



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Masuis Jambois 5 bte 11 5100 - JAMBES/NAMUR

Duplex 3 chambres + cave + garage fermé



3



128 m²



2

280.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SITUATION LOCATIVE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
11. CERTIFICATIONS
12. COPROPRIETE
13. PUBLICITÉ ET VISITES
14. 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.

Aux quatrième et cinquième étages (ascenseur), dans un immeuble situé au cœur de Jambes, dans une rue calme, proche des commerces et du centre-ville, un bel appartement type duplex d'une superficie nette habitable de +/- 128 m², se composant comme suit :

Quatrième étage : hall, séjour de +/- 32 m², cuisine équipée, chambre, salle de bains, water-closet indépendant, balcon.

Cinquième et dernier étage : palier, deux chambres, salle de douches, water-closet indépendant, local de rangement.

En outre, le bien dispose d'une cave et d'un boxe de garage fermé. L'appartement est actuellement loué, depuis 5 années, à d'excellents locataires, moyennant un loyer mensuel, hors charges, de 950 EUR.

Cet appartement constitue une réelle alternative aux appartements neufs grevés d'une fiscalité lourde.

Excellent investissement !

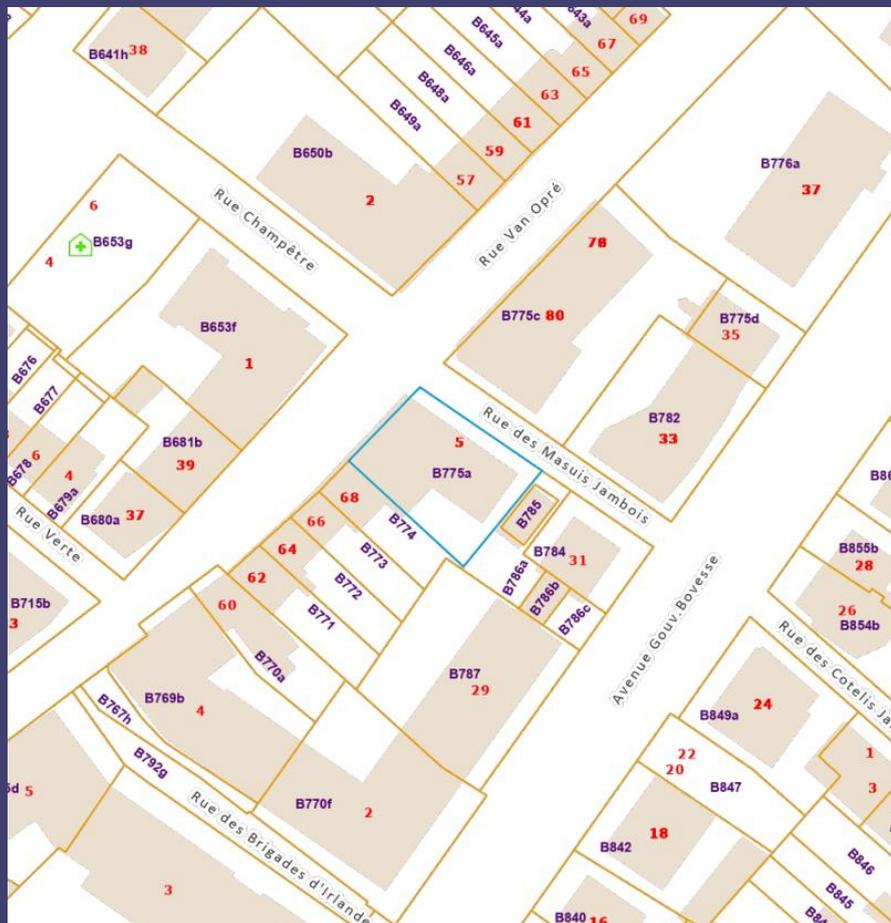


2. CONDITIONS DE LA VENTE

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

Namur, 4^{ème} division, Jambes, 2^{ème} division, section B, numéro 775AP0013.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'29'' N L : 4°52'26'' E
Nom de la résidence	Saint-Vincent
Contenance du terrain	6 ares 23 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 128 m ²
Superficie living	+/- 32 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces d'eau	2
Année ou période de construction	1995 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Nord-Est (façade principale)
Disponibilité	Conditions du bail à respecter

(*) 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 balcons.

