



PIERRE MARLAI & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de Francquen 1 bte 23  
5100 - JAMBES/NAMUR

Appartement 1 chambre de +/- 46 m<sup>2</sup> avec balcon et cave

199.000 €



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Plan
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Procédure en cas d'intérêt
14. Publicité et visites
15. 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 (onglet « prendre rendez-vous »).

À quelques pas du centre de Jambes, au deuxième étage (sans ascenseur) d'un immeuble quasi neuf, nous vous proposons ce magnifique et lumineux appartement d'une superficie nette de +/- 46 m<sup>2</sup>.

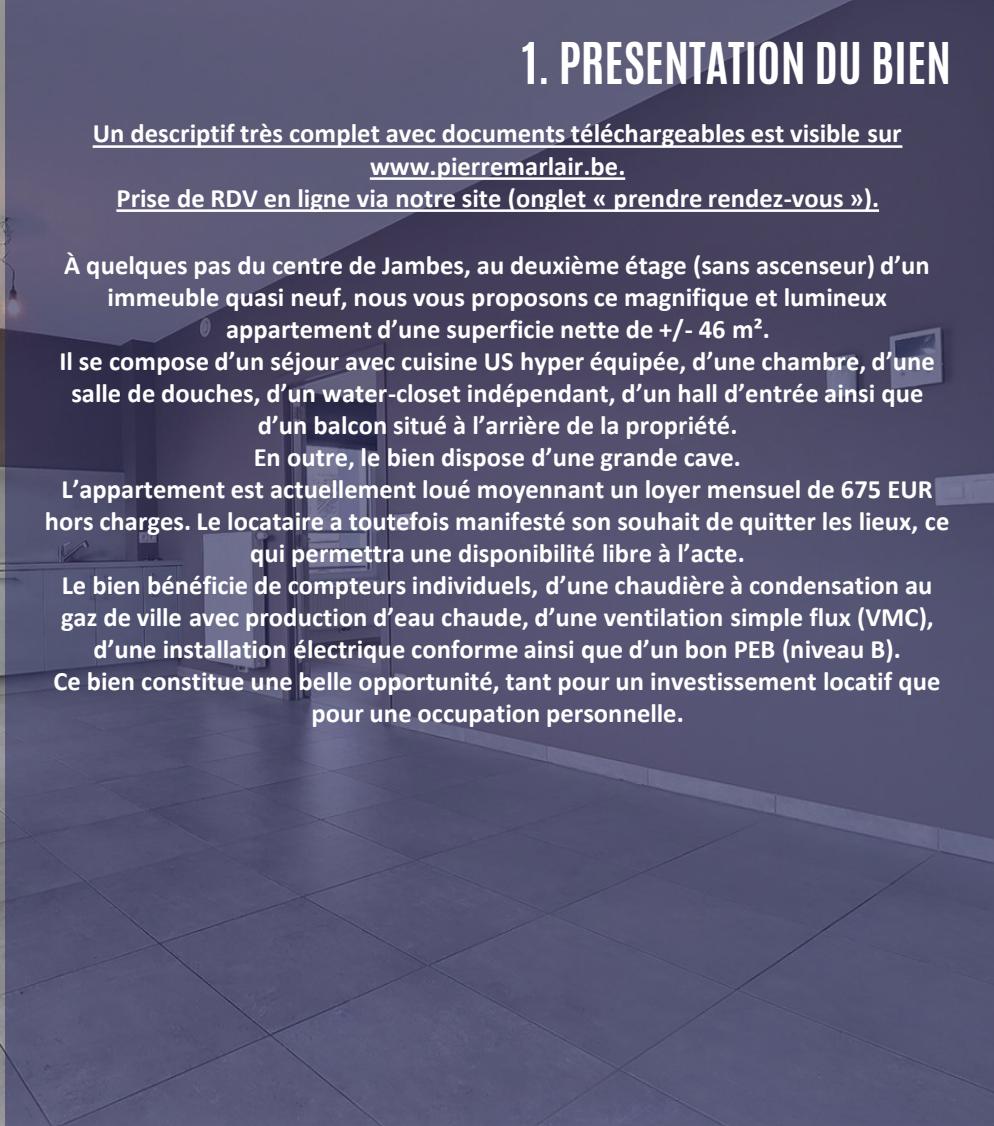
Il se compose d'un séjour avec cuisine US hyper équipée, d'une chambre, d'une salle de douches, d'un water-closet indépendant, d'un hall d'entrée ainsi que d'un balcon situé à l'arrière de la propriété.

En outre, le bien dispose d'une grande cave.

