



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# Rue Saint-Michel 2 & Rue Grande 62 5500 - DINANT

**Immeuble de rapport avec 1 commerce, 3 appartements et 3 studios**

**495.000 €**





# TABLE DES MATIÈRES

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







# 1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Visite sur RDV en appelant le propriétaire-vendeur au 0475.72.01.56

En plein centre de Dinant, cet immeuble commercial et résidentiel ne manque pas d'allure avec ses façades rythmées au gré de ses éléments en pierre bleue formant des bandeaux ou encadrements de baies, ses linteaux cintrés avec clés, ses châssis à croisillons, ses garde-corps en fer forgé, son balcon et son soubassement en pierre bleue, ses fenêtres en brisis de toiture, son débord de toiture ouvragé, sa brique de parement d'un beau rouge avec joints clairs.

Derrière cette belle robe se cache un immeuble de rapport (commercial et résidentiel) se distribuant comme suit :

**Rez-de-chaussée** : commerce + studio.

**Etage 1** : appartement 2 chambres + studio.

**Etage 2** : appartement 2 chambres + studio.

**Combles** : appartement 1 chambre.

**Sous-sol** : caves.

Nous épingleons : revenus locatifs mensuels de +/- 3.215 EUR, installations électriques conformes jusqu'en 2024, PEB D, revenus locatifs intéressants, chauffage individuel au gaz de ville, etc.

S'agissant de la situation urbanistique du bien, voyez la note importante au bas du chapitre 8 du descriptif commercial téléchargeable sur le site de Pierre Marlair & Co.

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.

## 3. NOTIFICATION CADASTRALE

Dinant, 1<sup>ère</sup> division, section G, numéro 0384B P0000.





## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 50°25'76'' I : 4°91'49''
Contenance du terrain	1 ares 60 centiares
Superficie nette commerce	+/- 79 m <sup>2</sup>
Superficie nette appartement 1	+/- 81 m <sup>2</sup>
Superficie nette appartement 2	+/- 72 m <sup>2</sup>
Superficie nette appartement 3	+/- 58 m <sup>2</sup>
Superficie nette studio 1	+/- 28 m <sup>2</sup>
Superficie nette studio 2	+/- 28 m <sup>2</sup>
Superficie nette studio 3	+/- 28 m <sup>2</sup>
Superficie nette totale	+/- 374 m <sup>2</sup> (hors sous-sol et communs)
Année ou période de construction	De 1919 à 1930
Orientation	Sud-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

**495.000 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 »

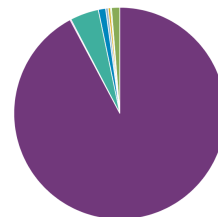
### Informations fiscales

Revenu cadastral net	<b>3.164,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2021)	<b>+/- 6.038,00 EUR (RC x 1,9084)</b>
Précompte immobilier (2021)	<b>+/- 3.309,58 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### 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 **67.103,69 EUR** sur base du prix annoncé

Droits d'enregistrement	61.875,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.933,24 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	848,45 €



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.



