Annonce et documents

PPR IMMO - Parcours du Propriétaire

À VENDRE



Référence : **2133**

1300 WAVRE Place Alphonse Bosch 26

Cession de 100 % des actions de la SA IMMOBILIERE BOSCH détenant un immeuble commercial loué à Daoust

1.300.000 €

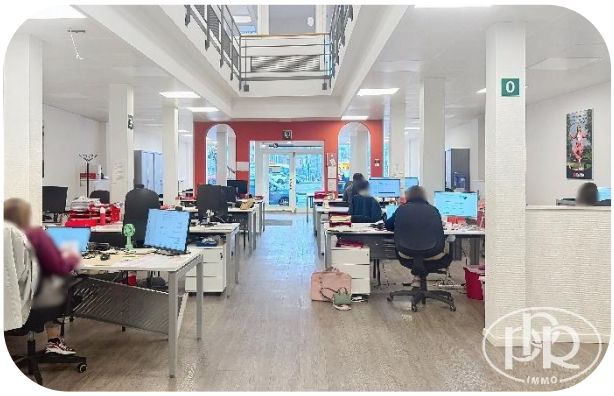


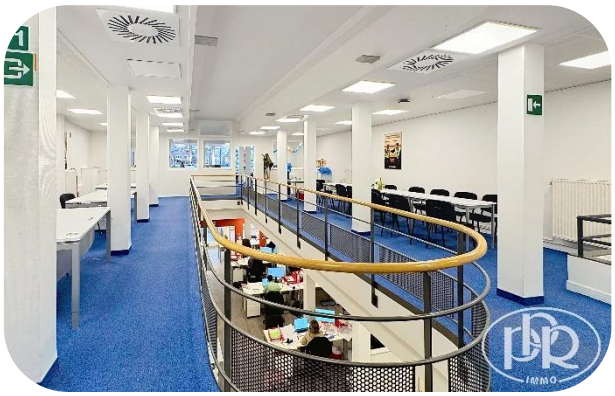
VOTRE AGENT : GILLES DELFOSSE

La partie acquéreur garde le libre choix du Notaire intervenant - Descriptif informatif, non contractuel, à titre indicatif, sans garantie et sous toutes réserves

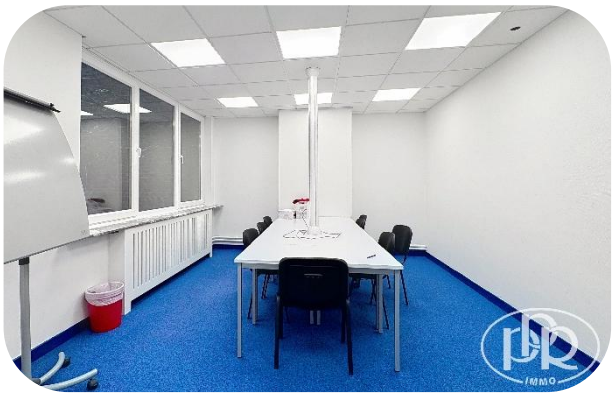
Aucun crédit ni dette financière	**117.241,25 € / an (index 2026)**	**DAOUST Belgium SA**	**1.265 m²**	**Face à l'immeuble**

Photos













PPR IMMO - Parcours du Propriétaire
Rue de l'Étoile 15, 1301 Bierges / Wavre
010/42.02.22 ppr@ppr.be www.ppr.be

La partie acquéreur garde le libre choix du Notaire intervenant - Descriptif informatif, non contractuel, à titre indicatif, sans garantie et sous toutes réserves

Descriptif

Immeuble commercial de ± 1.265 m² répartis sur 4 niveaux avec caves, l'ensemble sur un terrain de ± 4,26 ares. Situé sur une place commerçante animée en plein centre-ville, le bien bénéficie d'une excellente visibilité et d'une occupation commerciale établie par une enseigne reconnue (Daoust / DaJobs) générant un revenu locatif annuel indexé de 117.241,25 € (selon indexation aout 2026).

COUP D'OEIL PPR

Revenu locatif immédiat : locataire unique en place depuis 2018

Possibilité d'aménager des appartements aux étages, sous réserve des autorisations urbanistiques.

