



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Romiée 5170 - ARBRE/PROFONDEVILLE

Terrain à bâtir de 8,83 ares

85.000 



TABLE DES MATIÈRES

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



1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Nichée au cœur du pittoresque village rural d'Arbre, cette parcelle de 8 ares 83 centiares vous invite à un véritable retour à la nature.

Bordée par le doux murmure du ruisseau le Burnot et entourée d'un environnement verdoyant et boisé, elle offre un cadre paisible et ressourçant, idéal pour se détendre et profiter de la vie en plein air.

Le terrain est libre de constructeur, laissant libre cours à vos projets.

Pour ceux qui souhaitent concrétiser rapidement leur rêve, il est également possible d'acquérir le permis d'urbanisme en cours, permettant la construction d'une charmante maison atypique, parfaitement intégrée à son environnement naturel.

Une opportunité rare pour construire votre havre de paix dans un cadre enchanteur.

Pour plus d'informations, contactez notre agence !



2. CONDITIONS DE LA VENTE

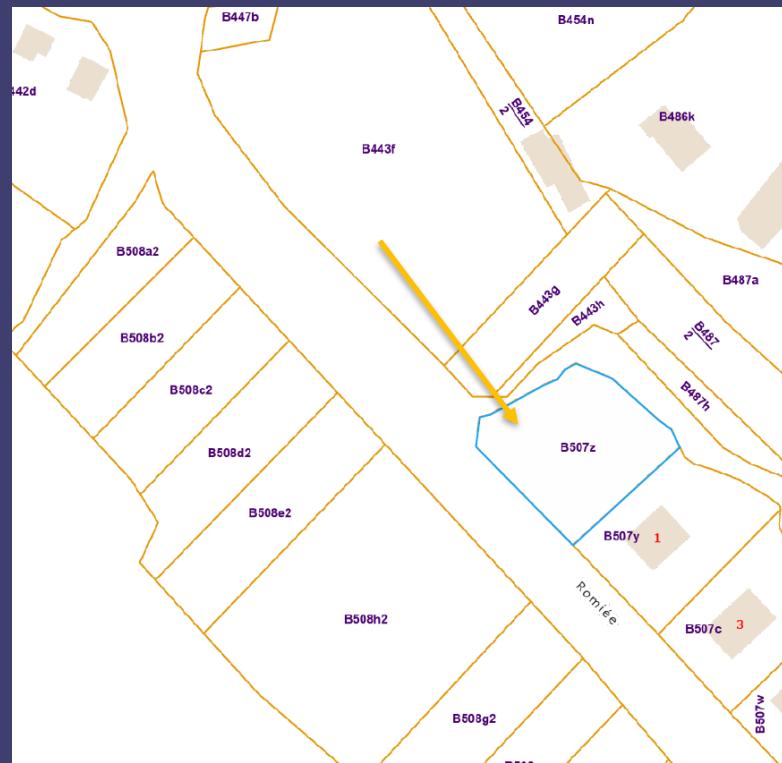
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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 données 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. SITUATION

À gauche de la maison portant le numéro 1.

4. NOTIFICATION CADASTRALE

Profondenville, 4^{ème} division, Arbre, section B, numéro 507Z.



5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°21'19" N L : 4°48'34" E
Contenance du terrain	8 ares 83 centiares
Largeur terrain à rue	+/- 28 mètres (d'après le plan de division et de bornage)
Profondeur moyenne terrain	+/- 31 mètres
Mitoyenneté	Aucune
Orientation	Nord-Est en façade arrière
Disponibilité	À l'acte



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

6. FINANCIER



Prix de départ

85.000 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 ».

Note : Le permis d'urbanisme pour la construction d'une maison atypique parfaitement intégrée à l'environnement est en cours d'obtention.

👉 Possibilité d'acquérir ce permis au prix de 15.000 EUR, en sus du prix d'achat du terrain.

Informations fiscales

👉 Revenu cadastral net	6,00 EUR
👉 Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 13,05 EUR (RCx 2,1763)
👉 Précompte immobilier (2024)	+/- 6,83 EUR (RCI x 0,523125)

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 **6.051,14 EUR**.



