



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue des Remparts 11 5070 FOSSES-LA-VILLE

Appartements 1 à 3 chambres et un bureau/commerce

À partir de 197.000 €

# TABLE DES MATIÈRES

---

1. PRÉSENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. PERMIS D'URBANISME
5. RENSEIGNEMENTS GENERAUX
6. FINANCIER ET FRAIS
7. CROQUIS
8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS
9. SITUATION URBANISTIQUE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES
11. NOS RESEAUX
12. PUBLICITE ET VISITES





# 1. PRÉSENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

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

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Ce « promoteur » n'a de promoteur que le nom !

Pourquoi ?

Parce que ce sont deux entreprises fossiles de grande réputation. Parce qu'il transforme cet immeuble « comme pour lui », en se souciant particulièrement du bien-être et du confort des futurs propriétaires et occupants.

Idéalement située à proximité de nombreux commerces, de tous les services divers et des écoles, cette résidence vous propose un ensemble de 8 appartements de 1 à 3 chambres et un bureau/commerce. Tous les appartements bénéficient d'un balcon et d'une cave.

Les superficies des appartements varient entre +/- 70 m<sup>2</sup> et +/- 103 m<sup>2</sup>.

Parking extérieur en supplément.

Nous épinglons : performances énergétiques soignées (A ou B estimé), IE conformes, ascenseur, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, compteurs individuels, balcons confortables, caves exceptionnellement grandes, équipements et finitions de qualité, etc.

Vente sous régime TVA à 21%.

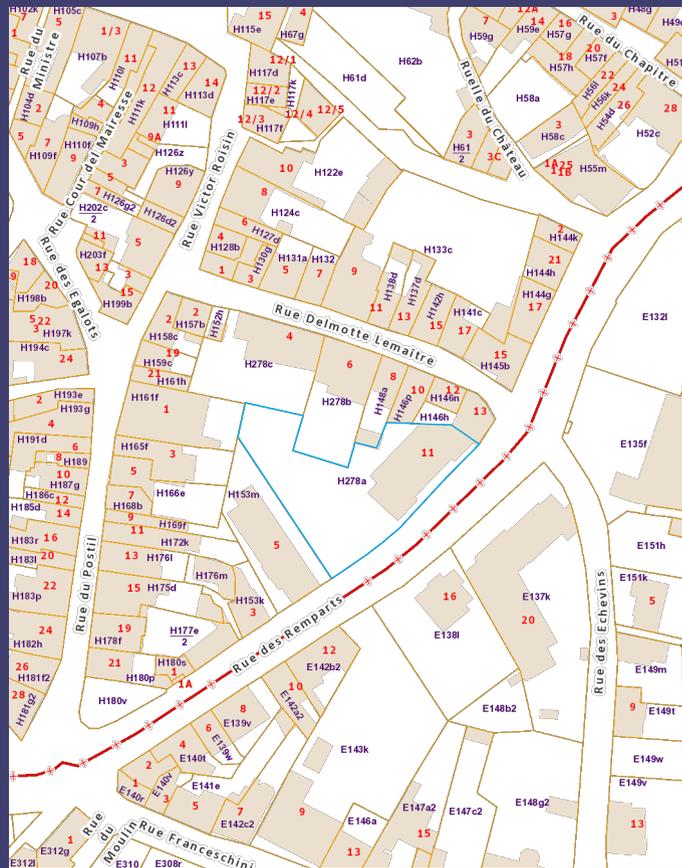
Ne tardez pas pour vos demandes d'informations et visites !

## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

- a. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir d'engager le promoteur.
- b. Le promoteur dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre.
- c. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
- d. En cas d'acceptation du promoteur, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente, acte de base, acte authentique et documents légaux.
- e. Le refus d'une offre par le promoteur n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
- f. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans les ans dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont données sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base 1/ des informations transmises par le promoteur au moment de l'élaboration du présent descriptif et 2/ des différents sites et documents consultés. Elle n'engage pas l'agence immobilière et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

