



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Alfred Bequet, 25 bte 4 5000 - NAMUR

**Appartement 1 chambre avec cave**



1



63 m<sup>2</sup>



1

**149.000**





# 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. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Publicité et visites
14. Procédure en cas d'intérêt
15. 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 RDV en ligne sur notre site Internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) (onglet „prendre rendez-vous”)

Dans votre recherche immobilière, l'équation situation/prix/prestations/performance énergétique est importante ? Pour vous, nous l'avons résolue.

Nous vous proposons cet appartement lumineux, situé au rez-de-chaussée (avec ascenseur) d'un immeuble proche de toutes les commodités.

Il se développe comme suit sur une superficie habitable de +/- 63 m<sup>2</sup> : hall d'entrée, cuisine, spacieux living de +/- 22 m<sup>2</sup>, hall de nuit, 1 chambre, salle de bains, balcon.

En outre, le bien dispose d'une cave.

Nous épinglons : PEB C, situation idéale, chauffage central au gaz de ville, châssis DV, électricité conforme,...

Ne tardez pas !

## 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, 2<sup>e</sup> division, section G, numéro 496Z3



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'114" N L : 4°83'71" E
Nom de la résidence	Les Trys
Contenance du terrain	22 ares 77 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 63 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 22 m <sup>2</sup>
Superficie balcon	+/- 13 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1980
Orientation	Nord-Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Bon état

(\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Hors balcons et cave.

! TIPS !



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

## 5. FINANCIER

### Prix de départ

**149.000 €**

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

Appartement (K1) et cave (52)

☞ Revenu cadastral net	<b>986,00 EUR</b>
☞ Revenu cadastral indexé	<b>+/- 2.145,83 EUR (RC x 2,1763)</b>
☞ Précompte immobilier (XX)	<b>+/- 1.203,01 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition\*

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 **8.346,72 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

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 **22.767,28 EUR**.

\*sur base du prix annoncé

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.



## 6. CROQUIS | Rez-de-chaussée

**! 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	3

## Maçonnerie

Soubassement	Néant
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière collective (non visitée)
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompteur
Gaz	Collectif → calorimètres

## Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Néant

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Local compteurs
Tableaux	1

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage 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
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Balcon	Oui
Superficie	+/- 13 m²
Orientation	Nord-Est



**I 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.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 2 armoires simple porte,
- ☞ Meubles hauts : 5 armoires simple porte, 2 armoires double porte,
- ☞ 2 tiroirs colonnes.

## Electroménagers

- ☞ Taque de cuisson 4 zones à induction (BOSCH).
- ☞ Hotte (BOSCH).
- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Frigo encastré (BOSCH).
- ☞ Congélateur 3 bacs.
- ☞ Lave-vaisselle (BOSCH).

## Sanitaires

Evier simple bac en résine. Robinet mitigeur monocommande. Rinçoir. Egouttoir.





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

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Equipements

- 🚿 Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- 🚿 Etagère. Miroir. Eclairage.
- 🚿 WC sur pied.
- 🚿 Baignoire encastrée. Robinets mélangeurs. Panoplie douche à main.
- 🚿 Armoire de rangement.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>En attente</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>En attente</b>
Objet	<b>En attente</b>
Permis de lotir ?	<b>Non</b>
Date du permis de lotir	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</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>Demandées le 11 septembre 2025</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 11 septembre 2025.*

*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	Néant
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	Néant
Date de début de bail	Néant
Durée du bail	Néant
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	Néant
Loyer indexé	Néant
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	Néant
<u>Garantie locative</u>	
Montant	Néant
Type	Néant
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Néant
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	<b>Néant</b>

## 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 »

**! TIPS !**



## 11. CERTIFICATIONS

### Certificat énergétique

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

20250916024969  
34 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
186 kWh/m<sup>2</sup>.an  
12.585 kWh  
C

### Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au

Oui, conforme  
20/11/2024  
20/11/2049

### Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
12/09/2025

### BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)  
12/09/2025  
12/09/2026

### Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

En attente  
En attente





# 12. COPROPRIÉTÉ

Nom de la copropriété

Les Trys

Quotités dans les parties communes :  
Appartement (K1) + cave (52)

160/10.000 èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes  
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété)  
Fonds de réserve

45.000,00 EUR, soit 720,00 EUR pour les lots concernés

89.935,58 EUR, soit 1.438,97 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

18/12/1978

Acte de base modificatif ?

Oui

Date de l'acte de base modificatif

16/05/1979 & 15/05/1981

Décomptes de charges communes

Disponibles ?

Oui

Quelle année ?

2023, 2024

Charges mensuelles communes totales à prévoir\*  
Pour

+/- 102 EUR par mois

Syndic, nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie, ascenseur, concierge,...

Oui – chauffage et eau

Charges privatives à prévoir pour occupant

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023, 2024

*\*sur base du décompte de 2024*

Coordonnées du  
syndic :  
Copropriétaire

## 13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?  
Vous voulez plus d'informations ?  
Contactez la personne en charge du dossier

**Manon  
DETHY**

Stagiaire IFAPME  
0470.10.91.02  
[manon@pierremarlair.be](mailto:manon@pierremarlair.be)



**PIERRE  
MARLAIX**

& co | NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

# 14. 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.**



# 14. 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

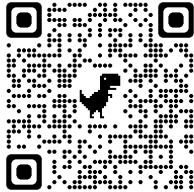
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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.

## 15. NOS RESEAUX



facebook

