



✉ [welcome@bytheway.be](mailto:welcome@bytheway.be)

☎ +32 2 648 01 20

📍 LOUISE  
WATERLOO  
MONTGOMERY

Real Estate Gallery SA  
IPI / BIV : 508.226  
N° d'entreprise : 0751 936 278

*Suivez-nous !*



**By  
the  
Way**



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

Tout a commencé Avenue Louise, où nous avons ouvert notre première agence dans une ancienne galerie d'art, un lieu qui nous a directement inspiré.

Aujourd'hui, nous avons trois agences, situées à **Avenue Louise, Woluwe-Saint-Lambert** et à **Waterloo.**

Notre vision est claire : **redéfinir les standards de l'immobilier en offrant un service personnalisé et humain.**

Nous nous engageons à dépasser les attentes de nos clients avec une **approche innovante** et un souci constant de **transparence** et d'**intégrité.**

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



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.

# Ils parlent de nous ...

RENDEZ-VOUS IMMO

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



Laurent Louis, Maité Coolsaet et Michael Kram, fondateurs de By the Way.

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

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

● [Bytheway.be](https://bytheway.be)



# Notre service de Home Staging mis à l'honneur

RENDEZ-VOUS IMMO

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

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



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

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

● [Bytheway.be](https://bytheway.be)  
● [@homestagingbymaitte](https://www.instagram.com/homestagingbymaitte)

© Fred Sablon

ELLE DECORATION OCTOBRE 2024 125

Elle Décoration - Octobre 2024

**BYTHEWAY.BE**



AVANT



APRÈS

## NOTRE SERVICE DE HOME STAGING

**81%** des experts immobiliers le confirment : le Home Staging permet aux acheteurs de se projeter instantanément

Né aux États-Unis dans les années 1970, ce concept est rapidement devenu un incontournable pour ceux qui veulent vendre vite et bien.

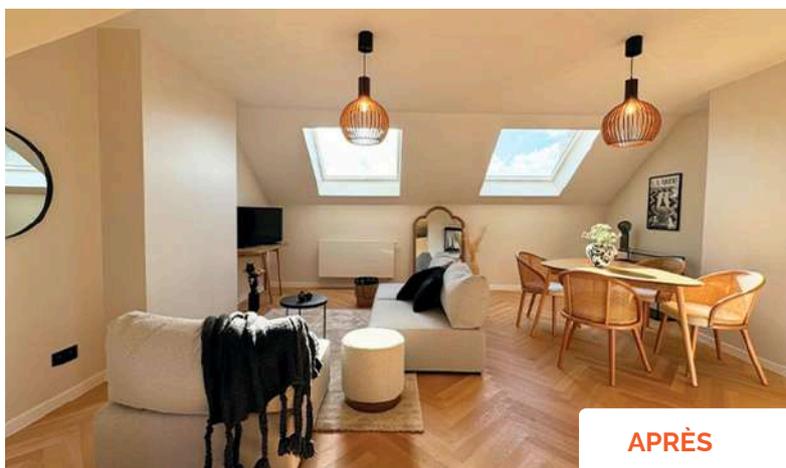
Le principe est simple : en **réorganisant les espaces**, en jouant avec la lumière, et en **dépersonnalisant** la décoration, on révèle tout le **potentiel de votre bien**.

Chez By the Way, nous savons que les 30 premières secondes sont cruciales lors d'une visite. C'est pourquoi, **nous conjugons notre expertise immobilière à notre passion pour la décoration afin de vous proposer notre propre service de Home Staging**, allant du simple désencombrement à l'aménagement complet des lieux, et ce, jusque dans les moindres détails.

*C'est un peu comme habiller votre maison pour un rendez-vous galant :  
Elle doit séduire dès le premier regard !*



AVANT



APRÈS

Envie d'en voir plus ?  
**Découvrez toutes nos réalisations !**



[bytheway.be/homestaging](https://bytheway.be/homestaging)

Suivez notre page  
instagram dédiée !

