



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de Bruxelles 58-60 5000 NAMUR

Immeuble de rapport (1 commerce + 6 appartements)

Avec travaux à réaliser selon permis

Faire offre à partir de 950.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. URBANISME
7. PLANS
8. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. SITUATION LOCATIVE
11. CERTIFICATIONS
12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET
13. NOS RESEAUX
14. PUBLICITÉ ET VISITES



1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV en appelant le 081.840.840.

Nous vous proposons un immeuble exceptionnel situé au centre-ville de Namur, dans un quartier en plein essor qui bénéficiera très prochainement d'un vaste projet de piétonnisation, favorisant ainsi le confort des riverains et l'attractivité commerciale. Cet immeuble est implanté au sein du très dynamique quartier universitaire à proximité immédiate de toutes les commodités urbaines (gare, commerces, services).

L'immeuble se compose d'un commerce au rez-de-chaussée, un café emblématique de Namur, connu de tous pour son ambiance conviviale et son ancrage local (il sera libre pour la vente, sauf rachat de fonds de commerce à intervenir en sus), ainsi que de six appartements répartis sur plusieurs étages. Ces logements, à fort potentiel locatif, représentent une excellente opportunité d'investissement.

Il est important de noter que l'immeuble devra être remis en conformité (actuellement en infraction d'urbanisme) au regard d'un permis d'urbanisme octroyé en 2022 (valable 5 ans) pour la configuration évoquée ci-avant.

Idéal pour futurs commerçants souhaitant profiter d'un emplacement exceptionnel ou pour investisseurs cherchant à se positionner dans un quartier stratégique de Namur. Cet immeuble est une opportunité unique de participer à la dynamique d'un quartier en pleine transformation.

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez-nous rapidement!



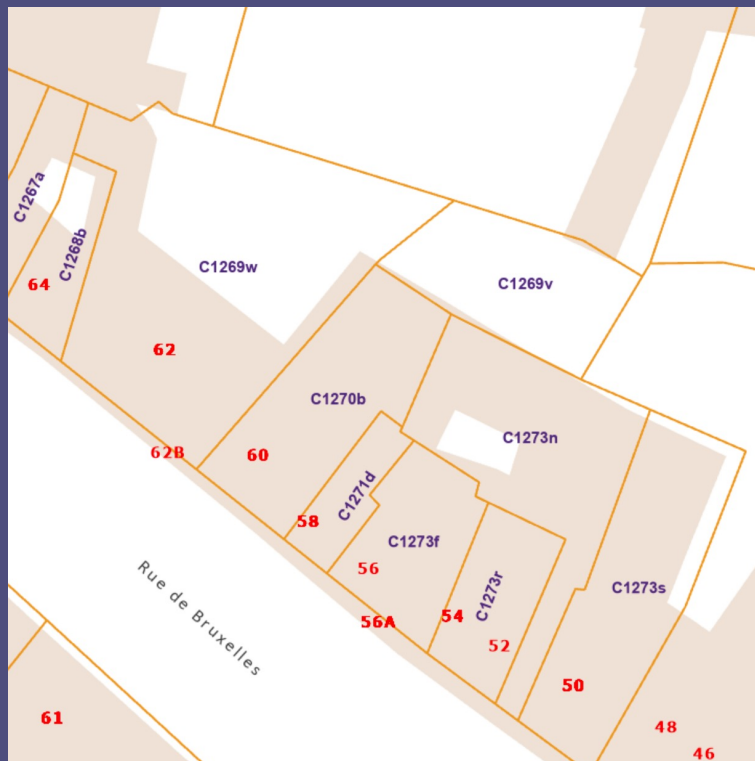
2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 1^e division, section C, numéros :

- 1270B (numéro 60)
- 1269V (terrasse numéro 60)
- 1271D (numéro 58)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Période de construction	Avant 1850
Situation	I : 50°46'61" N L : 4°86'10" E
Contenance du terrain	58 : 69 centiares 60 : 1 are 94 centiares Terrasse 60 : 1 are 54 centiares Total : 4 ares 38 centiares
Superficie nette commerce	+/- 200 m ² +/- 78 m ² de réserve +/- 40 m ² de cave
Superficie terrasse commerce	+/- 150 m ²
Superficie nette appartement 1 (1.1)	+/- 49 m ² (1 chambre)
Superficie nette appartement 2 (1.2)	+/- 45 m ² (1 chambre)
Superficie nette appartement 3 (1.3)	+/- 56 m ² (1 chambre + terrasse)
Superficie nette appartement 4 (2.1)	+/- 82 m ² (2 chambres)
Superficie nette appartement 5 (2.2)	+/- 65 m ² (2 chambres)
Superficie nette appartement 6 (3.1)	+/- 92 m ² (2 chambres + terrasse)
Année ou période de construction	En attente
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir situation locative)
Particularités	Permis d'urbanisme à réaliser

(*) Mesures prises sur le plan du permis d'urbanisme, terrasses comprises, sauf pour le commerce.

