



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

**Rue Joseph Wauters, 37
5100 Jambes**

— **Complexe industriel sur un terrain** —

De +/- 95 ares.

1.750.000 



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
4. FINANCIER
5. SITUATION LOCATIVE
6. NOTIFICATION CADASTRALE
7. PLANS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. CERTIFICATIONS
10. NOS RÉSEAUX
11. PUBLICITÉ ET VISITES





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840

Même en immobilier, il y a des H.P.

HAUT POTENTIEL caractérise l'ensemble remarquable et exclusif que nous vous proposons ici.

Ce site semi-industriel (actuellement, activités de stockage) d'une contenance totale de +/- 95 ares peut devenir la nouvelle terre d'accueil d'une entreprise dont les besoins en espace de stockage sont importants.

Il peut également être un excellent investissement pour de la location d'espaces de stockage. Enfin, il pourrait intéresser des promoteurs immobiliers puisque le site peut faire l'objet d'une procédure en site à réaménager (SAR) auprès du SPW (contacts prometteurs).

L'ensemble est actuellement loué moyennant un loyer mensuel de 3.500 euros. Le bail se termine le 31/12/2023.

Le bien est composé d'espaces bureaux, d'entrepôts et d'espaces de rangement extérieurs.

Possibilité d'acquisition des parts sociales.

A vos téléphones !

2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.
10. Le preneur (locataire) dispose d'un droit de préférence. Il devra être consulté lorsque des offres auront été reçues et il disposera d'un délai de 30 jours pour se prononcer.

3. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation

I : 50°45'01" N

L : 4°86'96" E

Contenance du terrain
Superficie totale du bâtiment

+/- 95 ares

+/- 1.690 m²

Nombre d'accès

1

Année ou période de construction

1957 et 1959 (environ)

Dernière rénovation

/

Orientation

Voir plan cadastral

Disponibilité

01.01.2024

**Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors caves et grenier*

***Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, caves et grenier compris.*

4. FINANCIER

Prix de départ
1.750.000 €

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

Revenu cadastral net

5.453 € + 29 € + 69 € = 5.551€

Revenu cadastral indexé (2022)

+/- 10.341,51 EUR (RC x 1,8630)

Précompte immobilier (2022)

+/- 5.797,71EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **226.957,11 €**.

* : sur base du prix annoncé

FINANCIER (SUITE)

Possibilité d'acquérir la société propriétaire du bien plutôt que d'acquérir l'immeuble.

Avantages de cette solution :

Économies fiscales : L'achat d'une société peut permettre de bénéficier d'avantages fiscaux qui ne sont pas disponibles lors de l'achat direct d'un patrimoine immobilier. Par exemple, si la société possède des actifs immobiliers depuis un certain temps, elle peut bénéficier de l'exonération fiscale de la plus-value immobilière à long terme.

Simplification de la transaction : L'achat d'une société peut être plus simple que l'achat direct d'un patrimoine immobilier. En effet, en achetant une société, vous achetez une entité qui possède déjà tous les actifs immobiliers, ce qui peut éviter des complications liées à l'achat individuel de chaque propriété.

Facilité de gestion : En achetant une société, vous pouvez bénéficier d'une gestion simplifiée de vos actifs immobiliers. En effet, en tant que propriétaire de la société, vous pouvez déléguer la gestion immobilière à une société de gestion immobilière, ce qui peut vous permettre de vous concentrer sur d'autres aspects de votre entreprise.

Prix de la société transmis par contact individuel avec l'agence.

5. SITUATION LOCATIVE

B. Bail de droit commun

Le site complet est actuellement loué à une société. Voici les informations du bail :

Début de bail : 01/01/2023

Durée : 1 an

Reconduction tacite : non

Loyer : 3.500 euros

Garantie locative : 5.000 euros sur le compte du bailleur

Etat des lieux : Non

Particularités : entières des réparations à charge du preneur

A. Bail emphytéotique

Une cabine à haute tension est présente sur le site. Le propriétaire a signé un bail emphytéotique par acte authentique avec l'intercommunale « I.D.E.G » (devenu ORES) le 26 avril 1995.

