



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

**Rue Raymond Noël, 54  
5170 Bois-de-Villers**

**Immeuble de rapport**

**2 commerces et 4 appartements**

**1.125.000 €**



# TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. PLANS DE DIVISION
5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
6. FINANCIER
7. PLANS
8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS
9. SITUATION URBANISTIQUE
10. SERVITUDES ET CONDITOIONS SPECIALES
11. SITUATION LOCATIVE
12. CERTIFICATIONS
13. NOS RESEAUX
14. PUBLICITE ET VISITES



# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en appelant le 081.840.840.

Situé sur l'axe commerçant de Bois-de-Villers (fréquentation très importante : +/- 25.000 véhicules par jour), sur un terrain d'une contenance de +/- 10 ares, cet immeuble de rapport mixte composé de 6 unités correspond à une réelle opportunité d'investissement.

Composition :

Commerce 1 : entièrement rénové et libre d'occupation, il était dernièrement loué pour un loyer de 1.816€. Superficie totale : +/- 130 m<sup>2</sup>.

Commerce 2 : sera vendu vide, actuellement occupé par le propriétaire. Superficie totale (caves comprises) : +/- 90 m<sup>2</sup>. Cette cellule présente la particularité de pouvoir être prolongée par un espace extérieur (+/- 20m x 10m). Cette cellule abrite la chaudière collective (aux pellets).

Appartement 6 : appartement loué pour un loyer de 1.050,00 euros. Il est composé de 3 chambres (+ 1 pièce polyvalente) et d'un bel espace de vie ouvert et d'une salle de bains spacieuse pour une superficie de +/- 135 m<sup>2</sup>.

Appartement 7-8-9 : appartements identiques occupés par des locataires sédentaires (arrivées en 2008, 2019 et 2023) pour des loyers de, respectivement 602,00€, 530,70€ et 570€. Ils sont tous composés d'une chambre en mezzanine avec un espace de vie ouvert et une salle de bains pour une superficie de +/- 65 m<sup>2</sup>.

Nous épingleons : possibilité de relier les 2 commerces entre eux, 64 panneaux photovoltaïques (reliés au commerce 2 actuellement), excellents certificats énergétiques (B) pour tous les appartements, parking et possibilité d'accès au parking voisin pour les commerces, chaudière aux pellets collective (avec décomptes individuels possibles), systèmes de production d'eau chaude sanitaire individuels, situation idéale...

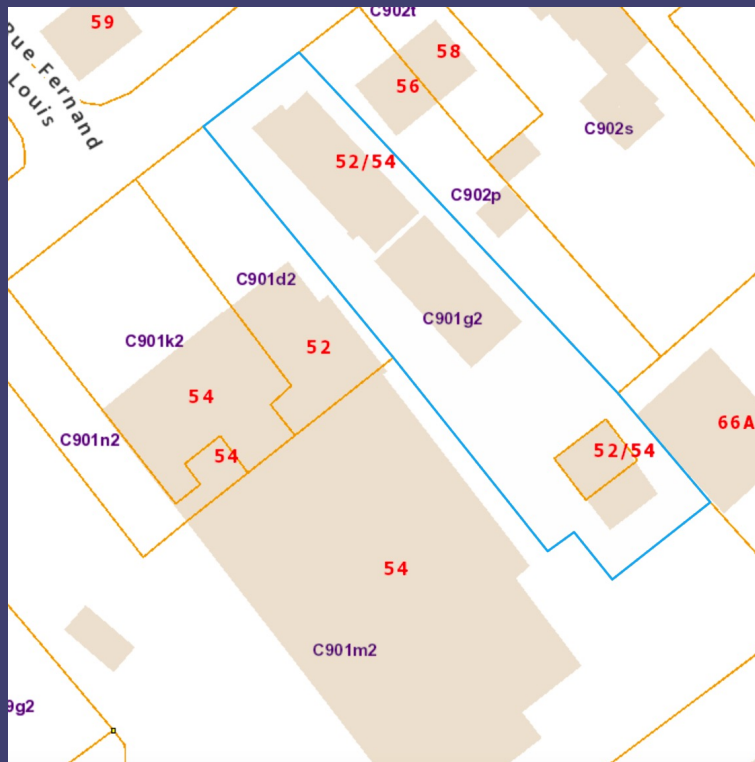
A vos téléphones !

## 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

PROFONDEVILLE, 6<sup>ème</sup> division BOIS-DE-VILLERS, section C, numéros 901G2P0000 (immeuble) *partie (voir point 4 (plan de division))*.



# 4. PLANS DE DIVISION - plan du géomètre Merveille du 28/02/1997

Commune de PROFONDEVILLE

6e division BOIS-DE-VILLERS

Section C, N° 901 X  
Rue RAYMOND NOEL, 52/54

Levé et dressé le 28 février 1997 par :  
Sprl G. MERVEILLE  
Bureau de géomètres-experts Immobiliers  
102, rue Léonie 5000 NAMUR  
Tél. 08122.16.05 ou 08122.06.19

Le gérant  
G. Merveille, géomètre-expert juré i.p.e.  
Géomètre-expert Immobilier, inscrit au  
au tribunal de 1ère Instance de Namur  
Dossier 917/28 91728000.CHO n° 2/200

Les renseignements cadastraux sont  
donnés à titre indicatif

Fichier: 91728000.MXD

Point n° 1	X: 100.00	Y: 200.00
Point n° 2	X: 220.68	Y: 199.99
Point n° 3	X: 100.00	Y: 147.84
Point n° 4	X: 101.89	Y: 211.13
Point n° 5	X: 100.00	Y: 200.00
Point n° 6	X: 100.00	Y: 170.88
Point n° 7	X: 99.96	Y: 146.88
Point n° 8	X: 99.99	Y: 165.60
Point n° 9	X: 100.00	Y: 200.00
Point n° 10	X: 100.07	Y: 170.88
Point n° 11	X: 99.96	Y: 146.88
Point n° 12	X: 99.99	Y: 165.60
Point n° 13	X: 100.00	Y: 200.00
Point n° 14	X: 112.95	Y: 216.09
Point n° 15	X: 112.94	Y: 200.00
Point n° 16	X: 112.04	Y: 200.89
Point n° 17	X: 112.04	Y: 200.00
Point n° 18	X: 112.12	Y: 200.00
Point n° 19	X: 112.12	Y: 200.00
Point n° 20	X: 112.13	Y: 199.99
Point n° 21	X: 112.13	Y: 197.17
Point n° 22	X: 112.13	Y: 195.60
Point n° 23	X: 112.45	Y: 189.62
Point n° 24	X: 102.16	Y: 216.65
Point n° 25	X: 143.44	Y: 204.40
Point n° 26	X: 143.44	Y: 199.99
Point n° 27	X: 136.96	Y: 199.99
Point n° 28	X: 135.94	Y: 199.99
Point n° 29	X: 135.94	Y: 199.99
Point n° 30	X: 133.75	Y: 158.28
Point n° 31	X: 133.75	Y: 158.28
Point n° 32	X: 133.31	Y: 195.11
Point n° 33	X: 133.31	Y: 195.11
Point n° 34	X: 133.77	Y: 205.80
Point n° 35	X: 144.79	Y: 205.77
Point n° 36	X: 165.09	Y: 203.98
Point n° 37	X: 139.83	Y: 203.24
Point n° 38	X: 139.83	Y: 200.00
Point n° 39	X: 213.16	Y: 154.54
Point n° 40	X: 213.16	Y: 154.54
Point n° 41	X: 209.32	Y: 177.19
Point n° 42	X: 210.08	Y: 189.63
Point n° 43	X: 202.71	Y: 189.96
Point n° 44	X: 202.75	Y: 189.62
Point n° 45	X: 193.49	Y: 189.72
Point n° 46	X: 193.70	Y: 193.56
Point n° 47	X: 162.29	Y: 193.97
Point n° 48	X: 197.32	Y: 202.83
Point n° 49	X: 197.32	Y: 200.00
Point n° 50	X: 218.33	Y: 212.15
Point n° 51	X: 218.33	Y: 195.60
Point n° 52	X: 222.92	Y: 177.82
Point n° 53	X: 224.14	Y: 177.22
Point n° 54	X: 221.17	Y: 176.52
Point n° 55	X: 220.23	Y: 167.53
Point n° 56	X: 203.12	Y: 205.19
Point n° 57	X: 205.86	Y: 205.05
Point n° 58	X: 205.90	Y: 210.02
Point n° 59	X: 197.87	Y: 205.14
Point n° 60	X: 197.87	Y: 200.00
Point n° 61	X: 207.88	Y: 173.25
Point n° 62	X: 207.88	Y: 173.25
Point n° 63	X: 225.96	Y: 216.84
Point n° 64	X: 225.96	Y: 216.84
Point n° 65	X: 228.52	Y: 219.95
Point n° 66	X: 249.50	Y: 221.36
Point n° 67	X: 249.50	Y: 221.36
Point n° 68	X: 223.84	Y: 176.41
Point n° 69	X: 220.62	Y: 128.30
Point n° 70	X: 197.83	Y: 121.83
Point n° 71	X: 183.65	Y: 121.60
Point n° 72	X: 180.63	Y: 121.99
Point n° 73	X: 185.28	Y: 121.99
Point n° 74	X: 182.15	Y: 124.24
Point n° 75	X: 177.84	Y: 123.32
Point n° 76	X: 174.45	Y: 123.90
Point n° 77	X: 168.16	Y: 121.52
Point n° 78	X: 226.84	Y: 219.91

