



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Allée du Douaire 12E BTE 2 5620 FLORENNES (MORIALME)

Appart./maison de plain-pied neuf 2 chbres + terrasse + jardin + carport 2 voitures



2



99 m²



1

250.000 €



TABLE DES MATIÈRES

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





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est disponible sur le site www.pierremarlair.be.

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Le promoteur a mis tout son talent et son énergie pour réaliser ce projet très intéressant, à quelques kilomètres de Florennes et de Gerpinnes (Sud de Charleroi).

Dans un clos discret, il a construit quatre maisons de plain-pied spacieuses, de facture contemporaine et bénéficiant de toutes les techniques les plus récentes en matière de construction. Chaque maison jouit d'une grande terrasse, d'un jardin privatif et d'un double carport.

Cette maison se compose comme suit pour une superficie nette habitable de +/- 99 m² : halls, ensemble salon/salle à manger/cuisine, le tout formant un ensemble de +/- 48 m², buanderie, water-closet indépendant, 2 grandes chambres, salle de bains/douches.

Nous épinglons : bonne performance énergétique, installation électrique conforme, chaudière à condensation au gaz propane, compteurs individuels, VMC double flux, châssis triple vitrage, peu de charges de copropriété, etc. Ce petit « domaine » est l'endroit rêvé qui offrira à ses habitants le confort et la quiétude d'un « chez-soi » en même temps que la sécurité et la convivialité d'un petit quartier fermé.

Vous laisserez-vous tenter ?

2. CONDITIONS DE LA VENTE

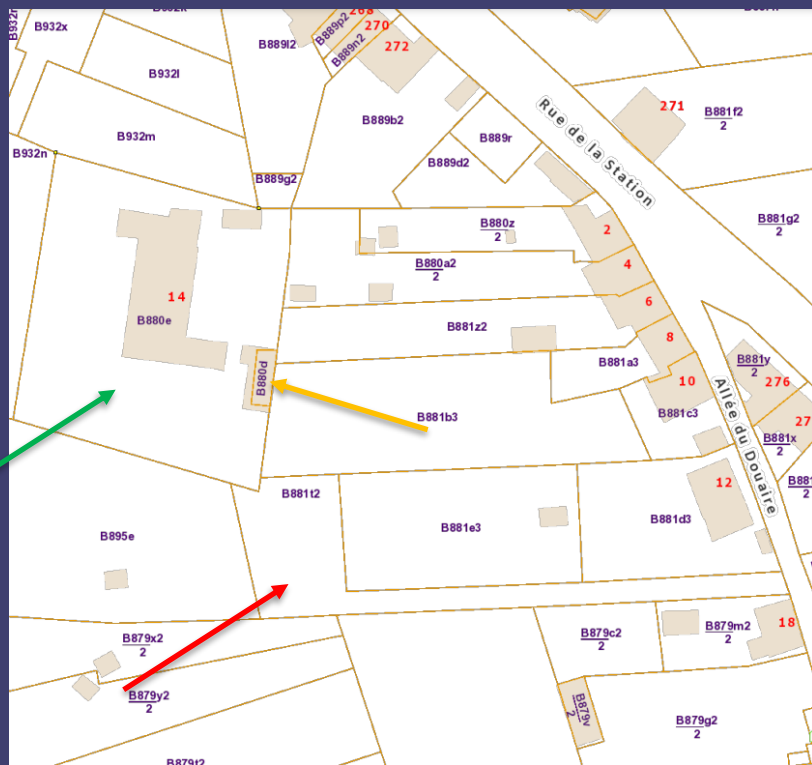
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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

Florennes, 8ème division, Morialmé, section B, numéro 881T2 P0000, en nature de **chemin**

Florennes, 8ème division, Morialmé, section B, numéro 880E P0000, en nature de **salle de fête**

Florennes, 8ème division, Morialmé, section B, numéro 880D P0000, en nature de **maison**



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°26'91" N L : 4°57'23" E
Nom de la résidence	À déterminer
Contenance totale du terrain	43 ares 10 centiares
Contenance du jardin	NM
Superficie nette habitable (*)	+/- 99 m ²
Superficie living/cuisine	+/- 48 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1975
Année ou période de rénovation	2022-2023
Orientation	Est (terrasse)
Disponibilité	À l'acte

(*) 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.

5. FINANCIER

Prix de départ 250.000 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

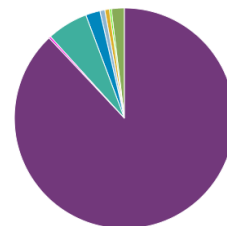
Revenu cadastral net

En attente du Cadastre

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 **35.518,34 EUR**.