Société saine : aucun crédit, trésorerie positive, comptes simples à auditer

Emplacement central : cœur de ville, sur une place commerçante de la capitale du Brabant wallon

DESCRIPTION

Sous-sol: ± 96,50 m²

- Caves avec chaufferie

Rez-de-chaussée : ± 311 m²

- Commerce / bureau avec ouverture vers 1er étage ± 185 m²
- Salle de réunion ± 21 m²
- Sanitaires H / F
- Réfectoire et cuisine ± 26 m²
- Réserves
- Cour extérieure avec double accès

1er Étage : ± 293 m²

- Salle de réunion vitrée avec vue sur la Place Bosch
- Bureau open-space avec ouverture sur le rdc
- Salle de réunion arrière ± 20 m²
- Local technique ± 10 m²
- Sanitaires
- Réserve ± 12 m²

2e Étage : ± 333 m²

- Bureau à aménager
- Hall avec ascenseur
- Local de stockage

3e Étage : ± 233 m²

- Locaux de formation / grandes salles de réunion ± 170 m²
- Réfectoire de ± 27 m²
- Vaste hall avec ascenseur
- Grenier de rangement avec accès techniques

PROVISION CHARGES MENSUELLES : ± 500 € (pour précompte immobilier selon bail)

ÉQUIPEMENT

Chauffage central gaz de ville, compteur électrique intelligent, double vitrage bois, alarme, air conditionné, volets, normes incendie, centrale de détection incendie, portes et rideaux coupe-feu, installations électriques contrôlées, ascenseur.

PPR IMMO - Parcours du Propriétaire
Rue de l'Étoile 15, 1301 Bierges / Wavre
010/42.02.22 ppr@ppr.be www.ppr.be



La partie acquéreur garde le libre choix du Notaire intervenant - Descriptif informatif, non contractuel, à titre indicatif, sans garantie et sous toutes réserves

RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX & DIVERS

Matrice n° 25112 - Division : 1e - Section : M - N° 950s Revenu Cadastral Net : ± 10.587,00 €

Précompte Immobilier : ± 10.500,94 € Nature : immeuble à usage commercial sur et avec terrain

Rénovation : Importants travaux de mise en conformité en 2018 et 2019 (électricité, gaz, détection et prévention incendie). Hors zone inondable

SUPERFICIES

Habitable : ± 1.168,5 m² Utile : ± 1.265 m² Au sol : ± 311 m² Terrain : ± 4,26 ares

SITUATION LOCATIVE

Locataire unique : DAOUST Belgium SA (enseigne Daoust / DaJobs), en place depuis 2018.

Bail commercial (loi du 30 avril 1951) portant sur l'ensemble de l'immeuble, du 15 août 2018 au 14 août 2027.

Loyer de base : 7.500 € / mois.

Loyer indexé au 15 août 2026 : 9.770,10 € / mois, soit 117.241,25 € / an.

DONNÉES FINANCIÈRES DE LA SOCIÉTÉ

Revenus locatifs 2025 : 116.534,29 €

Bénéfice avant impôt 2025 : 78.016,99 €

Fonds propres au 31 décembre 2025 (après affectation) : 124.968,27 €

Dettes financières : aucune (bilan au 31 décembre 2025)

CONDITIONS DE LA CESSION & MODALITÉS DE VENTE

Prix demandé : 1.300.000 € pour 100 % des actions. La cession porte sur les actions et non sur l'immeuble.

Valeur immobilière annoncée : 1.350.000 € avec rendement locatif brut de 8,68 % sur cette valeur.

