



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Charbonnage, 58 5060 Auvélais

**Complexe industriel sur un terrain d'1h 26a - Idéal pour développement  
immobilier**

**750.000**





# TABLE DES MATIÈRES

---

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



# 1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://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 (zone habitat et zone industrielle) d'une contenance totale de +/-1,26 hectares peut devenir la nouvelle terre d'accueil d'un projet immobilier résidentiel puisque le site peut faire l'objet d'une procédure en site à réaménager (SAR) auprès du SPW (contacts déjà pris avec la Commune qui souhaite réaffecter cet espace).

L'ensemble est actuellement libre d'occupation.

Le bien est composé d'espaces bureaux, d'entrepôts et d'espaces de rangement extérieurs. Etude de pollution déjà réalisée et disponible sur demande.

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. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

### Situation

I : 50°44'55" N  
L : 4°62'24" E  
+/- 1,26 hectares  
2 - bureau et entrepôt  
1946  
/  
Voir plan cadastral  
Immédiate  
Oui - contact pris avec la  
Commune. Favorable à une  
réaffectation résidentielle.

Contenance du terrain  
Nombre d'accès  
Année ou période de construction  
Dernière rénovation  
Orientation  
Disponibilité  
Possibilité de développement

## 4. FINANCIER

Prix de départ  
**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	<b>11.490,00 €</b>
Revenu cadastral indexé (2023)	24.031,00 €
Précempte immobilier (2023)	12.571,22 €

### 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 **99.595,79 €**.

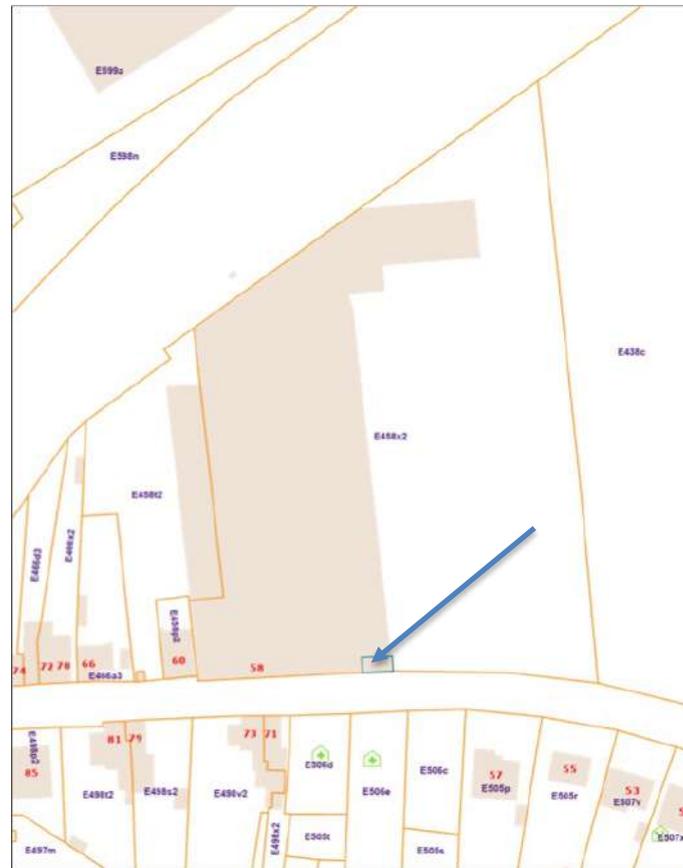
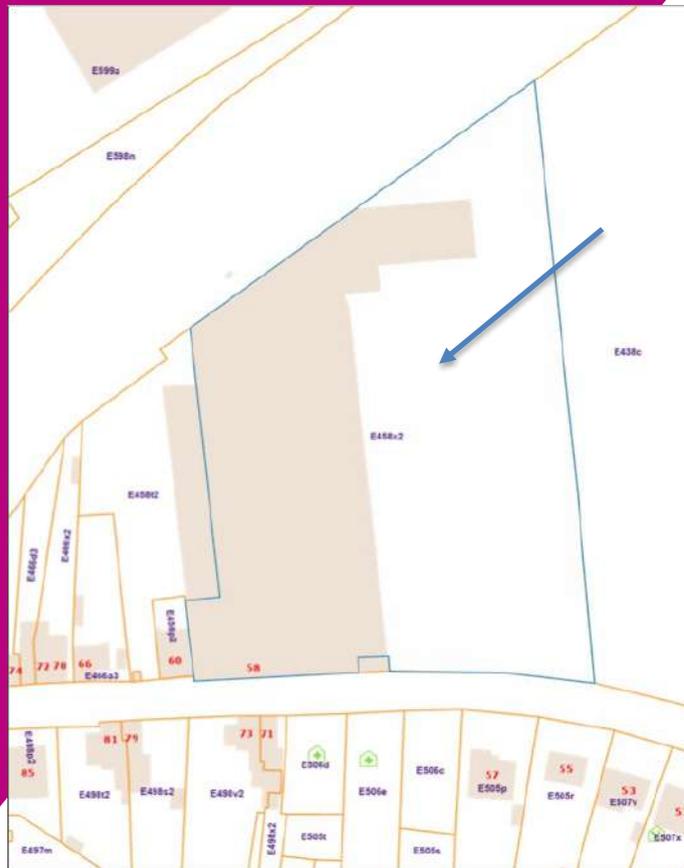
\* : sur base du prix annoncé