[@homestagingbymaite](https://www.instagram.com/homestagingbymaite) 

# NOS TROIS AGENCES



## MEET THE TEAM !



**LAURENT LOUIS**  
MANAGING PARTNER &  
REAL ESTATE ADVISOR



**MAÏTÉ COOLSAET**  
MANAGING PARTNER &  
REAL ESTATE ADVISOR



**MICHAËL KRAM**  
MANAGING PARTNER,  
ARCHITECT &  
GEOMETER-EXPERT



**MÉLANIE PETIT**  
OFFICE MANAGER



**LISA DE PAOLA**  
MARKETING MANAGER



**DIDIER GENACHTÉ**  
REAL ESTATE ADVISOR



**JEAN-PHILIPPE ELEWAUT**  
WOLUWE AGENCY  
DIRECTOR & REAL ESTATE  
ADVISOR



**QUENTIN CORNEZ**  
REAL ESTATE ADVISOR



**STÉPHANE JANSSENS**  
REAL ESTATE ADVISOR



**ANTONIN ALTENLOH**  
REAL ESTATE ADVISOR



**FRÉDÉRIQUE MOAL**  
REAL ESTATE ADVISOR



**EMI KESKIN**  
REAL ESTATE ADVISOR



**BRIGITTE DECHAMBRE**  
REAL ESTATE ADVISOR



**JEAN-PHILIPPE TOUSSAINT**  
REAL ESTATE ADVISOR



**NADIA MGHARI**  
REAL ESTATE ADVISOR



**BENOÎT TRÉMOUROUX**  
REAL ESTATE ADVISOR



**FRANKLIN VERGELS**  
REAL ESTATE ADVISOR



**CHARLOTTE ARROBIO**  
REAL ESTATE ADVISOR

Découvrez notre  
**#dreamteam** !



[bytheway.be/agents](https://bytheway.be/agents)

# SOMMAIRE

---

## LE BIEN

Visuels	8
Plans	14
Localisation	16
Accessibilité	17
Cartographie	18

## ANALYSE TECHNIQUE

Certificats	19
Synthèse des assemblées générales	20

## FINANCIER

Revenu cadastral, précompte immobilier et revenu locatif	21
Estimer le prix total de votre acquisition	21
Pouvez-vous bénéficier d'une réduction sur vos droits d'enregistrement ?	21

## JURIDIQUE

Assurance habitation	22
Les étapes pour acheter un bien	23
Offre ferme d'acquérir un bien immeuble	25