Plan de MESURAGE

Echelle 1/500

N° 902 P  
LOUIS-NOTTE, Berthe,  
LOUIS, Francine

N° 902 V  
LOUIS-NOTTE, Berthe,  
LOUIS, Francine

N° 904 G  
MARCHAL, Marie

N° 903 K  
BINAME, Marcel

N° 899 F2  
ORIBEL

N° 899 E2  
CADRA

1 ha 4 a 16 ca

19 a 83 ca  
LOT B

LOT A

Voir plan du 18 mai  
du Géomètre Pirson,  
à l'acte du notaire de fian  
daté du 23 novembre

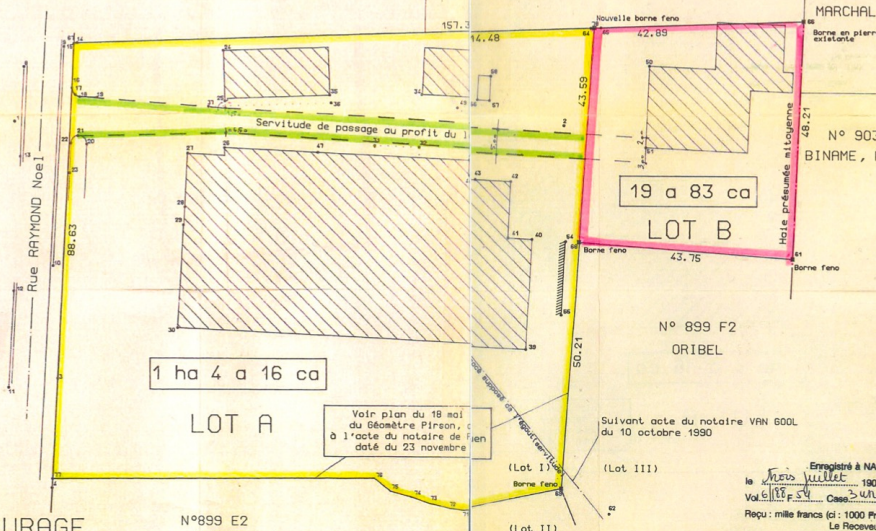
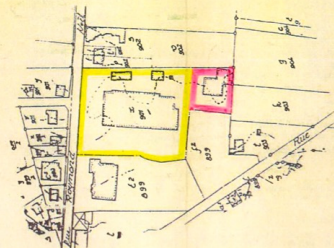
Suivant acte du notaire VAN GOOL  
du 10 octobre 1990

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à  
l'acte reçu ce jour par le notaire  
Georges Manjole à Namur.  
Namur, le -2-07-1997

Enregistré à NAMUR I  
le 28/03/1997 1900  
Vol. 511 F 54 Cas. 34 n. rôles sans exemple  
Reçu: mille francs (ci: 1000 Frs)  
Le Receveur

G. VERLAINE

Situation cadastrale  
Echelle: 1/2.500



*Handwritten signature*

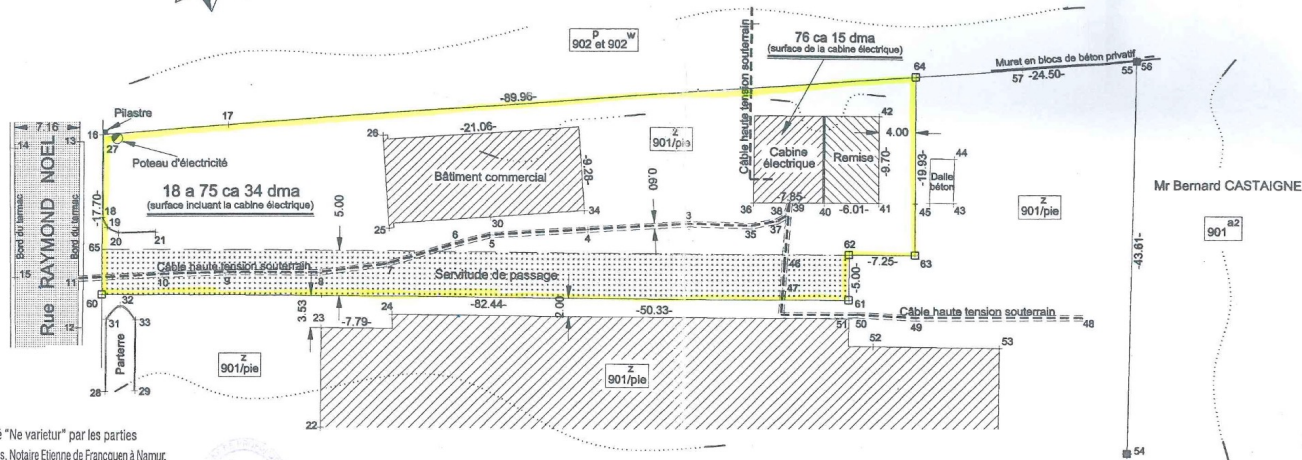
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

# 4. PLANS DE DIVISION - plan du géomètre Buchet du 28/02/1997



Mme Berthe NOTTE  
Mme Francine LOUIS



Signé "Ne varietur" par les parties  
et nous, Notaire Etienne de Francoen à Namur,  
en annexe à l'acte de notre ministère  
du 4 septembre 1997



Société "IMMOBILIERE DE RUSSON"  
(Le Propriétaire)

**Notes :**

- 1) Les points 54 et 55 = anciennes bornes FENO blanches.
- 2) Les points 60 et 64 = nouvelles bornes FENO jaunes.
- 3) Les points de limite 61, 62 et 63 ne seront pas matérialisés sur terrain par des bornes car étant situés dans une zone de passage.
- 4) - - - - - = câbles haute tension souterrains. Servitude souterraine de 60 cm de largeur.
- 5) [Pattern] : servitude de passage définie par les points 60-61-62-65-60, avec servitude d'enfouissement (éventuelle) de câbles et conduites dans la même zone.

Inscrit à Namur 2

120 av. Schuman 1494 Deux ruelles  
1013 - P. 96 Case 10 sur rôle dans renvoi  
Reçu la somme de Un franc euro (1 €)