* sur base du prix annoncé



7. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

Oui, d'après les informations urbanistiques reprises dans le certificat d'urbanisme n° 2 du 27 octobre 2022. Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Raccordement au réseau de distribution électrique

Oui, d'après les informations urbanistiques reprises dans le certificat d'urbanisme n° 2 du 27 octobre 2022. Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Egouttage

Le terrain est situé en zone non égouttée. Le terrain est situé en zone sous régime d'assainissement autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH). L'acquéreur devra vraisemblablement installé une microstation d'épuration.

8. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, zone plan d'eau, zone d'espaces verts d'intérêt paysager.
- Le bien est concerné par un guide communal relatif à la protection des arbres et des espaces verts.
- Le bien est concerné par un guide régional d'urbanisme.
- Le bien est situé en zone 1.7 « Espace villageois paysager », 6.1 « cours et plan d'eau », 5.4.1 « Espace vert et zone naturelle » et « espace vert en zone constructible » au schéma de développement communal.
- Le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 le 27 octobre 2022.
- Le bien est issu de la division du lot 1 en deux lots dont le Collège Communal a pris connaissance en date du 3 juillet 2019.

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 19 septembre 2025 sont disponibles sur demande.

Prescriptions urbanistiques :

- Le terrain est destiné à la construction d'habitation.
- Les habitations auront au moins 60 m² de superficie au sol.
- La distance des façades arrières et latérales à toute limite de parcelle sera de 4 mètres minimum. Un recul de 5 mètres minimum est prévu pour chaque habitation, par rapport à l'alignement renseigné au plan. Toute façade vers rue doit avoir une largeur minimum de 7 mètres.
- Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation, en ordre ouvert isolé, du type villa ou bungalow.
- Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle.
- Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction, seront réalisées suivant un des modes ci-après : pierre calcaire, moellons de grès ou calcaire, en appareil brut et rejoignoyées en creux, briques rouge)brun rugueuses, briques peintes dans la gammes des gris clair ou blanc cassé blocs de béton ou crépis de cette même tonalité ; le bois ne peut être utilisé que comme élément décoratif et ne peut couvrir plus du quart de la surface des élévations.
- Les encadrements de baies seront de l'un des matériaux ci-dessus.
- Aucune constructions ne pourra avoir plus d'un étage.
- Les toitures seront à versants, inclinée de 2° minimum, en tuiles noires mates, en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles, teintées noires dans la masse.
- Sont autorisés, les arrières bâtiments de 30 m² de surface maximum et 3 mètres de hauteur totale maximum en matériaux identiques à ceux du bâtiment principal, sauf pour la toiture qui peut être plate.
- Les clôtures auront un maximum 1,20 mètres de hauteur. Elles ne pourront être réalisées qu'en treilli, haies vives ou fils soutenus par des piquets en fer ou de béton. Toutefois, elles pourront comprendre à la base une dalle de 30 centimètres de hauteur maximum ou une maçonnerie de briques ou de moellons de 0,50 mètres de hauteur maximum.

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. PERMIS D'URBANISME



Un projet architectural déjà pensé pour vous

En complément du terrain, un permis d'urbanisme est en cours d'obtention pour la construction d'une maison atypique qui s'intègre harmonieusement dans le paysage naturel du Burnot.