L'appartement est actuellement loué moyennant un loyer mensuel de 675 EUR hors charges. Le locataire a toutefois manifesté son souhait de quitter les lieux, ce qui permettra une disponibilité libre à l'acte.

Le bien bénéficie de compteurs individuels, d'une chaudière à condensation au gaz de ville avec production d'eau chaude, d'une ventilation simple flux (VMC), d'une installation électrique conforme ainsi que d'un bon PEB (niveau B).

Ce bien constitue une belle opportunité, tant pour un investissement locatif que pour une occupation personnelle.

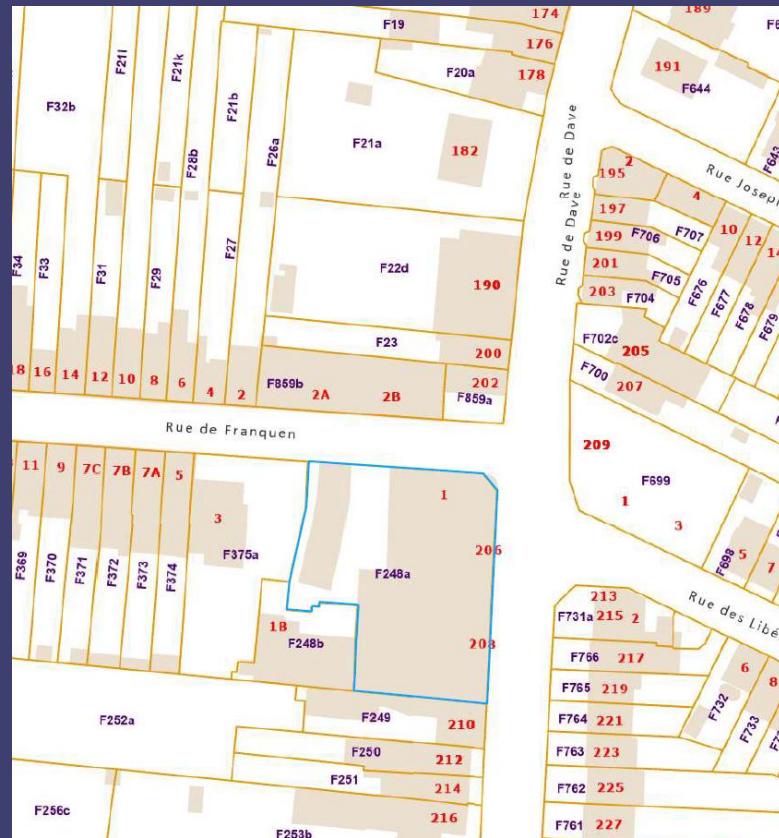


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 4<sup>ème</sup> division, Jambes, 2<sup>ème</sup> division, section D, numéro 248AP0018 (appartement) et 0248AP0043 (cave).



# 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'04" N L : 4°51'58" E
Nom de la résidence	IMPERIALE
Contenance du terrain	15 ares 81 centiares (d'après les statuts de la copropriété)
Superficie nette habitable (*)	+/ - 46 m <sup>2</sup>
Nombre de chambre	1
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Garage	Non
Emplacement de parking	Non
Grenier	Non
Année ou période de construction	1976 (enrôlement au PI)
Année de rénovation	2017-2018
Orientation	Ouest (baïcon)
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Etat neuf

# 5. FINANCIER

## Prix de présentation

**199.000 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	666,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/ - 1.449,41 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/ - 812,57 EUR (RCI x 0,560625)

## Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

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 **10.140,14 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 **29.362,13 EUR**.