Pr. L'inspectrice Principale,

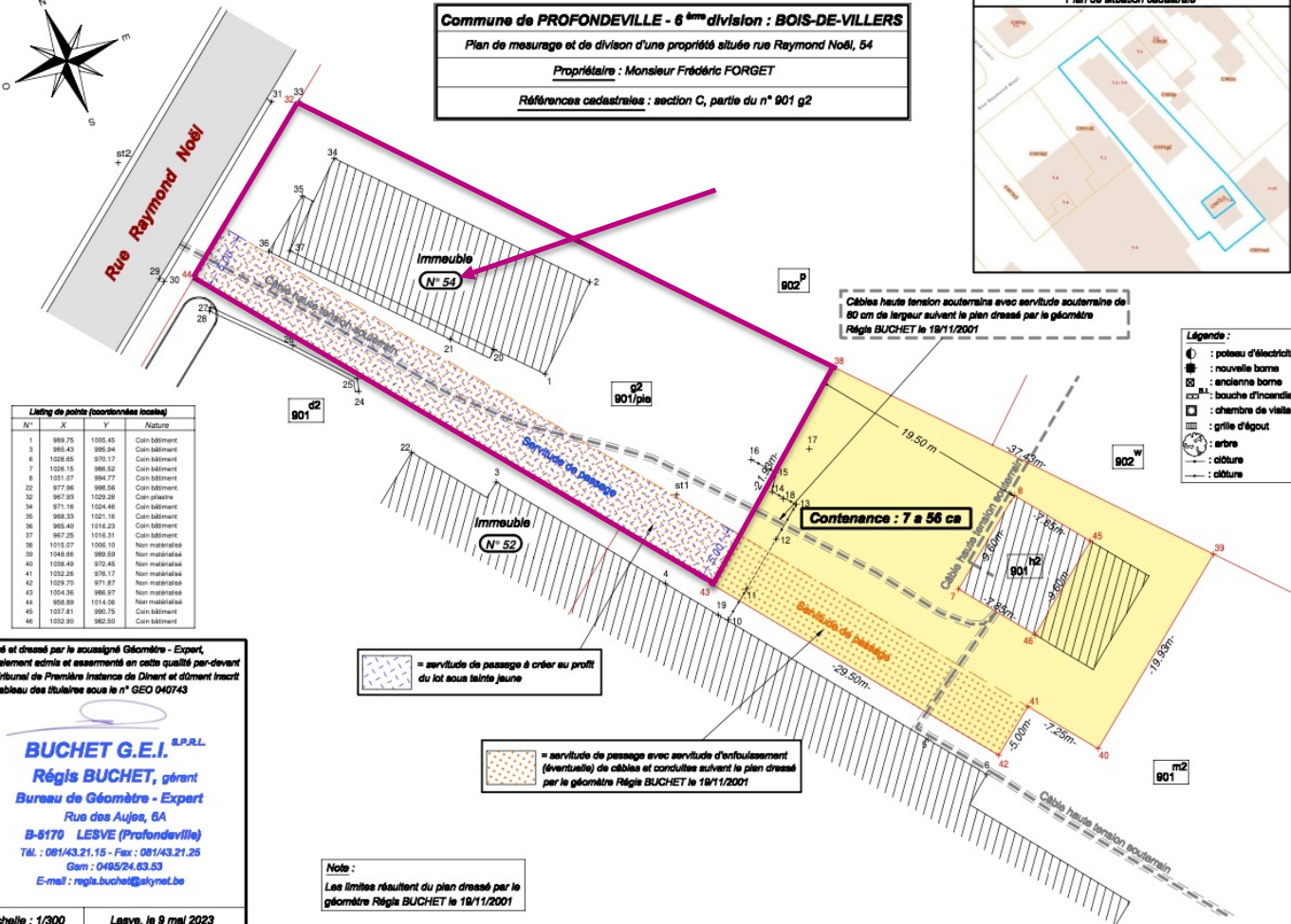
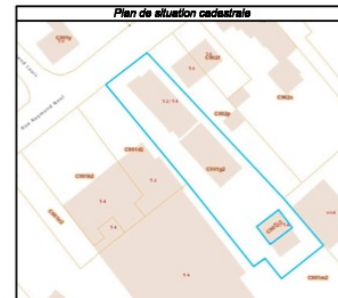
*Chy A. Renard*

*Fogel*  
*Sigyn*  
*Et*

# 4. PLANS DE DIVISION - plan du géomètre Buchet du 9 mai 2023



**Commune de PROFONDEVILLE - 6<sup>ème</sup> division : BOIS-DE-VILLERS**  
 Plan de mesure et de division d'une propriété située rue Raymond Noël, 54  
 Propriétaire : Monsieur Frédéric FORGET  
 Références cadastrales : section C, partie du n° 901 g2



**Listage de points (coordonnées locales)**

N°	X	Y	Nature
1	989.75	1305.43	Coin bâtiment
3	985.43	995.94	Coin bâtiment
6	1028.65	970.17	Coin bâtiment
7	1028.15	988.59	Coin bâtiment
8	1031.07	994.77	Coin bâtiment
22	977.96	999.56	Coin bâtiment
32	997.69	1029.28	Coin passage
34	971.16	1024.48	Coin bâtiment
35	968.33	1021.18	Coin bâtiment
36	965.40	1014.23	Coin bâtiment
37	967.25	1018.31	Coin bâtiment
38	1010.07	1008.19	Non matérialisé
39	1048.68	989.59	Non matérialisé
40	1038.49	972.45	Non matérialisé
41	1032.26	976.17	Non matérialisé
42	1029.70	971.87	Non matérialisé
43	1024.36	968.97	Non matérialisé
44	958.59	1014.06	Non matérialisé
45	1037.81	990.75	Coin bâtiment
46	1032.80	982.50	Coin bâtiment

- Légende :**
- ⊙ : poteau d'électricité
  - ⊠ : nouvelle borne
  - ⊞ : ancienne borne
  - ⊞ : bouche d'incendie
  - ⊞ : chemise de visite
  - ⊞ : grille d'égout
  - ⊞ : arbre
  - ⊞ : clôture
  - ⊞ : clôture

Levé et dressé par le soussigné Géomètre - Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité par-devant le Tribunal de Première Instance de Dinant et dûment inscrit au tableau des titulaires sous le n° GEO 040743

**BUCHET G.E.I. S.P.R.L.**  
 Régis BUCHET, gérant  
 Bureau de Géomètre - Expert  
 Rue des Aujes, 6A  
 B-6170 LESVE (Profondeville)  
 Tél. : 081/43.21.15 - Fax : 081/43.21.25  
 Cour. : 0495/24.83.53  
 E-mail : regis.buchet@skymtel.be

**Note :**  
 Les limites résultent du plan dressé par le géomètre Régis BUCHET le 19/11/2001

## 5. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 4°80'55" I : 50°38'83"
Contenance du terrain	10 ares 45 centiares
Année ou période de construction	2003 (date permis)
Superficie bâtie	+/- 250 m <sup>2</sup>
Superficie habitable commerce 1	+/- 103 m <sup>2</sup>
Superficie habitable commerce 2	+/- 74 m <sup>2</sup>
Superficie habitable appartement 6	+/- 135 m <sup>2</sup>
Superficie habitable appartement 7	+/- 65 m <sup>2</sup>
Superficie habitable appartement 8	+/- 65 m <sup>2</sup>
Superficie habitable appartement 9	+/- 65 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud-Ouest en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter - voir situation locative

(\*) 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, hors caves et greniers.

(\*\*) 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, caves et greniers compris.

! TIPS !



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

## 6. FINANCIER

### Prix de départ

**1.125.000 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 de fixation
☞ Revenu cadastral indexé	En attente de fixation
☞ Prémcompte immobilier	En attente de fixation

### 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 **147.581,81 EUR** sur base du prix annoncé

Droits d'enregistrement	140.625,01 €	95.3%
Droit pour les annexes	100,00 €	0.1%
Honoraires	4.214,24 €	2.9%
Frais administratifs	813,00 €	0.6%
Débours	304,00 €	0.2%
Transcription hypothécaire	285,00 €	0.2%
Droit d'écriture	100,00 €	0.1%
TVA	1.140,56 €	0.8%

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.



