



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# **Chaussée de Dinant 636 5100 - WEPION/NAMUR**

**Maison d'habitation / bureaux / immeuble mixte - tout est possible !**



**3**



**215 m²**



**1**

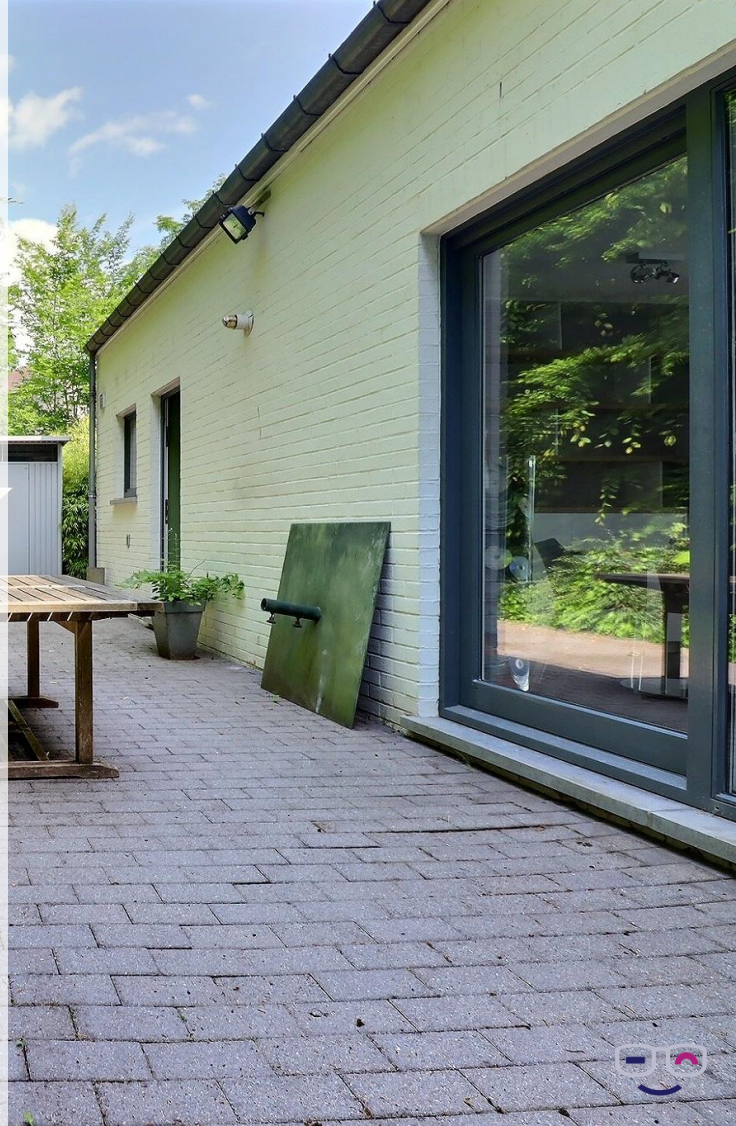
**375.000**



# 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).

Visite sur RDV uniquement en appelant le propriétaire au  
0475.75.48.96.

À vendre : immeuble polyvalent de  $\pm 215 \text{ m}^2$  offrant une vue imprenable sur la Meuse, situé sur un axe stratégique, idéal pour une profession libérale, une activité de bureau ou une reconversion en habitation unifamiliale ou immeuble mixte.

Construit en 1990 sur un terrain de 7,94 ares, ce bien se distingue par sa configuration fonctionnelle et son grand potentiel d'aménagement.

L'entrée principale, orientée à l'Est, donne accès à un premier niveau actuellement agencé en open-space de  $\pm 35 \text{ m}^2$  (pouvant faire office de séjour lumineux), une cuisine entièrement équipée avec accès direct à une agréable terrasse orientée

Ouest avec abri de jardin, deux bureaux (ou chambres), ainsi qu'un WC indépendant. À l'étage supérieur, vous trouverez deux grandes pièces supplémentaires (également aménageables en chambres ou bureaux), ainsi qu'une salle de douches avec WC.

Le rez-de-chaussée, entièrement carrelé et aménagé, comprend plusieurs espaces de stockage, une buanderie, ainsi qu'une chaufferie, ce qui en fait un niveau très utile pour une activité professionnelle ou pour du rangement domestique.

