



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Vieille Drève, 8C 5340 GESVES (HALTINNE)

Appartement 2ch. avec mezzanine



2



126 m²



1

270.000 €



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

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

Prise de RDV en appelant le 081.840.840.

Amateurs de volumes atypiques et de tranquillité, cet appartement vous séduira dès les premières secondes. Situé au cœur d'un cadre verdoyant à Haltinne (commune de Gesves), ce duplex de $\pm 126 \text{ m}^2$ habitables vous offre espace, charme et fonctionnalité.

Installé dans un immeuble entièrement rénové en 2010, il se compose d'un vaste séjour lumineux avec poêle à pellets, d'une cuisine équipée conviviale avec coin bar, de deux chambres, d'une salle de bains avec baignoire d'angle, et d'une superbe mezzanine pouvant faire office de bureau ou de coin lecture. Nous notons également la présence d'un petit espace de rangement et d'une buanderie ainsi que de deux greniers. Idéal pour du rangement !

La terrasse orientée à l'est avec vue dégagée d'environ 25 m^2 , vous permettra de profiter des petits-déjeuners au soleil, dans un environnement paisible.

Côté confort : double vitrage, chauffage local aux pellets, électricité conforme au RGIE, boiler électrique, PEB C, placards intégrés... L'appartement est en très bon état et prêt à accueillir ses nouveaux occupants.

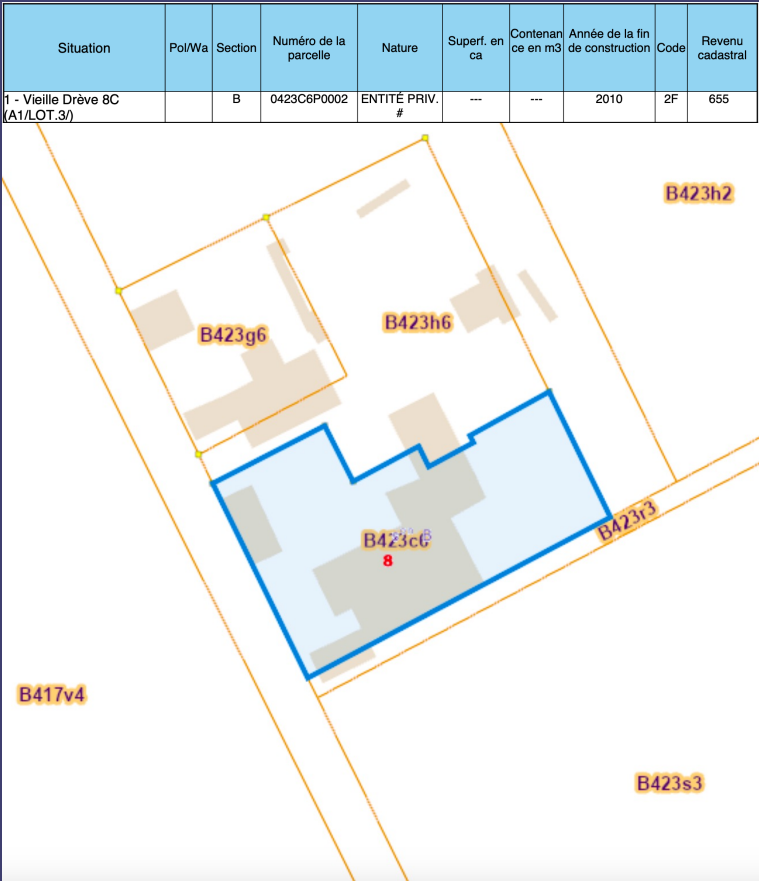
Vous bénéficiez également de deux emplacements de parking et d'un environnement résidentiel agréable à quelques minutes des grands axes et de Namur.