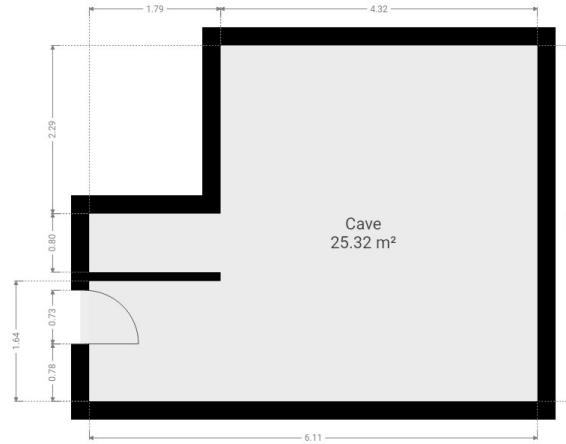


## 7. PLANS - Commerce 1 (sous-sol)

### ! 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 »

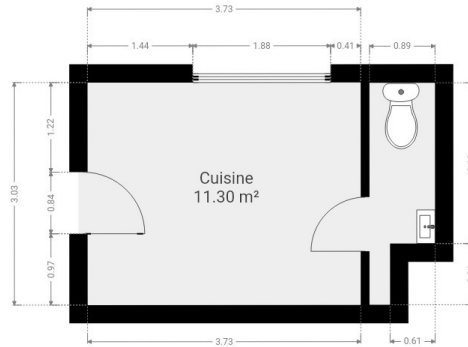


# 7. PLANS - Commerce 1 (rdc)

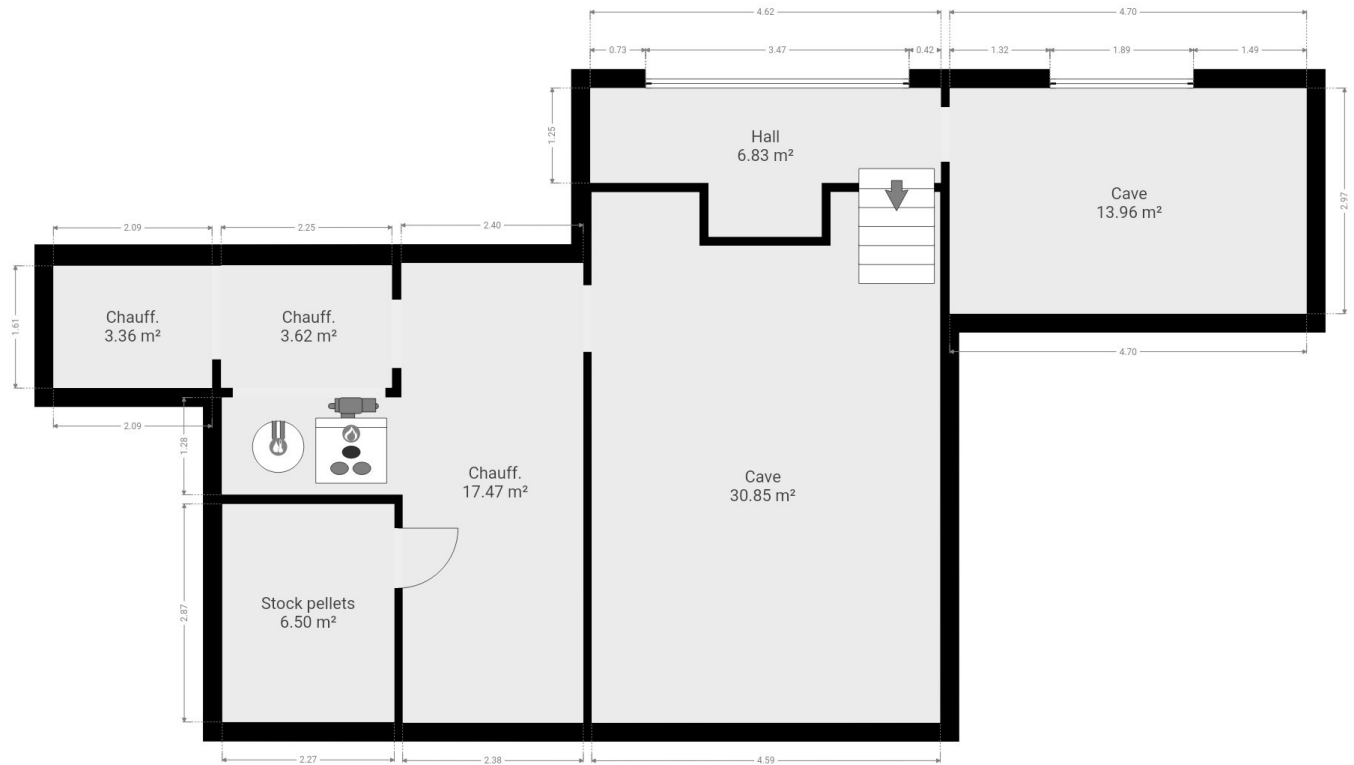


CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 7. PLANS - Commerce 1 (étage)

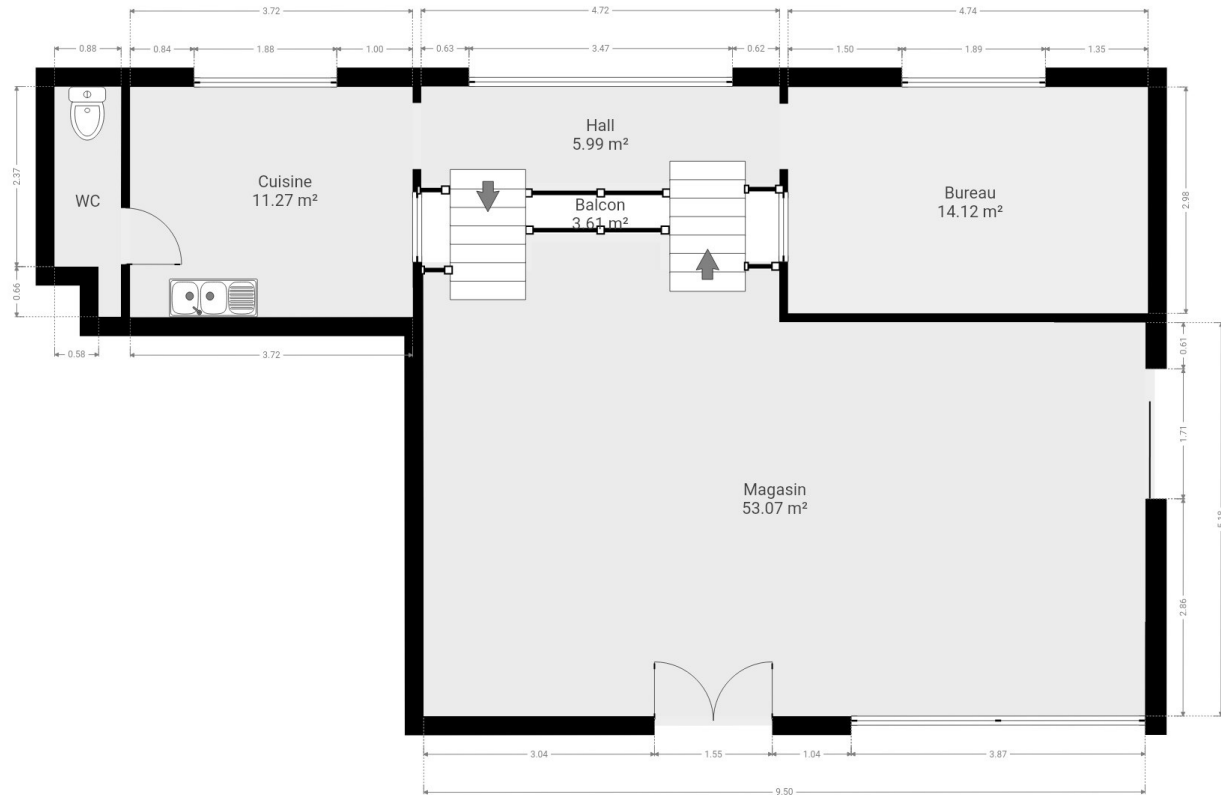


# 7. PLANS - Commerce 2 (sous-sol)



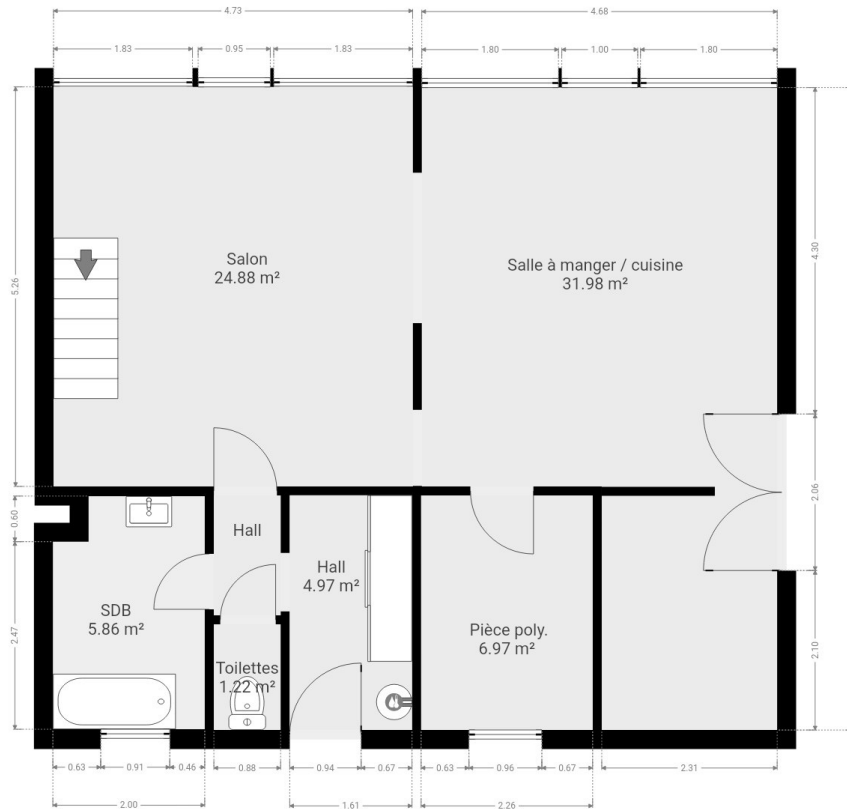
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 7. PLANS - Commerce 2 (rdc)



