



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

**Rue du Parc de Wépion, 11  
5100 - WEPION**

**Maison de caractère sur superbe terrain. Proposition rare !**



5 (poss. 6)



294 m<sup>2</sup>



1 (poss. 2)

**850.000 €**





## TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Servitudes et conditions spéciales
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux







# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de rendez-vous en ligne via notre site (onglet « prendre rendez-vous »).

Coup de cœur assuré !

Nous sommes particulièrement fiers de vous présenter cette superbe maison de caractère qui n'attend plus que ses nouveaux occupants !

Implantée sur un superbe terrain de 21,36 ares et dans un quartier calme de Wépion, mais néanmoins à proximité de commerces et commodités, elle développe une superficie nette habitable très généreuse de +/- 294 m<sup>2</sup> (sup. utile : +/- 552 m<sup>2</sup>) et est composée comme suit sur 4 niveaux :

sous-sols : caves, garage, buanderie, chaufferie, WC indépendant.

Rez-de-chaussée : vaste hall d'accueil majestueux, énorme living en L incluant deux salons et salle à manger de réception, cuisine, salle à manger familiale, halls, WC indépendant. Deux terrasses (dont une couverte) aux orientations inverses permettant de profiter d'un ensoleillement constant complet l'ensemble.

Entresol : deux chambres, dont la chambre principale, salle de douches, hall.

Etage 1 : 4 chambres dont une avec lavabo, WC indépendant, espaces de rangement.

Nous épinglons par ailleurs : bonne performance énergétique (D), état d'entretien irréprochable, nouvelle toiture, espaces et volumes agréables, jardin bucolique au charme fou, qualité des matériaux, moulures, revêtements de sol, situation idéale, etc.

Comme nous, vous serez conquis par le charme fou et les nombreuses qualités de cette superbe propriété !

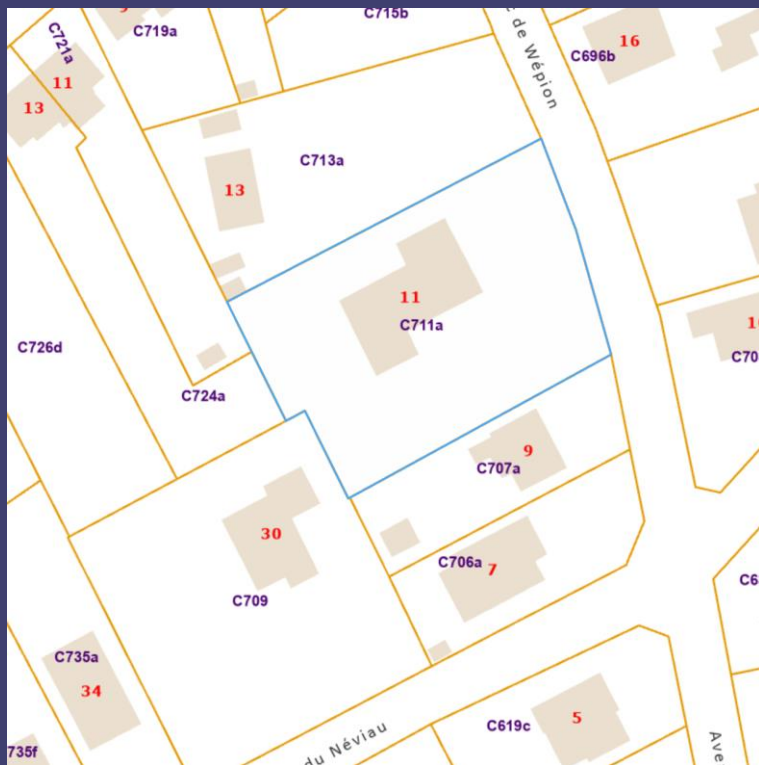


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 5ème division Wépion, section C, numéro 711A P0000.



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°42'34" N L : 4°05'79" E
Contenance totale du terrain	21 ares 36 centiares
Disponibilité	1 mois après la signature de l'acte
Année ou période de construction	Autour de 1955
Orientation	Sud en façade avant
Superficie habitable (*)	+/- 294 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 552 m <sup>2</sup>
Superficie terrasses	Terrasse Sud : +/- 16 m <sup>2</sup> Terrasse Nord : +/- 75 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 70 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	6
Nombre de salles d'eau	1 (possibilité 2)
Nombre de toilettes	3

(\*) 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 sous-sol et grenier.

