



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Charles Piette 5170 - BOIS-DE-VILLERS

**Terrain pour promotion immobilière
Permis octroyé pour 5 appartements**

290.000 €



TABLE DES MATIÈRES

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

Situé à l'angle des rues Léopold Crasset et Charles Piette, au cœur du charmant village de Bois-de-Villers (commune de Profondeville), ce terrain de **20 ares 06 centiares** offre une **opportunité rare** pour les promoteurs et investisseurs.

Parfaitement orienté au sud et bénéficiant d'un **permis d'urbanisme octroyé**, il permet la construction immédiate d'un **immeuble de 5 appartements** sur 4 niveaux : deux logements au rez-de-chaussée (1ch. et 2ch., dont un adapté PMR), deux au premier étage (2ch.) avec balcons et un vaste duplex sous combles avec terrasse privative.

Le projet, conçu par l'**Atelier des Architectes Brasseur & Wolfs**, allie **architecture contemporaine et fonctionnalité** : volumes équilibrés, performance énergétique, intégration harmonieuse dans un environnement recherché à proximité de toutes les commodités. L'accès se fait par une voirie équipée (eau, électricité, égouttage), garantissant une **mise en œuvre rapide**.

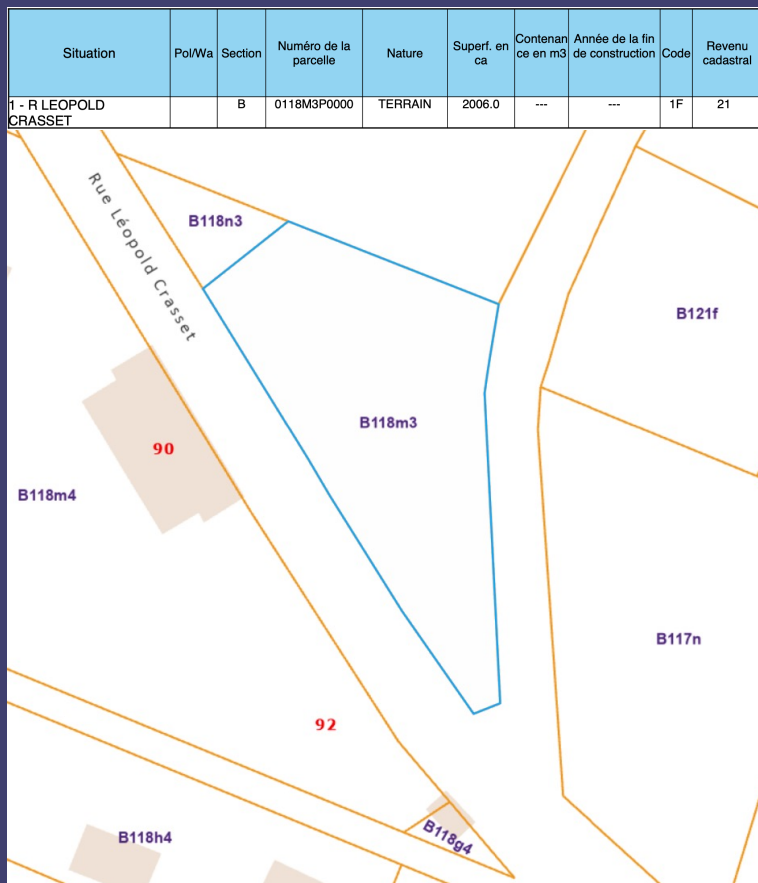
Proposé à **270.000 € pour le terrain et 20.000 € TVAC pour le permis**, ce bien représente un **investissement stratégique**, avec un **rendement locatif attractif** et une **plus-value immédiate** grâce à un projet prêt à construire. Un gain de temps considérable pour un développement résidentiel de qualité dans un secteur recherché. Un **projet clé en main**, idéal pour ceux qui souhaitent **construire sans attendre** et valoriser un site à fort potentiel dans la région namuroise.