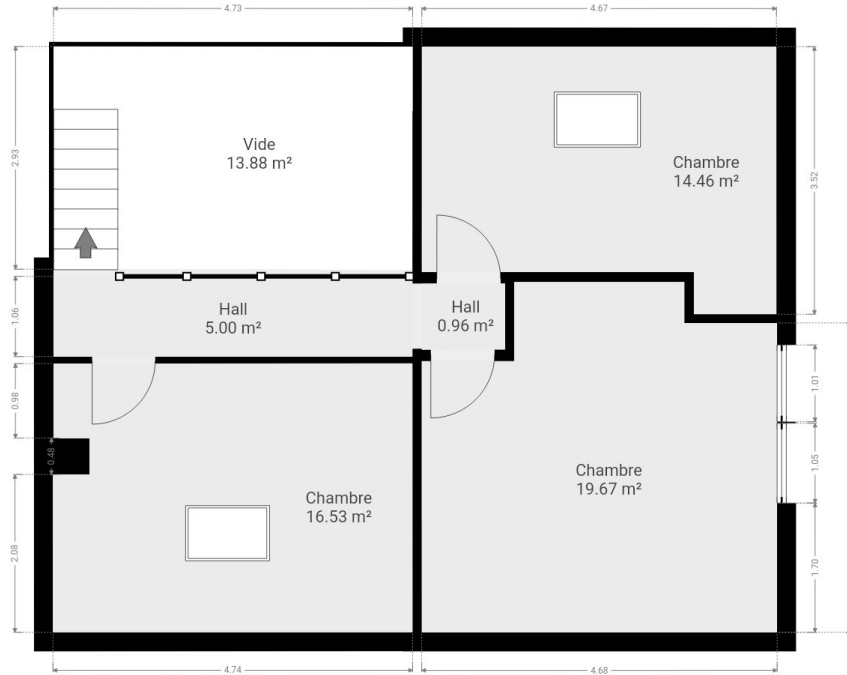
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 7. PLANS - Appartement 6 (1<sup>er</sup> étage - niveau 0)



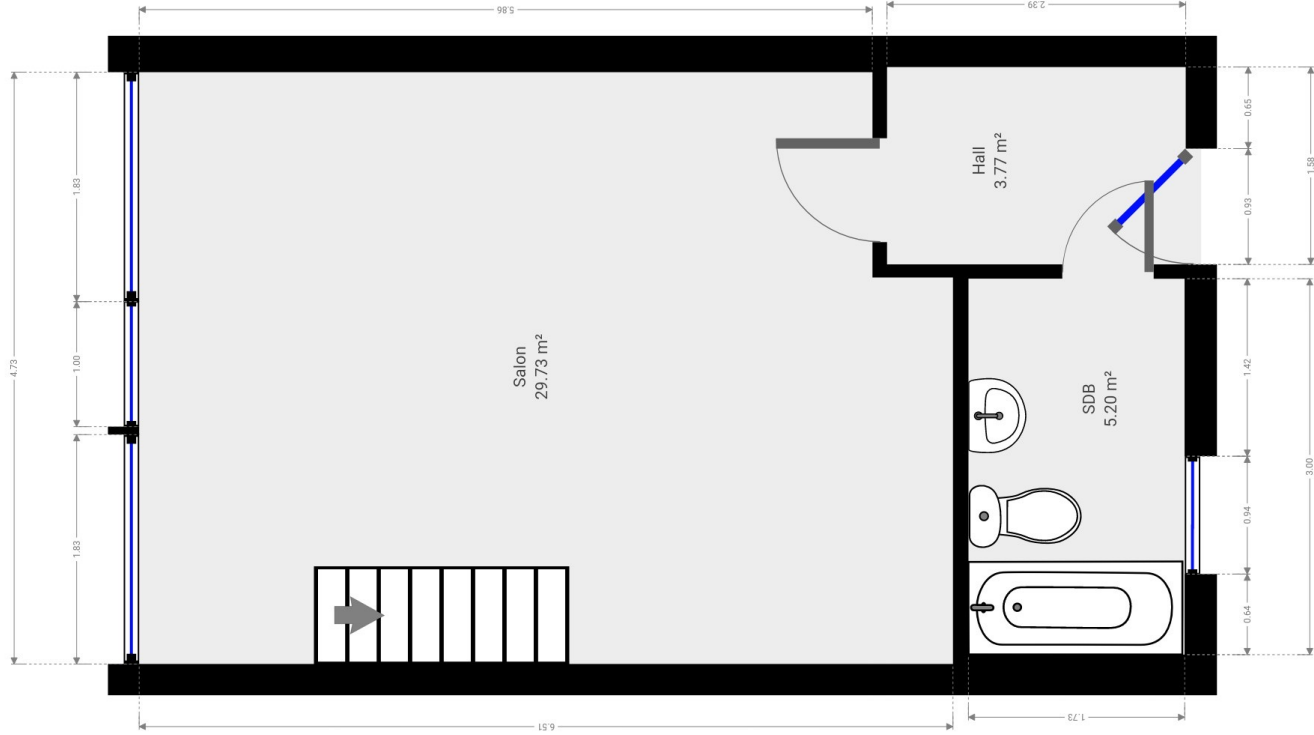
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 7. PLANS - Appartement 6 (2<sup>ème</sup> étage - niveau 1)



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

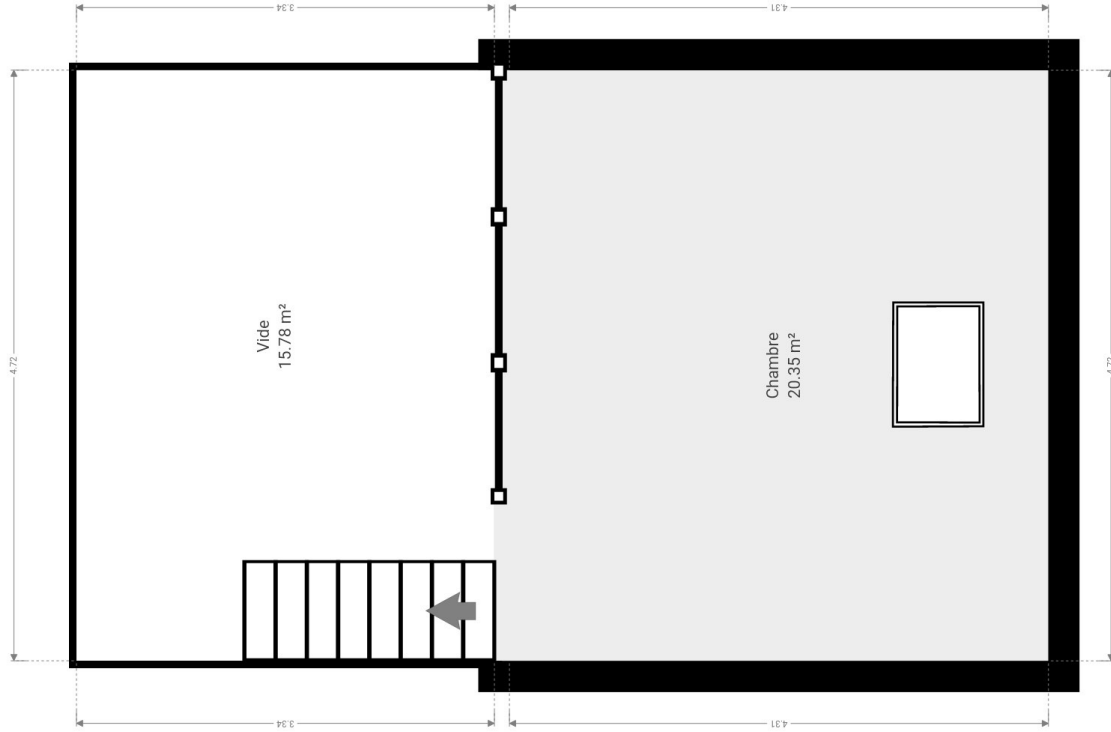
# 7. PLANS - Appartement 7 (1<sup>er</sup> étage - niveau 0)