(\*\*) 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, cave et

## 5. FINANCIER



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

Prix de départ  
**850.000 EUR**

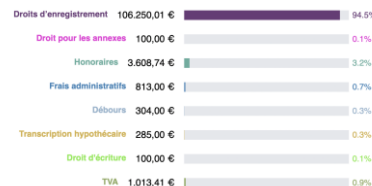
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales

Revenu cadastral net	<b>2.136,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2023)	<b>+/- 4.467,00 EUR (RC x 2,0915)</b>
Précempte immobilier (2023)	<b>+/- 2.504,31 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### 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 **112.474,16 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  $< 350.000$  EUR. Pour les biens ayant une valeur 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 | SOUS-SOL



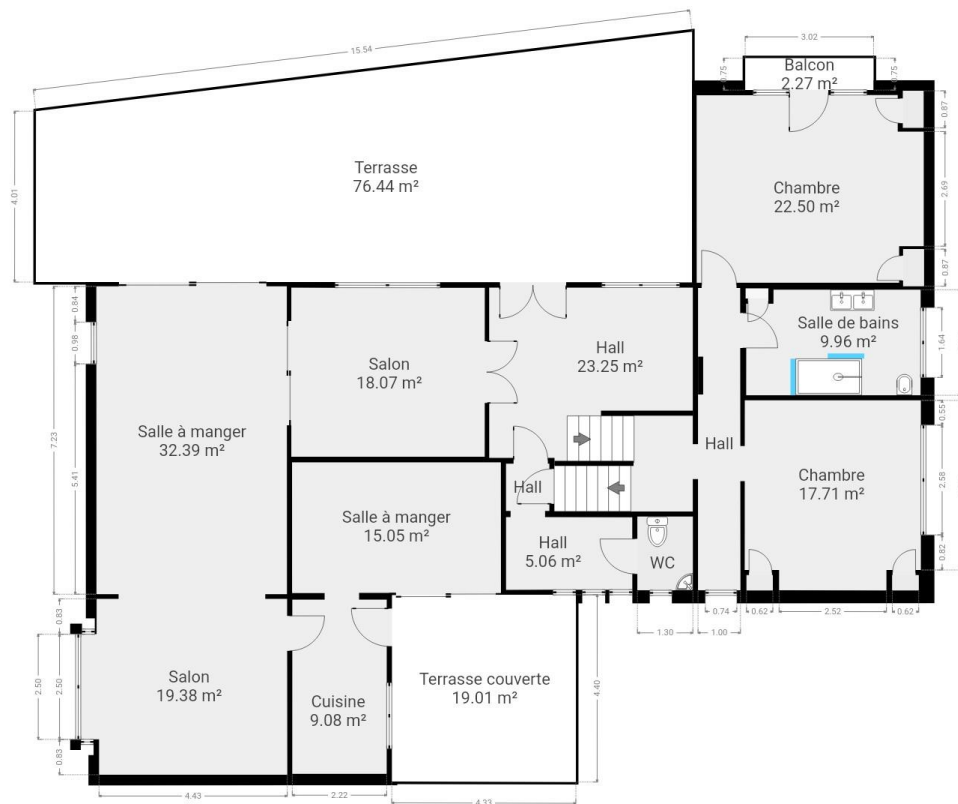
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

**! 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 »

# 6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE ET ENTRESOL



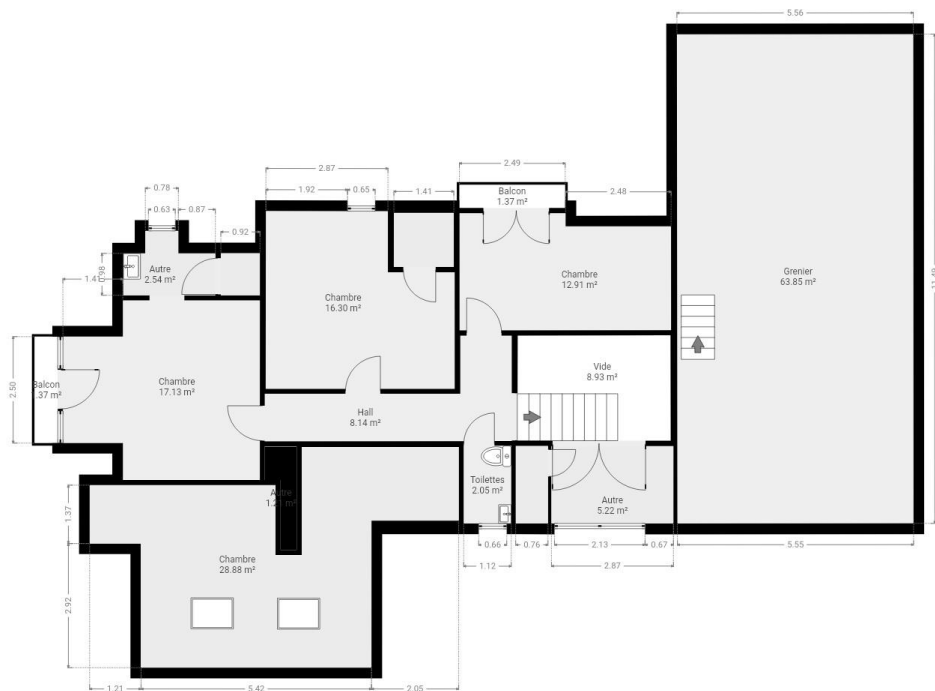
**! TIPS !**

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



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 »