5. FINANCIER

Prix de départ
280.000 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	1.380,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.886,00 EUR (RC x 2,0915)
Précompte immobilier (2023)	+/- 1.617,96 EUR (RCI x 0,560625)

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 **39.578,55 EUR**.



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 < à 350.000 EUR. Pour les biens ayant une valeur de > 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

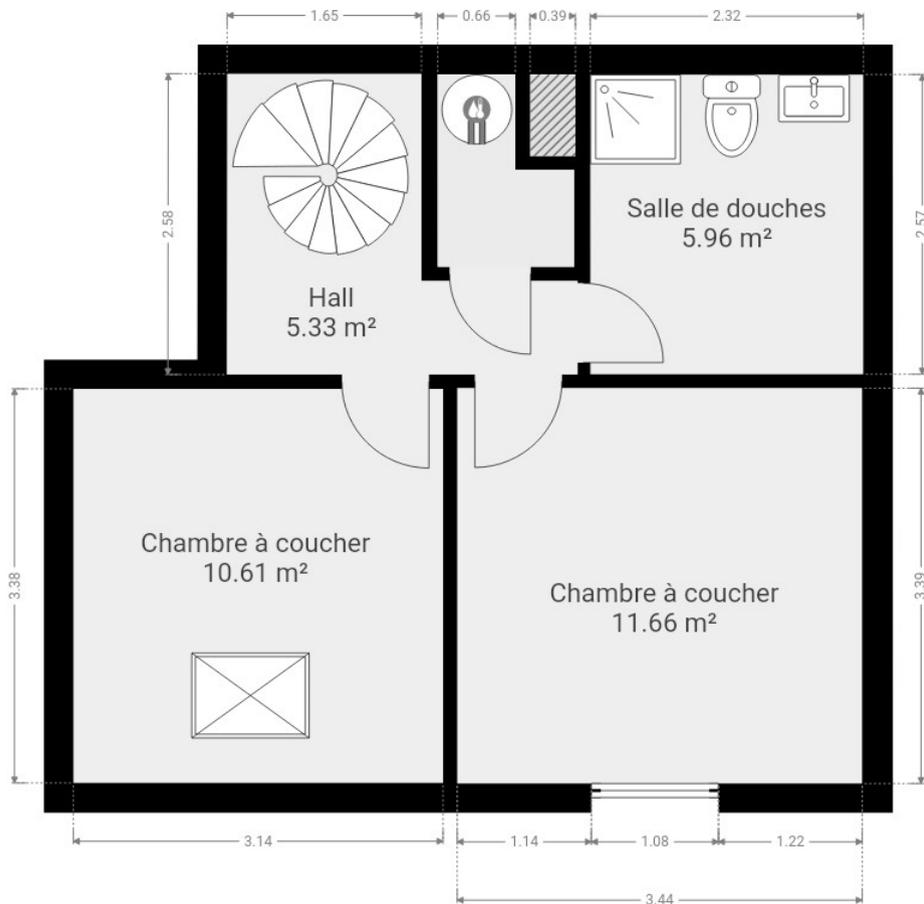


6. CROQUIS CINQUIEME ETAGE

! 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 NM
Charpente NM
Couverture de toit NM
Gouttière et descentes d'EP NM

Maçonnerie

Soubassement Pierre bleue
Élévation Blocs béton
Parement Briques rouges

Chauffage

Type Individuel
Chaudière Néant
Combustibles Électricité
Appareillage Convecteurs (Dimplex)
Régulation Par les convecteurs
Production d'EPS Boilers électriques indépendants (Dimplex).
Chauffage d'appoint Poêle à pellets (Palazzetti)

Système de ventilation

Type Grilles de ventilation non motorisée.

Compteurs

Electricité Individuel
Eau Compteur général et décompteur
Gaz Néant

Menuiseries extérieures

Châssis Bois
Vitrage Double

Electricité

Compteur Bihoraire
Situation Sous-sol
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 Non
Orientation Néant
Terrasse Oui
Superficie +/- XXX m²

I TIPS I



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

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédençe carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ❏ Plan de travail stratifié.
- ❏ Meubles bas : 3 armoires double porte, 4 tiroirs à couverts, 1 armoire simple porte.
- ❏ Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 3 armoires double porte, étagères.
- ❏ Colonne : 2 armoires simple porte, 1 tiroir à casseroles.
- ❏ Électroménagers : frigo encastré avec freezer (Siemens), lave-vaisselle encastré (Bosch), four traditionnel (Siemens), table de cuisson vitrocéramique 4 zones (Siemens), hotte télescopique.
- ❏ Sanitaires : double évier en inox, égouttoir, robinet mitigeur monocommande (Grohe).