Début de bail : 1^{er} janvier 1995

Durée : 99 ans

Redevance : un franc belge par an, le propriétaire signale cependant ne jamais avoir touché cette redevance

Servitude d'accès à la cabine pour entretien, examen, réparation ou remplacement des appareils et conduits et pour du câblage

Obligations de l'emphytéote :

- entretenir en bon état de réparation les bâtiments érigés sur le terrain ;
- assurer les bâtiments et autres ouvrages éventuels contre l'incendie et les risques du voisinage (et justifier le paiement des primes)

- supporter les taxes ou contributions qui pourraient être dus du chef de l'existence et de l'usage des installations électriques, à l'exception des impôts et taxes frappant l'ensemble du bien sur lequel est construite la cabine et qui restent à charge du bailleur

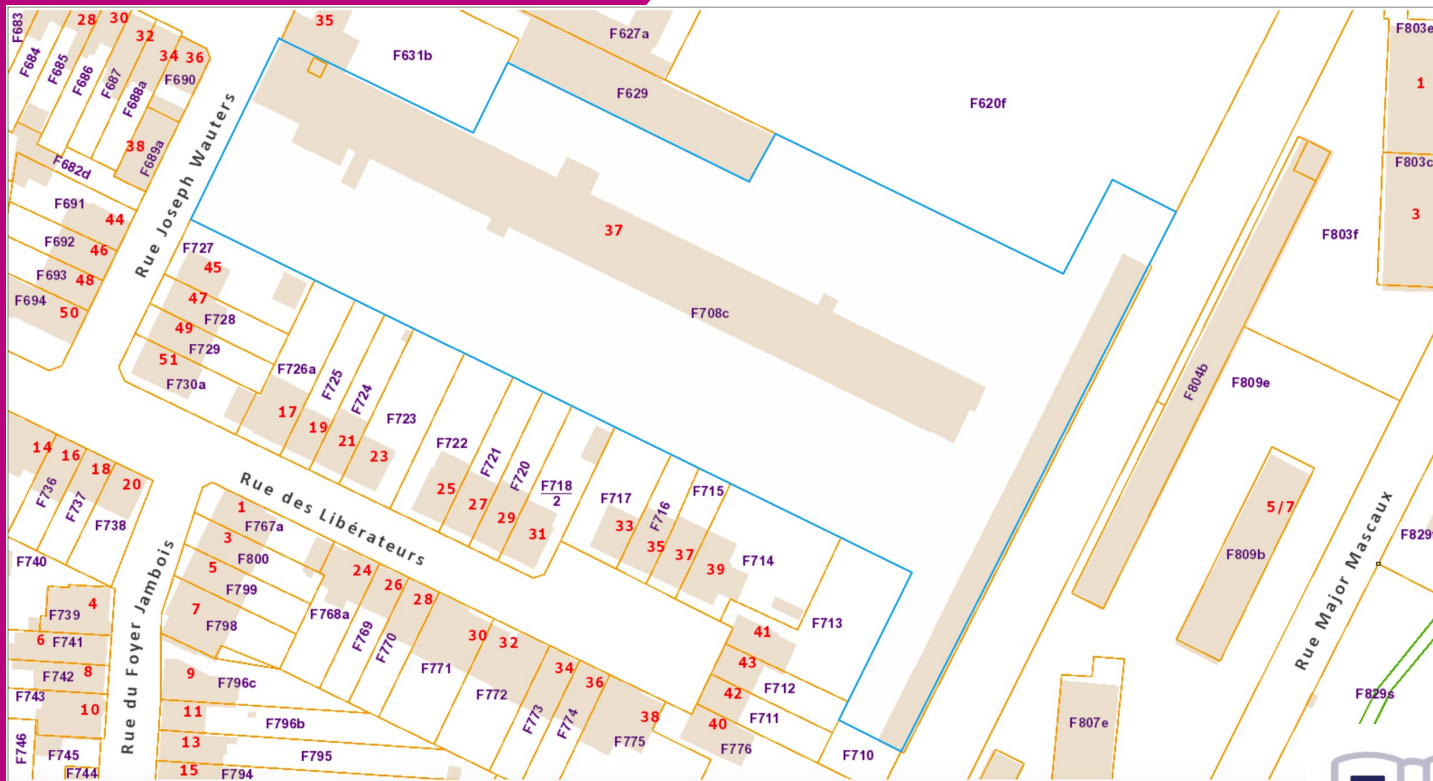
Possibilités de résiliation :