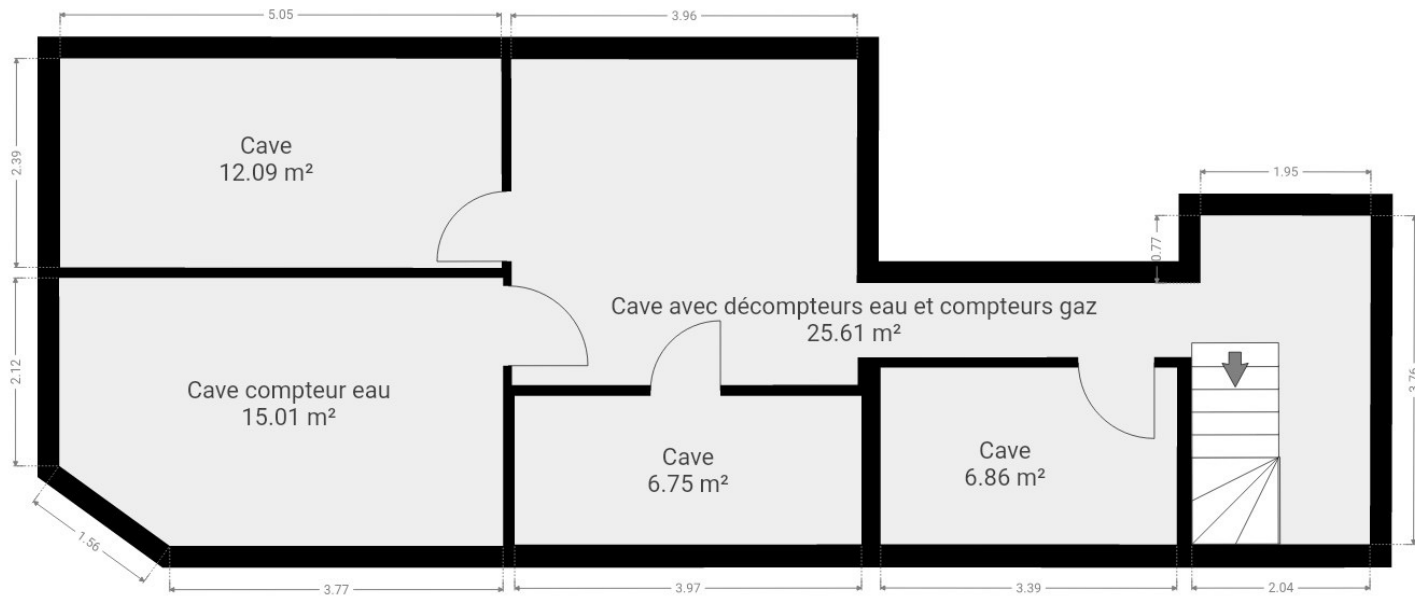


## 6. PLANS | SOUS-SOL

### ! 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 »



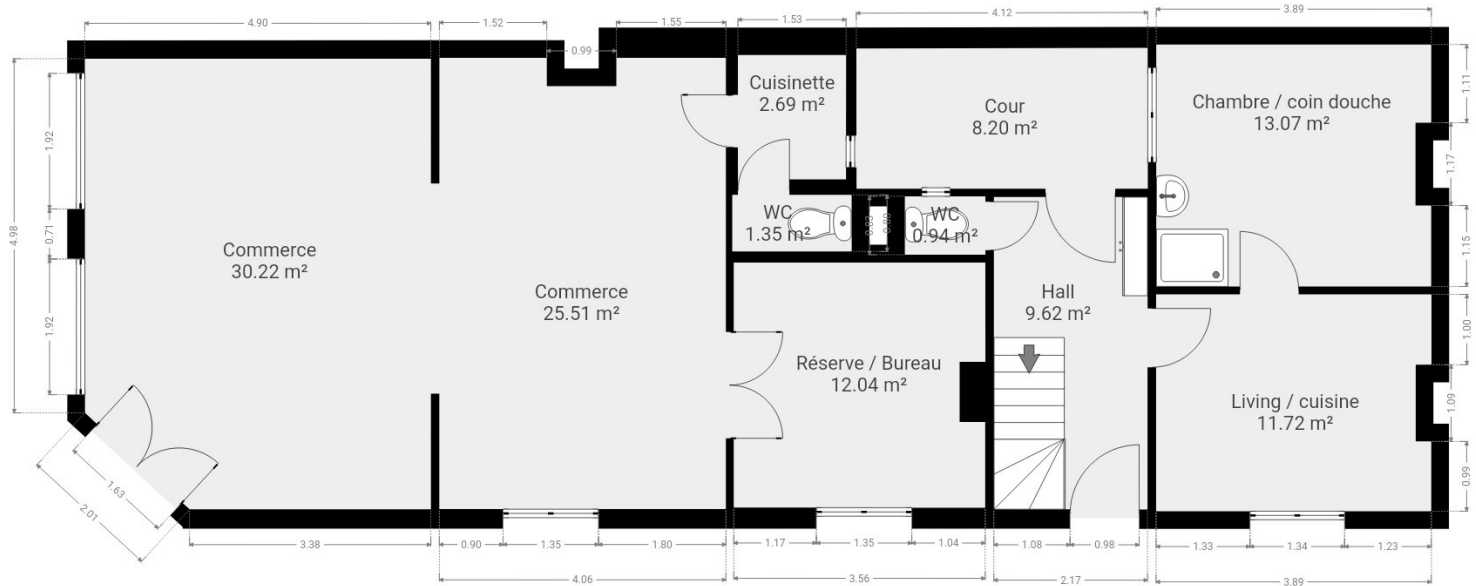


## 6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE

**! 