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de bains (quatrième)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Baignoire en tôle émaillée de ton blanc, robinet mitigeur monocommande, panoplie douche, paroi amovible en PVC.
- Ensemble meuble avec 2 lavabos, 2 robinets mitigeurs monocommandes, 2 armoires simple porte, 2 armoires double porte, colonne, spots.
- Boiler électrique.
- Accessoires.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches (cinquième)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Cabine de douche. Parois coulissantes en PVC. Robinet mitigeur monocommande (Grohe). Panoplie douche.
- Ensemble lavabo avec 2 armoires double porte dont une avec miroirs. Robinet mitigeur monocommande (Grohe). Spots.
- Cuvette sur pied. Chasse économique.
- Accessoires.
- Emplacement machine à laver.
- Emplacement séchoir à condensation.
- Radiateur électrique.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A+ → min 45 log/ha
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	22/09/1993
Objet	Construction d'un immeuble à appartements
Date du permis d'urbanisme	15/03/2022
Objet	Conversion d'un plateau de bureaux en 4 appartements
Lotissement	Non
Prescriptions urbanistiques	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	03/07/2018
Objet	Cabine électrique
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 disponible

Note : les informations urbanistiques dites notariales 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.

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Bail d'habitation unifamiliale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	29/11/2019
Date de début de bail	01/12/2019
Durée du bail	3 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	900 EUR
Loyer indexé	950 EUR
Loyer potentiel	1.100 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes	85 EUR (quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes + consommations personnelles d'eau)
Charges privatives	Électricité (coût selon mode de vie)
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.800 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Belfius
<u>État des lieux</u>	
Présence	Oui
Date de l'état des lieux	29/11/2019
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Non

! TIPS !

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



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 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.

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



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20190907003105
69 kg CO₂/m².an
273 kWh/m².an
38 665 kWh
D

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

En cours
En cours
En cours

Note: en attente de la réception du PV de contrôle effectué par l'ASBL ACA.

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
16/02/2024

BDES

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

Pas d'indice de pollution
01/03/2024
01/09/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa très faible
Non d'après WalOnMap



12. COPROPRIETE

<u>Nom</u> de la copropriété	SAINT-VINCENT
<u>Quotités</u> dans les parties communes de Eglantine :	
Appartement D3	579/10.000èmes
Garage n°8	82/10.000èmes
Cave n°12	12/10.000èmes
<u>Frais</u>	
Frais liés à l'acquisition de parties communes	Néant
Dettes dues à l'association des copropriétaires	Néant
<u>Fonds au 31/12/2023</u>	
Fonds de roulement	10.000,00 EUR, soit 673,00 EUR pour les lots concernés par la vente
Fonds de réserve	17.558,02 EUR, soit 1.181,65 EUR pour les lots concernés par la vente <i>Note : l'assemblée générale du 19/02/2024 a décidé d'augmenter le fonds de réserve de 1.200 EUR / trimestre, soit 323,04 EUR / an pour les lots concernés par la vente</i>
<u>Litiges</u> en cours	Néant
<u>Actes de base</u>	
Disponible ?	Oui
Date de l'acte de base	19/10/1993
Acte de base modificatif ?	Oui
Date de l'acte de base modificatif	13/11/2000
<u>Décomptes de charges</u>	
Disponibles ?	Oui
Quelles années ?	2020 (01/01/2020 → 31/12/2020), 2021 (01/01/2021 → 31/12/2021) et 2022 (01/01/2022 → 31/12/2022)
Montant annuel (2022)	+/- 1.950 EUR, soit +/- 162,50 EUR par mois (consommation privée d'eau comprise)
<u>PV d'AG</u>	
Disponibles ?	Oui
Quelles années ?	De 2020 à 2024

Coordonnées du syndic :

IMMOKREMAN

Tél.: 081.46.06.24

Chaussée de Liège 34

5100 JAMBES

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

13. 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

14. NOS RESEAUX



facebook

