Assistance



Informations précises permettant une assurance au plus juste



Un courtier à votre service

GARANTIES OPTIONNELLES

- 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
Etes-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).

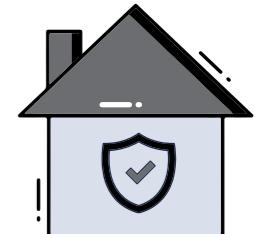
ÉTAPE 2

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 incluera 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 :

Si acquisition en société, la personne morale :

Valablement représentée par :

Domicilié(e)s ou siège social :

N° de téléphone/Gsm/E-mail :

Situation matrimoniale et régime :

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

Notaire choisi en cas de vente :

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

Commune :	Woluwe-Saint-Lambert
Adresse et code postal :	Rue Théodore De Cuyper 123
Section cadastrale :	1^{ère} Division - Section A – n° 124b3
Statut urbanistique :	appartement N63 au 16^{ème} étage
Certificat électrique :	Non-conforme
Certificat PEB / EPC :	G (677 kWh/m²/an)

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

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

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

est fixé à : **Euro (en chiffres)**

Euro (en lettres)

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

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

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

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

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserve. En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

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

- Sans aucune condition suspensive (*)

- Sous la condition suspensive (*) :

- D'obtention d'un crédit hypothécaire de €.

L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges.

La durée de la clause suspensive est de jours calendaires à dater de la date de l'acceptation de cette offre par le(s) propriétaire(s)-vendeur(s)

- Autre condition suspensive :

.....

- Si le bien est occupé par un locataire bénéficiant du droit de préférence tel que prévu à l'article 247/1 du CBL et en cas d'acceptation de la présente offre, la vente ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du non-exercice par le locataire de son droit. Le locataire dispose, à peine de déchéance, d'un délai jours calendriers à compter de la réception de la présente offre, communiquée par recommandé avec accusé de réception, pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien, au prix et aux conditions indiqués dans la présente offre.

- En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

(*) = biffer la mention inutile

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

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elles venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huiissier, 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 « Ju 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 "

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



83m²

Surface habitable



2

Chambres



1

Salle de bain

Prix
279 500€



1

Balcon



Oui

Parking Privé
Autour Du Bâtimen



1

Cave

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