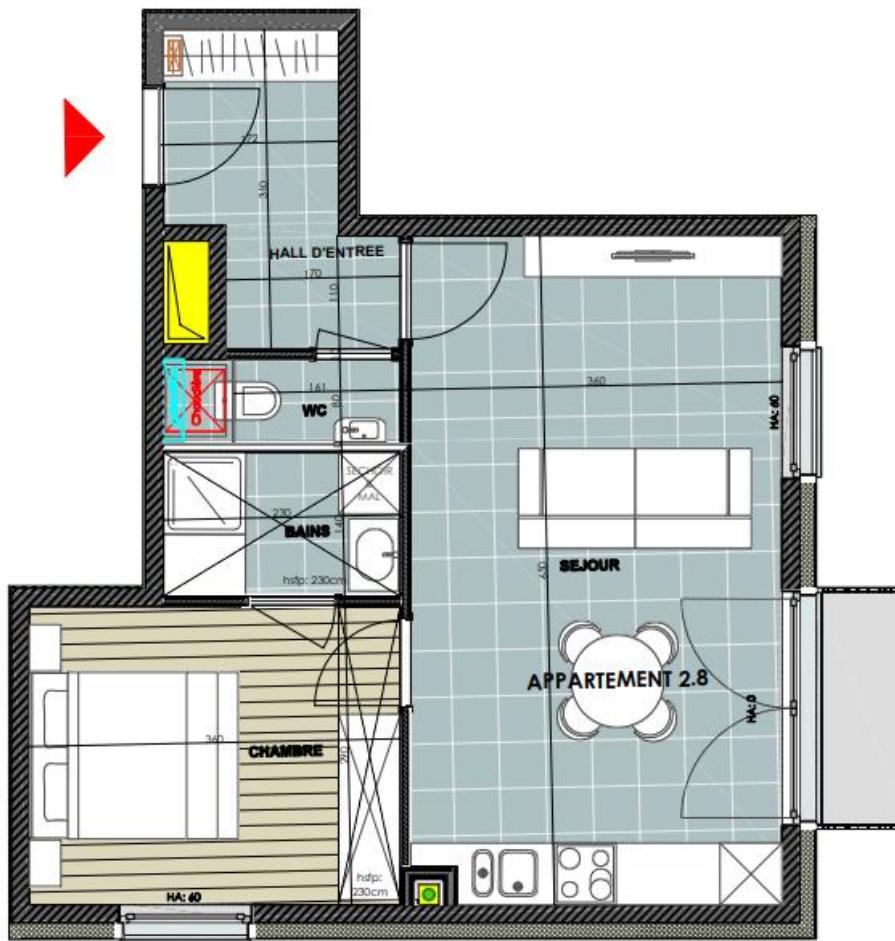
(\*) Mesures prises *in situ* et *intra muros* à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les

## 6. PLAN | Deuxième étage

! TIPS !



Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable 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	Traditionnelle
Nombre de façades	Sans objet

## Maçonnerie

Soubassement	Pierre naturelle ou crépi
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques ou crépi

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Central individuel
Combustible	Gaz de ville
Générateur	Chaudière murale à condensation BUDERUS
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques avec sonde extérieure
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Sans objet

## Système de ventilation

Type	VMC Simple flux
------	-----------------

## Compteurs

Électricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz de ville	Individuel

## Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Barres de tentures et tentures/stores

## Électricité

Compteur	Bihorale
Situation	Sous-sol
Tableau	1

## Égouttage

Type	Commune
Système en place	Probablement, tout à l'égout

## Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	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.

Crédence stratifiée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

### Mobilier

- Meubles bas : 2 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à couverts, 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte.

### Electroménagers (ZANUSSI)

- Lave-vaisselle encastré.
- Four traditionnel.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Hotte.
- Micro-ondes (INUVIK).
- Frigo encastré.
- Congélateur encastré 3 bacs.

### Sanitaires : Evier simple bac en inox.

Dévidoir. Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

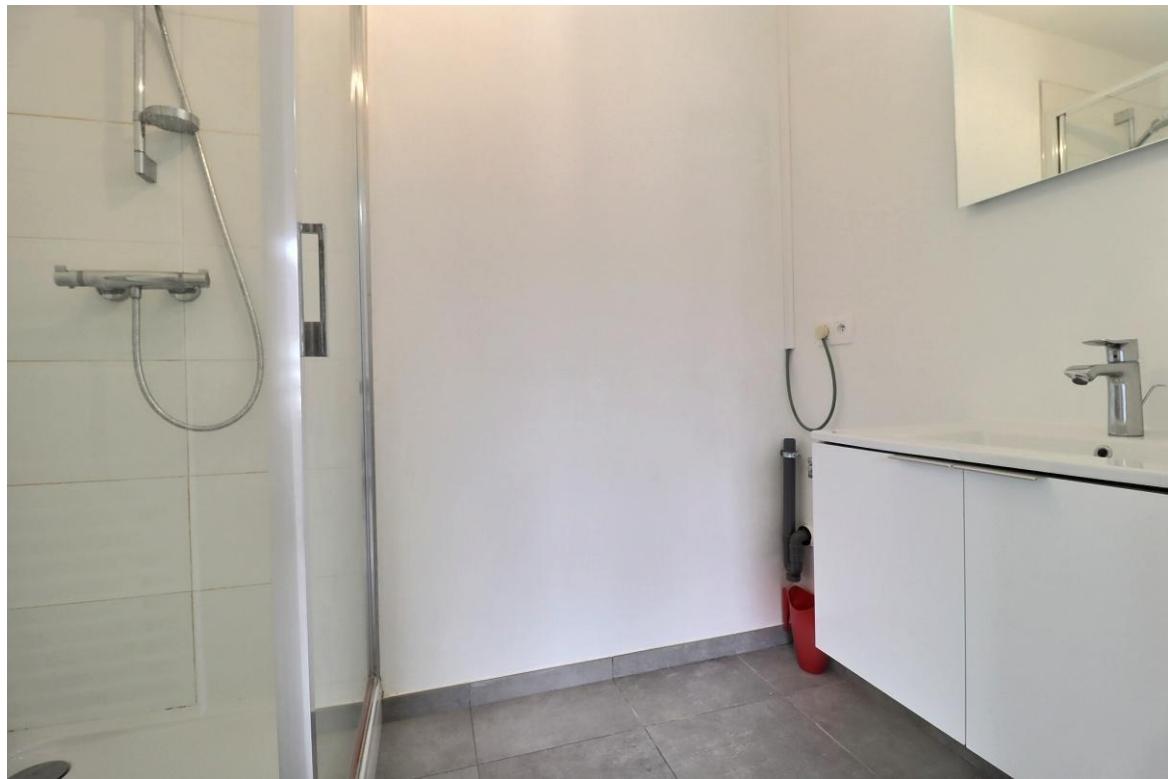
Plafonnés et peints.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Equipements