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



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°38'22" N L : 4°80'97" E A l'angle de la rue Léopold Crasset et de la rue Charles Piette - Accès via la rue Charles Piette
Contenance du terrain	20 ares 6 centiares
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Relief	Pente ascendante

! 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

270.000 EUR hors droits d'enregistrement pour le terrain
20.000 EUR TVAC pour le permis d'urbanisme (voir ci-après)

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 n'est pas soumis aux droits d'enregistrement.

Informations fiscales

Revenu cadastral net	21,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 45,70 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 23,90 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition*

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 **38.637,70 EUR**.

Droits d'enregistrement	33.750,00 €	87.3%
Droit pour les annexes	100,00 €	0.3%
Honoraires	2.504,24 €	6.5%
Frais administratifs	813,00 €	2.1%
Débours	304,00 €	0.8%
Transcription hypothécaire	285,00 €	0.7%
Droit d'écriture	100,00 €	0.3%
TVA	781,46 €	2.0%

* sur base du prix annoncé

6. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

A charge de l'acquéreur.

Raccordement au réseau de distribution électrique

A charge de l'acquéreur.

Egouttage

Le terrain est situé en zone égouttée et le permis prévoit un raccord direct à l'égout placé en voirie.

7. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien bénéficie d'un accès direct à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.
- Le bien est situé en zone d'habitat.
- Le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, le dernier étant un permis pour la construction d'un immeuble de 5 appartements.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées le 24 octobre 2025 et seront disponibles dès réception.

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.



8. PERMIS D'URBANISME

Un projet architectural déjà pensé pour vous ! Idéal pour des investisseurs ou entrepreneurs.

En complément du terrain, un permis d'urbanisme est vendu. Celui-ci a été octroyé le 27 octobre 2021, dispose d'un délai de validité de 5 ans et peut être prolongé pour une période de 2 ans.

L'architecte a imaginé un immeuble à la fois moderne et fonctionnel, composé de 5 appartements sur 4 niveaux :

- **Sous-sol** : vides ventilés
- **Rez-de-chaussée** : local vélo, caves, locaux compteurs, 2 appartements (1ch PMR et 2ch) avec jardinet
- **1er étage** 2 appartements (2ch) avec terrasses
- **2e étage / combles** : 1 grand appartement duplex (3ch) avec terrasse.

Les autres caractéristiques (techniques) du permis sont disponibles sur simple demande à l'agence.

