



PIERRE MARLAR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

# Rue Grand Pré 65 5100 - DAVE/NAMUR

Propriété d'exception, cadre de vie inégalé - Une œuvre architecturale en pleine nature

5

288 m<sup>2</sup>

2

775.000

# TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Plans
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. PRÉSENTATION DU BIEN



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

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

Nichée au cœur d'un écrin de verdure de 1,47 hectare à Dave/Namur, cette maison d'architecte signée Michel Daix – inspirée par Le Corbusier – est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est une expérience, un monde à part, un véritable refuge pour les amoureux de nature, d'espace et de caractère.

Érigée dans les années 70 avec une audace rare, cette construction unique en blocs d'argex et en blocs de béton apparents déploie une superficie nette habitable d'environ 288 m<sup>2</sup>, pour une superficie utile de près de 410 m<sup>2</sup>.

Le vaste living de 65 m<sup>2</sup> baigné de lumière et ouvert sur la nature donne le ton : ici, les volumes respirent, les lignes sont pures, et chaque détail raconte une histoire.

La maison offre cinq chambres, deux salles d'eau, un feu ouvert réchauffant les soirées d'hiver, et un chauffage central au mazout. Le certificat PEB affiche une classe D.

Mais c'est à l'extérieur que la magie opère pleinement.

Imaginez un jardin où tout semble possible : nager dans une piscine entourée d'arbres majestueux, déjeuner sur l'une des deux terrasses en écoutant le murmure d'un ruisseau, observer une cane et ses petits glisser paisiblement sur l'étang, ou encore jouer au golf entre les plantations. En hiver, la surface gelée de l'étang se transforme en véritable patinoire pour les amateurs de hockey sur glace.

Ici, la nature est reine : plus de 1.000 arbres plantés par les propriétaires eux-mêmes, une flore luxuriante, une faune diversifiée, une atmosphère presque magique.

Un ancien terrain de tennis offre aujourd'hui un bel espace polyvalent, parfait pour accueillir un vaste parking ou pour être réaménagé selon vos envies.

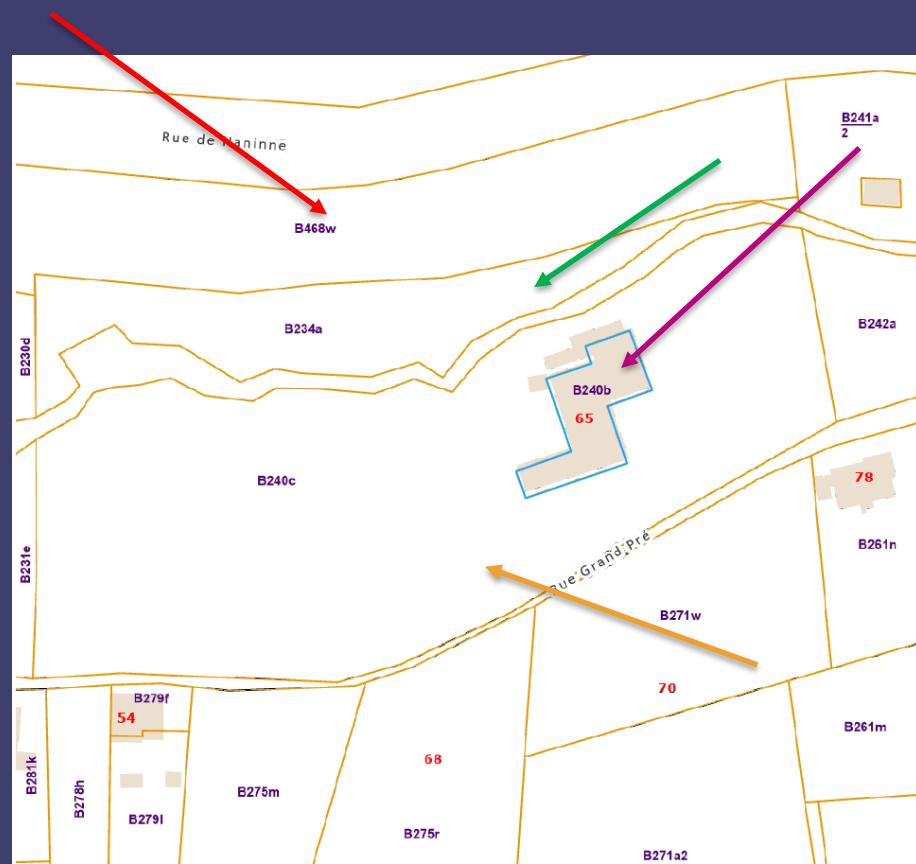
Ce lieu est chargé d'émotion, imprégné de souvenirs, de rires et de moments partagés. C'est une maison vivante, vibrante, unique – une rareté sur le marché.