- ↪ Douche carrelée. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique.
- ↪ Meuble lavabo avec 1 armoire double porte et robinet mitigeur monocommande.
- ↪ Miroir avec système d'éclairage.
- ↪ Radiateur sèche-serviettes.
- ↪ Emplacement machine à laver.
- ↪ Accessoires.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	<b>zone artisanale et zone d'habitations contiguës ordinaires avec possibilité d'habitat-artisanal ou petite industrie</b>
Schéma de développement	<b>Classe A – minimum 35 log/h</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>8 décembre 2016 (dernier en date)</b>
Objet	<b>Transformation d'un immeuble</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>En attente de la commune de Namur</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 8 juillet 2025. En attente.*

*Les renseignements urbanistiques seront donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'auraient pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'auraient pas été repris dans les informations transmises par la commune concernée.*

## 9. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Le loyer, avec charges communes, s'élève à 750 EUR par mois.

Le locataire a remis son préavis, ce qui signifie que le bien sera libre à l'acte, offrant ainsi à l'acquéreur une totale liberté d'occupation ou de projet dès la passation des actes.



# 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.*

*! 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

## Certificat énergétique

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

20181001502596  
23,67 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
127 kWh/m<sup>2</sup>.an  
6 919 kWh  
B

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au  
Organisme de contrôle

Oui  
05/06/2018  
05/06/2043  
AIB Vinçotte

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle  
Résultat  
Conforme jusqu'au

Sans objet  
Sans objet  
Sans objet

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
10 juillet 2025

## BDES

Résultat

Bleu (concerné par des informations de nature strictement indicative – Moutarderie Bister)  
09/07/2025  
09/01/2026

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap  
Non d'après WalOnMap

# 12. COPROPRIETE

## Nom de la copropriété

### RESIDENCE L'IMPERIALE

## Quotités dans les parties communes :

Appartement APP2.8

Cave C15

**Total**

**222/10.000èmes**

**8/10.000èmes**

**230/10.000ème**

## Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

**Aucun**

**Aucune**

## Fonds

Fonds de roulement au 30/09/2024

Fonds de réserve au 30/09/2024 (bilan)

**115,00 EUR pour les lots concernés par la présente vente**

**12.201,89 EUR dont +/- 280 EUR pour les lots concernés par la présente vente**

## Litige en cours

**Aucun**

## Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

**Oui**

**29/08/2018**

**Non**

**Sans objet**

## Décomptes

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes propriétaire (non occupant) totales à prévoir **+/- 166 EUR par an, soit +/- 13 EUR par mois (montants calculés sur base du décompte 2023-2024)**

Charges communes occup. totales à prévoir **+/- 495 EUR par an, soit +/- 41 EUR par mois (montants calculés sur base du décompte 2023-2024)**

## PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

**Oui**

**13/12/2022, 31/05/2023, 04/12/2024 et**

**03/12/2024**

Coordonnées du syndic :

**BUREAU PH.COLLIN**

Avenue Prince de Liège 91  
bte 11

5100 JAMBES

[info@bureau-collin.be](mailto:info@bureau-collin.be)

# 13. 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.***

# 13. 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.

## 14. PUBLICITES 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@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be)



PIERRE  
MARLAIR

& co

| NOUS VOUS  
ETONNERONS

MARLAIR X PAN DSGN

## 15. NOS RESEAUX