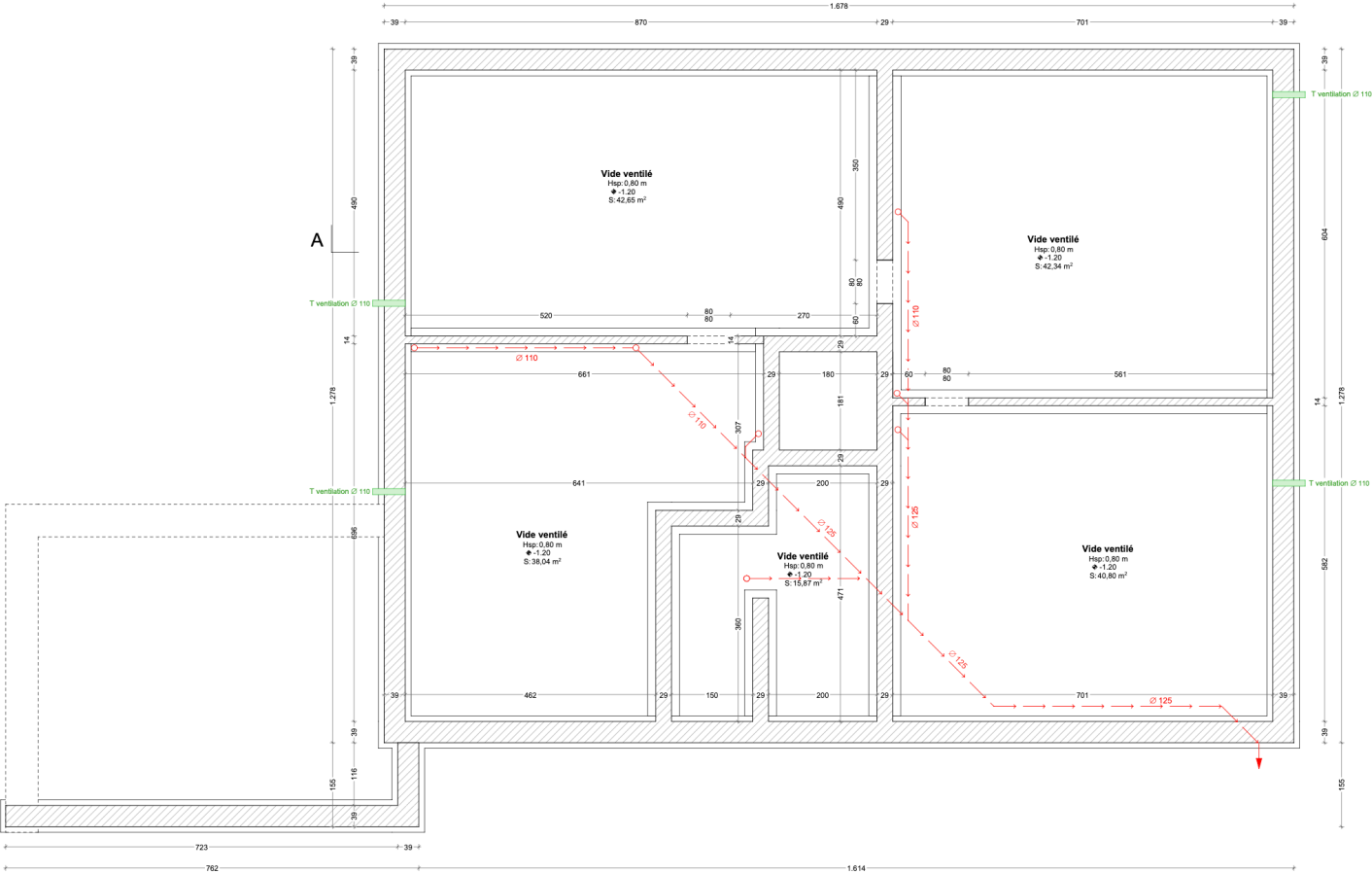
Le prix du permis ne comprend pas l'intervention de l'architecte pour le suivi de la mise en œuvre du permis. Si l'acquéreur souhaite être accompagné par l'architecte, il devra prendre contact avec lui et négocier les honoraires avec lui directement.

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.