Le bien dispose de trois emplacements de parking inclus dans le prix, avec la possibilité d'acquérir un quatrième emplacement en supplément.

Sur le plan technique, l'immeuble est équipé d'un chauffage central au gaz de ville via une chaudière à condensation neuve (2024) assurant aussi la production d'eau chaude. L'installation électrique est conforme et le bien bénéficie d'un certificat PEB de classe D.

Sa situation, sa configuration intérieure et sa vue remarquable font de cet immeuble une opportunité rare, tant pour un usage privé que professionnel.

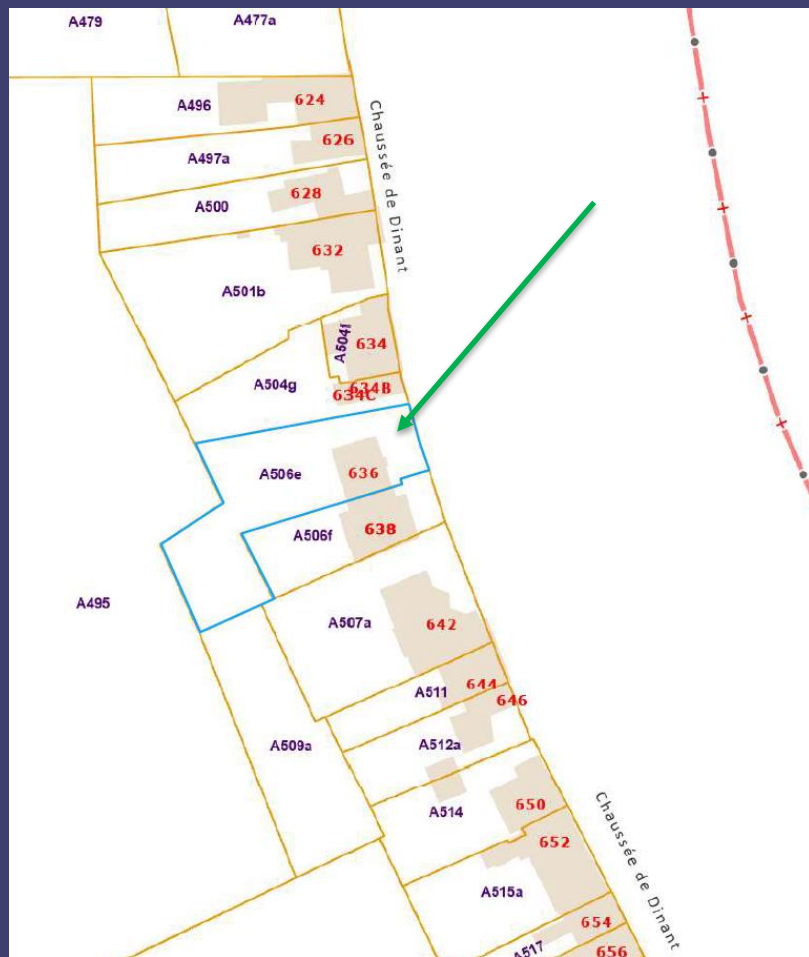
À découvrir sans tarder.

## 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, 5<sup>ème</sup> division Wépion, section A, numéro 0506EP0000.



# 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Situation                        | I : 50°25'48" N<br>L : 4°51'55" E |
| Contenance du terrain            | 7 ares 94 centiares               |
| Superficie totale (*)            | +/- 215 m²                        |
| Superficie living/open-space     | +/- 35 m²                         |
| Nombre de chambres               | 3                                 |
| Nombre de pièce sanitaires       | 1                                 |
| Nombre de toilette               | 2                                 |
| Année ou période de construction | 1990 (enrôlement au PI)           |
| Orientation                      | Est en façade principale          |
| Disponibilité                    | À l'acte                          |
| Etat du bien                     | Emménageable                      |

(\*) Mesures prises sur les plans. La superficie totale obtenue est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre portes.



