



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Hayettes, 6 5000 - NAMUR (Salzinnes)

Appartement 3 ch. avec garage et pkg extérieur



3



113 m²



1

235.000





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. Procédure en cas d'intérêt
14. Publicité et visites
15. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

Le descriptif complet du bien est visible sur www.pierremarlair.be où certains documents peuvent être téléchargés.

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840

Dans un quartier résidentiel très calme, mais à proximité de commerces, de l'hôpital Sainte-Elisabeth et du centre-ville de Namur, au 3^{ème} étage d'une résidence dénommée « Les Hayettes », nous vous proposons cet appartement hyper lumineux et étonnant par ses dimensions généreuses.

Développant une superficie habitable de 113 m², il se compose comme suit : vaste séjour (35 m²), cuisine séparée mais attenante au living et entièrement équipée, hall de jour, hall de nuit distribuant 3 chambres, une salle de bains spacieuse et un WC indépendant. En outre, l'appartement est agrémenté d'une cave, d'un garage fermé individuel et d'un emplacement de parking extérieur.

Cette belle proposition présente tout le confort moderne, dont : emplacement pour machine à laver, châssis doubles vitrages, sols carrelés ou parqueté, électricité conforme, nouveaux accumulateurs pour le chauffage, luminaires, stores sur chaque velux.

Le bien est actuellement loué depuis 2019 pour un loyer de 750€ (non-indexé).

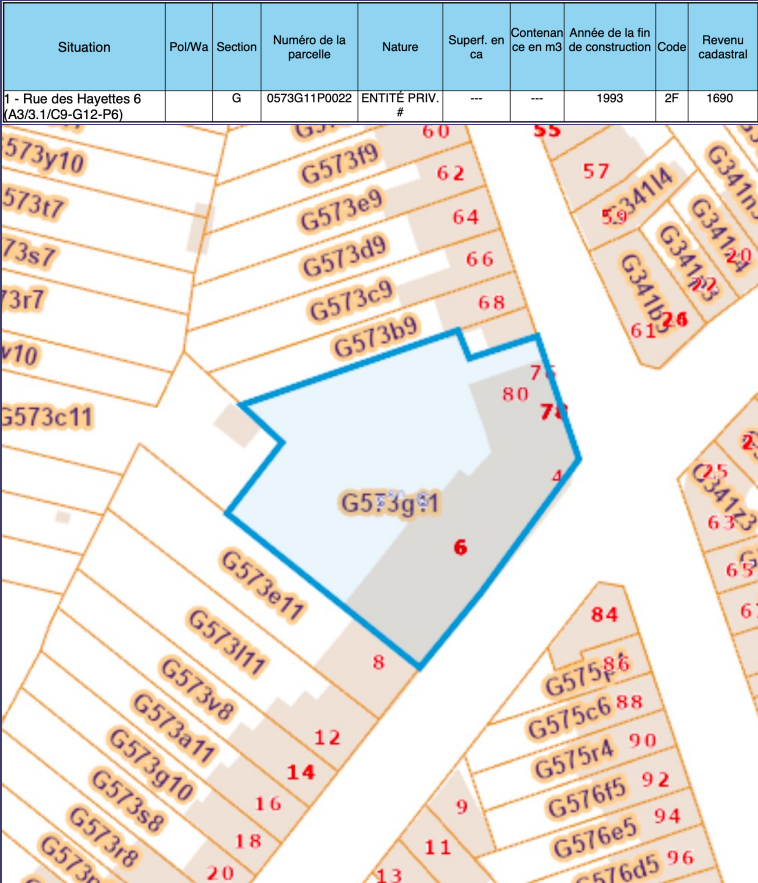
A découvrir sans plus tarder.

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, 2^{ème} division, section G, numéro 0573G11P022
(A3/3.1/C9-G12-P6)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°45'76'' N L : 4°84'32'' E
Nom de la résidence	Les Hayettes
Contenance du terrain	13 ares 07 centiares
Superficie nette habitable	+/- 113 m²
Superficie living	+/- 35 m²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Nombre de garage	1
Nombre de parking extérieur	1
Cave	Oui
Année ou période de construction	1993
Année de rénovation	2019
Orientation	Sud-Est en living
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Rafraichissements à prévoir

(*) Les mesures sont prises, intra muros, à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette habitable est calculée comme suit : superficie nette des pièces habitables augmentée de 10% pour les entre-portes et l'emprise des murs intérieurs.

5. FINANCIER



Prix de départ
235.000 EUR pour l'appartement, la cave, le garage et le parking ext.

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt ».