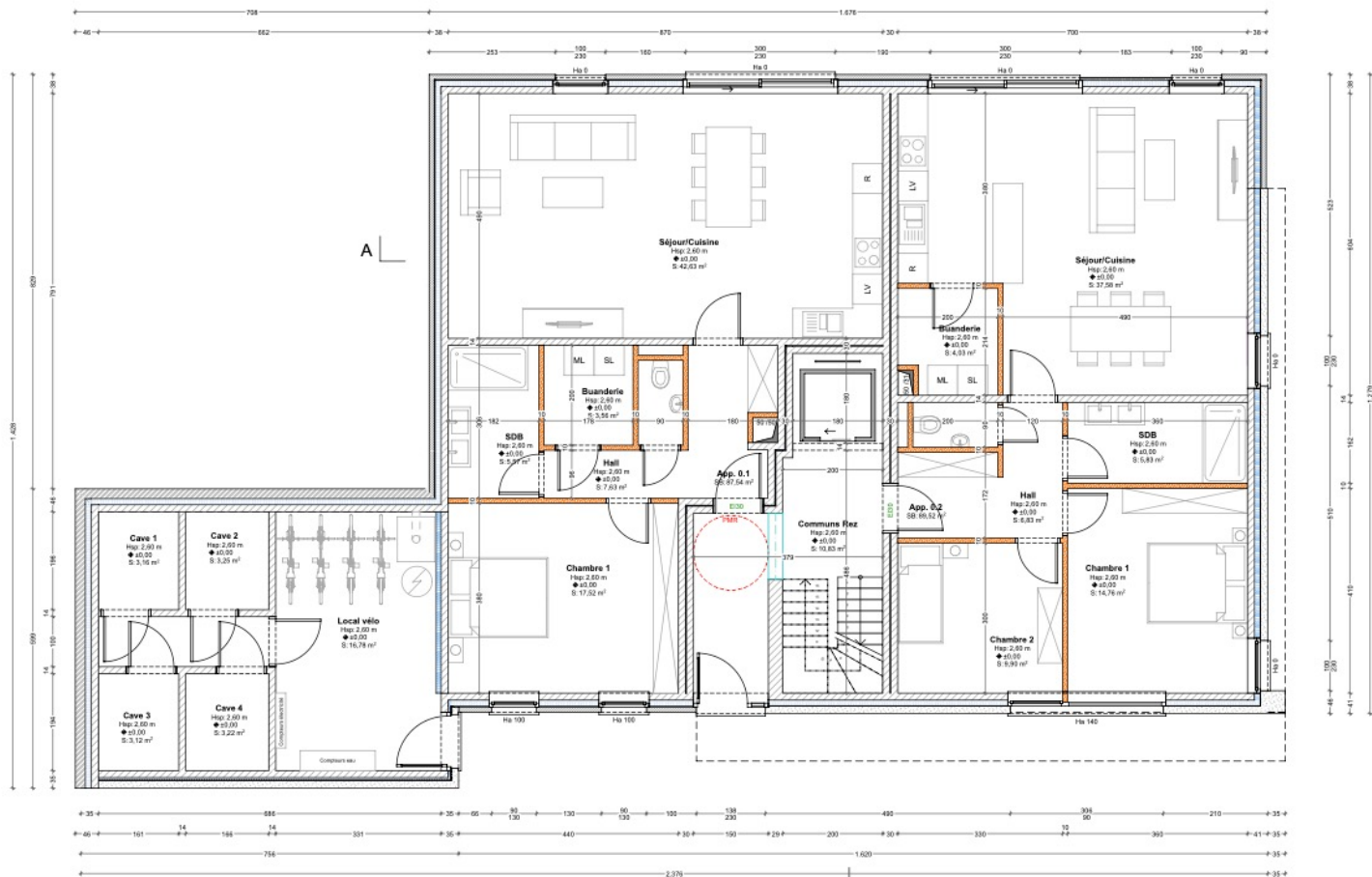


Coordonnées architecte :
Atelier des Architectes Brasseur et Wolfs
A2BW SPRL
Rue de Suarlée, 21 – 5080 Rhisnes
081.74.76.78 – 0486.10.86.46
www.a2bw.be