# 5. NOTIFICATION CADASTRALE

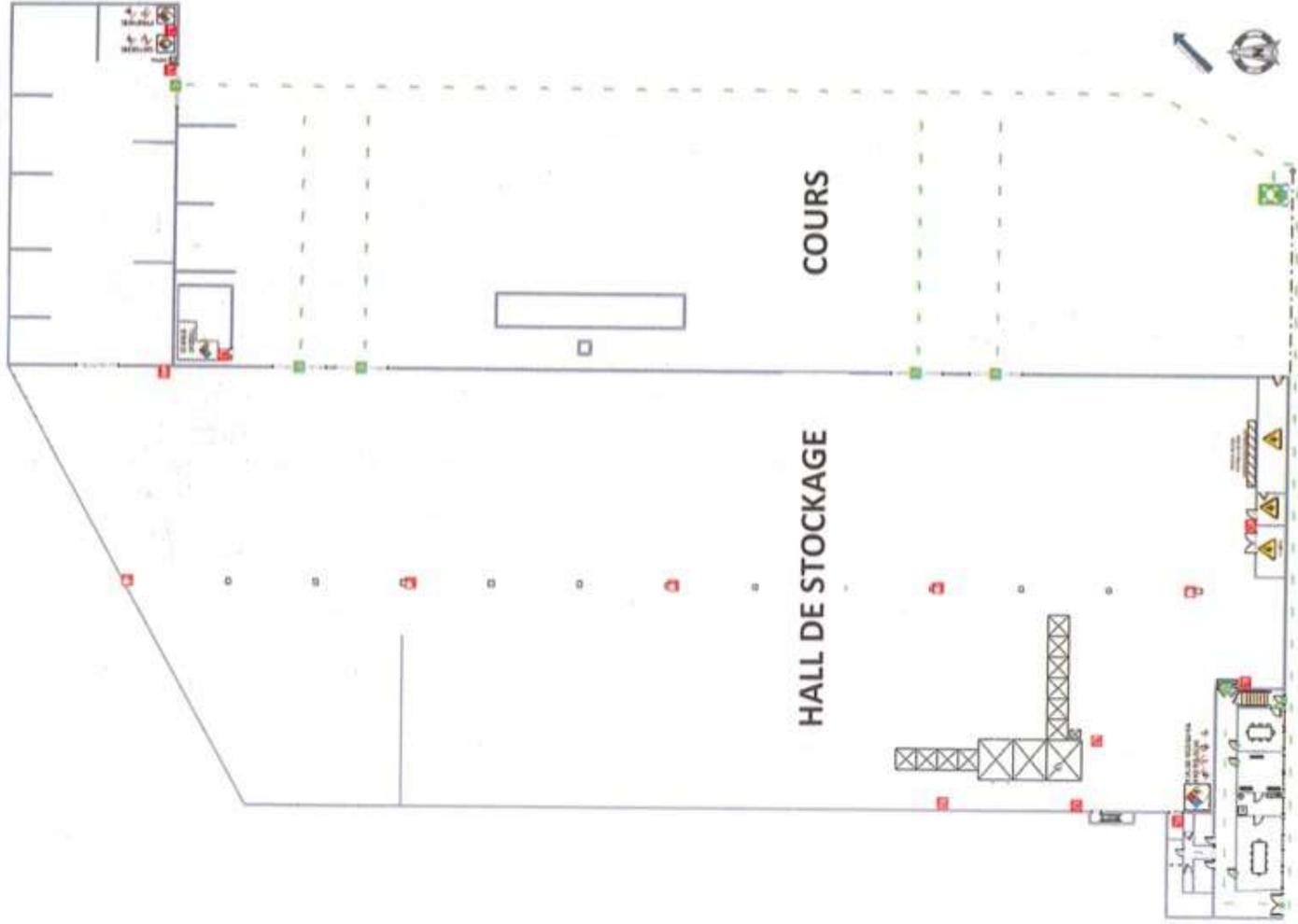
Sambreville, 1<sup>ère</sup> division Auvelais, section E, numéros :