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

# 5. FINANCIER

Prix de départ  
**375.000 €**

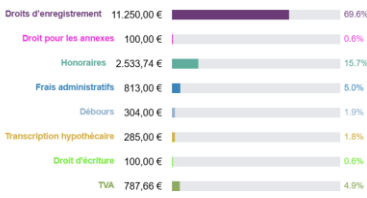
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

## Informations fiscales

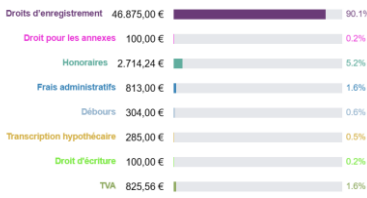
|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Revenu cadastral net           | 1.430,00 EUR                  |
| Revenu cadastral indexé (2024) | 3.112,00 EUR (RC x 2,1763)    |
| Précompte immobilier (2024)    | 1.744,67 EUR (RCI x 0,560625) |

## 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 **16.173,40 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 **52.016,80 EUR**.

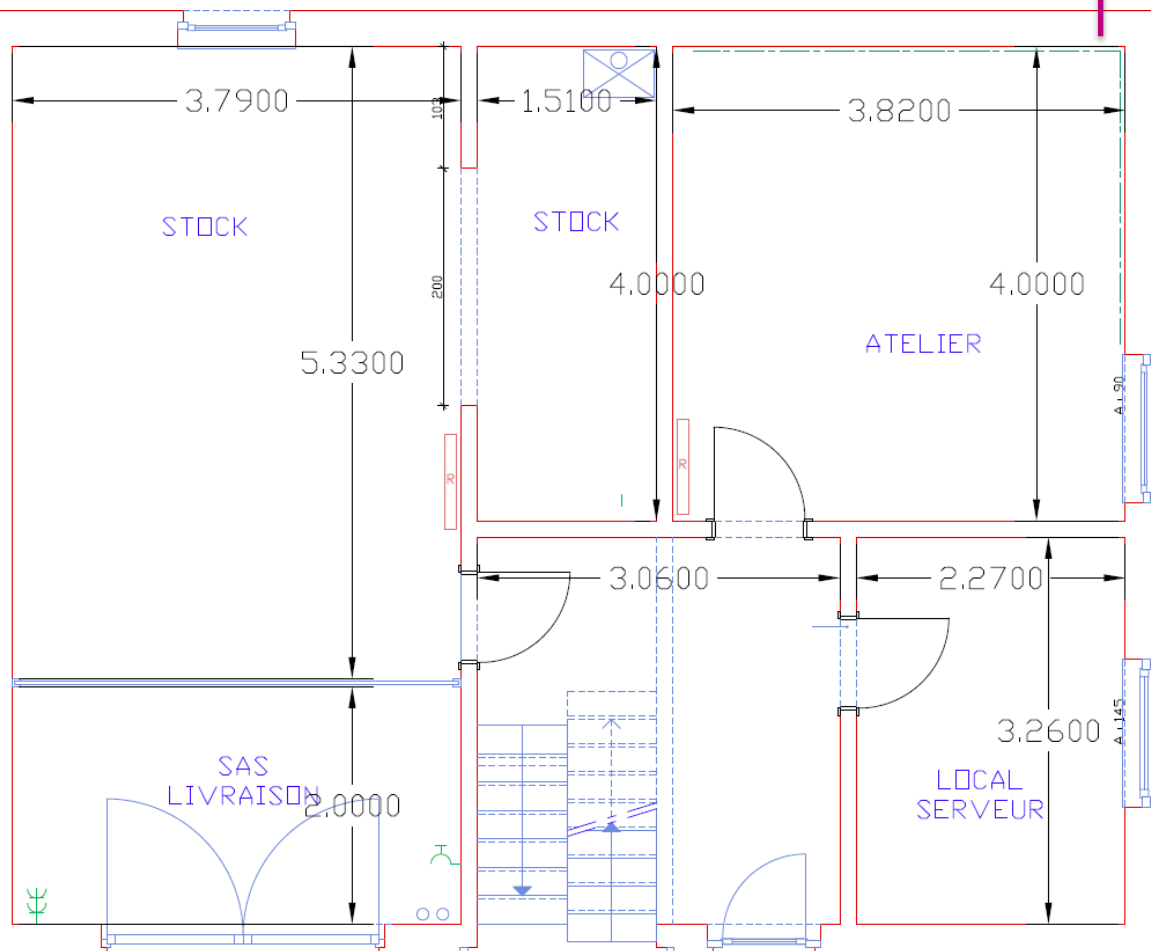