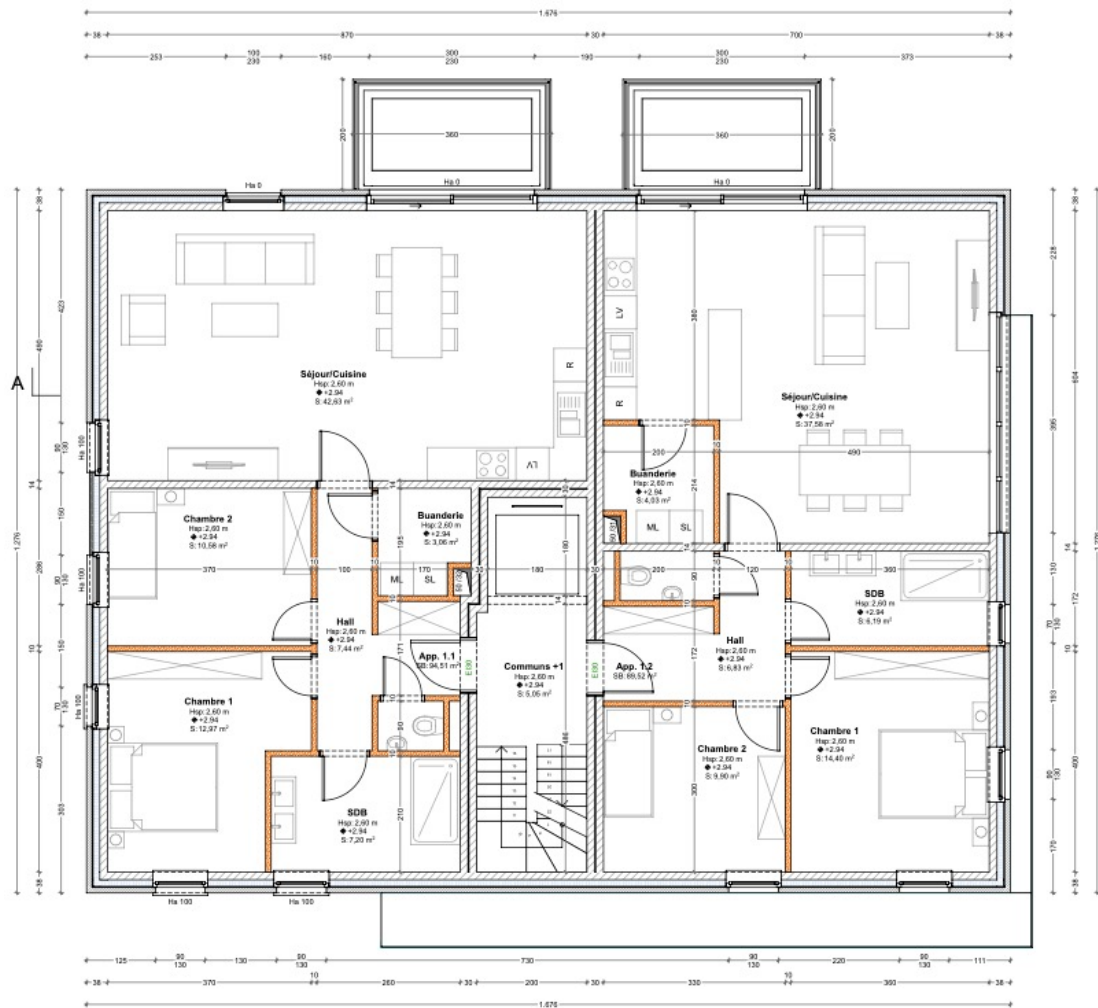
8. PERMIS D'URBANISME (SUITE) - PLANS - SOUS-SOL



