



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Carmes 5-7 5000 - NAMUR

Immeuble de rapport comprenant 1 commerce, 3 appartements et 1 studio

720.000 €



TABLE DES MATIÈRES

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



1. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne via notre site www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Situé en plein cœur de Namur, dans un quartier en pleine évolution, cet immeuble de rapport comprend cinq unités.

La surface commerciale au rez-de-chaussée développe une superficie nette de +/- 82 m² et est composé comme suit : commerce, bureau, coin cuisine, réserve, water-closet indépendant.

Les appartements du premier et du deuxième étages, identiques, développent une superficie nette de +/- 63 m², sont composés comme suit : salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de bains, water-closet indépendant, hall.

Au troisième étage, un appartement d'une superficie nette de +/- 36 m² et un studio d'une superficie nette de +/- 27 m², à réunir pour être conforme au niveau urbanistique.

L'appartement du premier étage est loué depuis 2010 moyennant un loyer de 669,21 EUR, hors charges.

L'appartement du deuxième étage est loué depuis 2005 moyennant un loyer de 646,59 EUR, hors charges.

Le studio du troisième étage est loué depuis 2013 moyennant un loyer de 475,03 EUR, hors charges.

Idéal pour un investissement ou pour une opération d'achat-revente au détail.

Compte tenu des développements immobiliers importants dans ce quartier, belles perspectives de plus-value à terme.

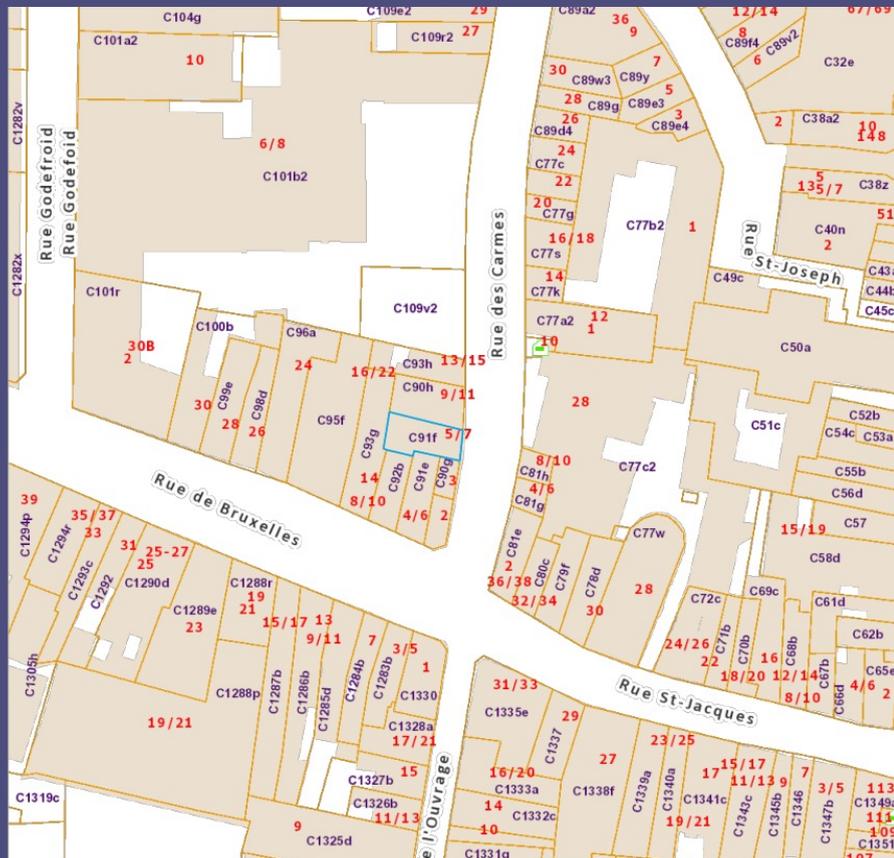


2. CONDITIONS DE LA VENTE

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.

3. NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 1^{ère} division, section C, numéro 91F P000.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 50°27'58'' I : 4°51'49''
Contenance du terrain	1 ares 40 centiares
Superficie bâtie	+/- 140 m ²
Superficie nette commerce	+/- 82 m ²
Superficie nette appartement 1	+/- 63 m ²
Superficie nette appartement 2	+/- 63 m ²
Superficie nette appartement 3	+/- 36 m ²
Superficie nette studio	+/- 27 m ²
Superficie nette totale	+/- 271 m ² (hors sous-sol et communs)
Année ou période de construction	1935
Orientation	Est en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter

! TIPS !



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.
Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de départ

720.000 EUR

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 »

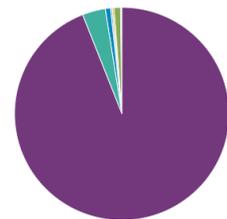
Informations fiscales

Revenu cadastral net	3.931,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2021)	+/- 7.478,72 EUR (RC x 1,9025)
Précompte immobilier (2021)	+/- 4.192,76 EUR (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 **95.708,46 EUR** sur base du prix annoncé

Droits d'enregistrement	90.000,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	3.329,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	931,72 €



Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

(*) Calculés sur base du prix de départ.

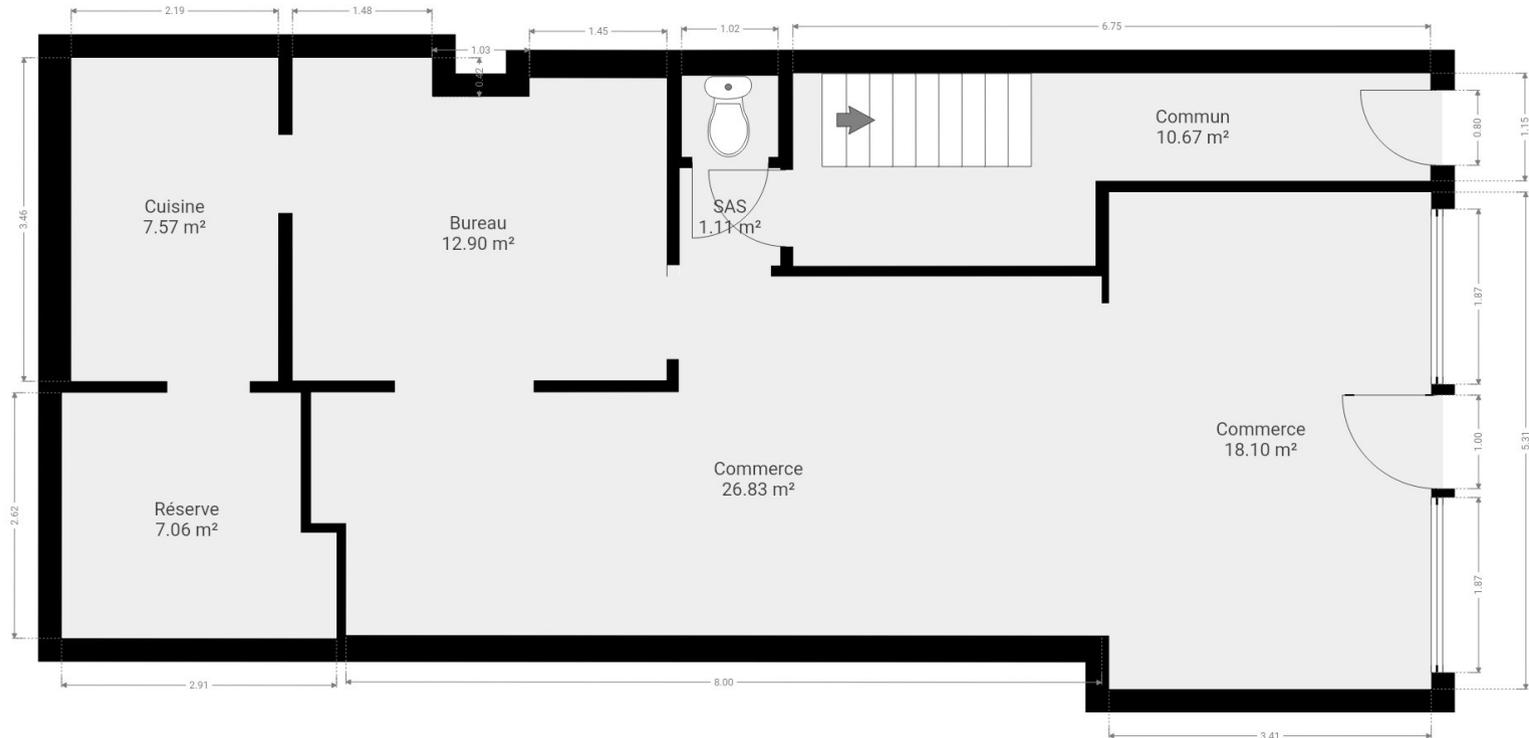


6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