# SÉJOUR



# CUISINE



# CHAMBRE 1



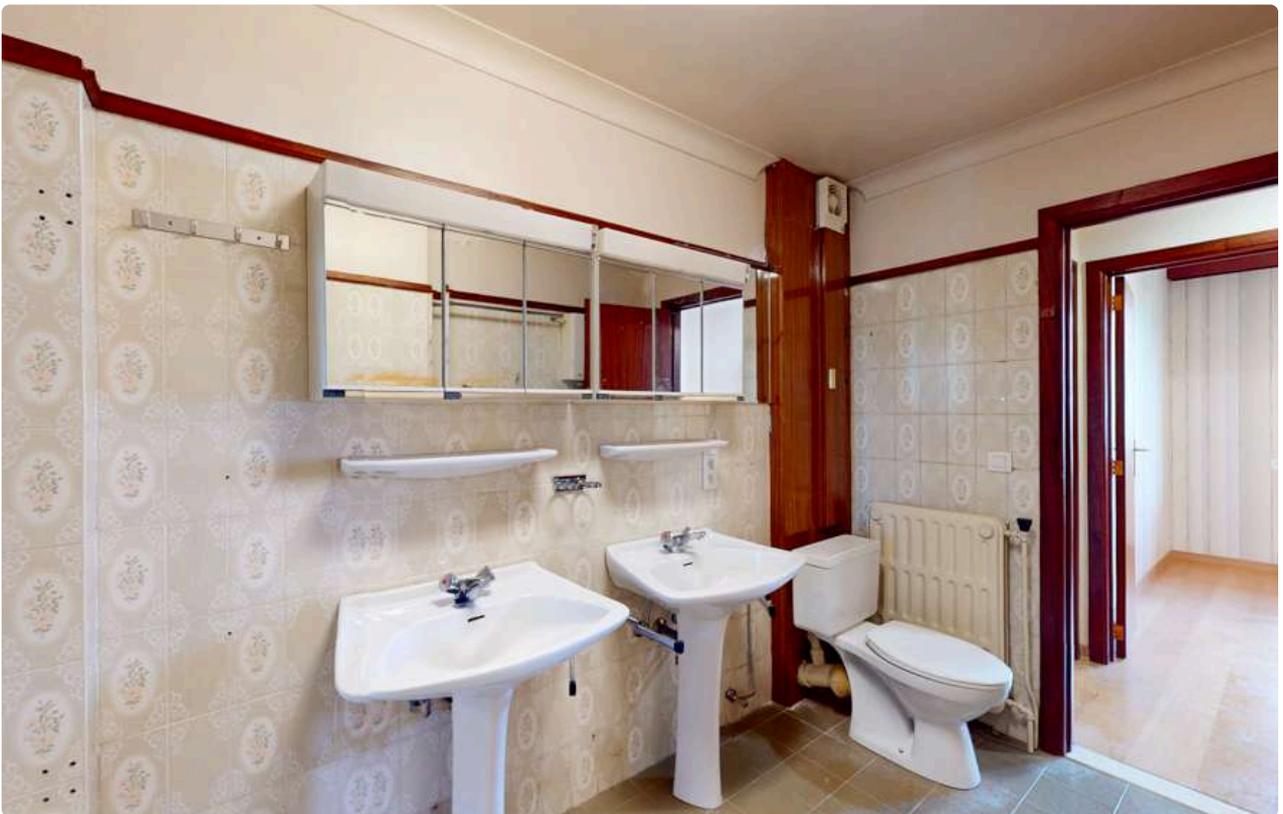
## CHAMBRE 2



# CHAMBRE 3



# SALLE DE BAIN





**1** **SÉJOUR**  
SURFACE : 23,97 m<sup>2</sup>



**2** **CUISINE**  
SURFACE : 8,21 m<sup>2</sup>



**3** **CHAMBRE 1**  
SURFACE : 18,05 m<sup>2</sup>



**4** **CHAMBRE 2**  
SURFACE : 9,79 m<sup>2</sup>



**5** **CHAMBRE 3**  
SURFACE : 13,58 m<sup>2</sup>

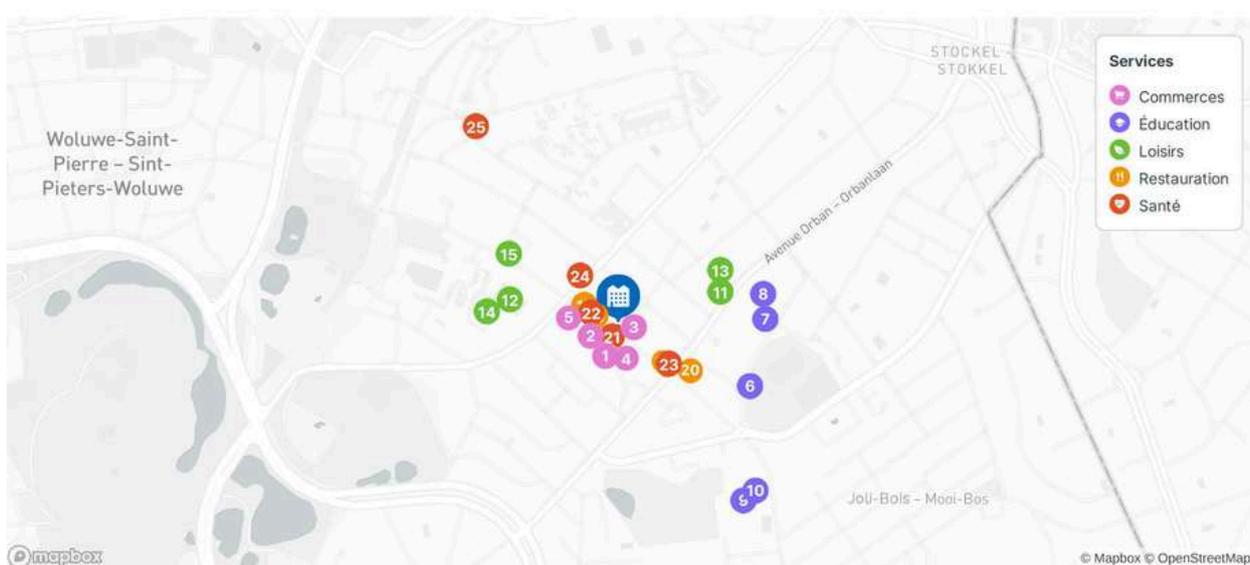


**6** **SALLE DE BAIN**  
SURFACE : 6,45 m<sup>2</sup>



# LOCALISATION

RUE AU BOIS 236, 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE, BELGIQUE