## 6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE



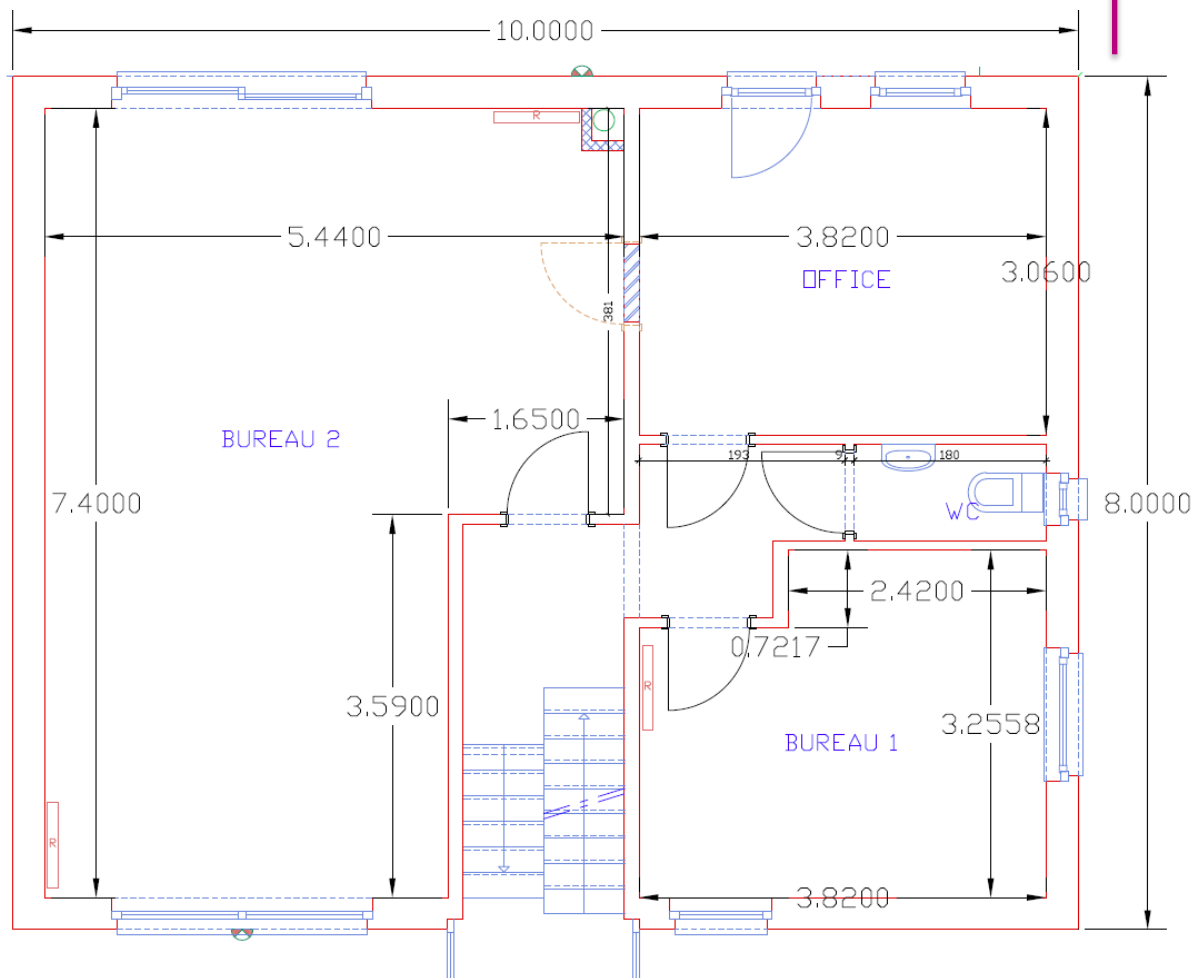
**! TIPS !**

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





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

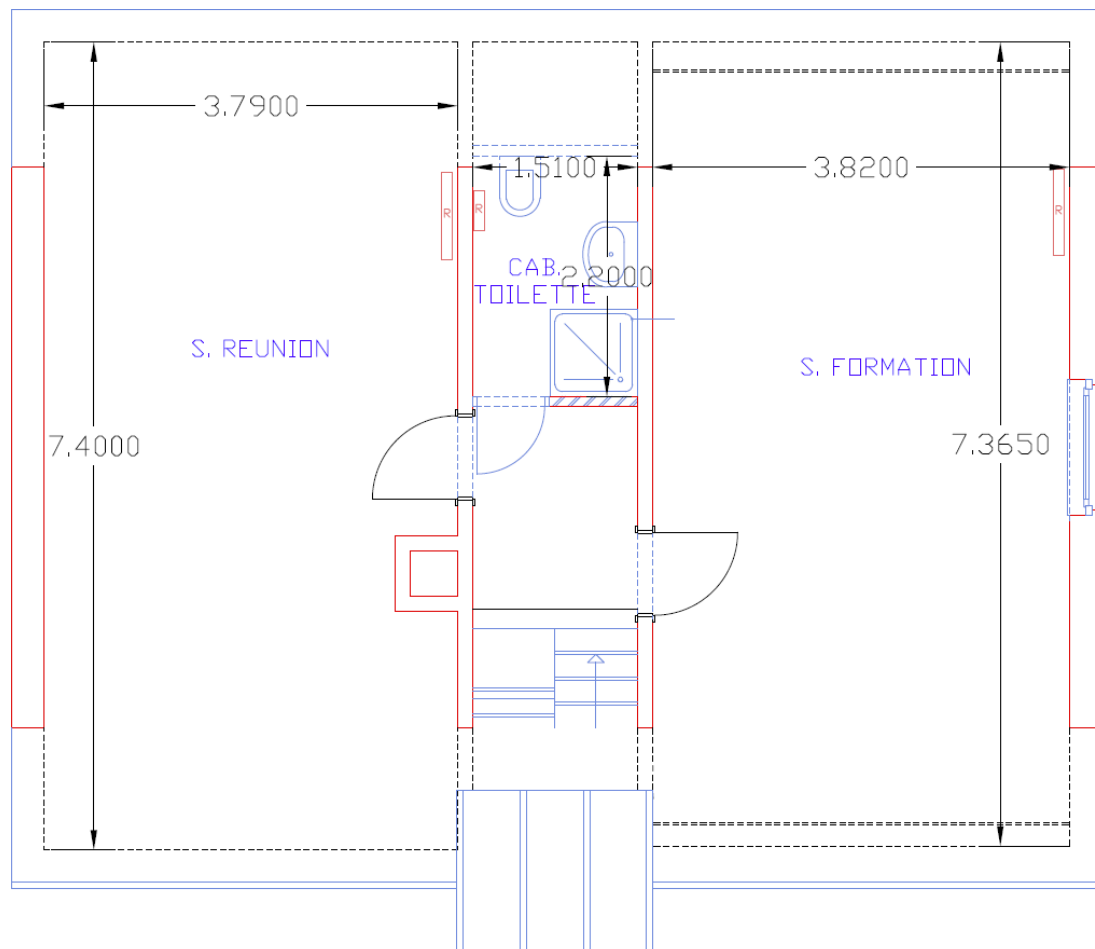


## 6. PLANS | ETAGE 2



**! TIPS !**

Les plans 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 | 3            |

## Toiture

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Type                        | Double versant |
| Charpente                   | Préfabriquée   |
| Couverture de toit          | Tuiles         |
| Gouttière et descentes d'EP | Zinc           |

## Maçonnerie

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Soubassement | Briques peintes en blanc |
| Élévation    | Blocs béton              |
| Parement     | Briques peintes en blanc |

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Type             | Chauffage central                                  |
| Générateur       | Chaudière à condensation de marque VAILLANT (2024) |
| Combustible      | Gaz de ville                                       |
| Citerne          | Sans objet                                         |
| Diffuseurs       | Radiateurs à eau chaude en acier                   |
| Régulation       | VT ou thermostat d'ambiance                        |
| Production d'ECS | Par la chaudière                                   |
| Divers           | Air conditionné Inverter McQuay                    |