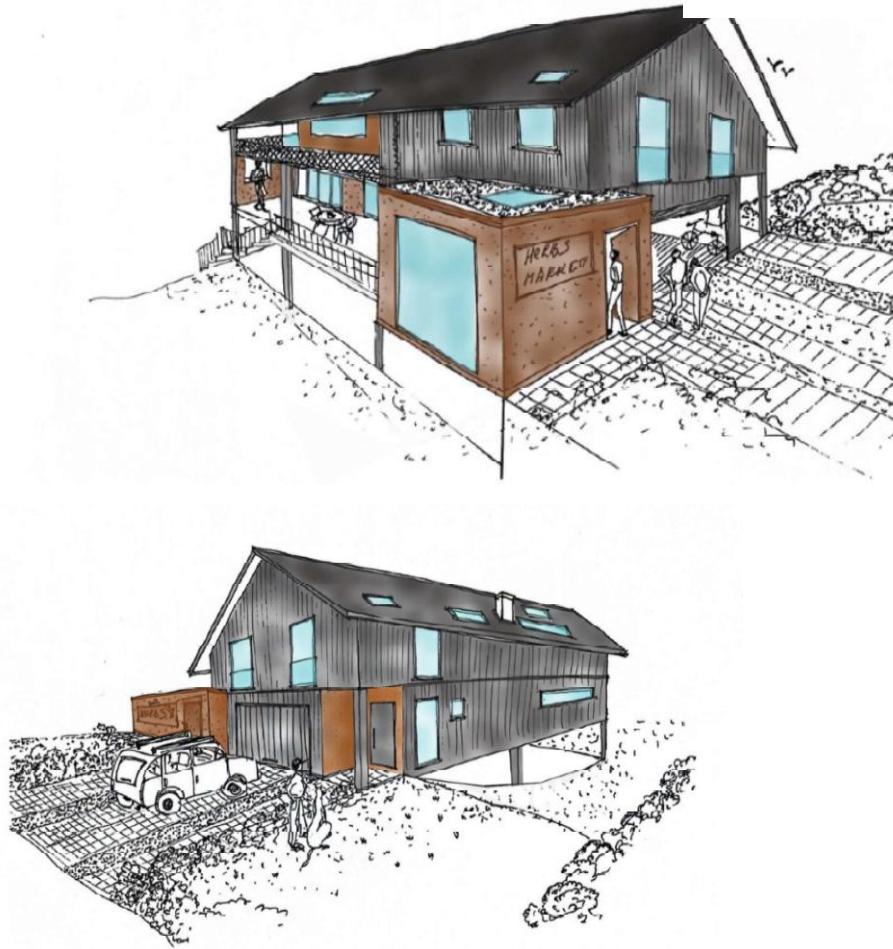
L'architecte a imaginé une habitation à la fois chaleureuse, originale et respectueuse de l'environnement.

Prix du permis d'urbanisme : 15.000 EUR, en sus du prix du terrain.

Offre de prix de l'architecte : à la disposition des candidats acquéreurs.

Une fois le permis officiellement octroyé, il sera transmis à l'acheteur intéressé.

Cette possibilité représente un véritable gain de temps et d'énergie, en vous permettant d'accéder directement à un projet clé en main, pensé pour ce site d'exception.



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s).

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

! TIPS !

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



11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Validité	Sans objet

Certificat énergétique

Code unique	Sans objet
Emissions spécifiques de CO ₂	Sans objet
Consommation spécifique d'énergie primaire	Sans objet
Consommation théorique totale d'énergie primaire	Sans objet
Label	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	18 septembre 2025

BDES

Résultats	Non
Date de l'extrait	En attente du notaire
Date de validité de l'extrait	En attente du notaire

Aléa d'inondation

Zone	oui, aléa faible à moyen
------	--------------------------



12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Enquête de satisfaction

Après la visite, vous recevez un questionnaire par mail pour donner vos impressions sur le bien et le service.

Soumission de l'offre

Si le bien vous intéresse, vous recevez un formulaire d'offre à remplir et signer, avec possibilité d'ajouter des pièces (motivation, attestation bancaire...).

Consultation des autres candidats

Nous contactons tous les intéressés pour qu'ils déposent une offre dans un délai fixé.

- S'il n'y a que votre offre, elle est transmise au propriétaire.
- S'il y a plusieurs offres, tout le monde peut améliorer la sienne (3-4 jours).

Les montants des offres ne sont jamais communiqués.

Présentation au propriétaire

Nous transmettons les offres reçues. Un délai de réponse est possible. Vous serez tenu informé dès que le propriétaire se prononce.

Accord, refus ou contre-proposition

- Accord** : nous lançons la rédaction du compromis de vente.
- Refus** : vous êtes averti par mail.
- Contre-proposition** : vous pouvez accepter (on passe au compromis) ou refuser.

Préparation du compromis

Vous complétez un formulaire acquéreur. Le projet est rédigé et envoyé aux parties et notaires pour relecture. Lors de cet envoi, nous vous demandons de verser la garantie prévue dans l'offre.

Signature du compromis

Signature au bureau ou à distance via DocuSign.

13. NOS RÉSEAUX



14. 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



**PIERRE
MARLAIR**

& co

Nous vous
étonnerons



MARLAIR X PAN DSGN