## 3. NOTIFICATION CADASTRALE

Fosses-la-Ville, 1<sup>ère</sup> division, section H, numéro 278A



## 5. RENSEIGNEMENTS GENERAUX



**Situation**

**I : 50°39'51'' N**

**L : 4°69'75'' E**

**Contenance du terrain**

**13 ares 99 centiares**

**Année ou période de rénovation**

**2023-2024**

**Année de fin de construction**

**1987**

**Orientation**

**Sud-Est en façade avant**

**Disponibilité**

**Au plus tôt septembre 2024 - au plus tard dernier trimestre 2024**

**Etat du bien**

**Quasi neuf (rénovation complète)**



# 6. FINANCIER ET FRAIS

## Frais divers approximatifs (TVAC 21%)

### Appartement 1 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 2 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 3 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 4 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 5 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 6 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

### Appartement 7 (quotités : XX/1.000èmes)

- Acte de base : XX EUR
- Géomètre : XX EUR
- Raccordements : XX EUR

Note: au moment de l'élaboration du présent descriptif, les frais dont question ci-dessous ne sont pas connus.



## Informations fiscales

- Vente sous régime TVA 21% (terrain et construction)
- Outre les frais repris ci-contre, l'acquéreur paie les frais d'acte notarié (honoraires de l'acte, divers) selon la feuille de calcul annexée au descriptif ou à fournir par le notaire.