## 6. CROQUIS | PREMIER ETAGE



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

**! 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

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

## Toiture

Type	Versants multiples
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Pierre
Elévation	Pierres et briques
Parement	Briques peintes

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage central
Combustible	Mazout
Appareillage	Chaudière de marque ELCO ALTRON 60
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat
Chauffage d'appoint	K7 dans le living de marque BODART & GONNAY
Production d'ECS	Par un boiler électrique de marque ATLANTIC et un chauffe-eau sous l'évier de la cuisine
Cons. annuelle mazout	+/- 4.000 l.

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Compteurs

Electricité	Individuel – 1SAG3100588534
Eau	Individuel – n°J12215909
Gaz	/

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC (principalement) ou bois aluminium
Vitrage	Double haut rendement (sauf pour velux, porte d'entrée et porte vers cave)
Divers	Porte de garage sectionnelle automatique de marque HORMANN (avec porte piétonne intégrée)

## Electricité

Compteur	Numérique
Situation	Hall d'entrée
Code EAN	541449020701663253
Conforme ?	Non
Devis pour remise en conformité	Oui – 2.365,70€ TVAC

## Egouttage

Type	Communal
------	----------

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore ?	/

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts	Néant

Panneaux solaire	Non
------------------	-----

Système d'alarme	Oui
------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Oui – de marque AQUAPRO – au sel
-------------------	----------------------------------

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	NM
Orientation	Toutes
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 75 et +/- 20 m <sup>2</sup>
Orientation	Nord



**! TIPS !**

« 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.  
Crédence en verre.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

Meubles de rangement en suffisance.  
Plan de travail en stratifié.

## Electroménagers

- ☞ Cuisinière (piano) au gaz (propane) de marque WESTHAL.
- ☞ Hotte d'extraction de marque MIELE.

Note : le frigo ne reste pas.

## Sanitaires

Evier double bac en résine. Égouttoir.  
Robinet mitigeur monocommande.  
Douchette.

## Divers

Boiler électrique de 5 litres sous l'évier.  
Accès vers terrasse couverte.





# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Rainurés-languetés.

Spots encastrés.

## Sanitaires

- ☒ Tub de douche avec parois en verre. Robinet mitigeur thermostatique. Pommeaux multiples (pluie et à main).
- ☒ Cuvette murale. Chasse économique.
- ☒ Lavabos (2) encastrés dans meuble de rangement avec de nombreux tiroirs. Miroir. Eclairage.
- ☒ Extracteur d'air.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement Communal	<b>Classe C : 0 à 7 log/ha Peu de densité</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Permis de lotir ?	<b>Non</b>
Date du permis de lotir	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'environnement	<b>17/04/2019</b>
Objet	<b>Déclaration environnementale de classe 3 pour une citerne à mazout</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, courrier disponible, daté du 12 mars 2024</b>

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne contient aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

*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.*



# 10. CERTIFICATIONS

## Attestation de conformité électrique

Conformité	Non
Date du contrôle	05/03/2024
Mise en conformité à prévoir pour le	05/03/2025
Devis pour remise en conformité	365,70€ TVAC

## Certificat énergétique

Code unique	20240318008875
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	75 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	298 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	115 599 kWh/an
Label	D

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Résultat	Etanche – plaquette verte
Date du contrôle	04/04/2024
Date de validité du contrôle	03/04/2027

## Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	04/03/2024

## BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	11/03/2024
Date de validité de l'extrait	11/09/2024

## Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

**! TIPS !**



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



# 11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

## Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est également disponible en cliquant [ici](#).

## Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit...

## Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrivons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

- 1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
- 2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

**Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.**



# 11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

## Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

## Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.

En cas d'accord sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.

En cas de refus sur l'offre, vous êtes averti.

En cas de contre-proposition du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

## Etape 6 - Préparation du compromis de vente

En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.

Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

## Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

## 12. NOS RÉSEAUX



facebook



# 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



**Antoine MARLAIR**

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

LASKA  
STUDIO