Droits d'enregistrement	31.250,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.139,56 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	681,78 €



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 EUR, soit $40.000 \times 0,125 = 5.000$ EUR d'économie, pour les biens dont le prix de vente est $< \text{à } 350.000$ EUR. Pour les biens ayant une valeur de $> \text{de } 350.000$ euros, l'abattement sera réduit progressivement en fonction du prix du bien. À partir de 500.000 EUR, l'abattement est limité à 20.000 EUR, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ EUR d'économie. Conditions à respecter. Renseignement en l'agence.

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

* sur base du prix annoncé

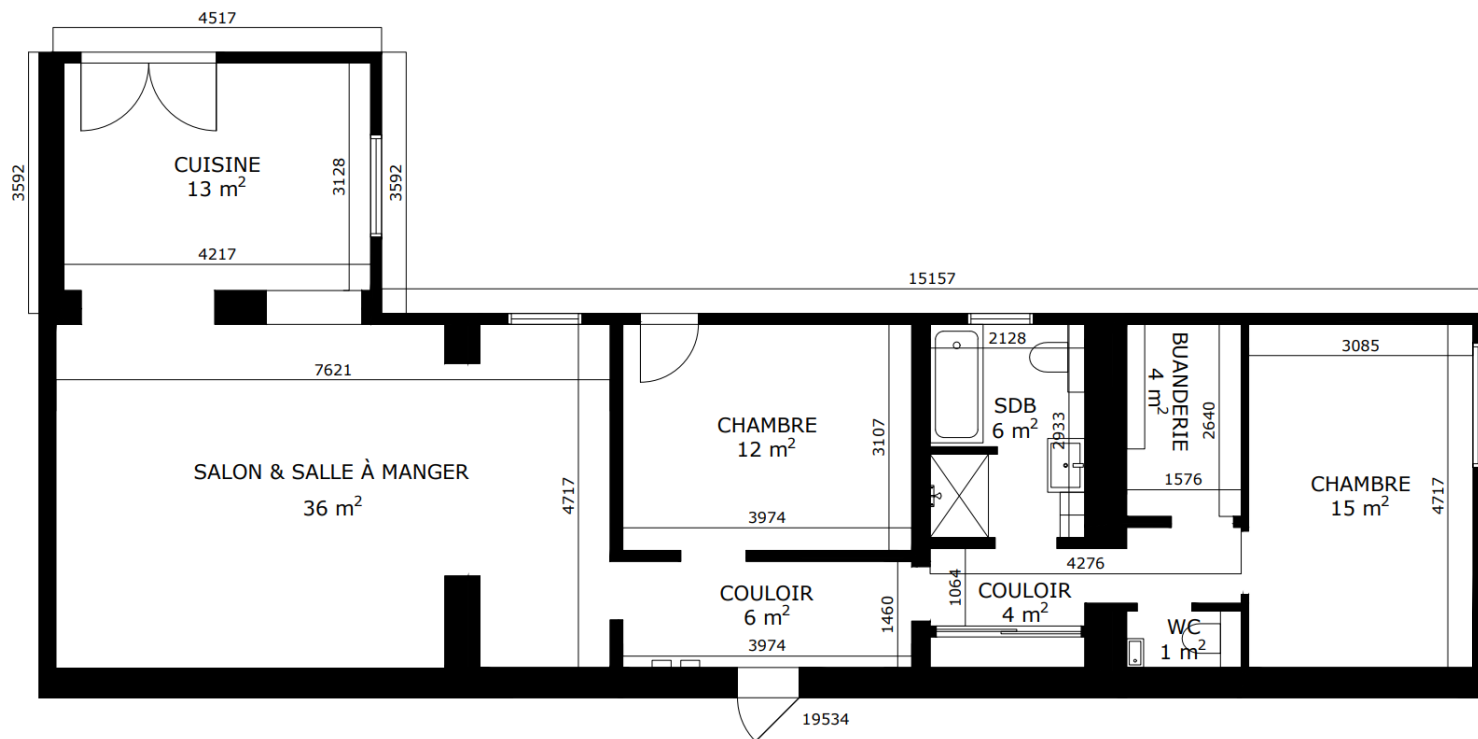


6. PLAN

! 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.

