



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Colonel Bourg, 1 5170 - PROFONDEVILLE

Bureau/commerce d'une superficie totale de 117 m²

↑
m² 117 m²

240.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
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'INTERET
14. PUBLICITÉ ET VISITES
15. NOS RESEAUX





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite pendant les heures d'ouverture du bureau, sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Vous recherchez un espace fonctionnel et bien situé pour votre activité professionnelle ou commerciale ?

Découvrez cette superbe surface d'angle dans le cœur du village de Profondeville, idéalement située au centre du village et disposant d'une surface showroom de +/- 56, parfaits pour des bureaux, professions libérales ou commerces.

Le local est d'une superficie totale de +/- 117 m² est proposé à 240.000 EUR. Il est composé comme suit : rez : espace show-room, kitchenette.

Sous-sol : caves propres et saines d'une superficie de 38 m².

Le local dispose d'un emplacement de parking privatif. Idéalement situés au rez-de-chaussée d'une copropriété impeccable, parfaitement entretenue et gérée, ces espaces bénéficient d'une excellente visibilité et d'une belle luminosité grâce à leurs grandes vitrines (+/- 23m² au total).

L'aménagement intérieur peut être repensé selon vos besoins, offrant une flexibilité totale pour adapter les lieux à votre activité.

Une opportunité rare pour implanter votre entreprise dans un environnement professionnel de qualité.

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ces espaces.

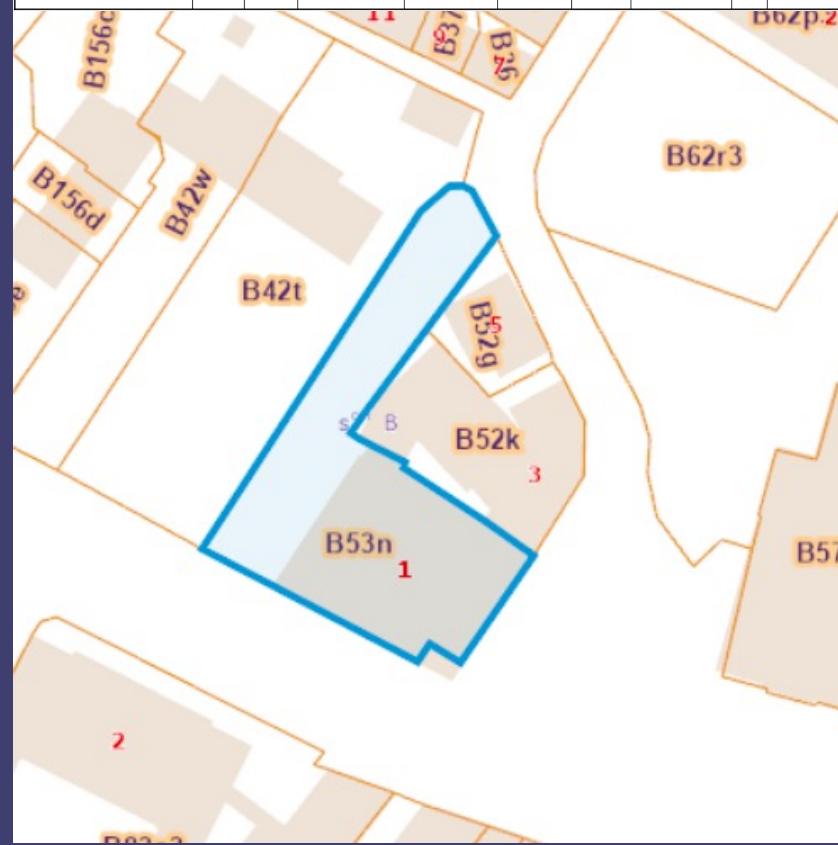


2. CONDITIONS DE LA VENTE

- Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
 - Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
 - Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
 - Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
 - 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.).
 - Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
 - En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
 - Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
 - 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

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superfic. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Colonel Bourg 1 (CO.REZ/S.C.001/C1.P8)		B	0053NP0014	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1999	2F	1204



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°37'83" N L : 4°86'97" E
Nom résidence	Le Postillon
Disponibilité	A l'acte
Année ou période de construction	1999
Orientation	Sud-Ouest en vitrine
Superficie totale	+/- 117 m ²
Superficie showroom	+/- 56 m ²
Nombre de vitrines	5
Nombre de toilette	2
	1

5. FINANCIER



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

Prix de départ **240.000 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	1.204,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	2.702,00 EUR (RC x 2,2446)
☞ Précompte immobilier (2024)	1.413,48 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (*)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **34.769,90 EUR**.