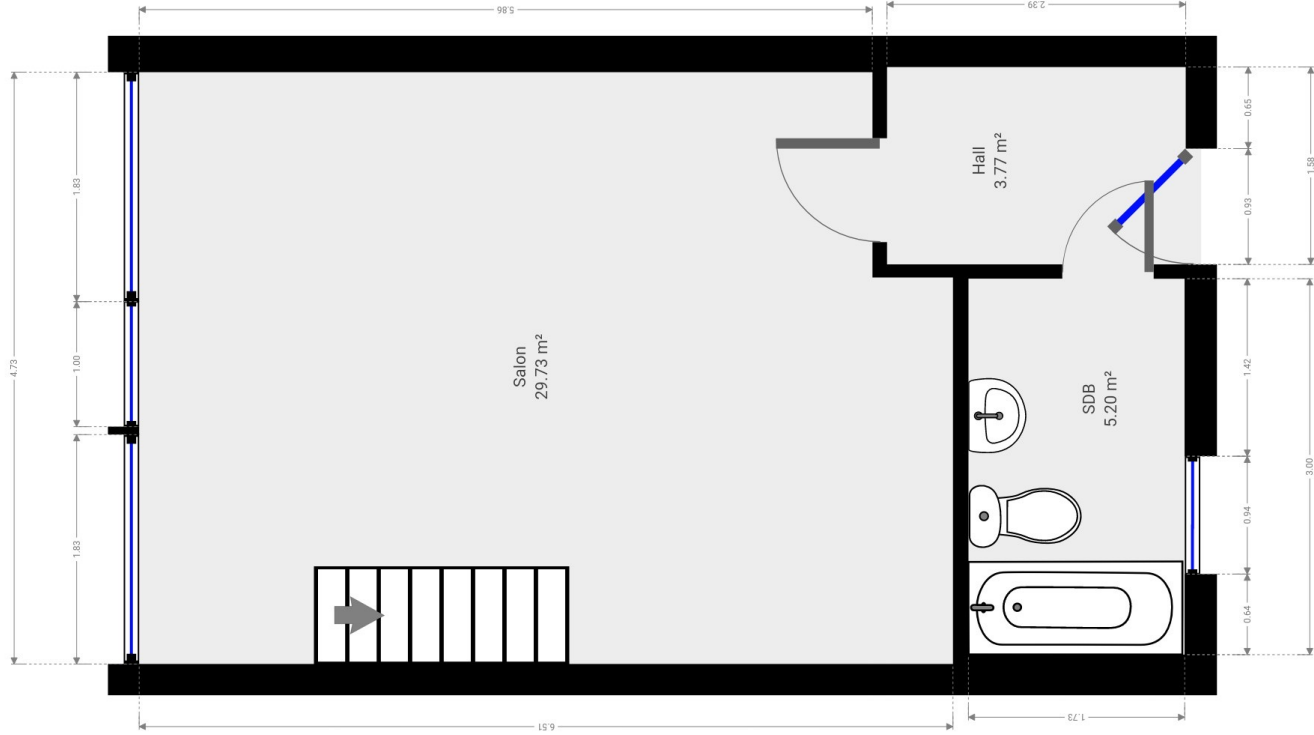
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCCUNE SORTIE.