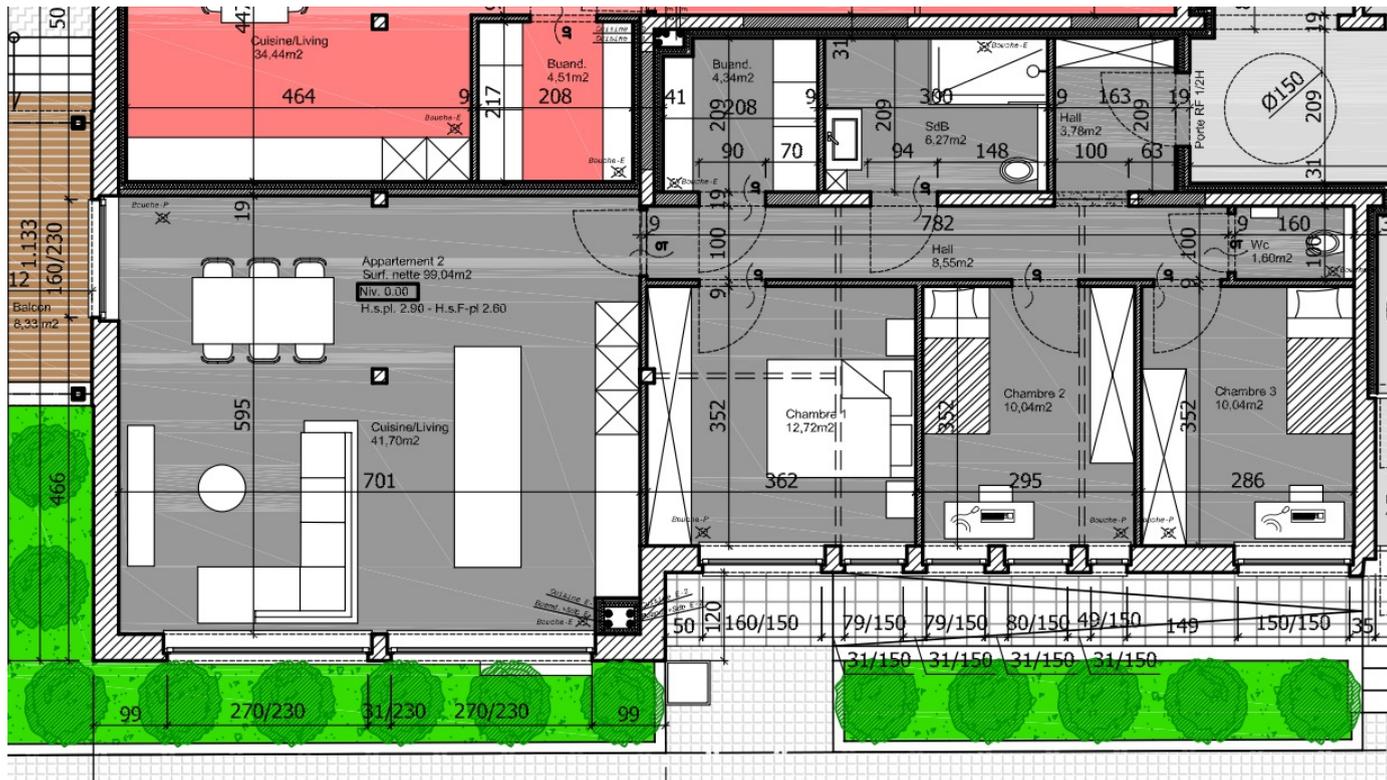
## Tableau des prix

Lot	Situation	Chbre	SDD	Terrasse	Sup. nette (m <sup>2</sup> )	Prix de vente HTVA (21%)
Appartement 1	Rez-de-chaussée	1	1	Oui	70	197 000,00 €
Appartement 2	Rez-de-chaussée	3	1	Oui	99	230 000,00 €
Appartement 3	1er étage	2	1	Oui	103	235 000,00 €
Appartement 4	1er étage	2	1	Oui	88	220 000,00 €
Appartement 5	1er étage	1	1	Oui	69	197 000,00 €
Appartement 6	2ème étage	2	1	Oui	103	235 000,00 €
Appartement 7	2ème étage	2	1	Oui	88	220 000,00 €
Appartement 8	2ème étage	1	1	Oui	69	197 000,00 €
Commerce	Rez-de-chaussée			Non	64	120 000,00 €
Cave 1 (app.8)	Rez-de-chaussée -1				12	Incluse dans le prix
Cave 2 (app.7)	Rez-de-chaussée -1				17	Incluse dans le prix
Cave 3 (app.4)	Rez-de-chaussée -1				17	Incluse dans le prix
Cave 4 (app.5)	Rez-de-chaussée -1				14	Incluse dans le prix
Cave 5 (app.2)	Rez-de-chaussée -1				32	Incluse dans le prix
Cave 6 (app.1)	Rez-de-chaussée -1				17	Incluse dans le prix
Cave 7 (app.6)	Rez-de-chaussée -1				19	Incluse dans le prix
Cave 8 (commerce)	Rez-de-chaussée -1				35	Incluse dans le prix
Cave 9 (app.3)	Rez-de-chaussée -1				32	Incluse dans le prix
Parking 1 - 21	Extérieur					7500,00 € / lot



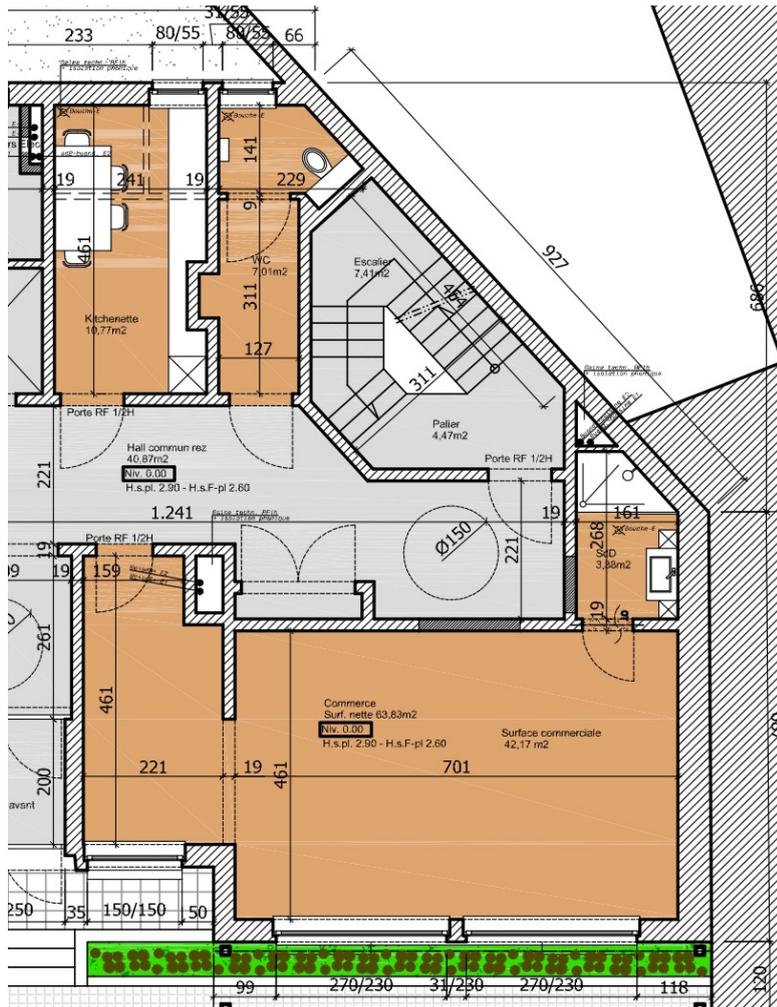
# 7. PLANS | APPARTEMENT 2 (rez-de-chaussée) → gris