5. FINANCIER

Prix de départ

950.000 EUR - Faire offre à partir de

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 immeuble 58	1.923,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 4.185,02 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 2.346,23 EUR (RCI x 0,560625)
Revenu cadastral net immeuble 60	4.367,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 9.503,90 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 5.328,12 EUR (RCI x 0,560625)
Revenu cadastral net terrasse immeuble 60	1,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2,17 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 1,22 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

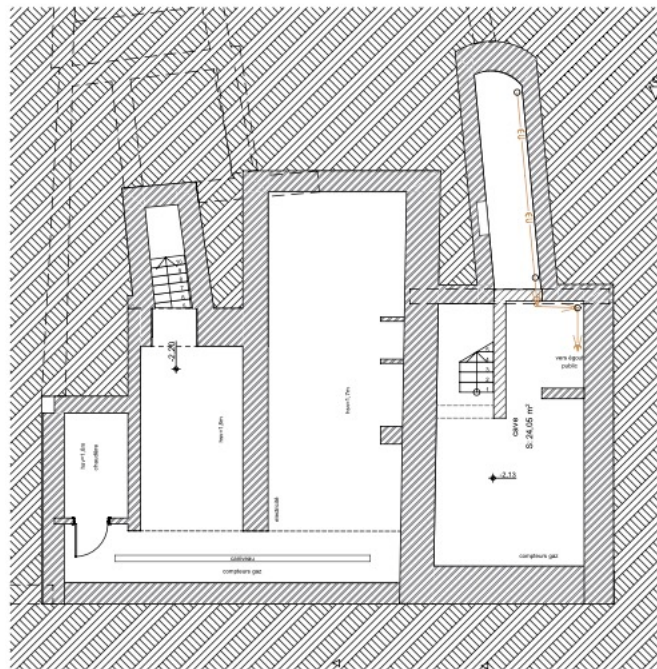
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **125.351,07 EUR**.

6. URBANISME

Plan de secteur	Zone d'habitat, périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.
Schéma de développement	Classe A+ (min 45 log/ha).
Guide Régional d'Urbanisme	Centre ancien protégé de Namur.
Inventaire	Patrimoine architectural de Namur / Périmètre de la carte archéologique de Namur.
Permis d'urbanisme ?	Oui, plusieurs.
<u>Permis 1</u>	
Date de permis d'urbanisme	12 février 2002.
Objet	Construction d'une annexe au numéro 58 de la rue de Bruxelles.
Mis en œuvre	Oui.
<u>Permis 2</u>	
Date de permis d'urbanisme	24 janvier 2002.
Objet	Agrandissement d'une surface Horeca au numéro 60 de la rue de Bruxelles.
Mis en œuvre	Oui.
<u>Permis 3</u>	
Date de permis d'urbanisme	30 décembre 2014.
Objet	Transformation et l'extension d'un commerce aux numéros 58-60 de la rue de Bruxelles.
Mis en œuvre	Oui.
<u>Permis 4</u>	
Date de permis d'urbanisme	16 décembre 2022.
Objet	Réaménagement d'une surface commerciale Horeca et transformation de 2 immeubles de logements aux numéros 58-60 de la rue de Bruxelles.
Mis en œuvre	Non – à réaliser par l'acquéreur.
Constat d'infraction	L'immeuble présente actuellement des infractions d'urbanisme qui devront être régularisées conformément au permis octroyé.
Informations urbanistiques	Demandées le 6 septembre 2024, en attente de réception.