Toiture

Type	Plate
Charpente	Néant
Couverture de toit	Derbygum + EPDM
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Crépis foncé
Elévation	Blocs Ytong
Parement	Crépis clair

Chauffage

Type	Central, par le sol
Appareillage	Chaudière à condensation (Vaillant)
Combustible	Gaz propane
Citerne	Commune, enterrée de 5.000 litres (approvisionnement chez Kauffman)
Radiateurs	En acier
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance (Vaillant)
Production d'ECS	Par la chaudière
Chauffage d'appoint	Néant

Système de ventilation

Type	VMC simple flux (Renson)
------	--------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Triple
Divers	Grille de ventilation intégrée

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local technique extérieur (allée)
Tableau	1

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	Oui
Contenance	NM
Orientation	Ouest

Terrasse	Oui
Contenance	+/- 38 m ²
Superficie	Ouest



I TIPS I



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

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat à caractère rural
Schéma de développement	Non
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	08/12/2020
Objet	Transformation d'un salle des fêtes et d'une maison en logements avec ajout d'annexes
Lotissement	Non
Prescriptions urbanistiques	Non
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	05/02/2021
Objet	Dépôt d'une citerne à gaz enterrée d'une capacité de 5.000 litres
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	Courrier du 24/03/2021 de la Commune de Florennes

9. SITUATION LOCATIVE

Bail	
Type de bail	Néant
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	Néant
Date de début de bail	Néant
Durée de bail	Néant
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	Néant
Loyer indexé	Néant
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	Néant
<u>Garantie locative</u>	
Montant	Néant
Type	Néant
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Néant
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	Néant

! TIPS !

Le cas échéant, tous les documents locatifs sont disponibles sur simple demande.



Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 24 mars 2021 du service de l'urbanisme de la commune de Florennes 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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien à l'exception de ce qui suit :

- Servitude de passage de 4,86 ares donnant libre accès perpétuel au verger.
- Conditions spéciales contenues dans le procès-verbal d'adjudication publique dressé le 28 février 1968 par le notaire Alain Jacquet.
- Servitude de canalisation en tuyaux de grès, partant de la voirie communale, sur toute la longueur du verger, pour amener l'eau de l'ancienne distribution publique jusqu'au verger.
- Servitude de passage sur la parcelle cadastrée sous numéro 881T2 P0000.
- Servitude d'égouttage.

Des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble seront créées dans l'acte de base.

Note 1 : les documents repris ci-dessus sont disponibles sur demande.

Note 2 : les statuts de la copropriété sont en cours de rédaction par le notaire de la partie vendeuse.

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

! TIPS !



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique (*)

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

En attente
En attente
En attente
En attente
En attente

(*) Le certificat définitif de performance énergétique sera fourni après l'installation de la chaudière individuelle Vaillant.

Le certificat provisoire de performance énergétique renseigne actuellement un label D.

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Oui
01/03/2022
01/03/2047

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
02/08/2023

BDES

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

Pas d'indice de pollution
12/07/2023
12/01/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa élevé d'inondation
Oui



12. PUBLICITES ET VISITES

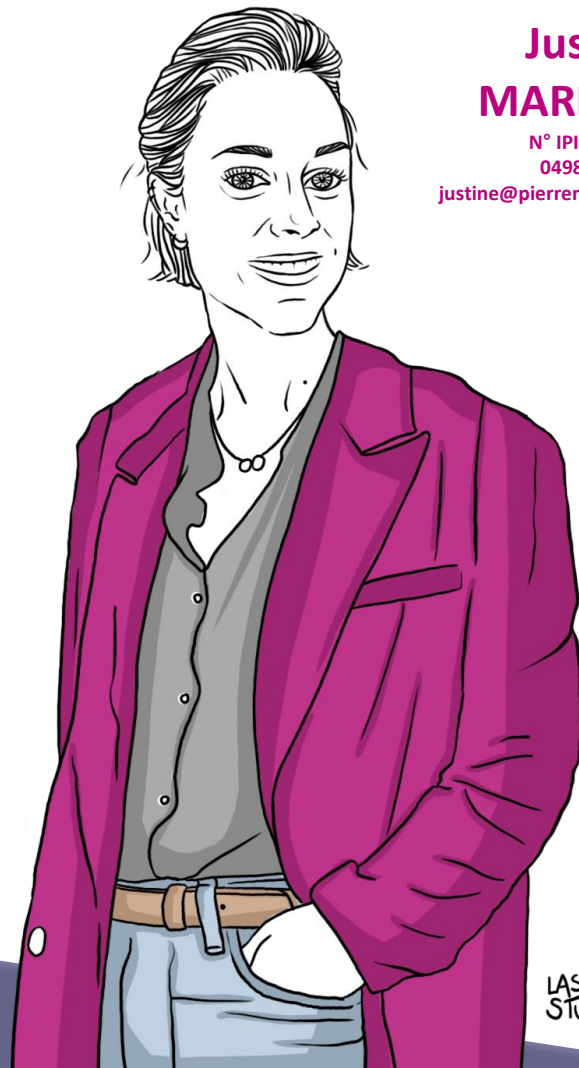
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

Nous vous
ÉTONNERONS



Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be

LASKA
STUDIO

13. NOS RESEAUX



facebook