## 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, 25<sup>ème</sup> division, Dave, section B, numéro 240BP0000 → **Maison**  
Namur, 25<sup>ème</sup> division, Dave, section B, numéro 240CP0000 → **Verger**  
Namur, 25<sup>ème</sup> division, Dave, section B, numéro 234AP0000 → **Pâture**  
Namur, 25<sup>ème</sup> division, Dave, section B, numéro 468WP0000 → **Bois**



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°24'58" N L : 4°54'29" E
Contenance du terrain	1 hectare 47 ares 6 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 288 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 410 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 14.412 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 65 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	5
Nombre de pièces sanitaires	2
Année ou période de construction	1977 (enrôlement au PI)
Architecte	Michel Daix (inspiration Le Corbusier)
Orientation	Ouest en façade arrière, mais ensoleillement total grâce à un vaste terrain de 1,5 hectare
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Emménageable

(\*) Mesures prises de mur à mur. Superficies exclues : garage (62 m<sup>2</sup>), cave (18 m<sup>2</sup>), grenier (42 m<sup>2</sup>).

(\*\*) Superficie habitable + garage + cave + grenier.

## 5. FINANCIER

### Prix de départ

**775.000 €**

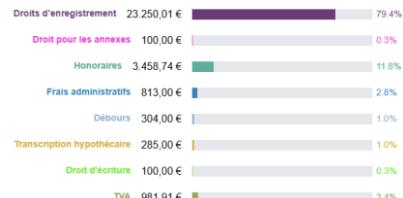
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales (« maison » + « verger »)

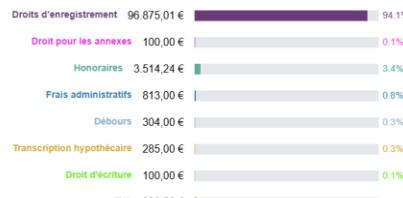
Revenu cadastral net	<b>1.743,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2024)	<b>3.794,00 EUR (RC x 2,1763)</b>
Précompte immobilier (2024)	<b>2.127,02 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **29.292,66 EUR**.



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 **102.984,81 EUR**.



! TIPS !