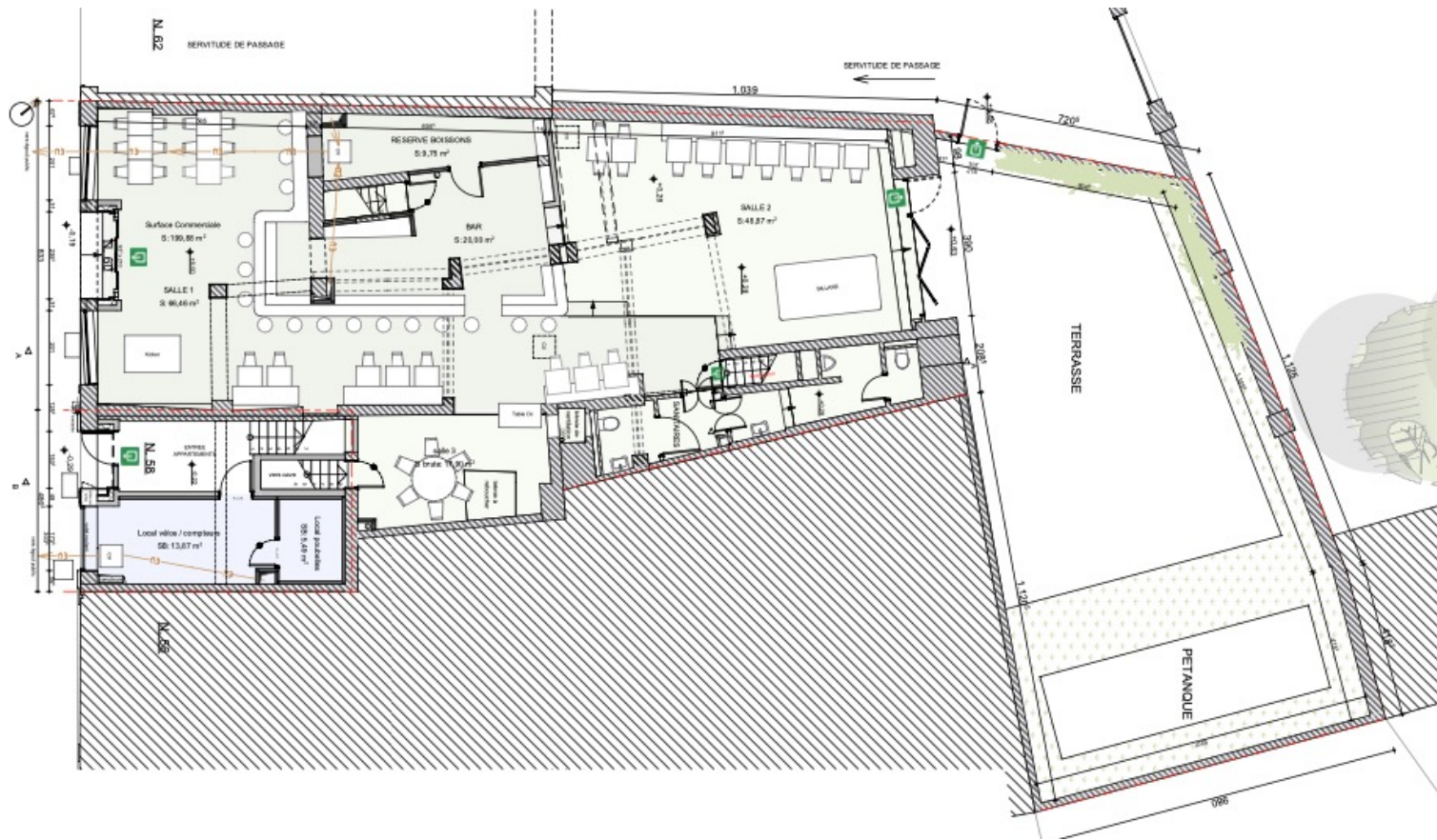
7. PLANS DU PERMIS - Sous-sol

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



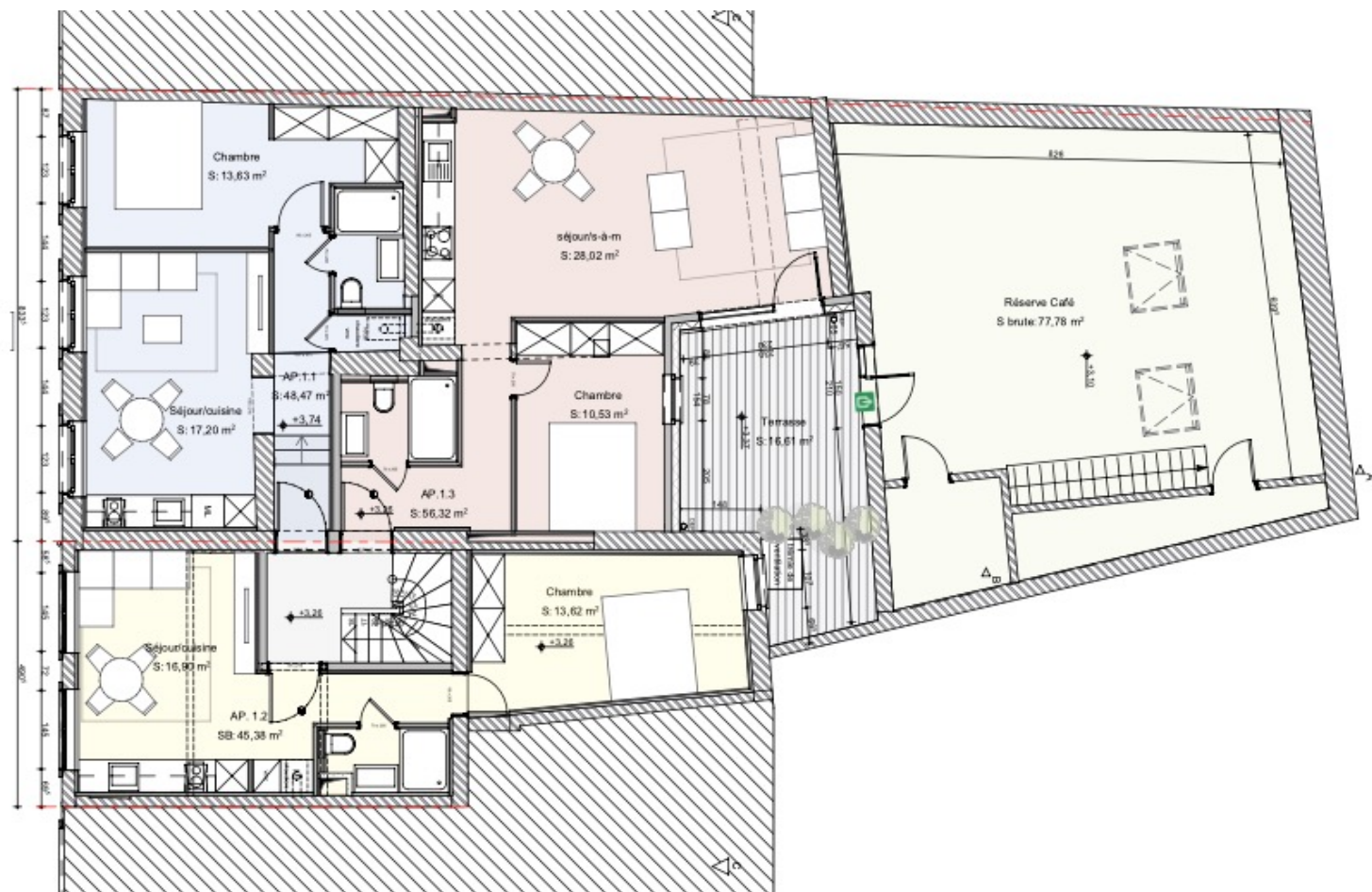
7. PLANS DU PERMIS - Rez-de-chaussée

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



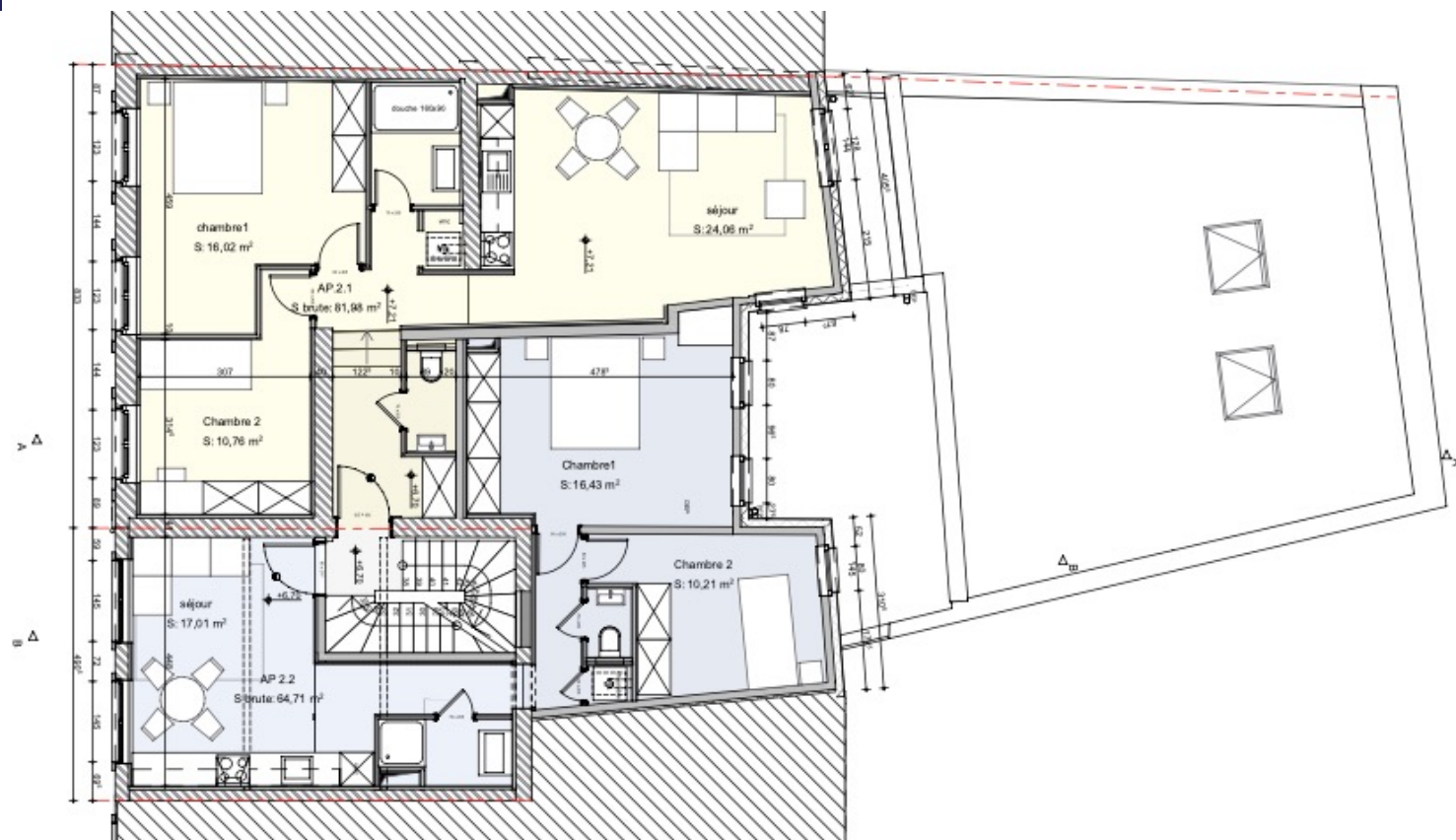
7. PLANS DU PERMIS - Premier étage

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



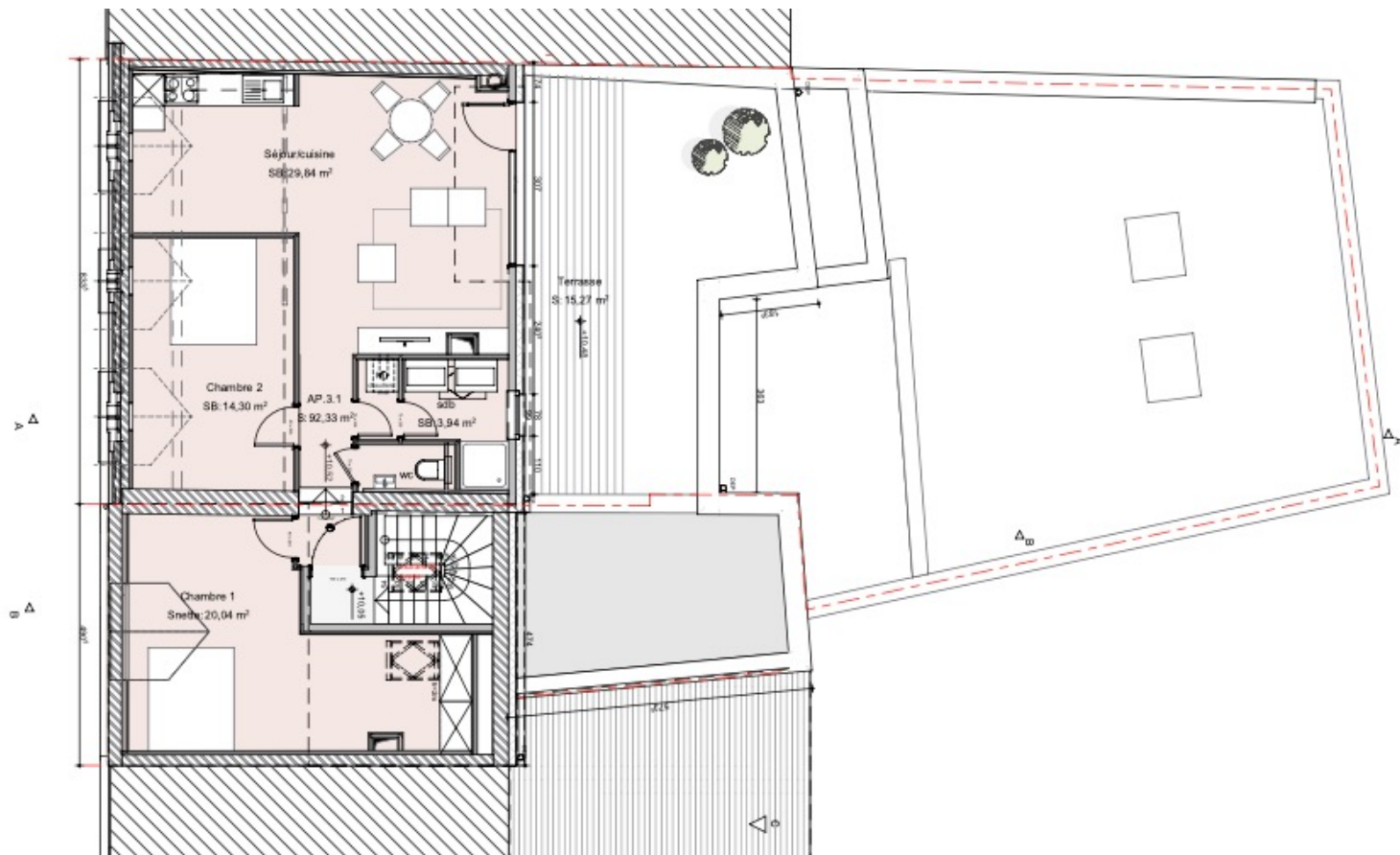