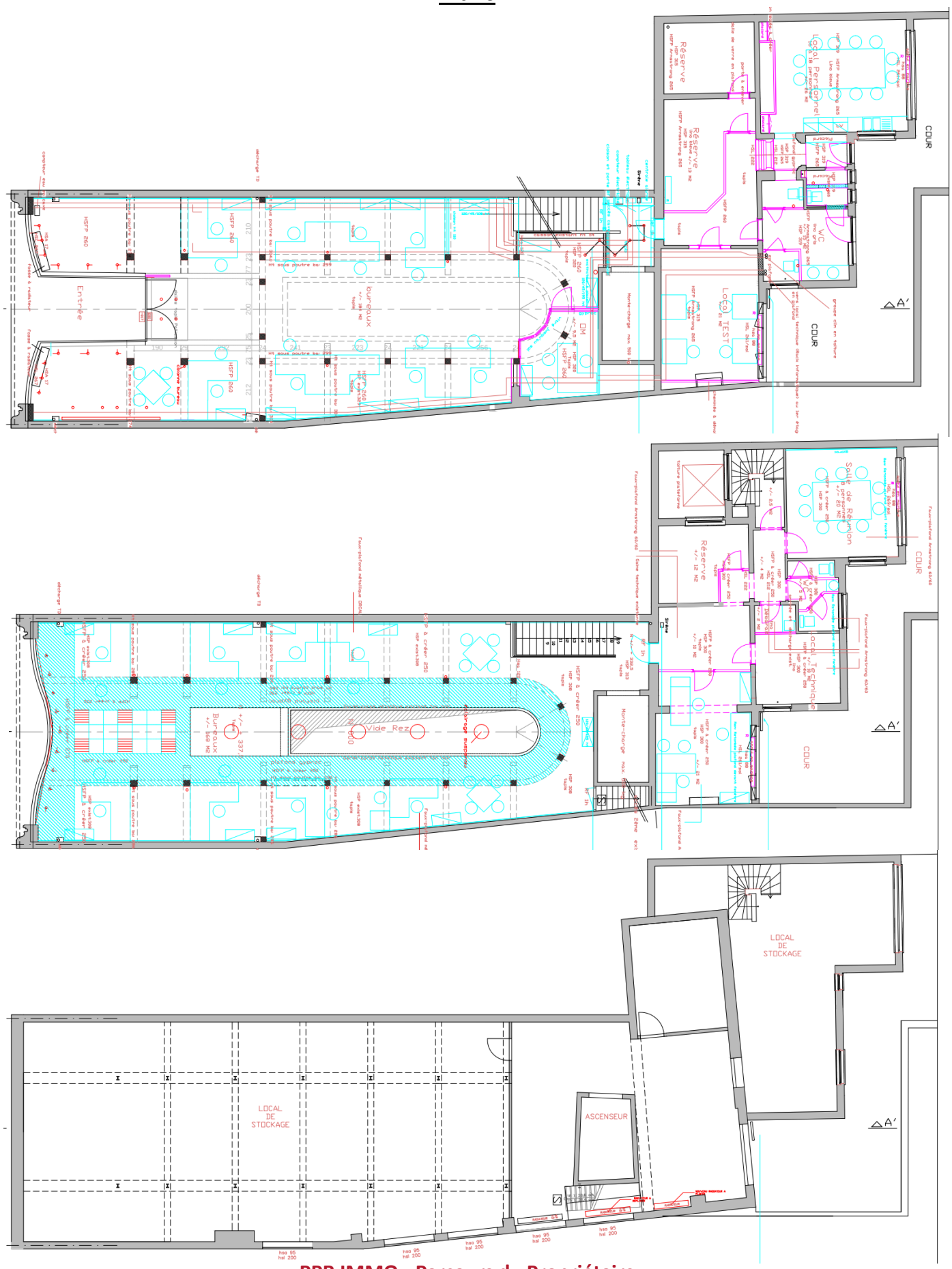
La cession des actions ne revalorise pas fiscalement l'immeuble ; la plus-value latente reste dans la société et serait imposée en cas de revente ultérieure de l'immeuble par celle-ci.

Le prix définitif tiendra compte de la situation comptable à la date de cession (trésorerie, comptes courants, dividendes et impôts).