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 »



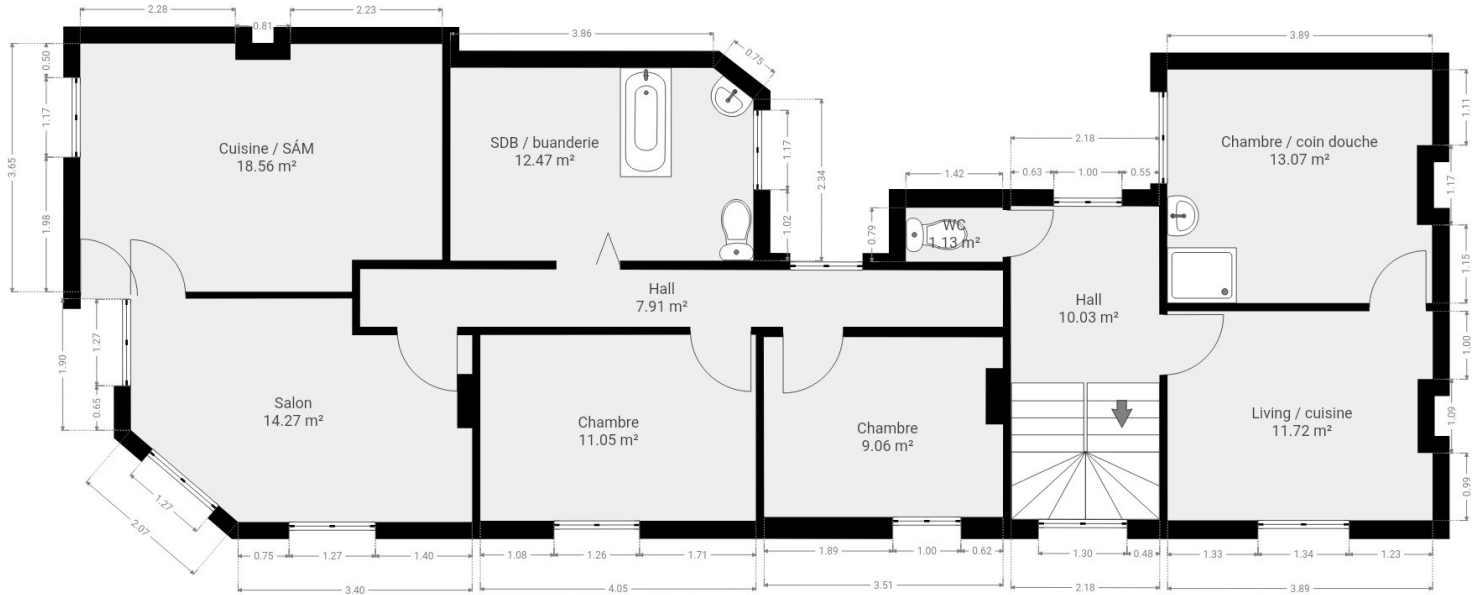


## 6. PLANS | ETAGE 1

**! 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 »

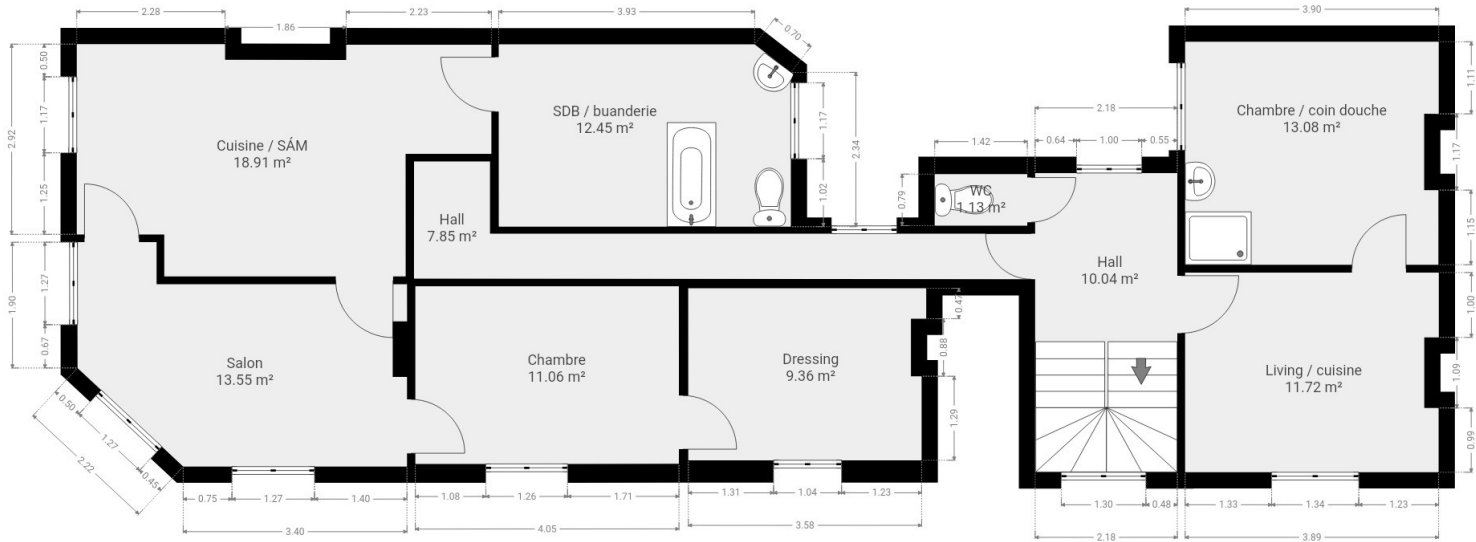


## 6. PLANS | ETAGE 2

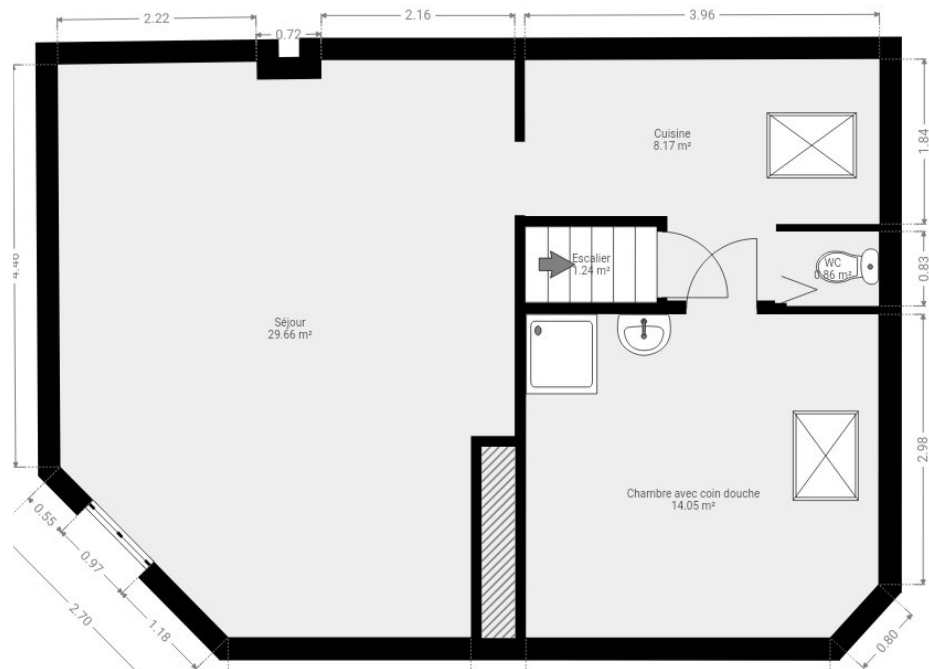
**! TIPS !**



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 | TOIT



### ! 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	Pierres naturelles
Elévation	Pierres
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitres sur les certifications