7. PLANS DU PERMIS - Deuxième étage

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



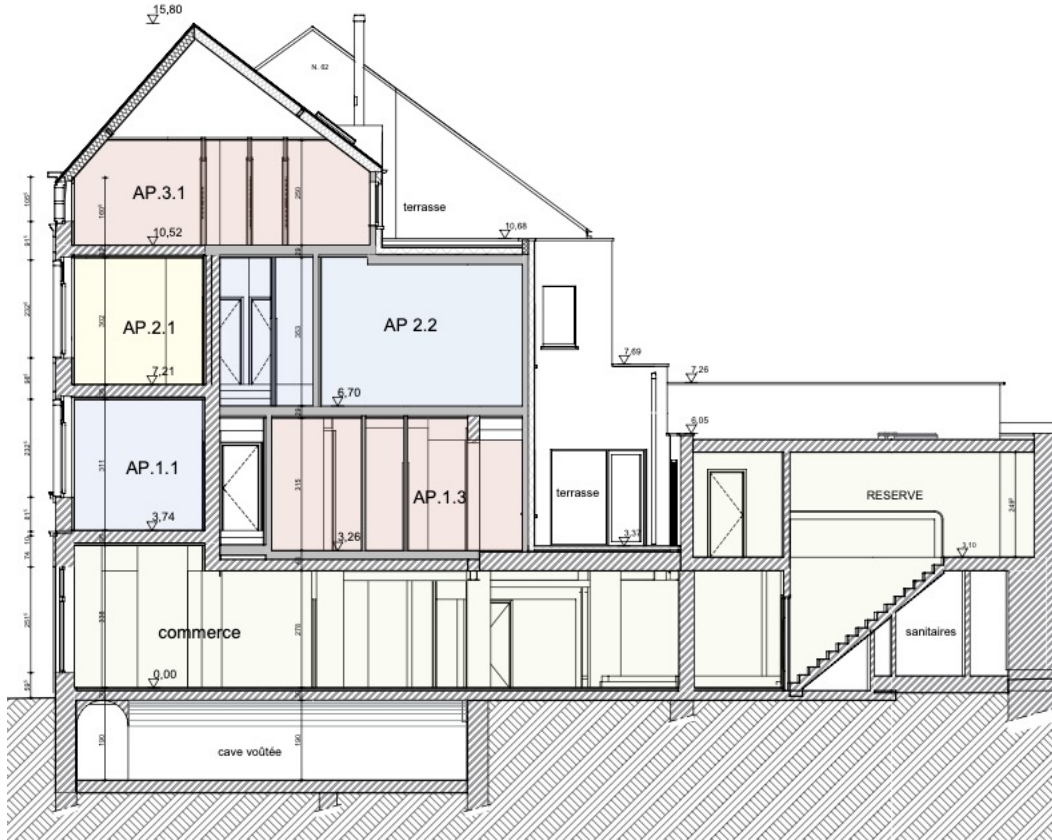
7. PLANS DU PERMIS - Troisième étage

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



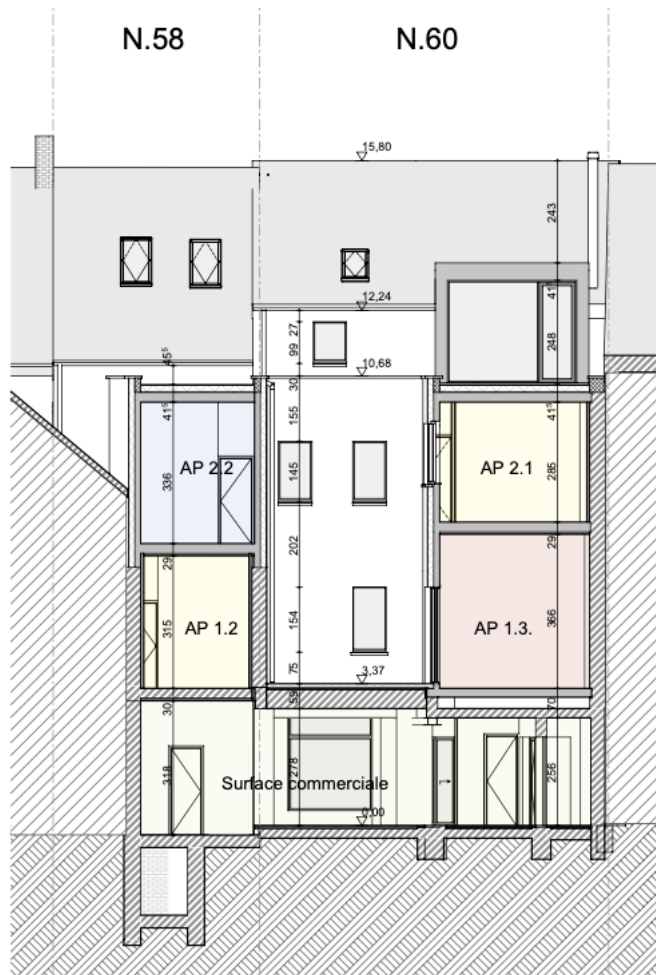
7. PLANS DU PERMIS - Coupe

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



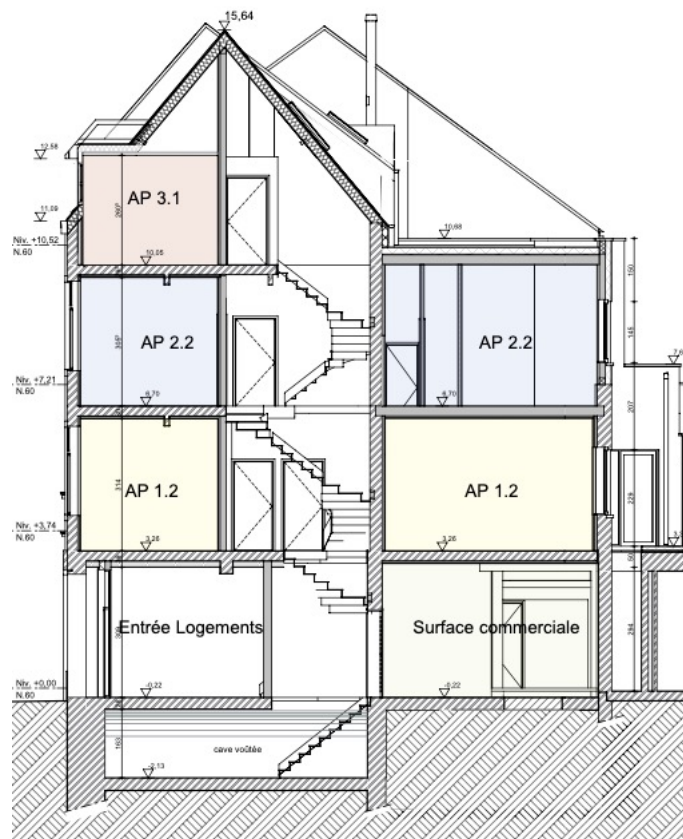
7. PLANS DU PERMIS - Coupe

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