Accord de confidentialité à signer préalablement à toute communication d'informations non publiques donnant accès aux comptes annuels et fiscaux, bail, attestations techniques, …

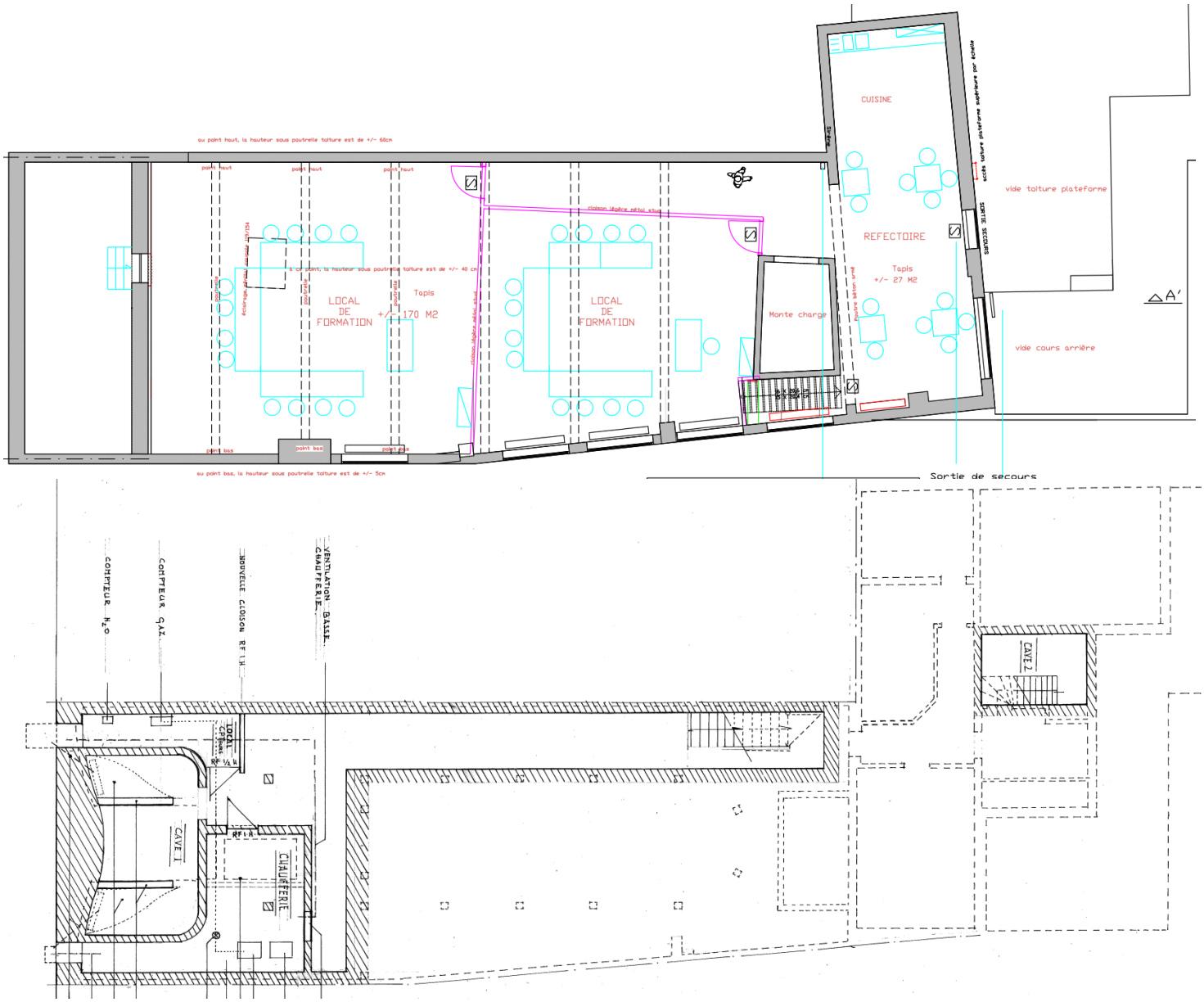


Plans



PPR IMMO - Parcours du Propriétaire
Rue de l'Étoile 15, 1301 Bierges / Wavre
010/42.02.22 ppr@ppr.be www.ppr.be

La partie acquéreur garde le libre choix du Notaire intervenant - Descriptif informatif, non contractuel, à titre indicatif, sans garantie et sous toutes réserves



PPR IMMO - Parcours du Propriétaire
Rue de l'Étoile 15, 1301 Bierges / Wavre
010/42.02.22 ppr@ppr.be www.ppr.be



La partie acquéreur garde le libre choix du Notaire intervenant - Descriptif informatif, non contractuel, à titre indicatif, sans garantie et sous toutes réserves