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

Gesves, 4° div. Haltinne, section B, numéro 423C6P0002 (A1/LOT.3/)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°43'98" N L : 5°08'81" E
Nom de la résidence	IMMEUBLE A HALTINNE VIEILLE DREVE 8
Lot vendu	LOT 3
Contenance du terrain (copro)	16 ares 67 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 126 m ²
Superficie utile (**)	+/- 150 m ²
Superficie terrasse	+/- 25 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces sanitaires	1
Cave	Non
Parkings	2 - extérieurs (compris dans le lot)
Année ou période de construction	2010 (rénovation immeuble existant)
Orientation	Ouest pour le living, Est pour la terrasse
Disponibilité	A l'acte
Etat du bien	Très bon

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, greniers exclus et terrasse calculée à 50% de sa superficie.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, greniers compris et terrasse calculée à 50% de sa superficie.

5. FINANCIER

Prix de départ
270.000 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	655,00 EUR
Revenu cadastral indexé	1.425,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier	763,27 EUR (RCI x 0,560625)

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

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 **12.642,26 EUR**.

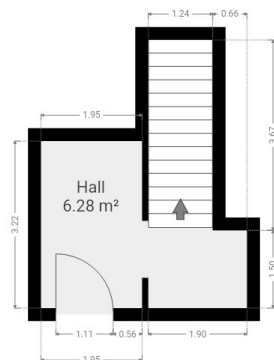
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **38.637,70 EUR**.

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 | REZ



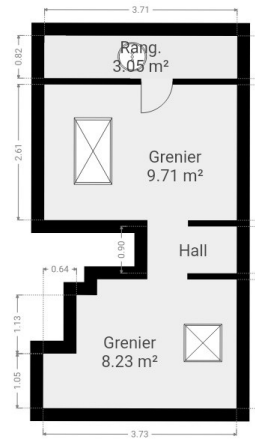
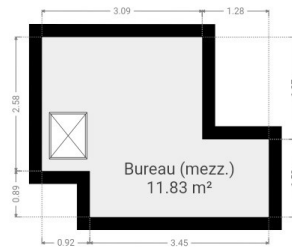
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | 1^{ER} ETAGE



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

6. CROQUIS | 2^{ème} 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 immeuble	3 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Briques, pierres et blocs de béton
Parement	Pierres et bois (bardage)

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Local
Carburant	Pellets
Diffuseurs	Poêle
Générateur	Poêle
Régulation	Sur l'appareillage directement
Production d'ECS	Par un boiler électrique (2ème étage)

Système de ventilation

Type	OEM dans WC et SDB
	OAR dans 1 chambre et 1 bureau

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	/

Menuiseries

Châssis	PVC et bois (velux)
Vitrage	Double
Divers	Placards dans le hall du 1 ^{er} étage

Electricité

Compteur	Communiquant
Situation	Hall d'entrée
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif copropriété
Système en place	Fosse septique, cependant, des travaux pour le placement d'une station d'épuration devront être réalisés par la copropriété. Financement via répartition au pro rata des quotités.

Divers

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

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

Ascenseur	/
Panneaux solaires	/
Adoucisseur d'eau	/
Parlophonie	Oui

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 170 m ²
Orientation	Est
Terrasse	Oui
Superficies	+/- 25 m ²
Orientations	Est



I 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.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Equipements

Mobilier

- ☞ Rangements en suffisance
- ☞ Plan de travail
- ☞ Espace bar
- ☞ Crédence carrelée

Electroménagers

- ☞ Frigo et congélateurs encastrés
- ☞ Four traditionnel encastré
- ☞ Lave-vaisselle encastré
- ☞ Emplacement pour four à micro-ondes
- ☞ Table de cuisson 4 zones
- ☞ Hotte d'extraction