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

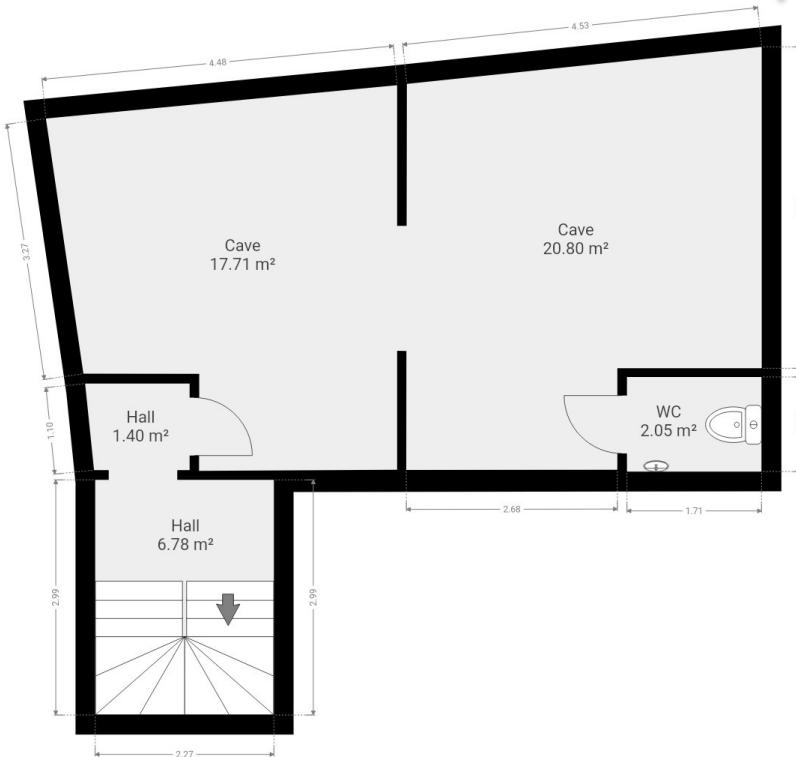
* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS - Sous-sol

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

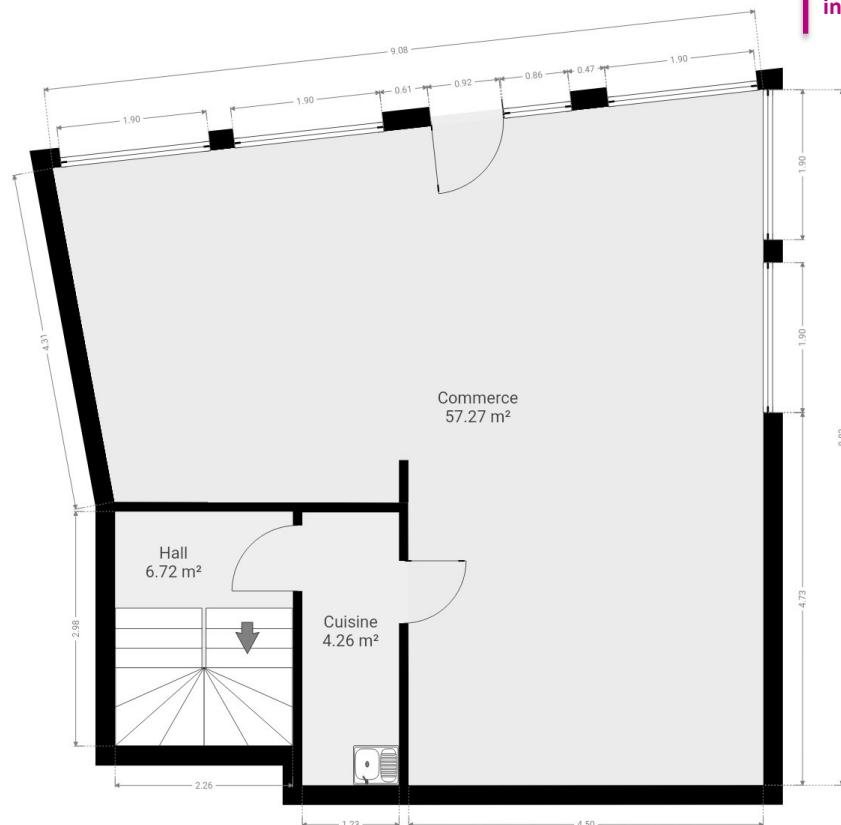
I TIPS!