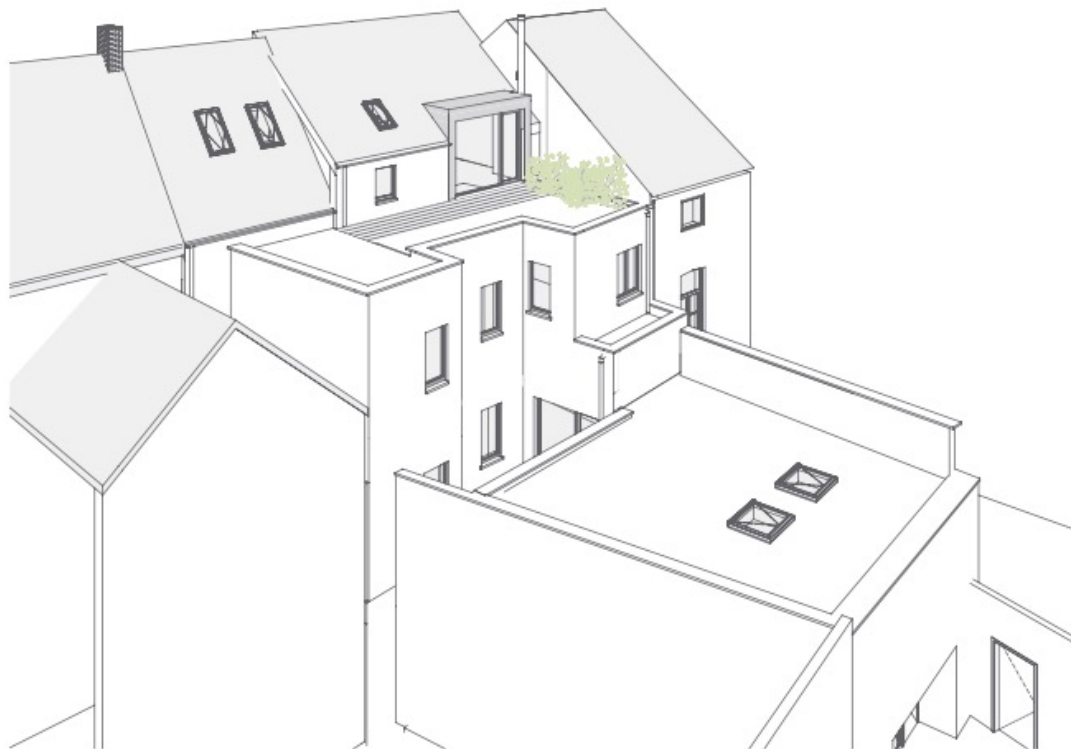
7. PLANS DU PERMIS - Coupe

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



7. PLANS DU PERMIS - Façades (arrière)

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



7. PLANS DU PERMIS - Façades (avant)

Les plans du permis peuvent être envoyés sous format digital en meilleure qualité sur simple demande.



8. 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.

De plus, il n'est fait ici qu'une description sommaire des équipements et finitions étant donné que ceux-ci seront amenés à être modifiés avec les travaux du permis.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2 et 2

Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	Traditionnelles
Couverture de toit	Tuiles, ardoises
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Pierres et briques
Parement	Pierres et briques

Chauffage (actuel)

Type	À circulation d'eau chaude - collectif
Appareillage	Chaudière VAILLANT (dans la cave du commerce)
Combustible	Gaz naturel
Citerne	/
Contenance	/
Régulation	Par VT
Répartition	Oui - calorimètres ou répartiteurs
Production d'ECS	Par un boiler couplé à la chaudière

Système de ventilation

Type	/
------	---

Compteurs

Electricité	Deux compteurs – commerce et kots
Eau	Compteur collectif – pas de décompteur
Gaz	Compteur collectif

I TIPS !