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



# 7. PLANS | COMMERCE (rez-de-chaussée) → orange

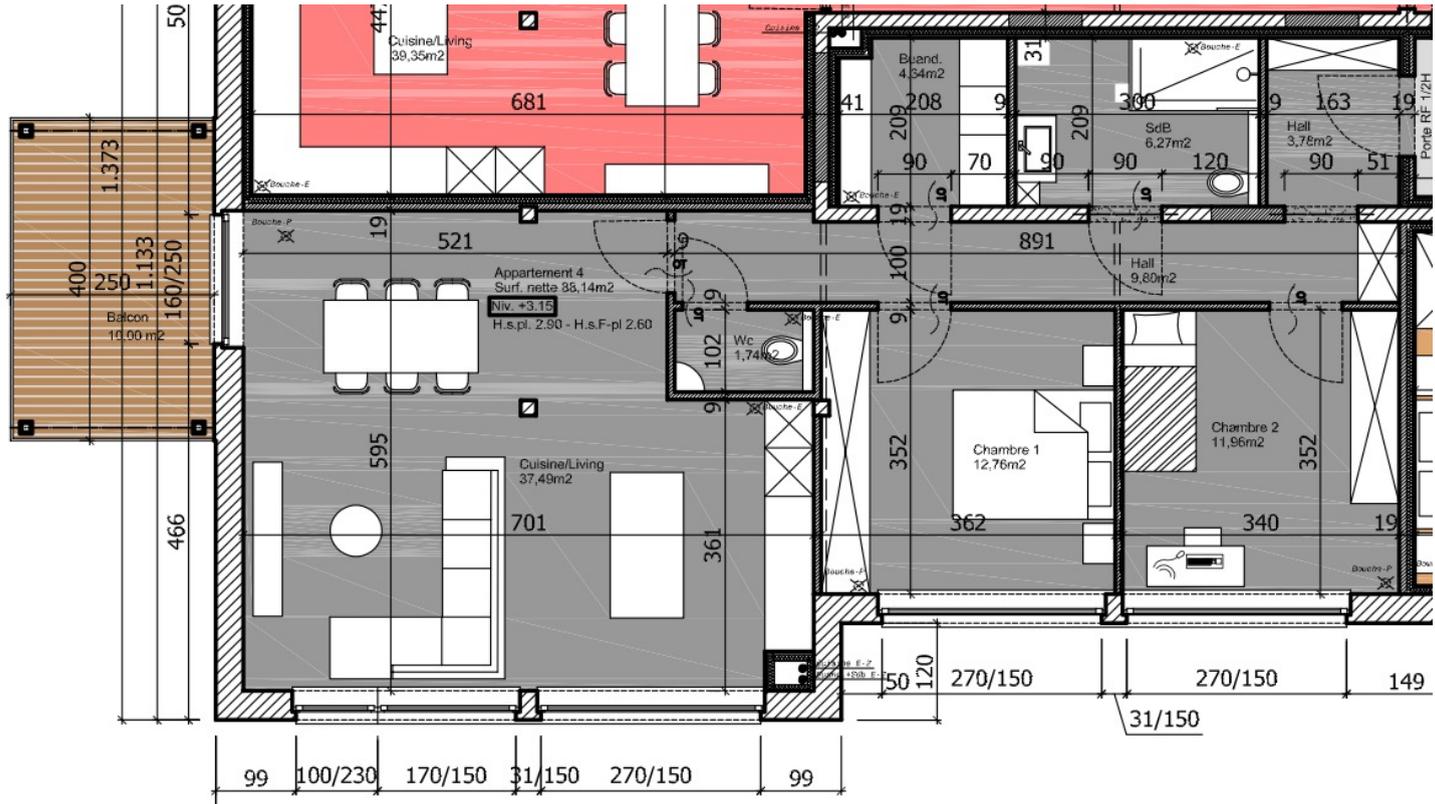
Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif





# 7. PLANS | APPARTEMENT 4 (1<sup>er</sup> étage) → gris

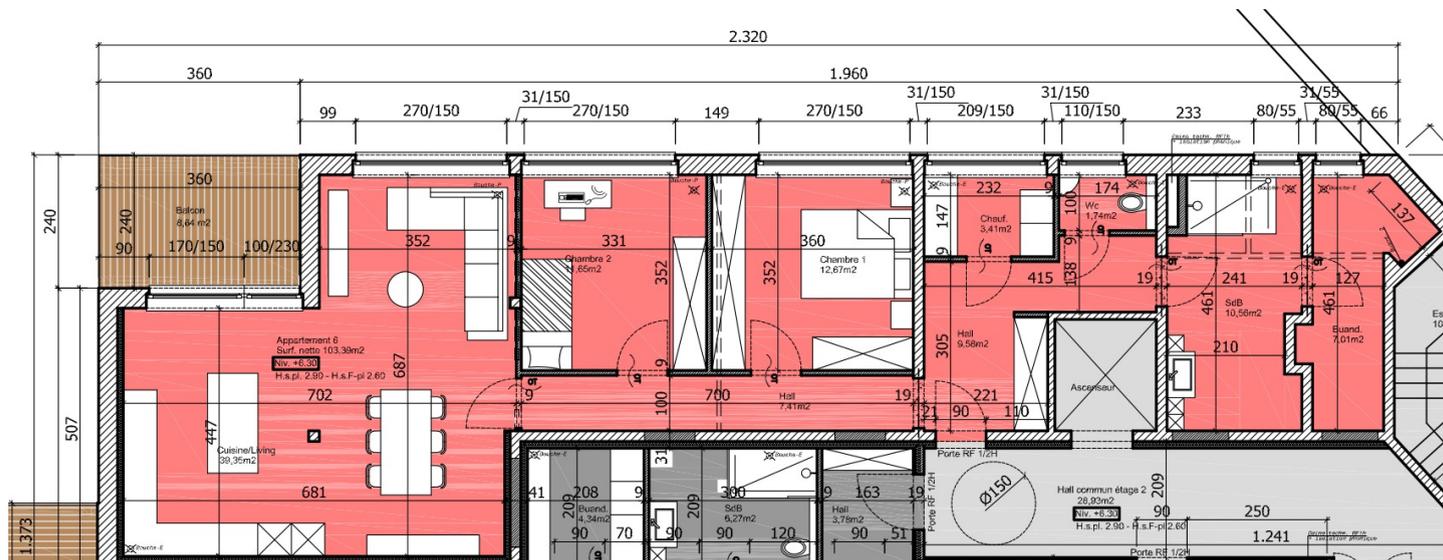
Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif





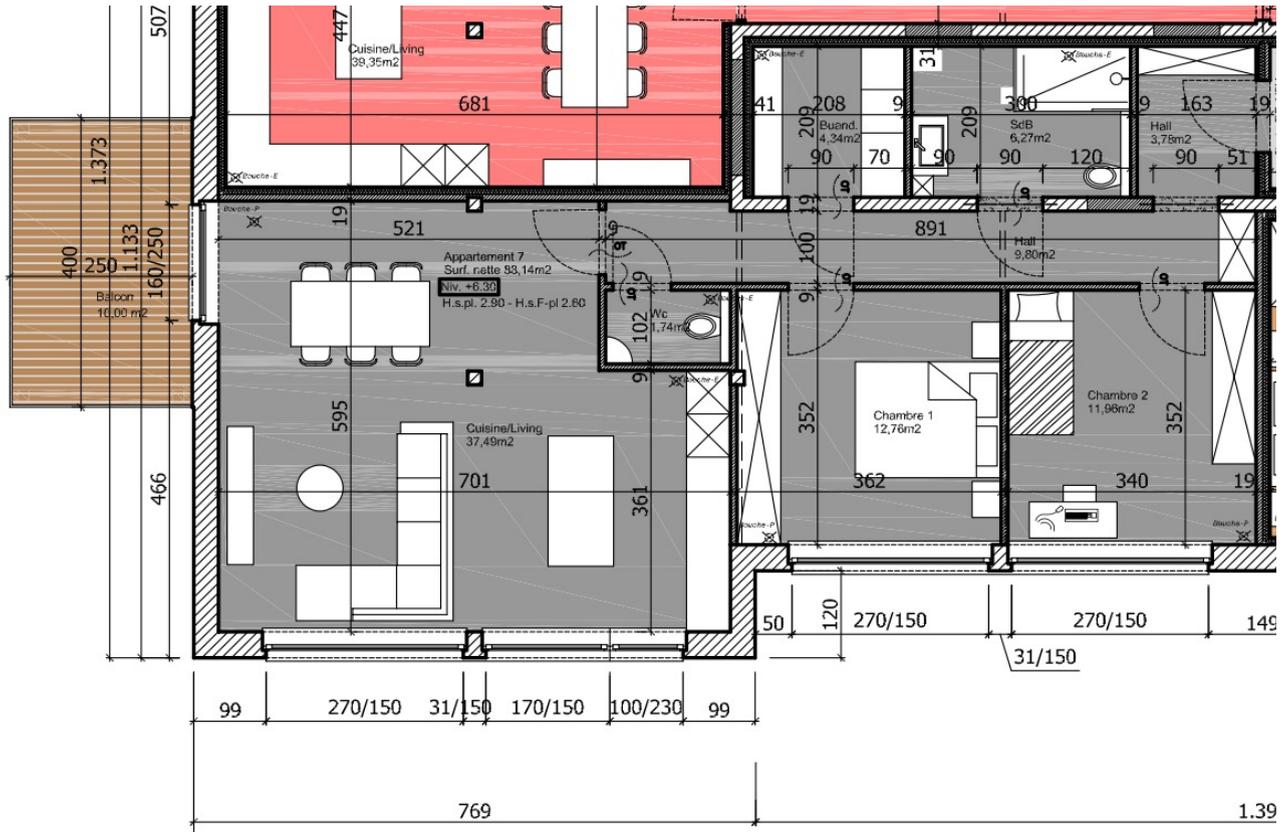
# 7. PLANS | APPARTEMENT 6 (2<sup>e</sup> étage) → rouge