## 4.8 Commerces

1	Boulangerie 'La Pte Grange'	45 m
2	Chocolaterie-pâtisserie 'La Cabosse'	60 m
3	Traiteur 'Au Bois Gourmet'	26 m
4	Epicerie fine italienne	90 m
5	Epicerie 'Le Val d'Or'	150 m

## 3.9 Éducation

6	European Sports Academy	441 m
7	Athénée de Woluwe Saint P...	454 m
8	Athénée Royal Crommelynck	459 m
9	ICHEC (Anjou)	655 m
10	Brussels Outdoor School	656 m

## 3.5 Loisirs

11	Gemeenschapscentrum Ko...	334 m
12	OMBR1	344 m
13	Sport	364 m
14	Terrain de jeux	407 m
15	Aéroplane	408 m

## 4.8 Restauration

16	Long-Kee	78 m
17	L'Auberg'In	126 m
18	Pizza Fresca	175 m
19	MiTo	191 m
20	Gabriel	255 m

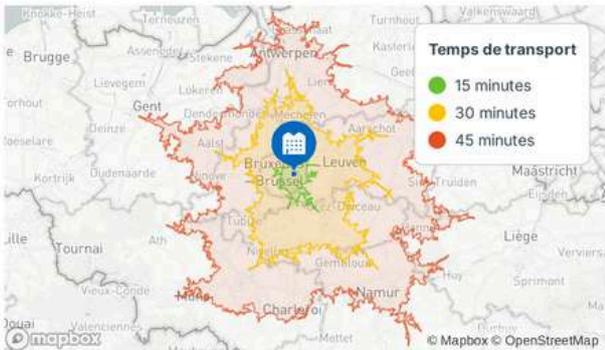
## 4.9 Santé

21	Medibois	30 m
22	MultiPharma	97 m
23	Pharmacie	190 m
24	Barbier Georges	203 m
25	Les Cerisiers	763 m

# ACCESSIBILITÉ

RUE AU BOIS 236, 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE, BELGIQUE