# 7. PLANS - Appartement 7 (2<sup>ème</sup> étage - niveau 1)

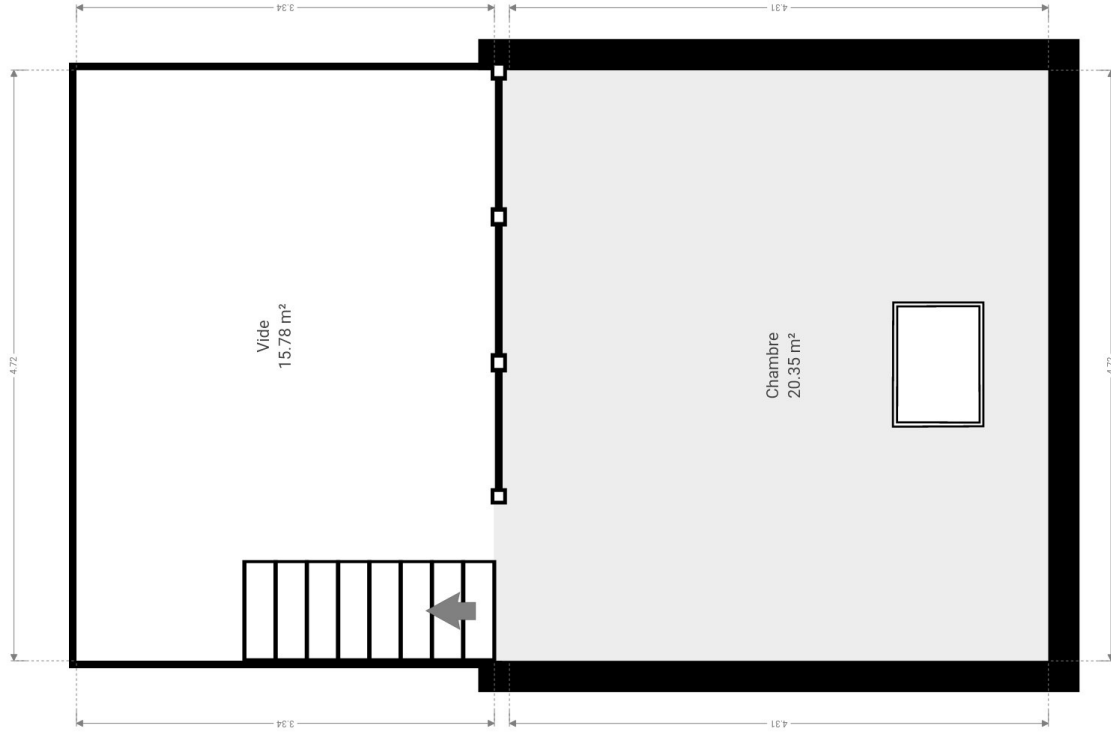


# 7. PLANS - Appartement 8 (1<sup>er</sup> étage - niveau 0)

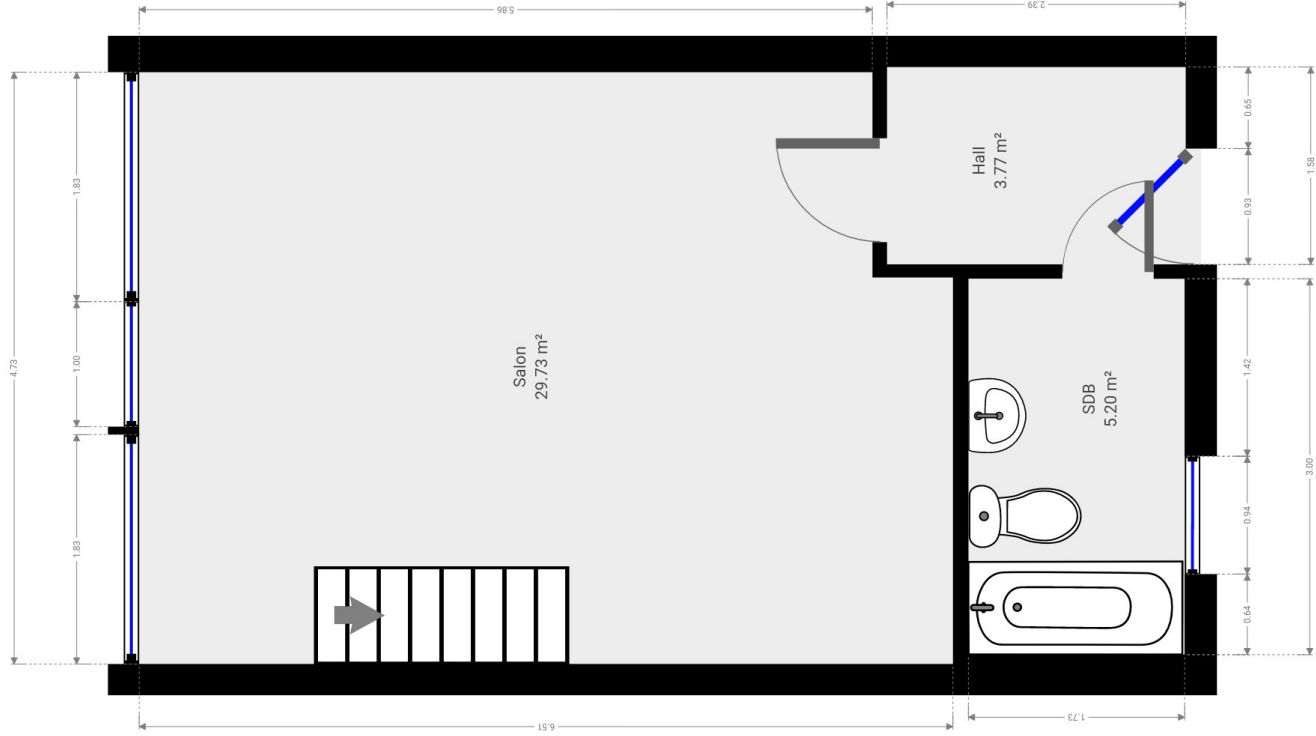


CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'ACUINE SORTE.

# 7. PLANS - Appartement 8 (2<sup>ème</sup> étage - niveau 1)

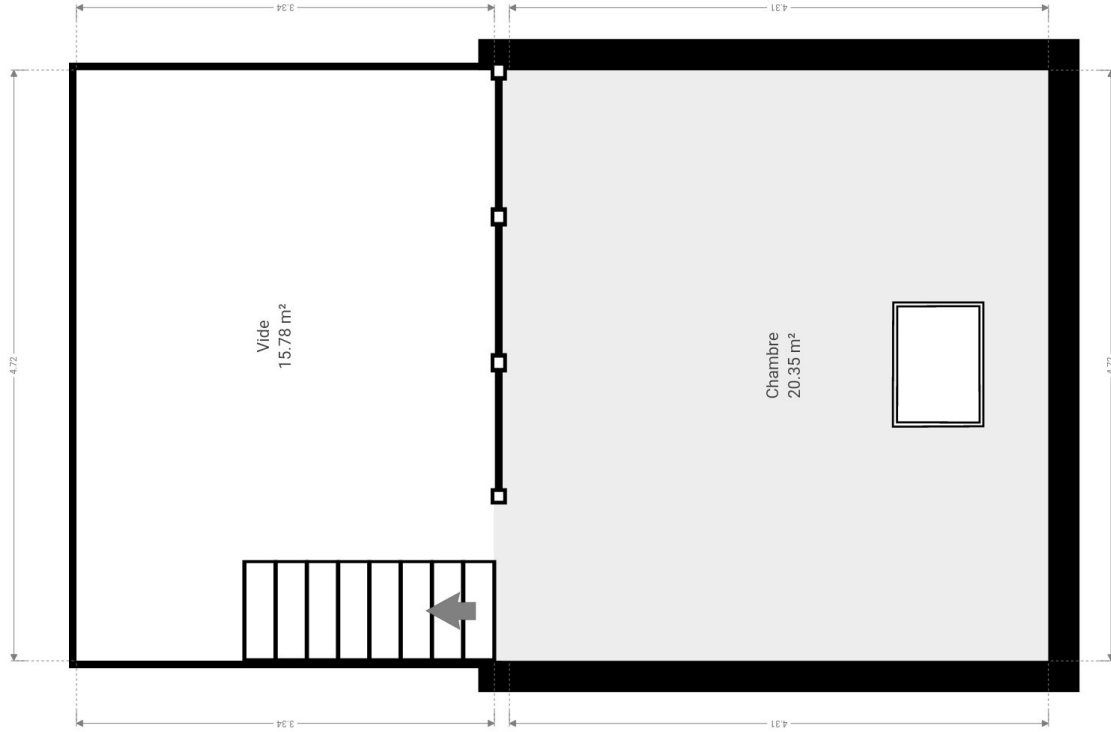


# 7. PLANS - Appartement 9 (1<sup>er</sup> étage - niveau 0)



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'ACUINE SORTE.

# 7. PLANS - Appartement 9 (2<sup>ème</sup> étage - niveau 1)



# 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.

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

## Toiture

Type	2 versants et toiture plate
Charpente	Préfabriquée autoportante (YTONG)
Couverture de toit	Ardoises artificielles et revêtement souple (derbigum)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton, blocs Ytong
Parement	Barbage, crépi

## Isolation

Voir chapitres sur les certifications

## Chauffage

Type	Central, collectif
Générateur	Chaudière de marque OkoFEN Pellematic15 (2008)
Combustible	Pellets
Radiateurs	En acier
Régulation	VT et thermostats d'ambiance
Répartition	Répartiteurs (compteurs calorifiques)
Production d'ECS	Par des boilers électriques

## Système de ventilation

Type	Non
------	-----

## Compteurs

Electricité	Compteurs individuels
Eau	Compteurs individuels
Pellets	Répartiteurs

**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 et bois (velux)
Vitrage	Doubles
Divers	Escalier métallique extérieur pour l'accès aux appartements

## Egouttage

Type	Communal
Système en place	Collectif

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	5.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Non

Panneaux photovoltaïques	Oui - Ekotermika
Nombre	64
Puissance	64 x 155W <sub>c</sub> (total : 9,9 kW <sub>c</sub> )
Certificats verts?	Non

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

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

## Extérieurs

Parking	Oui – +/- 10 véhicules
Jardin	Non
Terrasse	Non
Remise	Non
Divers	Non



## 9. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>Non</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>06/11/2003</b>
Objet	<b>Construction d'une habitation</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'environnement	<b>20/12/2007</b>
Objet	<b>Commerce de détail à l'exclusion du commerce de véhicule automobile</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Réceptionnées le 2 aout 2023. Disponible sur demande.</b>

Développement /

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande. Les informations « urbanistiques » ont été réceptionnées le 2 août 2023.

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 SPÉCIALES

Le titre de propriété comprend une servitude, laquelle est reprise intégralement du titre de propriété :

(...)

« Une servitude d'accès est présentement constituée sur le lot A ci-après vanté au profit du lot B ci-après vanté. Cette servitude est reprise sous liseré vert en un plan dressé par Monsieur Gabriel Merveille, Géomètre Expert Immobilier à Namur, le 28 février 1997, lequel plan demeurera ci-annexé. L'acquéreur est également au courant de l'existence de câbles électriques souterrains tels que décrits au plan ci-annexé et desservant les propriétés voisines.

(...)

### Constitution de servitudes

A. Les parties conviennent de créer sur le bien présentement vendu une servitude de passage de cinq mètres de largeur pour piétons et tous véhicules au profit du bien restant appartenir au vendeur, telle que celle-ci est reprise sous les points 60-61-62-65-60 au plan dressé par le géomètre Buchet, prérapplé. Les frais d'entretien et de réparation du chemin d'accès et de réparation des dégâts occasionnés au fonds servant, seront répartis par parts égales entre les différents propriétaires des fonds cités ci-avant, sauf à prouver que ces frais ont été occasionnés par la faute d'un des propriétaires des fonds précités. Dans ce dernier cas, le propriétaire fautif devra supporter seul lesdits frais.

Ces servitudes seront perpétuelles et irrévocables; elles profiteront ou devront être respectées par tous tiers détenteurs des propriétés respectives de même qu'elles profiteront ou devront être respectées par tous futurs détenteurs desdites propriétés.

B. Il existe à l'arrière du bien présentement vendu une cabine électrique appartenant à la société coopérative « IDEG » à Namur.