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



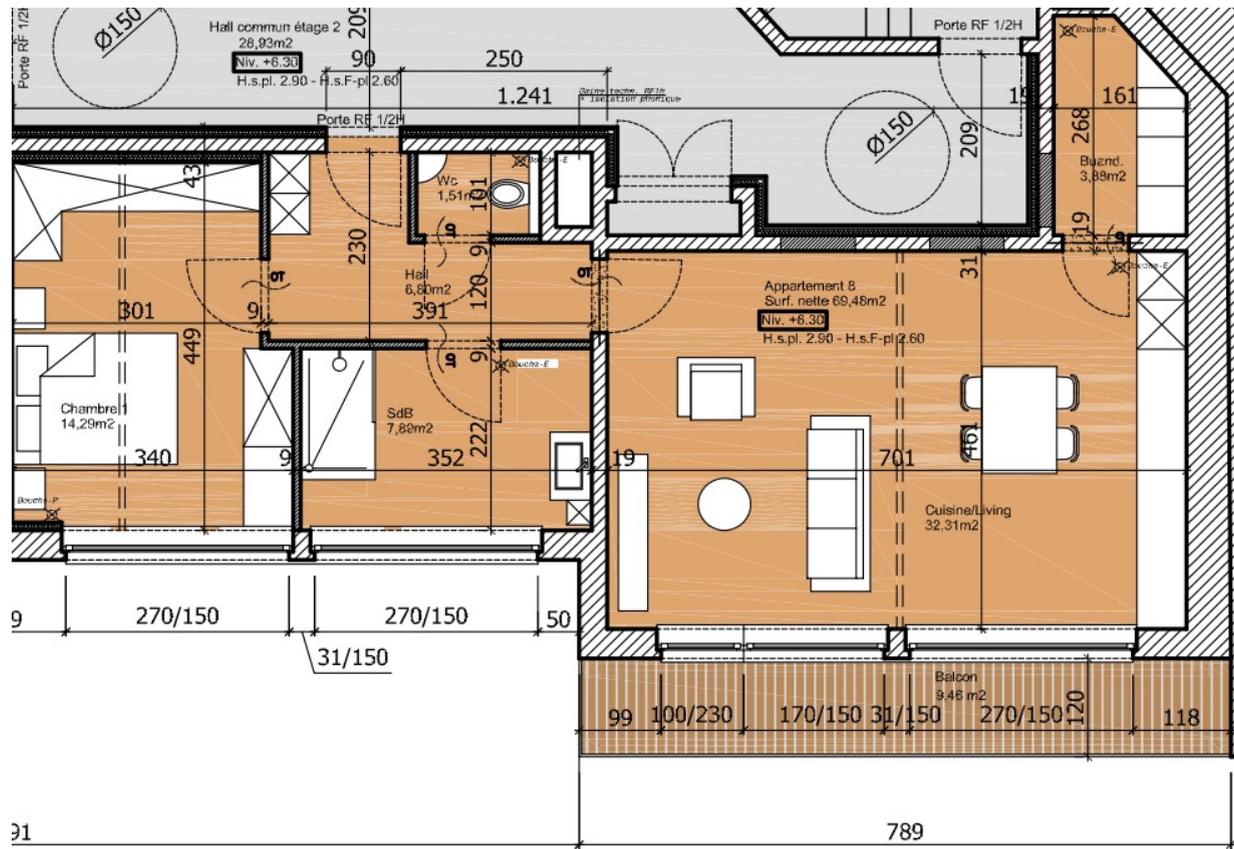
# 7. PLANS | APPARTEMENT 7 (2<sup>e</sup> étage) → gris

