



PIERRE MARLAI & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Fond du Maréchal, 20 5020 - Suarlée

Terrain industriel de +/- 24 ares dans le parc économique ECOLYS du BEP
(+ second terrain de +/- 20 ares en option)

180.000 



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. Servitudes et conditions spéciales
9. Certifications
10. Procédure en cas d'intérêt
11. Nos réseaux
12. 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.

Situés au cœur du parc économique **ECOLYS** à Suarlée, ces terrains industriels offrent une rare opportunité pour toute entreprise souhaitant s'implanter dans un environnement professionnel dynamique et idéalement connecté.

Le **terrain principal (P1)**, d'une superficie d'environ **24 ares**, bénéficie d'une largeur confortable et d'une profondeur permettant la réalisation d'un projet bâti (sous réserve des autorisations urbanistiques en vigueur).

Un **second terrain de +/- 20 ares (P2)**, proposé en option, permet d'envisager une extension ou un complément stratégique de stockage (non constructible).

Les parcelles, en cours de division, seront accessibles via des servitudes prévues pour l'accès, les évacuations et les raccordements.

Le site est raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité et se situe en zone égouttée, avec possibilité de repiquage tel que précisé dans le dossier urbanistique.

L'orientation sud-est et l'environnement économique structuré renforcent l'attractivité du bien. Proches des axes majeurs et des activités du BEP, ces terrains constituent une base solide pour un développement professionnel sur mesure.

Prix de départ : 180.000 € pour P1 et 35.000 € pour P2, à considérer comme appel à négociation.



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 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

Namur, 9^{ème} division Suarlée, section F, numéros 21Y3P0000 et 21Y2P0001 (*partie*).
Division en cours de réalisation. Le terrain identifié en P1 est le terrain vendu principalement, le terrain identifié en P2 est le terrain vendu en option.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°48'91" N L : 4°79'32" E
Contenance du terrain P1	+/- 24 ares
Contenance du terrain P2	+/- 20 ares
Largeur terrain P1	+/- 54 mètres
Profondeur terrain P1	+/- 45 mètres
Largeur terrain P2	+/- 100 mètres
Profondeur terrain P2	+/- 20 mètres
Disponibilité	A l'acte
Orientation	Sud-Est



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.

Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de départ

Terrain principal P1 : 180.000 EUR

Terrain option P2 : 35.000 EUR

Ces prix sont 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

Le revenu cadastral du bien fera l'objet d'un recalcul par l'administration du cadastre après division par le géomètre (en cours de réalisation).

Frais d'acquisition*

Agence immobilière :

L'acquéreur prendra à sa charge les honoraires de l'agence concernant la vente du bien.

Honoraires :

- 7.260€ TVAC (TVA 21%) si vente des terrains conjoints
- 4.840€ TVAC (TVA 21%) si vente des terrains séparément

Droits d'enregistrement et frais de notaire

Terrain principal : 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 **26.856,08 EUR**.

Terrain principal + option : 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 **31.472,48 EUR**.

Terrain option : 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 **7.458,01 EUR**.



6. DIVISION

Le bien objet de la présente vente fait l'objet d'une division car fait partie d'un plus grand ensemble. Les parcelles P1 (principal) et P2 (option) seront créées, ce qui sera constitutif de plusieurs conséquences :

- Un plan de géomètre est **en cours de réalisation** et sera fourni dès réception. Les contenances définitives ne sont donc pas encore connues, de même que les revenus cadastraux.
- Il y aura des **servitudes** à constituer pour l'accès aux terrains, l'utilisation de canalisations (fourniture et évacuation des eaux usées) et autres.
- Le BEP doit marquer son **accord sur la division**. Procédure : lorsque l'amateur est identifié, un document du BEP (formulaire de demande d'accord quant à une cession de droit) doit être transmis. Dès réception, le BEP y apportera réponse sans tarder et communiquera sa décision. La division doit respecter la charte urbanistique et environnementale générale des parcs d'activité économique de la province de Namur (disponible sur simple demande). Cet accord par le BEP constitue une condition suspensive à la vente des parcelles.
- Pour information, le terrain P1 pourra être bâti. Le terrain P2 ne pourra pas être bâti.



7. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

La voirie est raccordée au réseau de distribution d'eau. Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur. Servitude prévue à cet égard.

Raccordement au réseau de distribution électrique

La voirie est raccordée au réseau de distribution électrique. Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur. Servitude prévue à cet égard.

Egouttage

Le terrain est situé en zone égouttée. L'acquéreur devra se repiquer sur les canalisations d'égouttage du bâtiment situé au numéro 20 de la rue Fond du Maréchal. Servitude prévue à cet égard.
Note : La taque de raccordement est à 2 mètres de la rigole à rue dans l'alignement de l'allée. Il faudra donc tirer une conduite dans l'allée d'accès ou se raccorder au collecteur au fond de la parcelle.

8. SITUATION URBANISTIQUE



Le bien repris ci-dessus est situé:

1^o - dans un périmètre: /

- en "Zone d'activité économique industrielle" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme:

Date	Objet du permis
10/05/2011	construction d'un hangar
26/08/2013	Création d'un sas d'entrée pour l'accès aux bureaux

- Le bien est situé en "Zone d'activité économique industrielle" du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

Commentaire(s) du service technique:

- Zonage: Parc industriel de Namur - Nord (Rhines - Ecolys)

Les renseignements urbanistiques concernent principalement le bâtiment implanté sur le terrain qui fera l'objet de la division.

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.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le terrain est vendu avec des servitudes établies à son profit afin de permettre le raccordement aux différents impétrants, à savoir les égouts, l'eau et l'électricité. En effet, l'ensemble des raccordements devra être réalisé via un terrain intermédiaire situé entre le terrain vendu et la voirie. À ce titre, des servitudes de passage et de tréfonds seront prévues ou constituées, garantissant un accès légal et pérenne aux réseaux nécessaires.

Ces servitudes permettront l'installation, l'entretien, la réparation et le renouvellement des conduites et câbles indispensables à la viabilisation du terrain, sans restriction d'usage pour le futur acquéreur.

Les modalités précises des servitudes seront reprises dans l'acte authentique.

! 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	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Validité	Sans objet

Certificat énergétique

Code unique	Sans objet
Emissions spécifiques de CO ₂	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	/

BDES

Résultats	Non
Date de l'extrait	En attente
Date de validité de l'extrait	En attente

Aléa d'inondation

Zone	Aléa nul
Axe de ruissellement	Oui

11. 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.

11. 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.

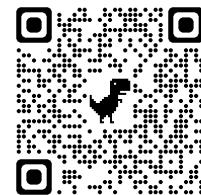
Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

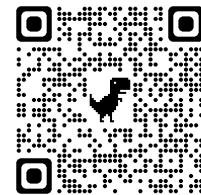
12. NOS RÉSEAUX



facebook



Instagram



13. PUBLICITÉ 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



MARLAIR X PAN DSGN