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

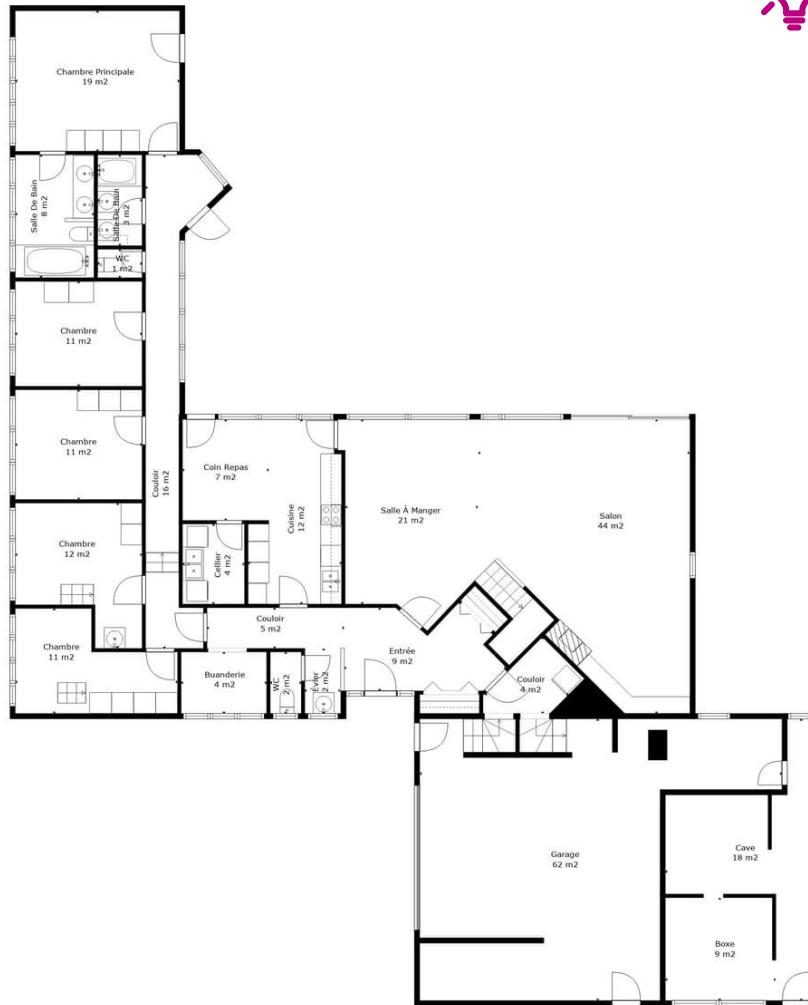


# 6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE



**! TIPS !**

Les croquis sont téléchargeables, en format PDF sur notre site internet