6. CROQUIS - Rez

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

! TIPS !



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

Toiture

Type	A multiples versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Sousbasement	Néant
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques et pierre bleue

Chaudage

Système	Central à circulation eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière de marque inconnue
Diffusion	Radiateurs en acier
Répartition	Calorimètres ou répartiteurs
Production ECS	Par la chaudière, avec décompte
Réservoir	Enterré – 7000L. – Géré par le syndic
Divers	Air conditionné air/air (via PAC individuelle)

Système de ventilation

Type	Bouches de ventilation - statique
------	-----------------------------------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double et simple
Divers	Vitrines (5) de +/- 1,86 m de large x +/- 2,5m de haut, soit 23,25 m ²

Électricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Hall entrée immeuble

Égouttage

Type	Tout à l'égout (communal)
------	---------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant
Système d'alarme	Oui – à remettre en service
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non

Compteurs

Électricité	Compteur individuel
Eau	Compteur individuel
Gaz	Néant

/ TIPS /



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Zone C (« zone d'habitations et commerces »)
Permis d'urbanisme ?	Oui – 50/2006
Date du permis d'urbanisme	06/07/2006
Objet	Construction d'une habitation
Lotissement	Non
Prescriptions urbanistiques	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 25 septembre 2025

9. SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre d'occupation.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Profondeville en date du 25 septembre 2025. En attente.
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.

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

Attestation de conformité électrique

Conformité

Sans objet

Date du

Sans objet

Installation à remettre en conformité pour le

Sans objet

Certificat énergétique

Code unique

Sans objet

Emissions spécifiques de CO₂

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

28 mars 2024

BDES

Résultat

Pas d'indice de pollution

Date de l'extrait

01/10/2025

Date de validité de l'extrait

01/04/2026

Aléa d'inondation

Zone

Aléa inondation nul

Axe de ruissellement

Non mais semble bordé par un axe de ruissellement



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Résidence LE POSTILLON

Quotités dans les parties communes

Surface commerciale (0.01)	438/10.000èmes
Cave (1)	245/10.000èmes
Parking (8)	95/10.000èmes
TOTAL	778/10.000èmes

Frais

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

Fonds au 31/12/2024

Fonds de roulement	13.000,00 EUR, soit 1.011,40 EUR pour les lots concernés
Fonds de réserve	15.326,16 EUR pour la copropriété, soit 1.192,37 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Néant

Actes de base

Disponible ?	Oui
Date de l'acte de base	15/05/1998
Acte de base modificatif ?	Oui
Date de l'acte de base modificatif	18/06/2018

Décomptes de charges

Disponibles ?	Oui
Quelles années ?	2023-2024 et 2024-2025
Montant 2023-2024 pour les charges <u>communes</u>	+/- 104,57 EUR/mois
Montant 2024-2025 pour les charges <u>communes</u>	+/- 69,85 EUR/mois

Bilans

Disponibles?	Oui
Quelles années	2022-2023, 2023-2024 et 2024-2025

PV d'AG

Disponibles ?	Oui
Quelles années ?	2022, 2023, 2024,

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

Coordonnées du syndic :

OP WALLONIE

Tél.: 081.84.14.84

Chaussée de Liège,

652B/21

5100 JAMBES

Syndic.namur@op.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

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlaire.be



PIERRE
MARLAIR

& co

| Nous vous
ÉTONNERONS



15. NOS RESEAUX



facebook



Instagram