## Système de ventilation

|      |        |
|------|--------|
| Type | Aucune |
|------|--------|

## Menuiseries extérieures

|         |                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| Châssis | Bois                                                                     |
| Vitrage | Double haut rendement                                                    |
| Divers  | Fenêtres de toit de type Velux avec store occultant – barres de tentures |

## Electricité

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Compteur  | Bihoraire           |
| Situation | Rez-de-chaussée     |
| Tableau   | 1                   |
| Divers    | Réseau informatique |

## Egouttage

|      |                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| Type | Evacuation vers séparateur de graisse → fosse septique → puits perdu |
|------|----------------------------------------------------------------------|

## Divers

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Citerne à eau de pluie   | Non                    |
| Piscine                  | Non                    |
| Panneaux photovoltaïques | Non                    |
| Adoucisseur d'eau        | Oui, à sels            |
| Système d'alarme         | Oui + contrôle d'accès |

## Extérieurs

|             |       |
|-------------|-------|
| Jardin      | Oui   |
| Terrasse    | Oui   |
| Superficie  | N.M.  |
| Orientation | Ouest |



**! 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 de grès cérame.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

## Plafond

Plafonné et peint.

Système d'éclairage.

## Mobilier

- Plan de travail stratifié aspect bois.
- Meuble suspendus : 4 armoires simple porte, étagères, 1 armoire double porte pour les épices.
- Meubles bas : 1 armoire simple porte avec poubelles intégrées, 1 armoire d'angle tournante, 2 tiroirs à bouteilles; 4 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à couverts,
- Colonnes : 2 armoires avec ouverture battante vers le haut, 1 grande armoire coulissante, 1 grande armoire avec étagères, 2 armoires simple porte.
- Divers : table haut avec 4 chaises.

## Electroménagers

- Table de cuisson à induction 4 zones de marque AEG.
- Hotte télescopique de marque NOVY.
- Lave-vaisselle encastré de marque SIEMENS.
- Frigo encastré avec congélateur 3 tiroirs de marque WHIRLPOOL.
- Four traditionnel de marque SIEMENS.

## Sanitaires

Evier simple bac en inox avec rinçoir et égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

## Revêtement de sol

Carrelage de grès cérame.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Sanitaires

- Cuvette sur pied. Chasse économique.
- Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- Radiateur sèche-serviettes.
- Cabine de douche avec portes coulissantes. Panoplie douche avec pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique.

## Équipements

- Niche avec étagères.
- Miroir.
- Accessoires.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

|                                                     |                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Plan de secteur                                     | <b>Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural</b>            |
| Schéma de développement                             | <b>Oui, Classe C de 0 à 7 logements par hectare, Zone forestière</b> |
| Permis d'urbanisme ?                                | <b>Oui</b>                                                           |
| Date du permis d'urbanisme                          | <b>29 juillet 2008</b>                                               |
| Objet                                               | <b>Transformation d'une habitation</b>                               |
| Lotissement                                         | <b>Non</b>                                                           |
| Permis d'environnement ?                            | <b>Non</b>                                                           |
| Certificat d'urbanisme ?                            | <b>Non</b>                                                           |
| Constat d'infraction ?                              | <b>Non</b>                                                           |
| Risques naturels ?                                  | <b>Oui, contraintes d'éboulements</b>                                |
| Informations urbanistiques délivrées par la Commune | <b>Oui, disponibles</b>                                              |

*Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 9 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.*

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Les titres de propriété des vendeurs ne font mention d'aucune servitude ou condition spéciale à l'exception de ce qui suit :

La vente aura lieu sous toutes les charges, clauses et conditions stipulées à l'acte de base du 4 juin 2010. Document disponible sur demande.

Les propriétaires déclarent n'avoir concédé aucune servitude.

# 10. CERTIFICATIONS

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au

Oui  
8 avril 2010  
8 avril 2035

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20250326004671  
64 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
327 kWh/m<sup>2</sup>.an  
68 981 kWh/an  
D

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
9 avril 2025

## BDES

Résultats  
Date des extraits  
Date de validité des extraits

Pas de pollution  
15 avril 2025  
15 octobre 2025

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa moyen  
Non. Il existe un axe de  
ruissellement qui traverse  
la parcelle 501B



# 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 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



Justine  
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

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

LASKA  
STUDIO