- 458X2/P0000

- 458W2/P0000



# 6. PLANS



## 7. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'activité économique industrielle, zone d'habitat
Permis d'urbanisme	Non
Schéma de développement	En attente
Zonage particulier	En attente
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 2024, en attente de réception.
Développement	Possibilité de conversion du site en SAR et de développement immobilier résidentiel.

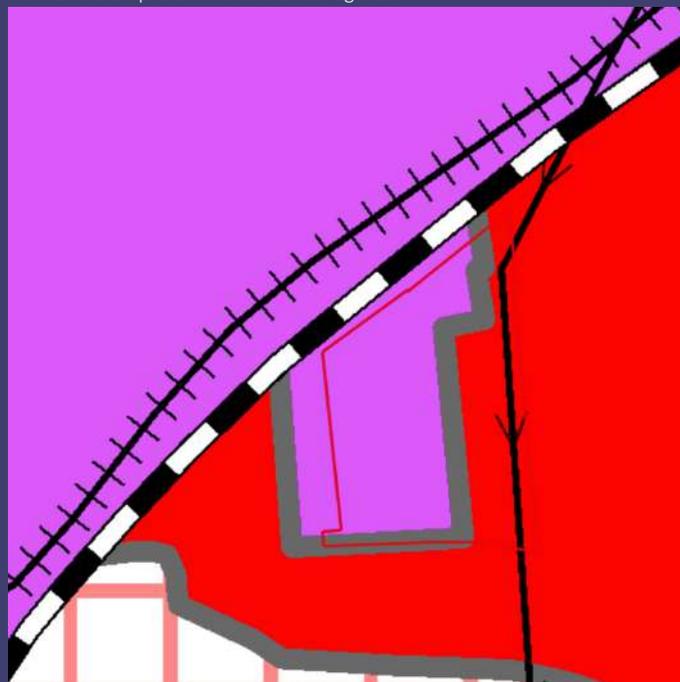
*Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.*

## 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 avec la Commune de Sambreville (le Bourgmestre Mr Luperto) et ceux-ci confirment que cette formalité ne devrait pas poser de problèmes étant donné l'environnement du bien et sa volonté de réaffecter cette zone en espace résidentiel.

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



# 8. 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  
17/01/2024

## BDES\*

Résultat  
Date des extraits  
Date de validité des extraits

Pas d'indice de pollution  
17/01/2024  
17/07/2024

: une étude de sol interne a été réalisée le 29 avril 2021 par la société RECOSOL SRL. Le résultat de cette étude interne renseigne une pollution au zinc à un endroit de forage (Hangar Nord). Le taux de zinc dépasse la valeur seuil fixée à 3.000 mg/kg MS (résultat : 9.000 mg/kg MS).