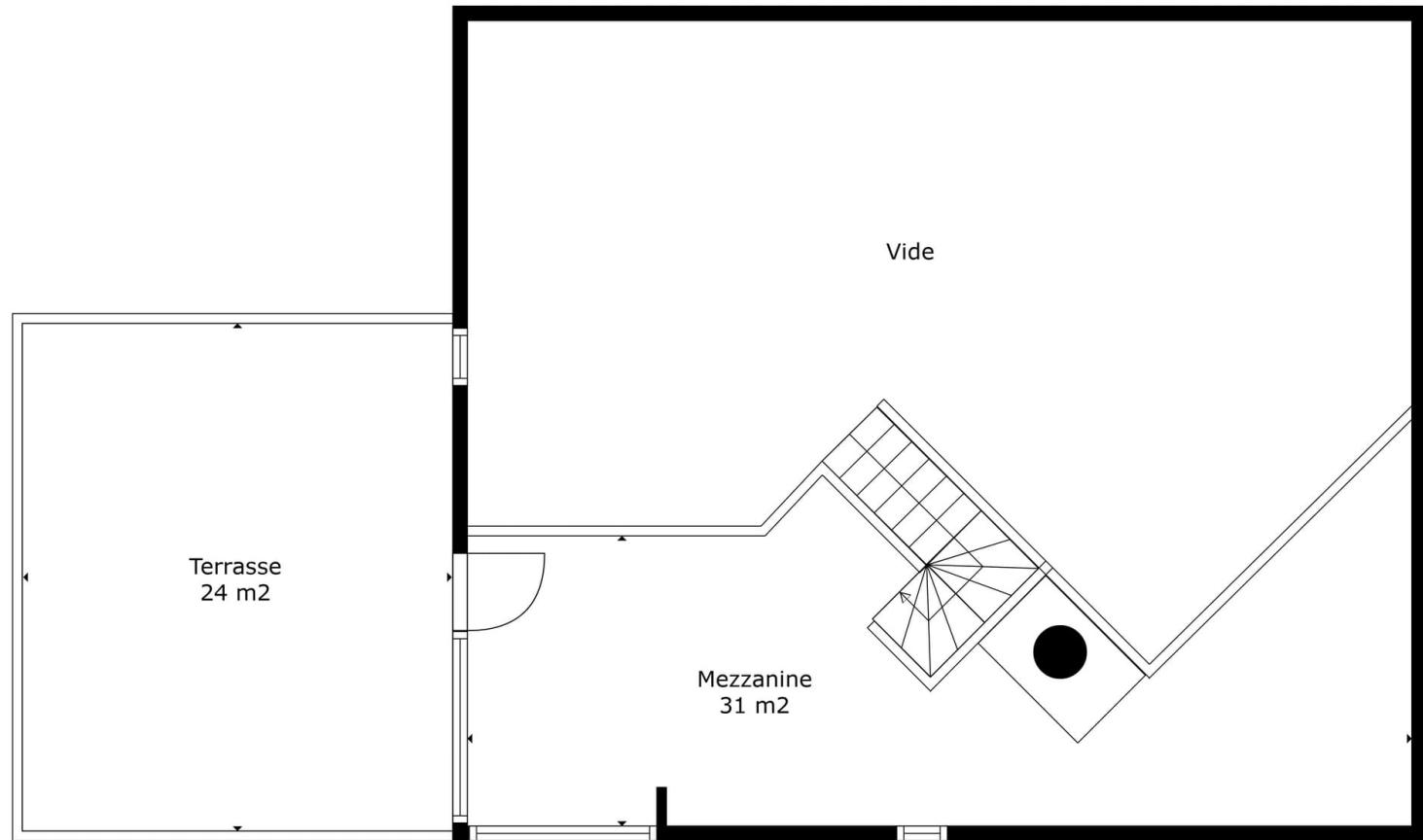


## 6. PLANS | ETAGE 1



**! TIPS !**

Les croquis sont téléchargeables, en format PDF sur notre site internet

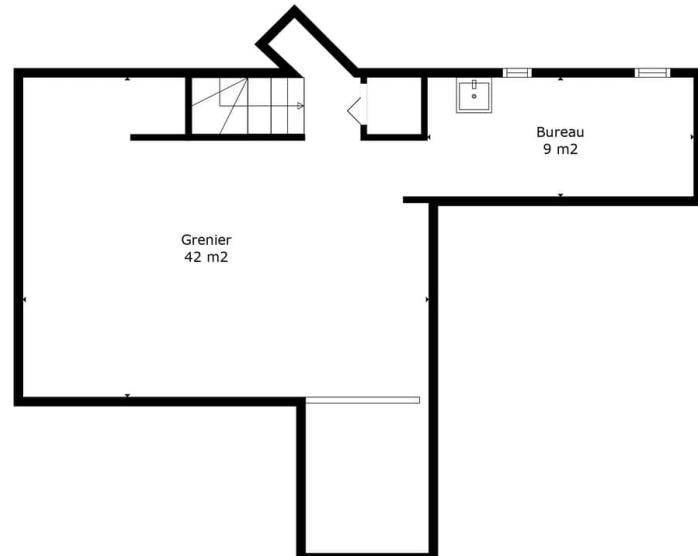
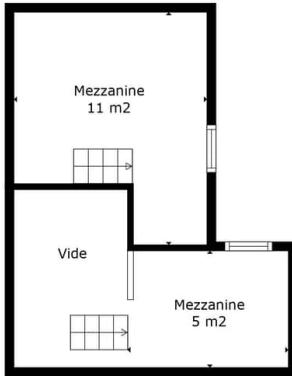