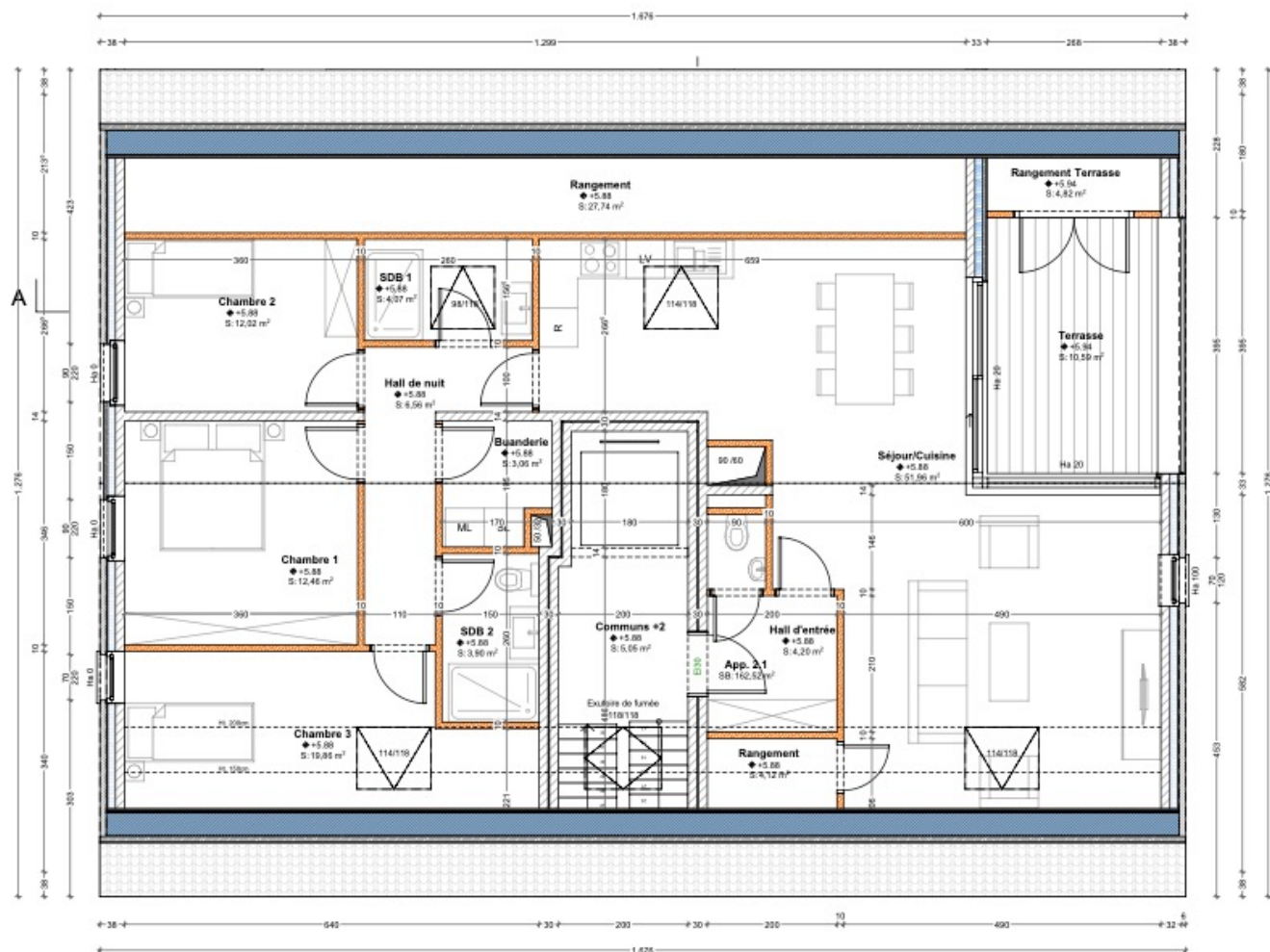
8. PERMIS D'URBANISME (SUITE) - PLANS - REZ-DE-CHAUSSEE



8. PERMIS D'URBANISME (SUITE) - PLANS - ETAGE 1



8. PERMIS D'URBANISME (SUITE) - PLANS - ETAGE 2



9. 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 »

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Validité

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
24 octobre 2025

BDES

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

Pas d'indice de pollution
24 octobre 2025
23 février 2026

Aléa d'inondation

Zone

Aléa nul mais axe de ruissellement

11. 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.

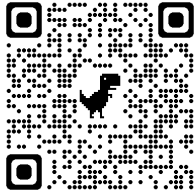
Préparation du compromis

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.

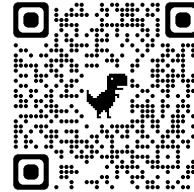
Signature du compromis

Signature au bureau ou à distance via DocuSign.

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

Antoine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DESIGN