Les autres endroits de forage ne présentent aucun dépassement des valeurs seuils.

L'étude de sol peut être transmise à toute personne intéressée par le projet.

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Non  
Non

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



! TIPS !







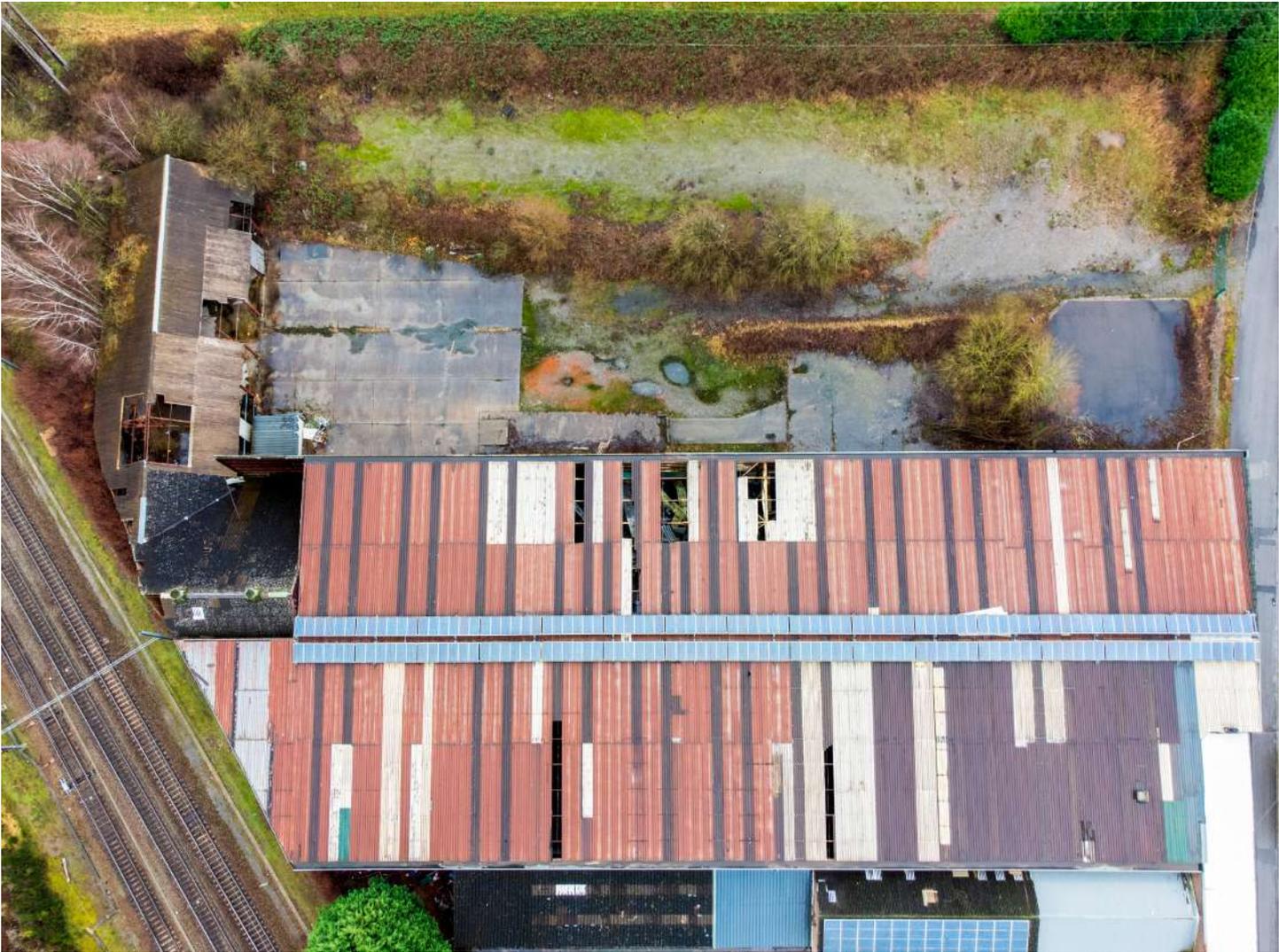








