



PIERRE MARLAI & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

Rue Henri Lecocq 8 bte 3  
5000 - SALZINNES/NAMUR

Appartement rénové de +/- 70 m<sup>2</sup>, 2 chambres + cave  
+ parking en sous-sol

230.000

€



# 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](http://www.pierremarlair.be).

Prise de RDV en ligne via notre site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) (onglet « prendre rendez-vous »).

Idéalement situé face au CHU UCL Namur (site Sainte-Élisabeth), au sein d'une résidence bien entretenue avec ascenseur, ce bel appartement rénové d'environ 70 m<sup>2</sup>, situé au premier étage, séduira tant les investisseurs que les futurs occupants.

Il se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour lumineux donnant accès à un balcon, d'une cuisine équipée, de deux chambres confortables, d'une salle de douches et d'un WC séparé.

Une cave privative ainsi qu'un emplacement de parking en sous-sol viennent compléter l'ensemble et apportent un réel confort au quotidien.

L'appartement est actuellement loué 825 EUR hors charges, ce qui permet d'apprécier pleinement son potentiel locatif dans un quartier très recherché. Les locataires ayant remis leur préavis, le bien sera libre de toute occupation à partir du 1<sup>er</sup> mai 2026, offrant ainsi une flexibilité idéale pour une nouvelle mise en location ou une occupation personnelle.

Sur le plan technique, le bien bénéficie d'un PEB C, d'une installation électrique conforme jusqu'en 2046 et d'un chauffage électrique.

À noter enfin qu'un second appartement est proposé à la vente dans le même immeuble et au même prix, représentant une opportunité intéressante pour un investissement groupé.

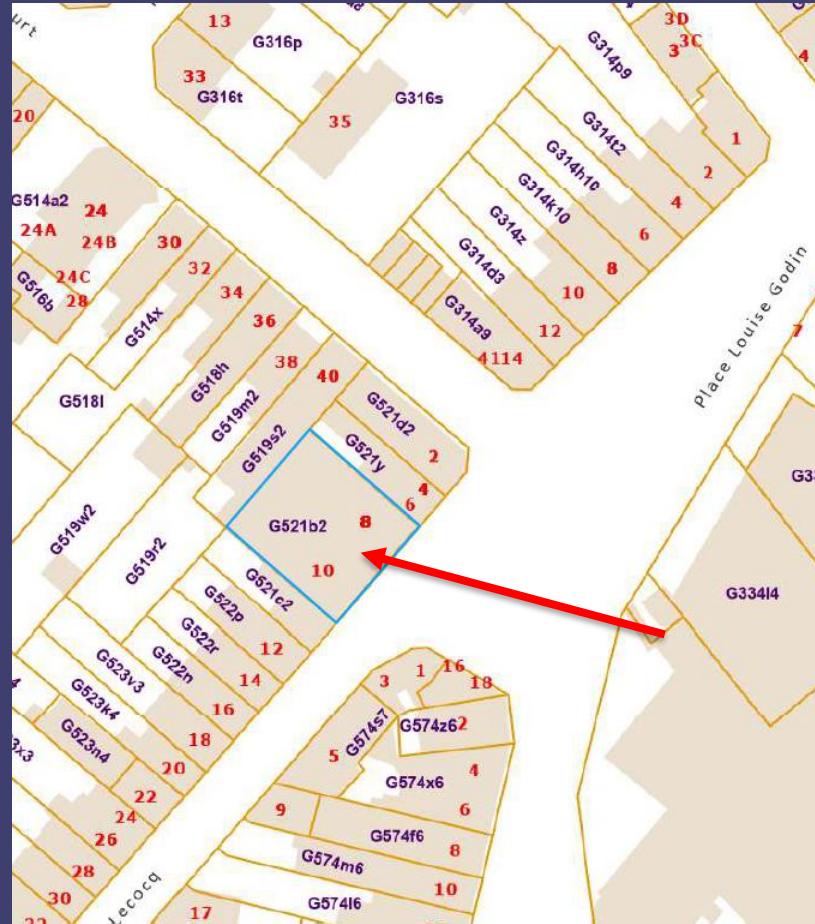


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 2<sup>ème</sup> division, section G, numéro 521B2 (A1/3/C8.P7).