## Chauffage

Type	Individuel
Appareillage	Chaudière à condensation
Combustible	Gaz de ville
Régulation	VT
Répartition	Néant
Production d'ECS	Par la chaudière

## Système de ventilation

Type	/
------	---

## Compteurs

Electricité	Individuels
Eau	Compteur général + décompteurs
Gaz	Individuels

**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	Mono horaire, compteurs à budget
Situation	Hall d'entrée de l'immeuble
Tableaux	Dans chaque lot
Conformité ?	Oui

## 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	Oui
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin	Non
Terrasse	Oui, cour



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement	<b>Zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>En attente</b>
Objet	<b>En attente</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non, d'après la Commune de Dinant</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Courrier du 05/07/2023</b>

*Note : les informations urbanistiques reçues le 05/07/2023 du service de l'urbanisme de la Commune de Dinant 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.*

**Note importante : le titre de propriété et la matrice cadastrale renseignent une maison de commerce.**

**Le propriétaire-vendeur tente d'obtenir la régularisation urbanistique de l'immeuble auprès du service de l'urbanisme de la commune de Dinant.**

**La procédure de régularisation est en cours mais son issue est très incertaine avant au maintien du découpage actuel.**

## 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.



# 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	01-01-20	9 ans	550,00 €	550,00 €	645,32 €	Néant	Néant	1.100,00 €	Non	Non	Non
Appartement	1er étage	20-03-14	3 ans	550,00 €	550,00 €	661,06 €	125,00 €	Provision	1.100,00 €	Oui	Non	Non
Appartement	2ème étage	01-08-23	1 an	550,00 €	550,00 €	550,00 €	25,00 €	Provision	1.100,00 €	Oui	Oui	Oui
Appartement	3ème étage	01-06-22	1 an	450,00 €	450,00 €	479,20 €	25,00 €	Provision	900,00 €	Non	Oui	Oui
Studio 1	Rez-de-chaussée	01-04-23	1 an	395,00 €	395,00 €	395,00 €	25,00 €	Provision	790,00 €	Non	Oui	Oui
Studio 2	1er étage	01-10-22	1 an	365,00 €	365,00 €	365,00 €	25,00 €	Provision	730,00 €	Non	Oui	Oui
Studio 3	2ème étage	01-11-10	1 an	355,00 €	355,00 €	429,56 €	25,00 €	Provision	710,00 €	Non	Non	Non
				<b>3.215,00 €</b>	<b>3.215,00 €</b>	<b>3.525,14 €</b>						

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<sup>er</sup> 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	Oui, conforme
Date du contrôle	27/09/1999
Conforme jusqu'au	27/09/2024

<u>Appartement 2</u>	
Conformité	Oui, conforme
Date du contrôle	27/09/1999
Conforme jusqu'au	27/09/2024

<u>Appartement 3</u>	
Conformité	Oui, conforme
Date du contrôle	27/09/1999
Conforme jusqu'au	27/09/2024

<u>Studio 1</u>	
Conformité	Oui, conforme
Date du contrôle	27/09/1999
Conforme jusqu'au	27/09/2024

## Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	05/07/2023

## BDES

Résultat	Pas d'indice
Date de l'extrait	22/05/2023
Date de validité de l'extrait	22/11/2023

## Aléa d'inondation

Zone	Faible à très faible
Axe de ruissellement	Non

## Certificats énergétiques

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

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

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

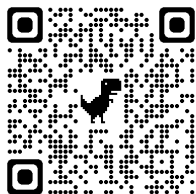
<u>Studio 1</u>	
Code unique	20200121024165
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	98 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	300 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	8102 kWh
Label	

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

<u>Studio 3</u>	
Code unique	20200121024165
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	98 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	300 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	8102 kWh
Label	D



## 12. NOS RÉSEAUX



facebook