Sanitaires

Evier en résine avec rinçoir et égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Portions de murs carrelées.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire d'angle avec équipement douche.
- ☺ Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Double lavabo sur meuble d rangement. Robinets mitige monocommandes. Miroirs. Eclairage.
- ☺ Meuble colonne.
- ☺ Barre de séchage pour serviettes.
- ☺ Extracteur d'air.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	En attente
Schéma de d'orientation local	En attente
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme	Oui - plusieurs
Permis 1 – Date	04/04/2003
Permis 1 – Objet	Transformation d'un bâtiment de ferme en logements
Permis 2 – Date	06/04/2021
Permis 2 – Objet	Régularisation + divers
Permis 3 – Date	06/02/2025
Permis 3 – Objet	Régularisation répartition des unités d'habitation
Permis d'environnement ?	Non
Date	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, datées du 16 juin 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales de la commune de Gesves sont 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.



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale.

L'immeuble faisant partie d'une copropriété, il existe des servitudes inhérentes à cette situation de fait et de droit, lesquelles sont reprises dans les actes de base.

Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de servitude autre que celle reprise dans son titre de propriété.

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

Certificat énergétique

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

20250527019995
9 kg CO₂/m².an
247 kWh/m².an
33.595 kWh
C

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'à
Organisme de contrôle

Oui, conforme
03/12/2012
03/12/2037
Vinçotte

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle
Résultat
Conforme jusqu'à

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
07/05/2025

BDES

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

Pas d'indice de pollution
En attente
En attente

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
Non, mais axe faible en bordure de terrain

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

IMMEUBLE A HALTINNE VIEILLE DREVE 8

Quotités dans les parties communes :

LOT 3

25/100°

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

En attente

En attente

Fonds de roulement :

En attente

Fonds de réserve :

En attente

Litiges en cours

En attente

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

05/05/2010

Acte de base modificatif ?

Oui

Dates des actes de base modificatifs

04/09/2012 – 17/11/2025

Décomptes individuels

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Charges communes propriétaire (non occupant) totales à prévoir *

En attente

Charges communes occup. totales à prévoir *

En attente

Charges privatives à prévoir pour l'occupant

En attente

* sur base du décompte 2023-2024

PV d'AG

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Bilan

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Coordonnées du syndic :
Par un copropriétaire –
coordonnées non
transmises (RGPD)

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

Manon DETHY

Stagiaire IPI

0470.10.91.02

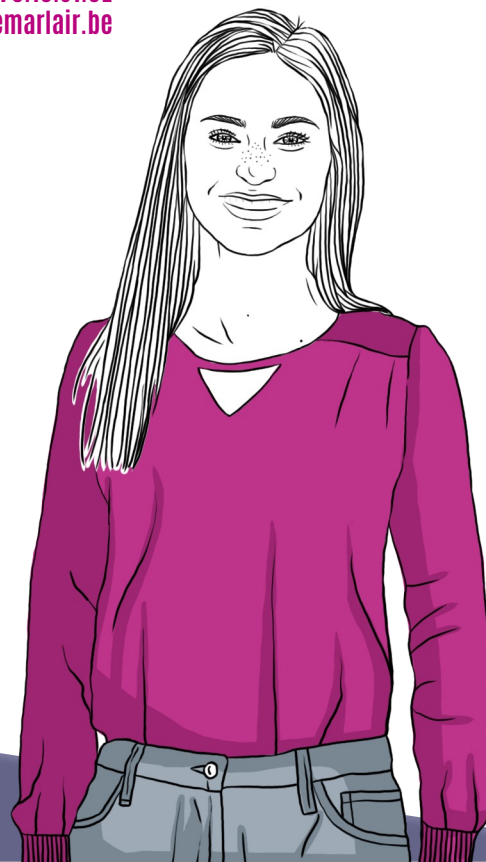
manon@pierremarlair.be



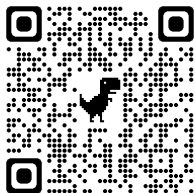
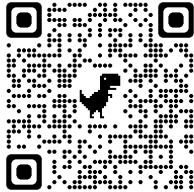
PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ETONNERONS



15. NOS RESEAUX



facebook