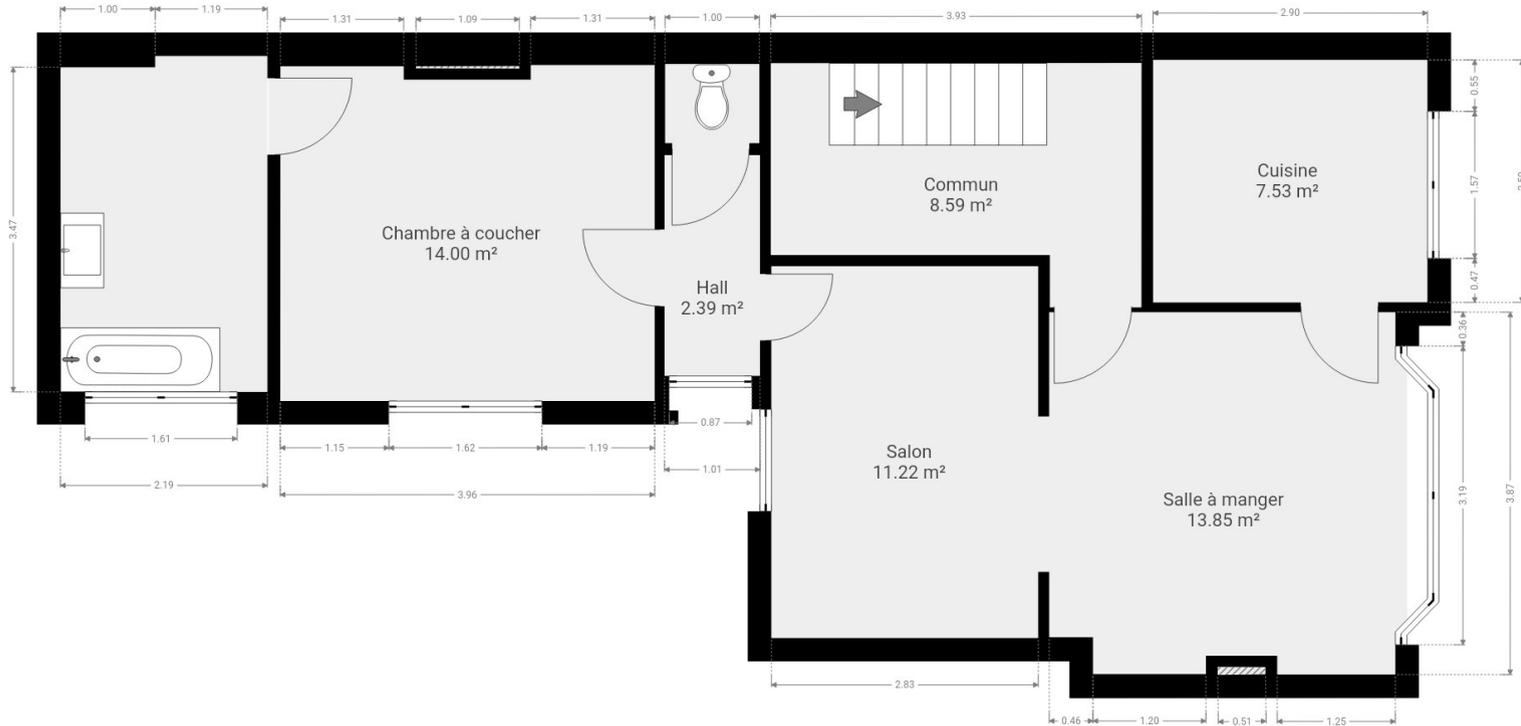


6. PLANS | ETAGE 1

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

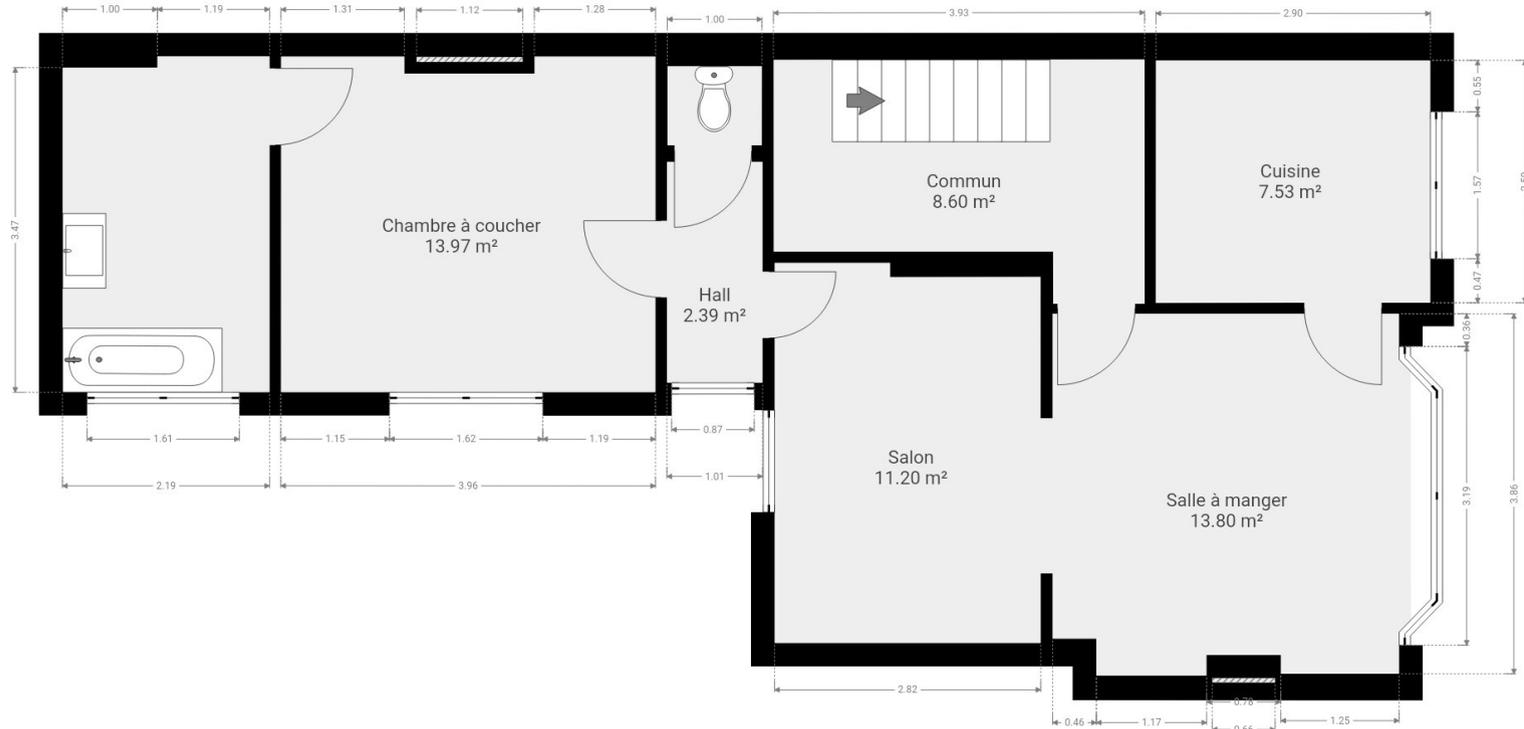


6. PLANS | ETAGE 2

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



6. PLANS | ETAGE 3 (APPARTEMENT)



! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre naturelle
Elévation	Non-visible
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitres sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel
Appareillage	Convecteurs
Combustible	Électricité
Régulation	Thermostats
Répartition	Compteurs individuels
Production d'ECS	Par des boilers électriques indépendants

Système de ventilation

Type	/
------	---

Compteurs

Electricité	Individuels
Eau	Compteur général + décompteurs
Gaz	Néant

I TIPS !

« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »



Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteurs	Bi-horaire, compteur intelligent, compteurs à budget
Situation	Hall d'entrée de l'immeuble
Tableaux	Dans chaque lot
Conformité ?	Non

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Non
Terrasse	Non



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat (« périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »)
Schéma de développement	Classe A+ (min. 45 log/h)
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	14 juillet 2020
Objet	Attestation d'occupation
Date du permis d'urbanisme	11 avril 2023
Objet	Régularisation de la transformation d'un immeuble en un rez-de-chaussée commercial et 3 appartements
Permis d'environnement ?	Néant
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Néant
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

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s).

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Note : les informations urbanistiques reçues de la Commune de Namur sont disponibles sur demande.

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.



10. SITUATION LOCATIVE

LOT	ETAGE	DEBUT DU BAIL	DUREE DU BAIL	LOYER DE BASE	LOYER ACTUEL	LOYER POTENTIEL	CHARGES	TYPE DE CHARGES	GL	EDL ENTREE	ENREGISTREMENT BAIL	ENREGISTREMENT EDL
Commerce	Rez-de-chaussée					2.500,00 €						
Appartement	1er étage	01-03-10	3 ans	520,00 €	669,21 €	715,00 €	20,00 €	Provision	1.040,00 €	Oui	Non	Non
Appartement	2ème étage	01-02-05	1 an	490,00 €	646,59 €	754,28 €	10,00 €	Provision	Non	Non	Non	Non
Appartement	3ème étage											
Studio	3ème étage	01-09-13	3 ans	385,00 €	475,03 €	475,03 €	10,00 €	Provision	770,00 €	Non	Non	Non
					1.790,83 €	4.444,31 €						

Les documents ne seront pas transmis directement dans un but de conformité au RGPD.
Ils seront transmis à l'acquéreur dès qu'une offre aura été contresignée.

Loyer potentiel = loyer si l'indexation est pratiquée.

ATTENTION !

Le calcul du loyer potentiel ne tient pas compte du nouveau décret du 1^{er} novembre 2022 sur l'indexation du loyer en fonction de la performance énergétique du bien



11. CERTIFICATIONS

Attestations de conformité électrique

<u>Commerce</u>	
Conformité	Pas obligatoire
Date du contrôle	/
Conforme jusqu'au	/

<u>Appartement 1</u>	
Conformité	à contrôler
Date du contrôle	/
Conforme jusqu'au	/

<u>Appartement 2</u>	
Conformité	à contrôler
Date du contrôle	/
Conforme jusqu'au	/

<u>Appartement 3</u>	
Conformité	à contrôler
Date du contrôle	/
Conforme jusqu'au	/

<u>Studio</u>	
Conformité	à contrôler
Date du contrôle	/
Conforme jusqu'au	/

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	07/06/2023

BDES

Résultat	Pas d'indice
Date de l'extrait	28/07/2022
Date de validité de l'extrait	28/01/2023

Aléa d'inondation

Zone	Nul
Axe de ruissellement	Non

Certificats énergétiques

<u>Appartement 1</u>	
Code unique	20200121024583
Emissions spécifiques de CO ₂	83 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	290 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	17386 kWh
Label	D

<u>Appartement 2</u>	
Code unique	20200121024351
Emissions spécifiques de CO ₂	87 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	304 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	18256 kWh
Label	D

<u>Appartement 3</u>	
Code unique	200121023915
Emissions spécifiques de CO ₂	NM
Consommation spécifique d'énergie primaire	342 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	12325 kWh
Label	D

<u>Studio</u>	
Code unique	20200121024165
Emissions spécifiques de CO ₂	98 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	300 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	8102 kWh
Label	D

! TIPS !



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



12. NOS RÉSEAUX



facebook



 Instagram



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



LAS
ST

Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be