## Voiture



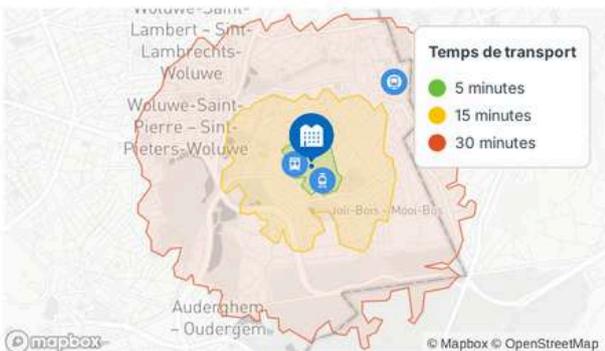
✈️ Aéroport Brussels Airport 8.1 km

🛣️ Autoroute 2.2 km

### Services à moins de 15 minutes

- 300 Commerces
- 888 Restauration
- 1352 Loisirs
- 241 Éducation
- 314 Santé

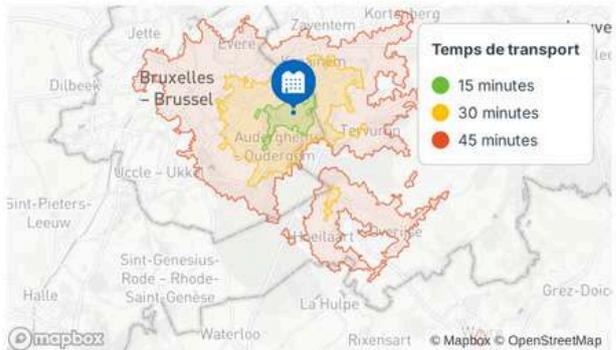
## À pied



### Services à moins de 15 minutes

- 6 Commerces
- 16 Restauration
- 63 Loisirs
- 14 Éducation
- 13 Santé

## Transport public



🚆 Gare Stockel - Stokkel 1.5 km

🚌 Bus Mareyde 207 m

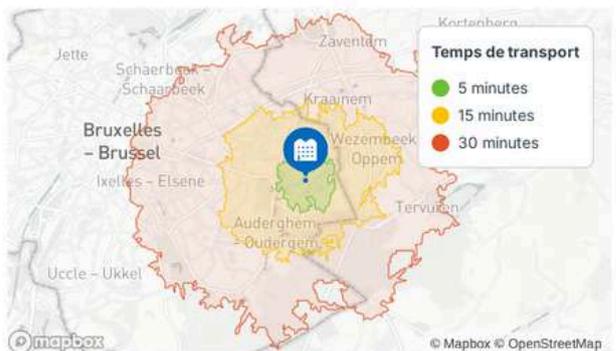
🚊 Tram Rue au Bois - Bosstraat 208 m

🚇 Métro Stockel - Stokkel 1.5 km

### Services à moins de 15 minutes

- 14 Commerces
- 53 Restauration
- 89 Loisirs
- 21 Éducation
- 23 Santé

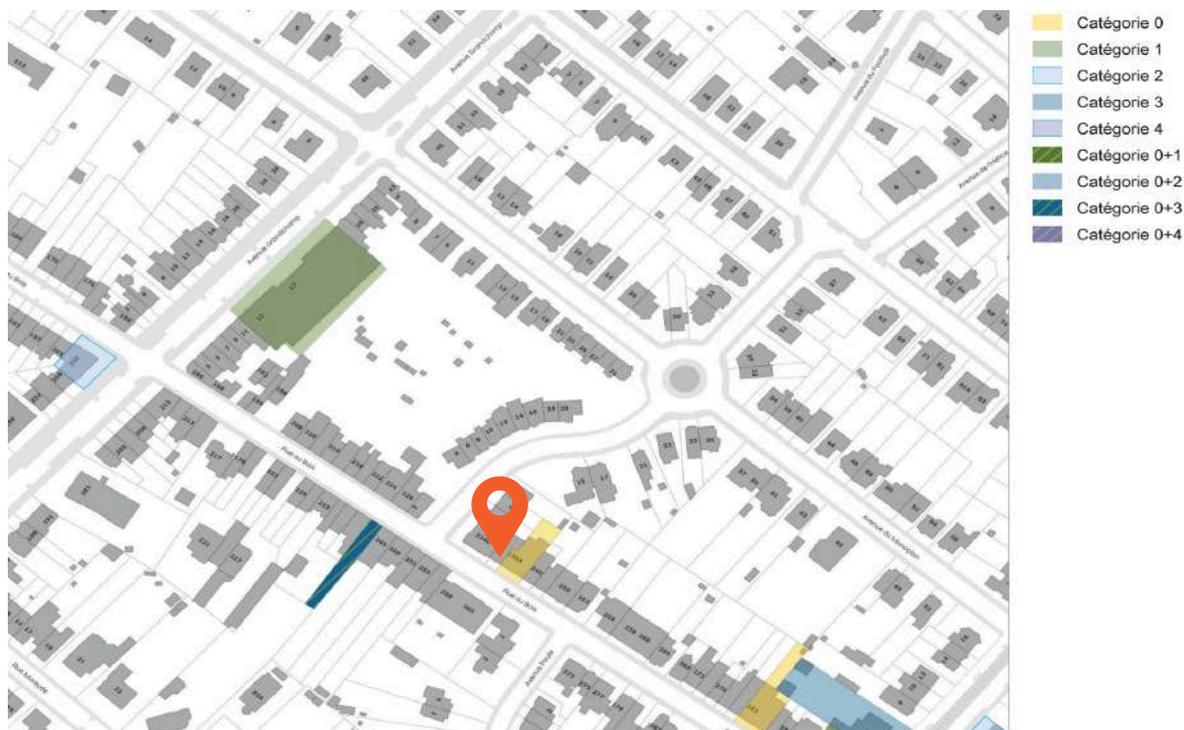
## Vélo



### Services à moins de 15 minutes

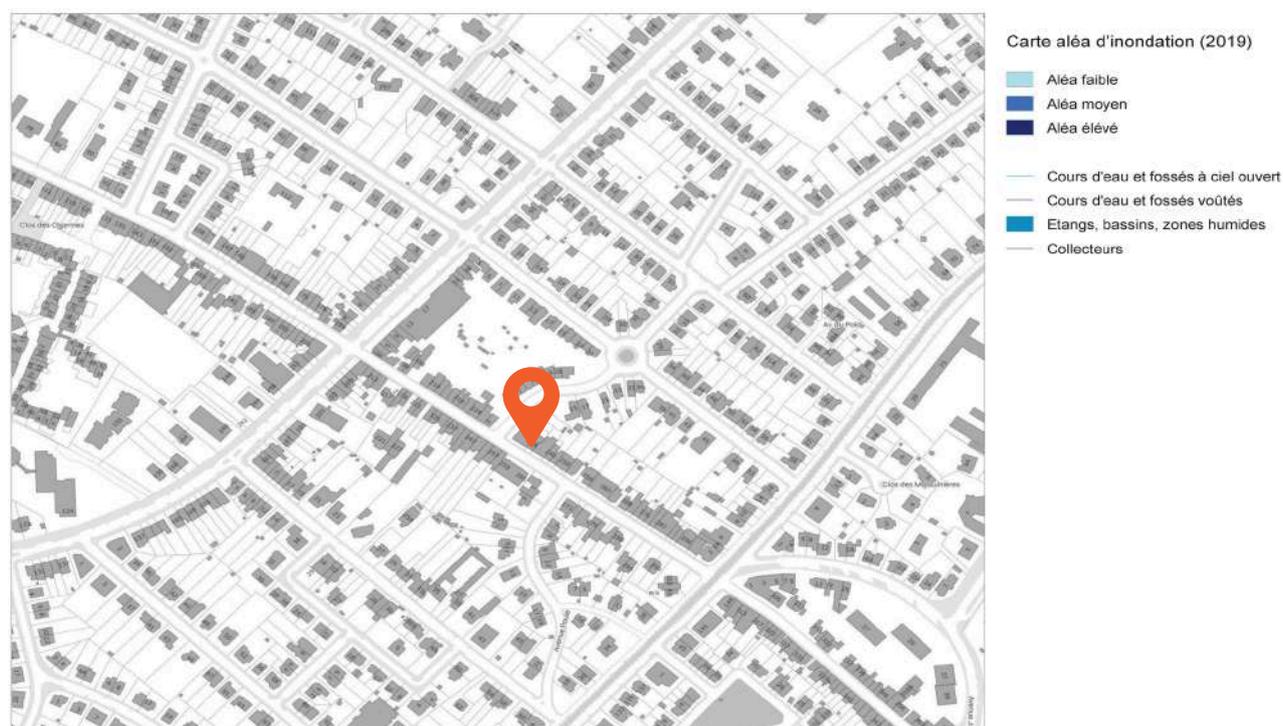
- 89 Commerces
- 230 Restauration
- 522 Loisirs
- 95 Éducation
- 125 Santé

# ÉTAT DE POLLUTION DES SOLS



SOURCE : <https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e/149612/168662/11.4371944294775>

# ZONE INONDABLE



SOURCE : <https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e/149612/168662/11.4371944294775>

# AUDIT TECHNIQUE - CERTIFICATS

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Très économe

**A**  $\leq 45$

**B** 46-95

**C** 96-150

**D** 151-210

**E** 211-275

**F** 276-345

**G**  $> 345$

Performance de ce logement  
en énergie primaire

**119 kWh/(m<sup>2</sup>.an)**

Très énergivore

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de 13.736 kWh/an.

## CERTIFICATION ÉLECTRIQUE

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

L'installation existante :

**CONFORME**

Agent visiteur :

Amin Wehbe

Date :

09/05/2025

Visite de contrôle avant le :

09/05/2050

## Synthèses des 3 dernières Assemblées Générales des Propriétaires en 2022, 2023 et 2024

---

### A.G. du 6 juillet 2022

L'assemblée, valablement constituée avec 850 quotités sur 1000 et 4 copropriétaires sur 5 présents ou représentés, a élu M. Schreiner comme président et M. Vemer comme secrétaire.