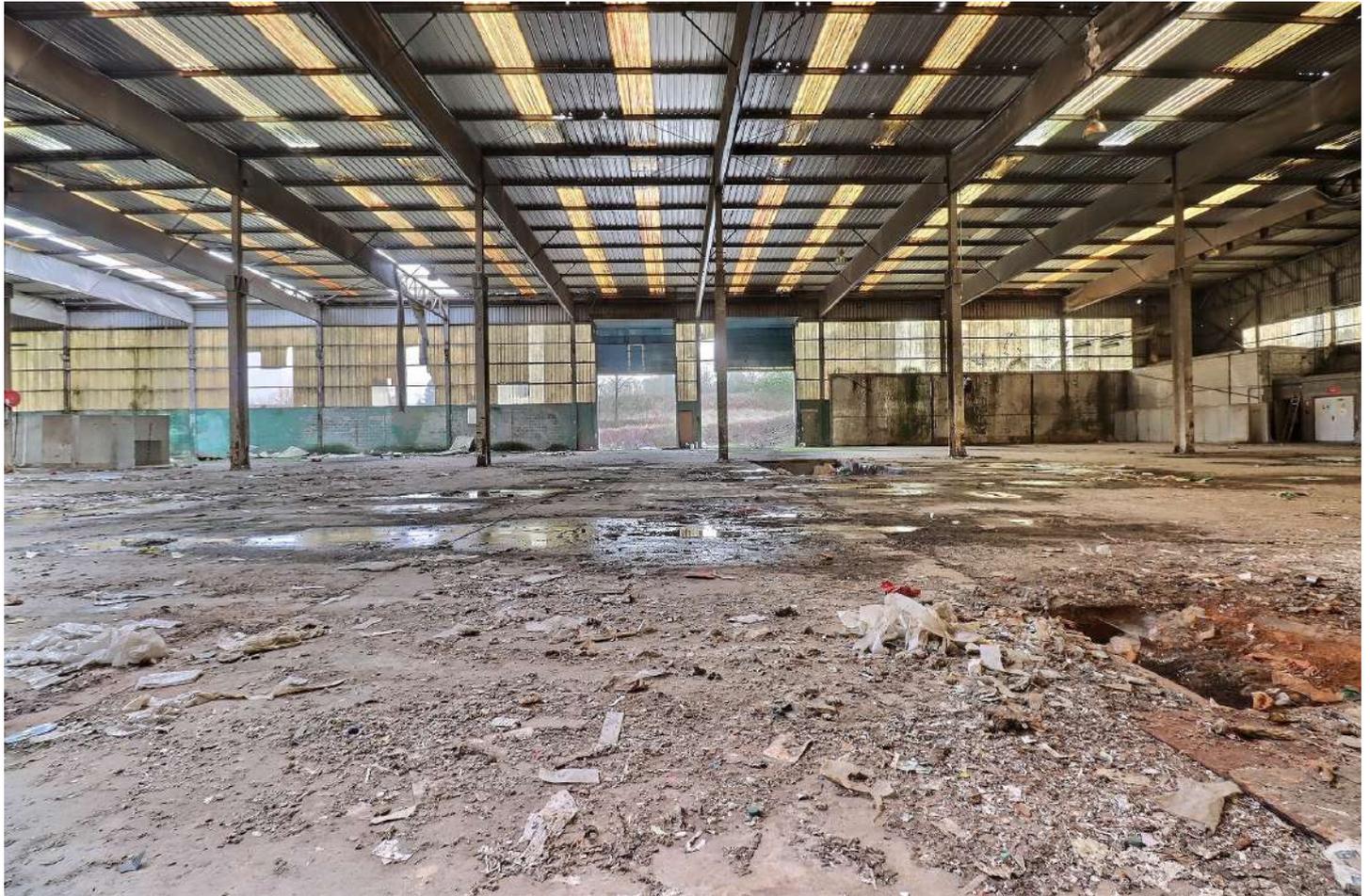




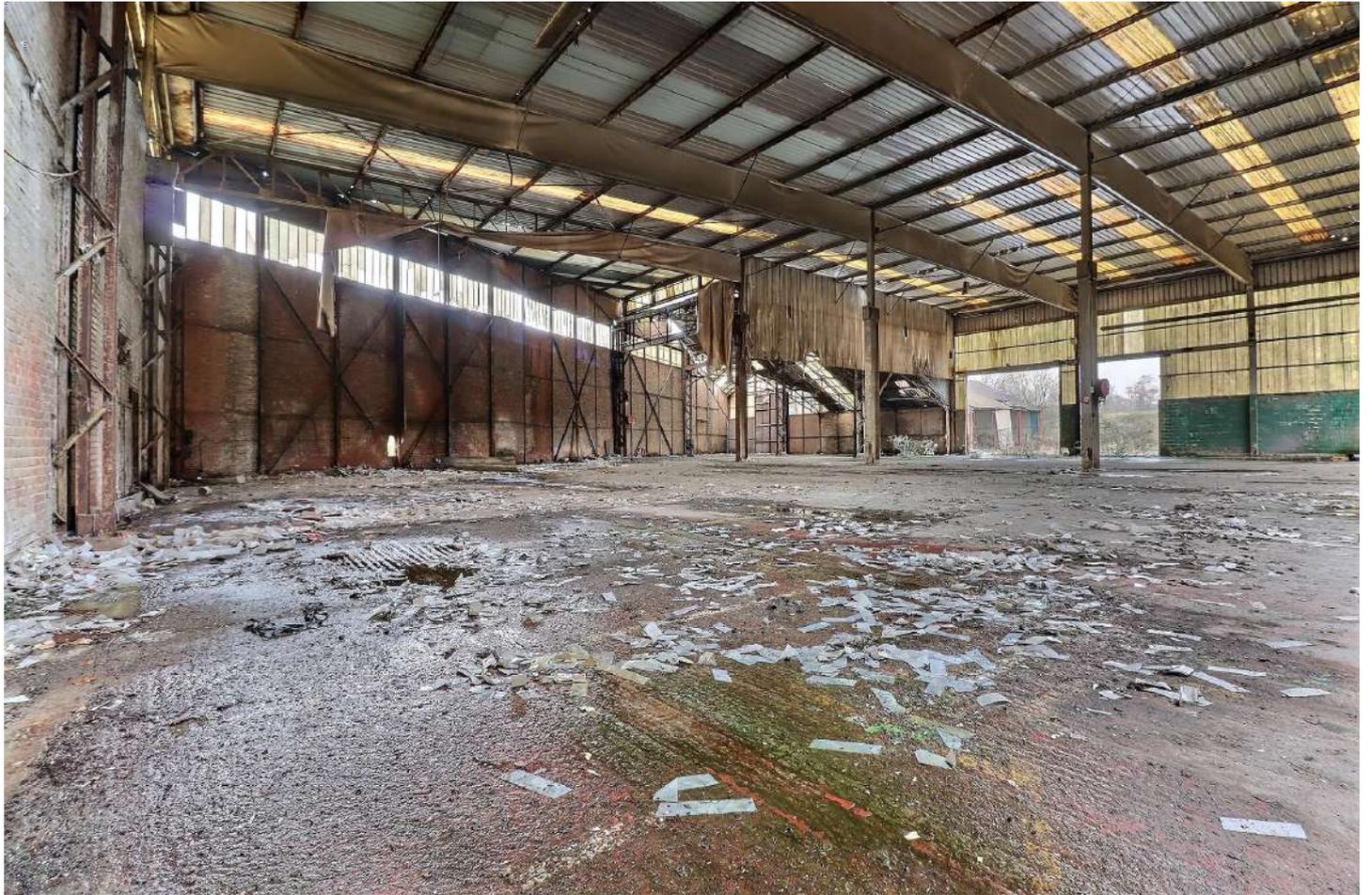


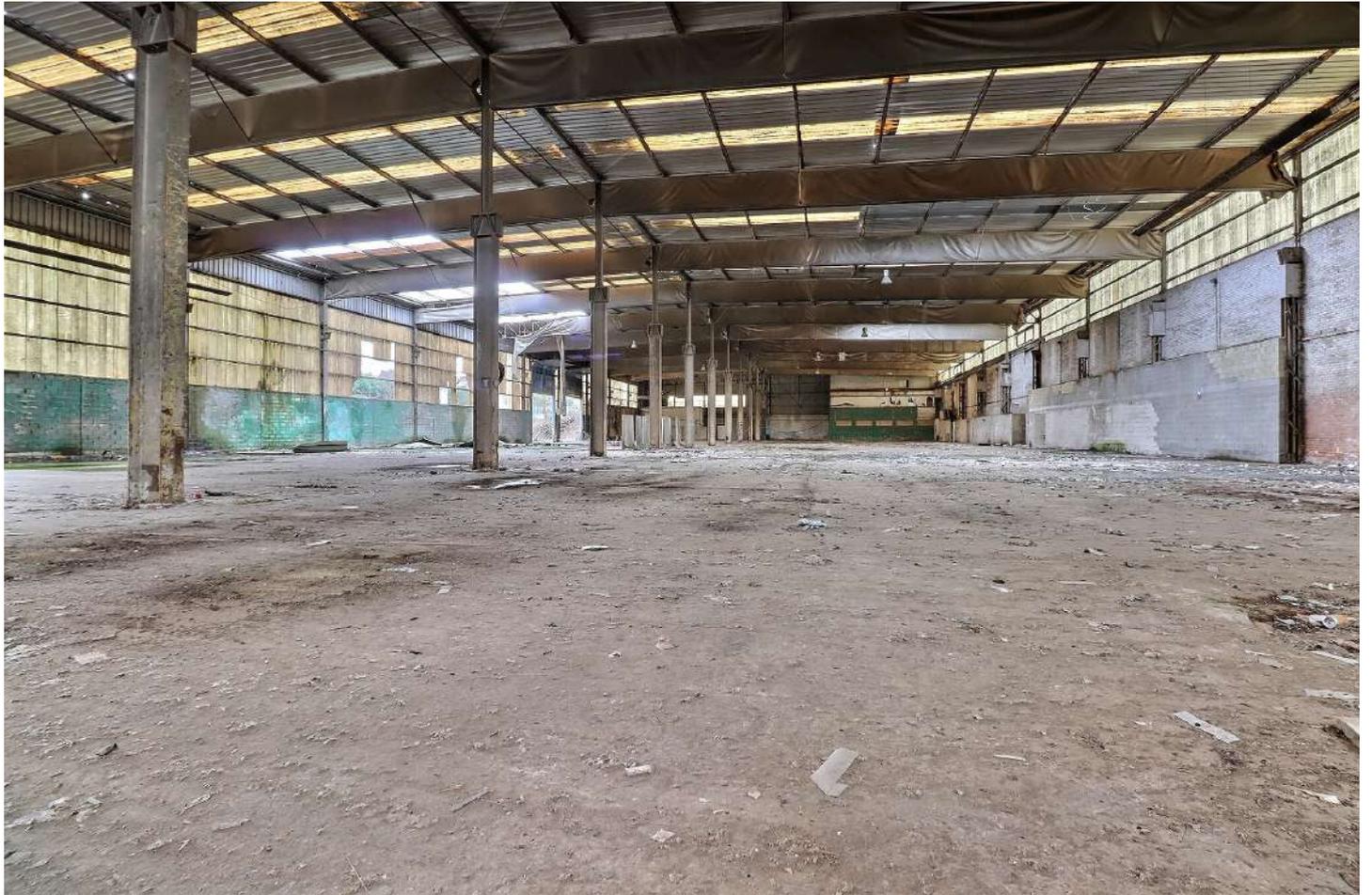






















## 9. NOS RÉSEAUX



facebook



 Instagram



# 10. 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](mailto:antoine@pierremarlair.be)

LASKA  
STUDIO