- pour l'emphytéote : oui, si l'usage de la cabine n'est plus nécessaire ou si l'immeuble est détruit partiellement ou totalement (délai de 6 mois)
- pour le bailleur : oui, en cas de défaut de l'emphytéote de remplir ses obligations après mise en demeure et non-réaction dans un délai de 60 jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée

6. NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 4^{ème} division jambes (2^º), section F, numéros :

- 708D/P0000 (Cabine élect.) pour un R.C. de 29€
- 708C/P0000 (Bâtiment industriel) pour un R.C. de 5.453€
- 709/P0001 (F. Mat. Constr.) pour un R.C. de 29€



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'activité économique industrielle, zone d'habitat
Permis d'urbanisme	Non
Schéma de développement	Classe A (min. 35 log/ha), zone d'activité économique industrielle
Zonage particulier	SWDE – Zone de protection de captage. Site de grand intérêt biologique prioritaire. Structure écologique principale
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, le demandées le 17 janvier 2023, en attente de réception.
Développement	Possibilité de conversion du site en SAR

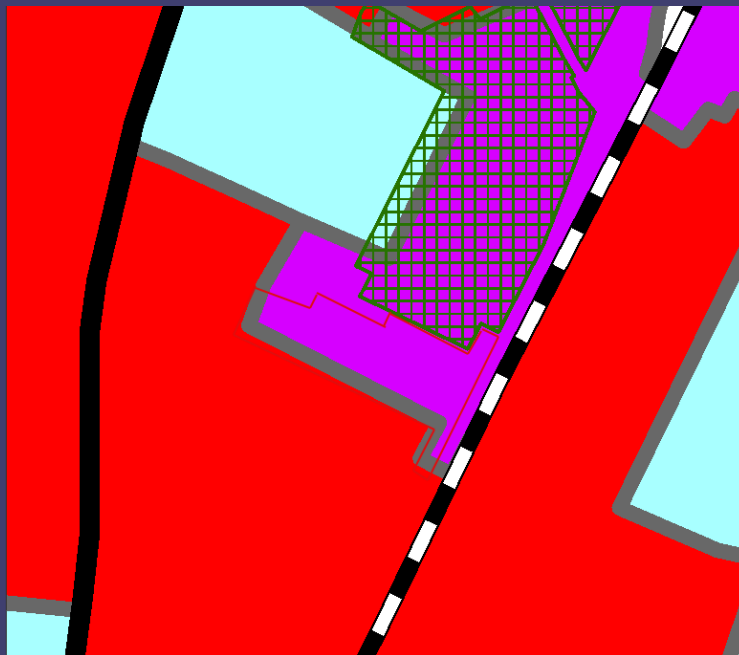
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

POSSIBILITE DE CONVERSION DU SITE EN « SAR (SITE A REAMENAGER) »

Le site pourrait faire l'objet d'une conversion en site à réaménager.

Des contacts ont déjà été pris avec des fonctionnaires au SPW (service territoire logement patrimoine énergie) et ceux-ci confirment que cette formalité ne devrait pas poser de problèmes étant donné l'environnement du bien et sa proximité avec un autre SAR.

Plus d'informations en prenant contact avec l'agence.



9. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Pas de canalisations à proximité
17/01/2023

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution
18/01/2023
18/07/2023

Aléa d'inondation

Zone

Non d'après la cartographie
WalonMap. La Ville de Namur indique
cependant que la zone est en aléa
inondation faible.
Oui, en fond de terrain (voir
cartographie disponible sur notre site
internet)

Axe de ruissellement

Tous les certificats sont
téléchargeables sur notre site
internet, à l'annonce du bien,
en cliquant sur l'onglet
« Documents de référence »



! TIPS !

















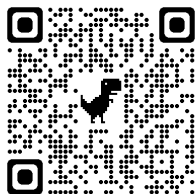


Déménagements
Garde - meubles
Dubois
081/30.42.96

1000
Rue de la Liberté



10. NOS RÉSEAUX



facebook



11. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

LASKA
STUDIO