Le PV de l'AG 2021 a été approuvé par défaut, aucun rapport du conseil de copropriété ou du commissaire aux comptes n'étant disponible.

Le syndic a évoqué des problèmes avec ING, l'ouverture d'un compte chez Belfius, et des interventions techniques (cave, éclairage, ferme-porte).

Les comptes 2021 ont été approuvés à l'unanimité.

Les décharges ont été accordées au syndic et au conseil, mais pas au commissaire aux comptes.

VGA SPRL a été reconduite comme syndic.

M. Schreiner a été nommé au conseil et en tant que commissaire aux comptes.

Aucun travail ou demande spécifique n'a été décidé.

Les appels de fonds de réserve restent à 0 €/trimestre.

Le seuil pour mise en concurrence est fixé à 500 € HTVA. Le budget reste inchangé.

La prochaine AG se tiendra fin juin.

---

### A.G. du 7 juillet 2023

L'assemblée, valablement constituée avec 650 quotités représentées sur 1000 et 3 copropriétaires sur 5 présents ou valablement représentés, l'assemblée a élu M. Schreiner président et M. Vemer secrétaire.

Le PV 2022 a été approuvé sans observation, aucun point particulier n'ayant été soulevé par le conseil ou le commissaire.

Le syndic a abordé la question de l'enlèvement d'un bac, des problèmes ING, de l'ouverture du compte Belfius, de l'éclairage et d'un ferme-porte.

Les comptes 2022 et le bilan au 31/12/2022 ont été approuvés à l'unanimité.

Les décharges ont été accordées à l'unanimité au syndic, au conseil et au commissaire.

VGA SPRL est reconduit comme syndic, M. Schreiner reste au conseil et commissaire aux comptes (avec Mme Poplimont pour T1 et T2 2023). Les compétences du commissaire sont clarifiées.

Aucun travail ou appel de fonds de réserve n'a été décidé.

Le seuil de mise en concurrence reste à 500 € HTVA.

Pas d'augmentation du fonds de roulement.

La prochaine AG aura lieu durant les 15 derniers jours de juin.

---

### A.G. du 14 juin 2024

L'assemblée, valablement constituée avec 600 quotités sur 1000 et 3 copropriétaires présents. M. Schreiner a été élu président, M. Vemer secrétaire. Le PV de 2023 a été approuvé.

Aucun commentaire du conseil, du commissaire ou du syndic, si ce n'est l'installation de la fibre et une intervention cave.

Les comptes 2023 sont approuvés. Décharges accordées à l'unanimité au syndic, au conseil et au commissaire.

VGA SRL est reconduit comme syndic, M. Schreiner reconduit au conseil et comme commissaire.

Le commissaire poursuivra les vérifications trimestrielles.

Aucun appel de fonds prévu pour la réserve ou travaux extraordinaires.

Seuil de mise en concurrence maintenu à 500 € HTVA.

Une augmentation de 400 € du fonds de roulement a été décidée.

La prochaine AG se tiendra durant les 15 premiers jours de juin 2025.

# 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 **1.570 €**

PRÉCOMPTE IMMOBILIER **1.405 €**

REVENU LOCATIF **18 à 19.000 €/an**

## ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION

	Sans abattement	Avec abattement
Prix	398.000€	398.000€
Droits d'enregistrement	49.750€	24.750€
Frais notaire	5.007€	5.007€
Montant total de l'acquisition	452.757€	427.757€

## 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/moliere-120>

Pour accéder aux besoins de crédit, merci de remplir  
le formulaire après avoir scanné le code.



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

# ASSURANCE HABITATION

ASSUREZ VOTRE NOUVEAU BIEN POUR UN MONTANT DE

**4,18 €** par Mois

—

**49,99 €** 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

VOUS N'ÊTES PAS COUVERT POUR :

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

ASSURÉ POUR UN MONTANT DE

**25 000€**

## 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 10.000 €.
- **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**  
Êtes-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 1

### CALCULER SON BUDGET & LES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION

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

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

## ÉTAPE 2

### VÉRIFIER L'ÉTAT DU BIEN

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

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

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



### ÉTAPE 3

#### REMETTRE SON OFFRE : ENGAGEMENT UNILATÉRAL

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

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

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

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



#### LE VENDEUR CONTRESIGNE L'OFFRE : ENGAGEMENT RÉCIPROQUE

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

15 jours en général

### ÉTAPE 4

#### SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE

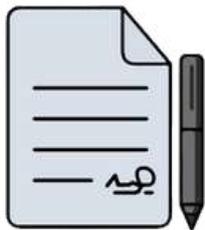
Le compromis de vente est un contrat qui engage acheteur et vendeur sur tous les éléments de la vente. Dès signature du compromis, la vente est définitive.