Par acte à recevoir, l'acquéreur s'engage irrévocablement à concéder, moyennant une redevance annuelle d'un euro, à cette société :

- un bail emphytéotique de 99 ans

- un droit de passage jusqu'à la voirie publique

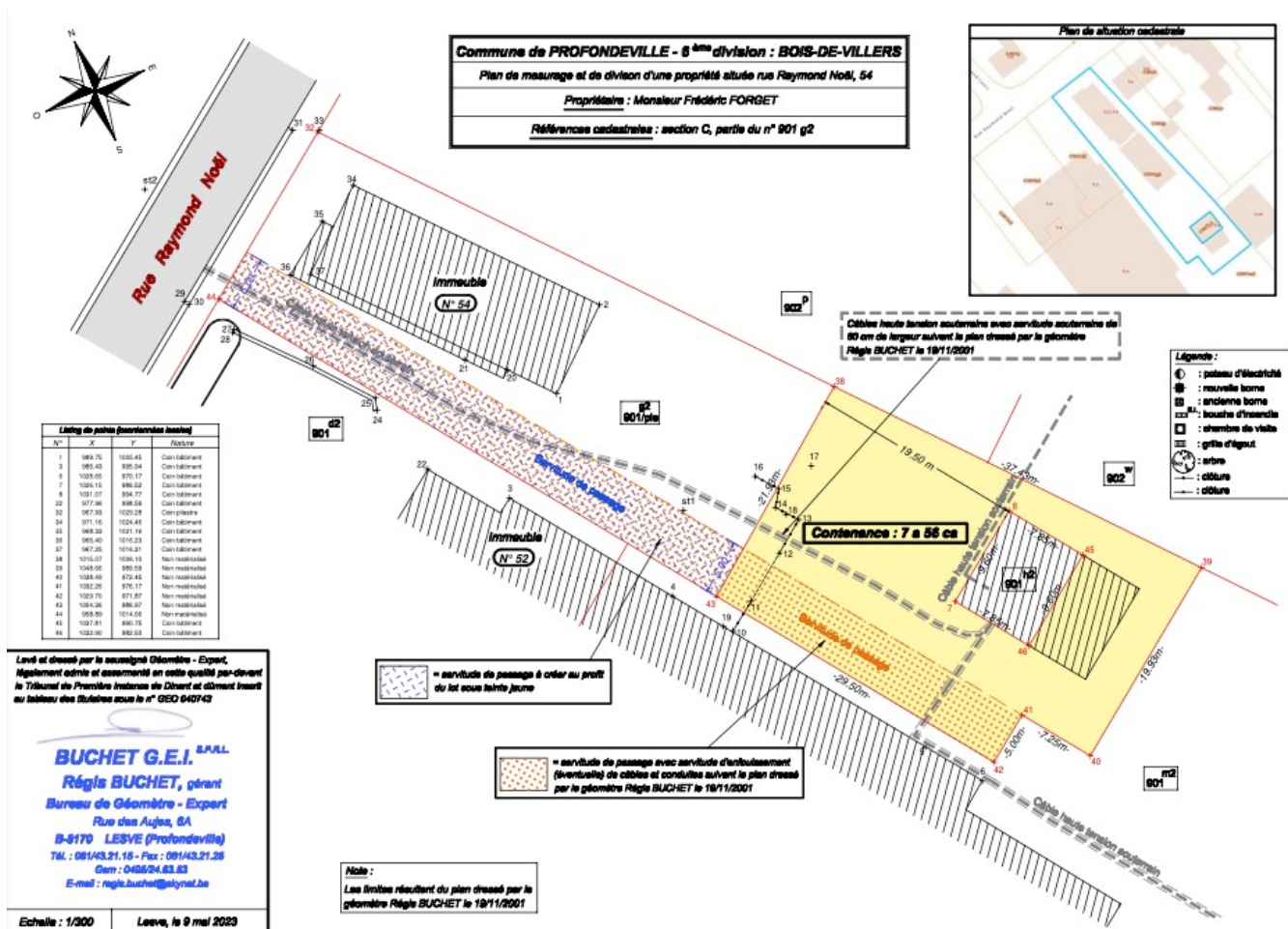
- sur le bien présentement vendu une servitude de pose en sous-sol des câbles telles que celle-ci est reprise sous l'intitulé « câble haute tension souterrain » au plan dressé par le géomètre Buchet, prérapplé.

Sur le parcours des câbles électriques étables ou à établir, le bailleur et l'occupant s'engageront à ne pas exécuter, faire ou laisser exécuter des travaux de construction ou de terrassement, ni aucune plantation, sans l'accord préalable et écrit de l'emphytéote. Ils veilleront également à ce que le niveau actuel du sol n'y soit pas modifié par le déplacement ou l'enlèvement de terres. Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou de jouissance, le bailleur et l'occupant imposeront les mêmes obligations à tout acquéreur, locataire ou ayant-droit. A la fin du bail, l'emphytéote pourra maintenir les canalisations placées dans le sous-sol. »

# 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES (bis)

La présente vente constituera, au profit du terrain voisin (teinte jaune) une servitude de passage d'accès, pour tout véhicule.

L'ensemble des servitudes pré-décrites sont reprises au plan de division ci-dessous, levé et dressé par le géomètre Buchet le 9 mai 2023.





# 11. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement composé de six unités : 2 commerces et 4 appartements. Voici un résumé de la situation locative.

Résumé														
Lots	Type	Début de bail	Durée du bail	Loyer de base	Loyer actuel	Loyer pot.	Ch.	Type de charges	GL	Type GL	Garant	EDL E	Enreg. Bail	Enreg. EDL
Commerce 1	Commerce	Libre	Libre	/	/	1 600,00 €	/	/	/	/	/	/	/	/
Commerce 2	Commerce	Libre	Libre	/	/	1 400,00 €	/	/	/	/	/	/	/	/
Appartement 6	Duplex 3ch.	1/10/23	3 années	1 050,00 €	1 050,00 €	/	90,00 €	Provision	Oui - 2.100,00€	Bancaire	Oui	Non	Attente	/
Appartement 7	Duplex 1ch.	1/04/19	9 années	550,00 €	580,70 €	/	40,00 €	Provision	Oui - 1.100,00€	Bancaire	Non	Non	Attente	Non
Appartement 8	Duplex 1ch.	1/08/08	9 années (reconduit)	430,00 €	480,70 €	/	50,00 €	Forfait	Oui - 860,00€	Bancaire	Non	Non	Attente	Non
Appartement 9	Duplex 1ch.	1/04/23	3 années	570,00 €	570,00 €	/	55,00 €	Provision	Oui - 1.140,00€	Bancaire	Non	Non	Attente	Non

# 12. CERTIFICATIONS

## Attestations de conformité électrique

### Commerce 1

Conformité **Sans objet**  
Date du contrôle /  
Conforme jusqu'au /

### Commerce 2

Conformité **Sans objet**  
Date du contrôle /  
Conforme jusqu'au /

### Appartement 6

Conformité **En attente**  
Date du contrôle **En attente**  
Conforme jusqu'au **En attente**

### Appartement 7

Conformité **En attente**  
Date du contrôle **En attente**  
Conforme jusqu'au **En attente**

### Appartement 8

Conformité **En attente**  
Date du contrôle **En attente**  
Conforme jusqu'au **En attente**

### Appartement 9

Conformité **En attente**  
Date du contrôle **En attente**  
Conforme jusqu'au **En attente**

## Aléa d'inondation

Zone **Nul**  
Axe de ruissellement **Non**

## Certificats énergétiques

### Appartement 6

Code unique **20230324009903**  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> **3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation spécifique d'énergie primaire **170 kWh/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation théorique totale d'énergie primaire **22.895 kWh**  
Label **B**

### Appartement 7

Code unique **20230324008665**  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> **-3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation spécifique d'énergie primaire **141 kWh/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation théorique totale d'énergie primaire **9.509 kWh**  
Label **B**

### Appartement 8

Code unique **20230324008515**  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> **-3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation spécifique d'énergie primaire **141 kWh/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation théorique totale d'énergie primaire **9.509 kWh**  
Label **B**

### Appartement 9

Code unique **20230324008240**  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> **-3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation spécifique d'énergie primaire **161 kWh/m<sup>2</sup>.an**  
Consommation théorique totale d'énergie primaire **10.855 kWh**  
Label **B**

### Rapport partiel

Code unique **20230324004533**

## Fluxys

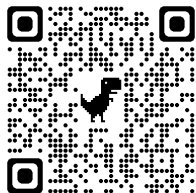
Canalisation à proximité **Non**  
Date du courrier **24/07/2023**

## BDES

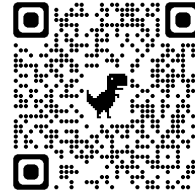
Résultat **Pas d'indice de polluti**  
Date de l'extrait **30/03/2023**  
Date de validité de l'extrait **30/09/2023**  
Numéro d'extrait **10533418**



## 13. NOS RÉSEAUX



facebook



# 14. 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