## 6. PLANS | ETAGE 1 bis



**! TIPS !**

Les croquis sont téléchargeables, en format PDF sur notre site internet

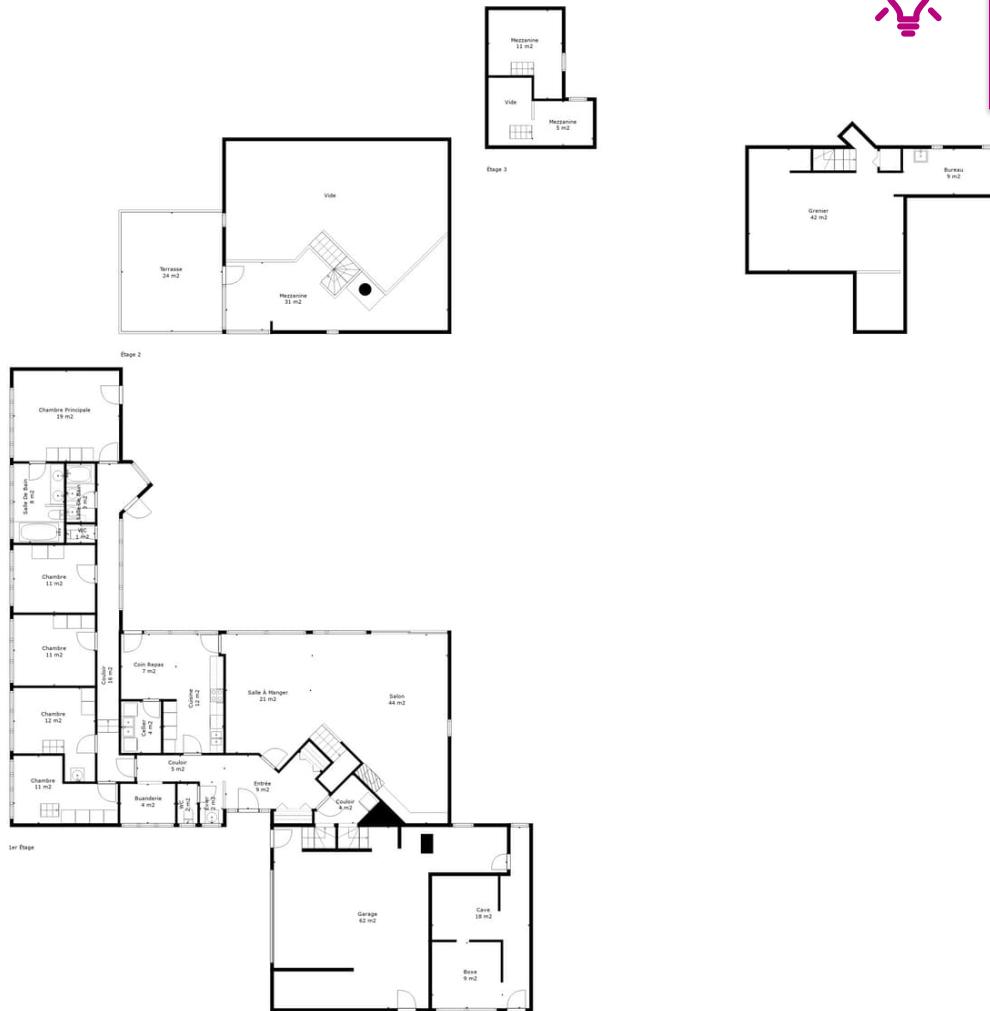


# 6. PLANS | Global

**! TIPS !**



Les croquis sont téléchargeables, en format PDF sur notre site internet





# 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	Traditionnel
Nombre de façades	Multiples

## Toiture

Type	Multiple versants
Charpente	Préfabriquée
Couverture de toit	Ardoises artificielles – roofing pour la toiture plate
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Sousbasement	Blocs béton
Elévation	Blocs béton
Parement	Blocs béton et ardoises artificielles

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chaudage

Type	Chaudage central
Générateur	Chaudière Viessman (après 1990)
Combustible	Mazout
Citernes	Deux citernes aériennes d'une capacité de 1.500 litres chacune
Diffuseurs	Radiateurs à eau chaude en aluminium
Régulation	VT ou thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière
Appoint	Feu ouvert – l'acquéreur veillera à faire ramoner la cheminée avant l'utilisation du feu ouvert

## Système de ventilation

Type	Evacuations réglables ou mécaniques
------	-------------------------------------

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double ordinaire (3,1 W/m <sup>2</sup> .K)

## Électricité

Compteur	Bihorale
Situation	Garage
Tableaux	2

## Égouttage

Type	Fosse septique (sous terrasse principale)
------	---

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Piscine	Oui
Dimensions	10,00 x 5,00 (profondeur moyenne : 1,50)
Chauffage	Solaire (explication à donner par le vendeur) ou mazout
Accessoires	Robot, bâche d'été, bâche d'hiver, bloc de filtration avec échelle,
Panneaux photovoltaïques	Non
Adoucisseur d'eau	Oui, à sels, de marque Culligam
Système d'alarme	Oui
<b>Extérieurs</b>	
Jardin	Oui
Contenance	+/- 14.412 m <sup>2</sup>
Orientation	Ouest en façade arrière, mais ensoleillement total
Terrasses	Oui (x 2)
Superficie	L'une (avec piscine), non mesurée L'autre, +/- 24 m <sup>2</sup>



**! TIPS !**

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

# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

## Revêtement de sol

Carrelage en terre cuite, aussi appelé tomettes ou carrelage rustique.