Informations fiscales

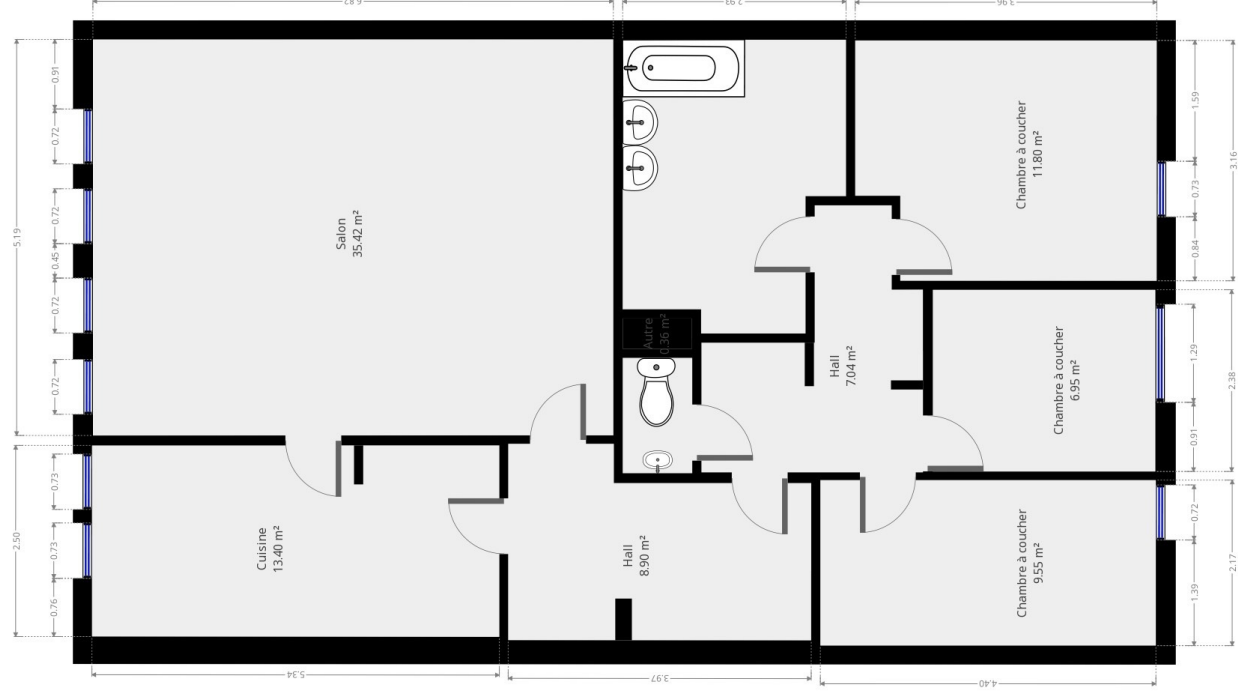
Pour l'ensemble	
Revenu cadastral net	1.690,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	3.678,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	2.061,98 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.431,41 EUR** sur base du prix annoncé (sans les options) dans le cas d'une acquisition par un primo-acquéreur pour une habitation propre et unique.

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **34.110,42 EUR** sur base du prix annoncé (sans les options) dans le cas d'une acquisition par une personne déjà propriétaire ou qui ne l'occupera pas.

6. CROQUIS | 3^{ème} étage



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	2 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Local
Carburant	Electricité
Diffuseurs	Accumulateurs et convecteurs
Régulation	Régulation électronique
Production d'ECS	Par boiler électrique
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif - décompteur
Gaz	Néant

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type Velux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local compteurs
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Égout communal

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	Non
Balcon/terrasse	Non
Garage fermé	Oui
Parking extérieur	Oui



I TIPS I



« 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.

Murs intérieurs

Traditionnels, plafonnés et peints.

Plafonds

Traditionnel, plafonné et peint.

Charpente apparente.

Equipements

Mobilier et rangements en nombre suffisant.

Electroménagers

- ☞ Four encastré de marque SIEMENS.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH.
- ☞ Hotte de marque BEKO.
- ☞ Frigo avec espace congélateur de marque BEKO.

Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Portions de murs carrelées.
Plafonnés et peints pour le reste.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☹ Baignoire encastrée, panoplie douchette, robinet mitigeur, paroi vitrée.
- ☹ Deux lavabos sur pied. Robinets mélangeurs. Miroirs. Tablettes.
- ☹ Emplacement pour machine à laver et sèche-linge.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma de développement	Classe B+ (20 à 30 log/h)
Permis d’urbanisme ?	Oui
Dates	06/04/2016, 22/05/2006, 29/05/1991
Objets	Déclaration environnementale : batterie stationnaire, construction d’un immeuble à appartements
Permis d’environnement ?	En attente
Date	
Objet	
Constat d’infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 8 avril 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été reçues le 8 avril 2025. Elles seront disponibles sur demande.

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

<u>Bail</u>	
Type de bail	Bail d’habitation
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	31/10/2019
Date de début de bail	01/11/2019
Durée du bail	3 ans – automatiquement reconduit – considéré comme une bail de 9 ans à présent
<u>Loyer</u>	
Loyer	750 EUR
Loyer potentiel indexé	835 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes	80 EUR
Charges privatives	60 EUR (consommations personnelles d’eau)
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.500 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui, par expert
Date de l’état des lieux	30/10/2019
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	En attente
Enregistrement de l’état des lieux	Non

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 »



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

2017051901631020
127 kg CO₂/m².an
446 kWh/m².an
51.281 kWh
F

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Oui
23/04/2019
23/04/2044
BTV

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
17/03/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
17/03/2025
17/09/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
Non



12. COPROPRIÉTÉ

Nom de la copropriété

Quotités dans les parties communes d'après l'acte de base

Appartement (31)

Cave (9)

Garage (12) – En option

Parking extérieur (6) – En option

Total

LES HAYETTES

473/10.000èmes

20/10.000èmes

72/1.000èmes

10/1.000èmes

575/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Oui – 1.480,83 EUR - sera soldé lors de la vente

Fonds au 21/01/2025

Fonds de roulement

Fonds de réserve

535,90 EUR pour le lot

10.647,40 EUR pour la copropriété

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

En attente

En attente

En attente

En attente

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes propriétaire totales à prévoir (annuel)

Charges communes occupants totales à prévoir (annuel) – **charges d'eau**

comprises

Charges communes occupants totales à prévoir (annuel) – **hors charges**

d'eau

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

2023 – 2024

2023 : 459,41 EUR / 2024 : 277,50 EUR

2023 : 2.281,39 EUR / 2024 : 1.858,14 EUR

2023 : 1.480,61 EUR / 2024 : 1.261,48 EUR

Electricité

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2023, 2024, 2025

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 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.

14. PUBLICITES ET VISITES

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

**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

& co

NOUS VOUS
ETONNERONS



LASKA
STUDIO

15. NOS RESEAUX



facebook