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

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

#### Levée de la clause suspensive

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



4 mois de délais maximum

### ÉTAPE 5

#### SIGNER L'ACTE DE VENTE

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

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

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

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



**OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE**

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

---

---

Si acquisition en société, la personne morale :

Valablement représentée par :

Domicilié(e)(s) ou siège social :

N° de téléphone/Gsm/E-mail :

Situation matrimoniale et régime :

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

Notaire choisi en cas de vente :

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

Code postal - Commune : **1150 Woluwe-Saint-Pierre**

Adresse : **Rue au Bois 236**

Section cadastrale : **3<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 331b4**

Attestation urbanistique : **En attente**

Certificat électrique : **Conforme jusque 2050**

Certificat PEB / EPC : **C (119 kWh/m<sup>2</sup>.an) jusqu'au 31/03/2035**

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

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

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

est fixé à : **€uro** (en chiffres)

**€uro** (en lettres)

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*) = biffer la mention inutile

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

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

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

Offre réalisée à (adresse complète) :

---

Le (date) :

---

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

\* \* \*

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

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

# SOUHAITEZ-VOUS INVESTIR ?

**By The Way vous propose différents types d'investissements immobilier ( avec ou sans gestion ) :**

Biens existants - Biens existants libres d'occupation - Biens neufs - Biens neufs déjà loués - Divers produits d'investissement immobilier

## PRISE DE CONTACT

Nous organisons un rendez-vous avec l'un de nos Private Bankers' immobilier afin de définir votre profil d'investisseur.

## LES POSSIBILITÉS

Nous vous présentons les différents types d'investissement par rapport à votre profil.

## VOTRE CHOIX

Vous définissez l'investissement vers lequel vous voulez vous tourner.

## NOTRE SÉLECTION

Votre conseiller vous présente les biens ou produits d'investissement correspondant à votre profil.

## ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

Une fois votre choix réalisé, nous vous accompagnons dans les démarches administratives liées à l'acquisition. Nous vous conseillons également en termes de crédit, d'ameublement et de gestion.

## MISE EN LOCATION & GESTION

Nous prenons en charge la mise en location du bien et si souhaité, nous pouvons confier la gestion à l'un de nos collaborateurs ou partenaires.

**EN EXCLUSIVITÉ BY THE WAY : INVESTISSEZ À PARTIR DE 10 000 € ET BÉNÉFICIEZ DE RENDEMENTS ENTRE 6 & 7 %**

VOTRE PERSONNE DE CONTACT :



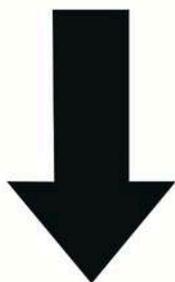
MICHAËL KRAM

+32 496 21 64 00

michael@bytheway.be



**FINANCEZ-VOUS CE PROJET  
PAR LA REVENTE DE VOTRE BIEN ?**



**NOTRE ESTIMATION**

**GRATUITE, PROFESSIONNELLE  
& SANS ENGAGEMENT**



[bytheway.be/estimation](https://bytheway.be/estimation)



**101 m<sup>2</sup>**

Surface habitable



**3**

Chambres



**1**

Salle de bain



**1**

Terrasse arrière

---

**PRIX DE VENTE :**

**398.000€**

---

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.

**BYTHEWAY.BE**

Real Estate Gallery SA  
N° d'entreprise : 0751 936 278  
Siège social : Avenue Louise 461, 1050 Bruxelles  
Agent immobilier - courtier agréé en Belgique par l'IPI sous le n° 508.226

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, Rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles  
Responsable prévention anti-blanchiment : Maité Coolsaet  
Tel : 02 505 38 50 | Fax : 02 503 42 23 | Email : [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be) | Site web : [www.ipi.be](http://www.ipi.be) | Code de déontologie