



PIERRE MARLAIN & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue Sergent Vrithoff, 24/32 5000 - NAMUR (Salzinnes)

Appartement 2 chambres avec parking en option



2



102 m²



1

250.000 €



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. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Découvrez ce superbe appartement deux chambres idéalement situé à Namur (Salzinnes), au troisième étage (avec ascenseur) d'une résidence récente et parfaitement entretenue.

Avec ses $\pm 102\text{ m}^2$ habitables, il séduit immédiatement par ses volumes généreux et son lumineux living de $\pm 42\text{ m}^2$, ouvert sur une cuisine équipée moderne et fonctionnelle.

Vous y trouverez un confort optimal grâce à un chauffage central (condensation) au gaz, des châssis PVC double vitrage haut rendement et une installation électrique conforme.

Certificat énergétique : A.

L'espace nuit se compose de deux belles chambres et d'une salle de bains élégamment aménagée, dotée à la fois d'une baignoire et d'une douche à l'italienne. L'ensemble est en excellent état et ne nécessite aucun travaux.

Il est actuellement loué pour un loyer de 945€ (durée : 1 an). Idéalement orienté Est/Ouest, l'appartement bénéficie d'une agréable luminosité tout au long de la journée. Un garage/parking est disponible en option, offrant un réel atout dans ce quartier recherché.

Situé à proximité immédiate des commerces, transports, écoles et services, ce bien combine confort, fonctionnalité et emplacement de choix.

Que vous recherchez un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement de qualité, ce bien est une opportunité à ne pas manquer.

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 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. NOTIFICATION CADASTRALE

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Avenue Sergent Vrithoff 24 (A3/A3.2/)	G		0058C5P0008	ENTITÉ PRIV. #	---	---	vente sur plan	2J	0
1 - Avenue Sergent Vrithoff 24 (G.REZ/P08/)	G		0058C5P0018	ENTITÉ PRIV. #	---	---	vente sur plan	2J	0



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'56'' N L : 4°83'99'' E
Nom de la résidence	Les Bas Prés
Contenance du terrain	2 ares 84 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 102 m ²
Superficie living	+/- 42 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	2015
Orientation	Ouest en façade arrière Est en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Récent - très bon état

(*) superficie calculée en prenant la surface des pièces, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

! 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

250.000 € pour appartement
15.000€ pour parking (intérieur) en option

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

Appartement

Revenu cadastral net	1.155,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2.513,62,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 1.409,20 EUR (RCI x 0,560625)

Parking

Revenu cadastral net	1.155,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2.513,62,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 1.409,20 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du prix de départ)

Sur le prix de 250.000€

Sur base de droits d'enregistrement à **3%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.969,44 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur base de droits d'enregistrement à **12,5%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **36.088,87 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur le prix de 265.000€

Sur base de droits d'enregistrement à **3%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **12.474,11 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur base de droits d'enregistrement à **12,5%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **38.000,60 EUR** sur base du prix annoncé.

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

6. CROQUIS | 3ème ETAGE





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	4

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Elévation	Béton
Parement	Crépi

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chaudage

Type	Individuel - Central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière à condensation
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Thermostat d'ambiance - Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané
Répartitions	Par le compteur individuel
Appoint	Poêle au gaz propane

Système de ventilation

Type	OEM et OER dans les pièces sanitaires
------	---------------------------------------

Compteurs

Électricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz naturel	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC et velux
Vitrage	Double haut rendement (1,4 W/m2.K)

Électricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local compteurs (communs)
Tableaux	1

Égouttage

Type	Collectif
Système en place	Égouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant

I TIPS !



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

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence.

Plafond

Plafonné et peint.

Mobilier

Nombreux rangements et vaste plan de travail.

Electroménagers

- ❖ Four traditionnel.
- ❖ Table de cuisson gaz.
- ❖ Hotte.
- ❖ Lave-vaisselle.
- ❖ Frigo.
- ❖ Congélateur.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Egouttoir.
Robinet mitigeur monocommande.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de bains/douches

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.
Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ⌚ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur thermostatique.
Panoplie douchette à main.
- ⌚ Douche à l'italienne. Paroi en verre. Robinet mitigeur thermostatique.
- ⌚ Lavabo sur tablette de rangement. Robinet mitigeur monocoumande. Miroir.
Eclairage.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
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	Demandées le 13 novembre 2025, en attente de réception

9. SITUATION LOCATIVE

Bail	
Type de bail	Habitation - Résidence principale
Dates	
Date de signature du bail	01/11/2025
Date de début de bail	01/11/2025
Durée du bail	1 an
Loyer	
Loyer de base	945 EUR
Loyer indexé	Pas d'indexation
Charges	
Charges communes à provisionner au propriétaire	50 euros
Charges privatives à provisionner au propriétaire	Néant
Charges privatives à provisionner au fournisseur	Électricité, eau, gaz
Garantie locative	
Montant	1.640 EUR
Type	Bloquée sur le compte du propriétaire
Etat des lieux	
Présence	Non
Date de l'état des lieux	Néant
Enregistrement	
Enregistrement du bail	Non
Enregistrement de l'état des lieux	Non

! TIPS !

Le cas échéant, tous les documents locatifs sont disponibles sur simple demande.



Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande. 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.

! 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	20251013002506
Emissions spécifiques de CO ₂	15 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	81 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	8.900 kWh
Label	A

Attestation de conformité électrique

Conformité	Conforme
Date du contrôle	05/05/2015
Conforme jusqu'au	05/05/2040
Organisme de contrôle	AIB Vinçotte

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Sans objet

Non
13/11/2025

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Gris (pas d'indice de pollution)
22/09/2025
22/09/2026

BDES

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

Nul
Non

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement



12. COPROPRIÉTÉ

Nom de la copropriété

En attente

Quotités dans les parties communes :

Appartement

En attente

Emplacement de parking

En attente

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

En attente

Dettes dues à l'association des copropriétaires

En attente

Fonds

Fonds de roulement (pour le lot)

En attente

Fonds de réserve (pour la copropriété)

En attente

Litiges en cours

En attente

Acte de base

Disponible ?

En attente

Date de l'acte de base

En attente

Acte de base modificatif ?

En attente

Date de l'acte de base modificatif

En attente

Décomptes de charges

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Charges communes prop. totales à prévoir

En attente

Charges communes occup. totales à prévoir

En attente

Charges privatives à prévoir pour occupant

Eau, gaz, électricité, télécom

PV d'AG

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Nom du syndic

Sud Epervier

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.



PIERRE
MARLAIR
& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

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

15. NOS RESEAUX