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



Menuiseries extérieures

Châssis	PVC, bois
Vitrage	Double

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	/
Puissance	/
Certificats verts?	/

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	/
Terrasse commerce	Oui
Contenance	+/- 150 m ²
Terrasses appartements	Oui, pour les appartements 1.3 (16,61 m ²) et 3.1 (15,27 m ²).



9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Les titres de propriété ont été analysés et comportent les servitudes et conditions spéciales intégralement reproduites ci-dessous (sic) :

Concernant l'immeuble 58 et 60 :

CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur déclare bien connaître la situation créée par suite de la division opérée par le vendeur de sa propriété, telle qu'elle est décrite au plan ci-annexé, la partie du bien restant appartenir au vendeur est figuré audit plan sous liseré jaune.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES

À titre de servitude réelles et perpétuelles, les comparants ont convenu ce qui suit :

1. A charge du fonds vendu au profit du fonds restant appartenir au vendeur :

A. Une petite fenêtre garnie de barreaux à verre martelé sur châssis dormant mais avec un système de ventilation à lames de verre parallèles donnant sur l'aéra et figurée au plan sous le numéro 3 devra subsister.

B. La garniture de barreaux horizontaux située à hauteur de l'annexe appartenant au vendeur et clôturant l'aéra devras subsister.

C. L'acquéreur ou ses ayants droit s'interdisent de construire en annexe à la façade arrière, à une hauteur plus élevé que celle existant actuellement, au faite du toit.

Elle s'interdit pour elle ou ses ayants droit à vider les eaux usées dans les corniches du toit ; c'est interdiction se justifie car la corniche d'une annexe passe au ras d'une fenêtre de la façade arrière.

2. Au profit des fonds vendu à charge du fonds restant appartenir au vendeur :

A. La fenêtre du premier étage de la maison vendue (façade arrière) est actuellement à une distance inférieure à la distance légale, elle pourra subsister dans son état actuel et rester ouverte, mais elle restera garnie de barreaux.

B. Les eaux du toit de la maison vendu seront évacuées dans une citerne située dans le fonds restant appartenir au vendeur. Les eaux usées seront évacuées dans la conduite dégoût, telle qu'elle est figurée au plan ci-annexé. (servitude réciproque).

C. La fenêtre située au rez-de-chaussée de la façade arrière à châssis à un ouvrant sans barreaux subsistera dans son état actuel.

Tous les murs séparatifs sont mitoyens jusqu'à l'héberge sauf indication contraires au plan ci-annexé. »

Concernant la cour (terrasse) :

Il est fait mention de servitudes ou conditions spéciales qui ne sont plus d'application et qui, dès lors, ne sont pas reproduites ici.

Pour le surplus :

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.



10. SITUATION LOCATIVE

Le bien étant actuellement en infraction d'urbanisme, les propriétaires ont souscrit des conventions d'occupation précaire pour les logements.

Le commerce est quant à lui loué mais sera libéré pour l'acte. Il est possible de racheter le fonds de commerce moyennant une convention de cession de fonds de commerce à négociier en sus.

Les informations donnés au sujet de la location sont donc données à titre indicatif.

Voici un résumé de la situation locative :

Situation locative										
Unité	Type de bail	Loyer de base	Loyer indexé	Date de début de bail	Durée du bail	Reconduction	EDL E	Garantie locative	Enregistrement bail	Enregistrement EDL E
Commerce	Commercial	2 500,00 €	2 816,06 €	1/12/15	9 années	Non	Non	Non	Non	Non
Kot 1	Occupation précaire	150,00 €	150,00 €	18/03/24	/	Non	Non	Non	Non	Non
Kot 3	Occupation précaire	150,00 €	150,00 €	1/04/23	/	Non	Non	Non	Non	Non



11. CERTIFICATIONS

Attestations de conformité électrique

L'immeuble devant être rénové en profondeur, l'acquéreur dispense le vendeur de fournir des attestations de conformité électriques.

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	09/09/2024

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date des extraits	09/10/2024
Date de validité des extraits	09/04/2025

Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

Certificats énergétiques

L'immeuble devant être rénové sur base d'un permis d'urbanisme, des déclarations PEB Initiale ont été réalisées.

Le rapport sera transmis sur simple demande.

Attestation étanchéité citerne à mazout

Pas d'application.



12. 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.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

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

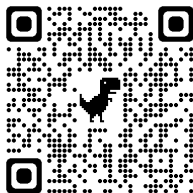
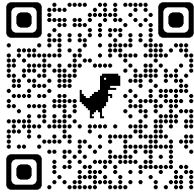
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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.

13. NOS RÉSEAUX



facebook



14. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Antoine MARLAIR

IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

LASKA
STUDIO