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



# 7. PLANS | APPARTEMENT 8 (2<sup>e</sup> étage) → orange

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



# 8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : Au moment de la rédaction du présent descriptif, certaines informations n'étaient pas encore en possession du promoteur. Les éléments ci-dessous sont donnés sous toute réserve et seront complétés ultérieurement.

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

## Toiture

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

## Maçonnerie

Soubassement	Briques
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques peintes (blanc)

## Chauffage

Système	Pompe à chaleur air/air
Emetteur	Pompe à chaleur (MITSUBISHI)
Carburant	Electricité
Régulation	Télécommandes
Production d'ECS	Boiler thermodynamique
Appoint	Néant

## Système de ventilation

Type	Double flux
------	-------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

## Menuiseries extérieures

Châssis	Aluminium
Vitrage	Triple

## Electricité

Compteur	Intelligent
Situation	En attente de ORES
Tableau distribution	1 par lot

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, pour les parties communes
Capacité	En attente du promoteur
Reliée à un groupe hydrophore?	En attente du promoteur

Panneaux photovoltaïques	Oui
Nombre	En attente du promoteur
Puissance	En attente du promoteur

Détecteurs incendie	Oui
---------------------	-----

## Equipements collectifs

Ascenseur	Oui
Détection incendie	Oui
Local vélo	Oui
Local poubelles	Oui
Parking visiteurs	Non



**! TIPS !**



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

# 8. 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.

## Cuisine

### Mobilier

☑ Mobilier en suffisance.

### Electroménagers

☑ Four.

☑ Frigo.

☑ Taque de cuisson.

☑ Hotte.

☑ Lave-vaisselle.

### Sanitaires

Evier simple bac. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir.

## Sanitaires (SDD)

☑ Cabine de douche. Paroi en verre. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.

☑ Meuble suspendu avec lavabo. Robinet mitigeur monocommande.

☑ WC suspendu.

☑ Accessoires.

## Revêtements de sols

Carrelage

## Murs intérieurs

Traditionnels et cloisons sur métal Sud, plafonnés et peints(couche de propreté)

## Plafonds

Plafonnés et peints

## Aménagement virtuel non contractuel



## 9. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur

**Zone d'habitat  
d'intérêt culturel,  
historique ou  
esthétique**

Schéma de développement

**En attente de la  
Commune**

Permis d'urbanisme ?

**Oui**

Date du permis d'urbanisme

**En attente**

Objet

**En attente**

Lotissement

**Non**

Prescriptions urbanistiques

**Non**

Permis d'environnement ?

**Non**

Date du permis d'environnement

**Néant**

Objet

**Néant**

Certificat d'urbanisme ?

**Non**

Date du certificat d'urbanisme

**Néant**

Objet

**Néant**

Constat d'infraction ?

**Non**

Date du PV de constat

**Néant**

Objet

**Néant**

Certificat d'urbanisme 1 délivré  
par la Commune

**Reçu le 3 mars 2022**

## 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

*Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.*



# 11. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Le promoteur immobilier fournira, le jour de la passation des actes au plus tard, pour chaque lot, un certificat de conformité électrique.

## Certificat de performance énergétique

Le promoteur immobilier fournira, le jour de la passation des actes au plus tard, pour chaque lot, un certificat de performance énergétique.

## Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	22/11/2023

## BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	26/10/2023
Date de validité de l'extrait	26/04/2024

## Aléa d'inondation

Zone	Nul
Axe de ruissellement	Nul

## DIU

Le dossier d'intervention ultérieure sera fourni le jour de la passation des actes au plus tard.



**! 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

**Manon DETHY**

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