## Murs intérieurs

Blocs d'argex (blocs en béton léger à base d'argile expansée) peints.

Crédence en inox.

## Plafond

Moulage béton peint.

Système d'éclairage.

## Mobilier

- Plan de travail en résine.
- Meuble suspendus : armoire double porte, 2 armoires suspendues avec ouverture battante vers le haut avec éclairage.
- Meubles bas : 3 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à couverts contenant plusieurs tiroirs, 1 armoire double porte.
- Colonnes : 3 tiroirs à casseroles, 4 armoires suspendues avec ouverture battante vers le haut, 1 grande armoire avec étagères.
- Divers : armoire suspendue avec ouverture battante vers le haut, meuble de rangement blanc laqué avec 2 colonnes.

## Electroménagers

- Lave-vaisselle encastré SIEMENS.
- Table de cuisson à induction SMEG.
- Hotte avec extraction SIEMENS.
- Chauffe-plats MIELE.
- Four traditionnel MIELE.
- Micro-ondes SAMSUNG.
- Four à vapeur et traditionnel AEG.
- Frigo encastré avec congélateur 3 tiroirs SIEMENS.

## Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (chambre principale)

## Revêtement de sol

Carrelage en terre cuite, aussi appelé tomettes ou carrelage rustique.

## Murs intérieurs

Blocs d'argex (blocs en béton léger à base d'argile expansée) peints.

## Plafond

Rainurés-languetés en bois.

## Sanitaires

- Baignoire encastrée. Suspension pommeau de douche. Robinet mitigeur thermostatique. Douche.
- Meuble lavabos avec 2 armoires double porte. Robinets mitigeurs monocommandes.
- Bidet. Robinet eau froide.

## Équipements

- Miroir.
- Système d'éclairage.
- Armoire suspendue avec 2 portes.
- Miroir grossissant.
- Chauffage d'appoint.
- Accessoires.



## **7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (enfants)**

### **Revêtement de sol**

Carrelage en terre cuite, aussi appelé tomettes ou carrelage rustique.

### **Murs intérieurs**

Blocs d'argex (blocs en béton léger à base d'argile expansée) peints.

### **Sanitaires**

- Baignoire sabot. Panoplie douche.
- Lavabos sur pied. Robinets mitigeurs monocommandes.

### **Équipements**

- Tablette.
- Miroir.
- Accessoires.

## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone de services publics et d'équipements communautaires.</b>
Schéma de développement	<b>Non</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>Avant 1977</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>En cours</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>En cours</b>
Objet	<b>Détention de deux citernes à mazout aériennes d'une capacité totale de 3.000 litres</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Oui, délivré par la commune de Dave le 07/06/1974</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, disponibles</b>

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Les titres de propriété des vendeurs ne font mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Les propriétaires déclarent n'avoir concédé aucune servitude.

*Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 27 mai 2025 du service de l'urbanisme de la commune de Namur 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	2 juin 2025
Mise en conformité à prévoir par l'acquéreur pour	18 mois à compter de la passation des actes

## Certificat énergétique

Code unique	20250423019654
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	81 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	328 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	133 279 kWh/an
Label	D

## Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	23 mai 2025

## BDES

Résultats	Pas de pollution
Date des extraits	20 mai 2025
Date de validité des extraits	20 novembre 2025

## Aléa d'inondation

Zone	Aléa faible
Axe de ruissellement	Oui



# 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 écrirons 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 espérerons 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



## 13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier

Justine  
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

[justine@pierremarlaire.be](mailto:justine@pierremarlaire.be)



PIERRE  
MARLAIR

& co

| Nous vous  
ÉTONNERONS

LASKA  
STUDIO