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'38'' N L : 4°50'32'' E
Nom de la résidence	LA MARLAGNE
Contenance du terrain	4 ares 52 centiares (d'après le titre de propriété)
Superficie nette habitable (*)	+/- 70 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 23 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de pièce d'eau	1
Terrasse/balcon	Oui
Cave	Oui
Garage	Non
Emplacement de parking en sous-sol	Oui, en option, moyennant un supplément de 15.000 EUR
Grenier	Non
Année ou période de construction	1977 (enrôlement au PI)
Orientation	Sud-Est (façade avant)
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir supra)
Etat du bien	Rénové

(\*) Mesures prises *in situ* et *intra muros* à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

## 5. FINANCIER

### Prix de présentation

**230.000 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

#### Appartement n°3+ cave n°8+ parking n°7

☞ Revenu cadastral net	<b>1.346,00 EUR</b>
☞ Revenu cadastral indexé (2025)	<b>+/- 3.021,23 EUR (RC x 2,2446)</b>
☞ Précompte immobilier (2025)	<b>+/- 1.693,77 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

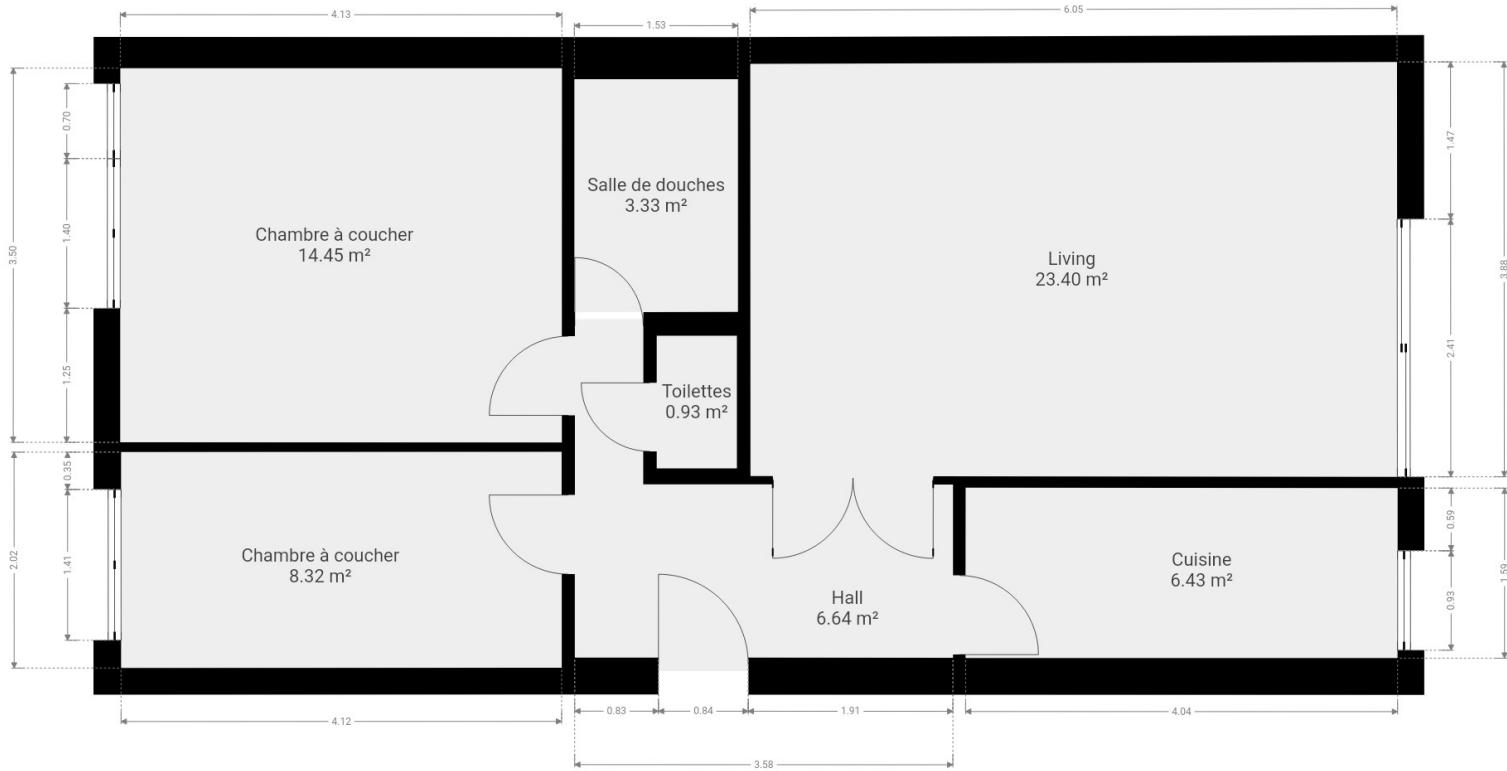
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.318,62 EUR**.



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 **33.518,69 EUR**.



# 6. CROQUIS | Premier étage





# 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	2 façades

## Maçonnerie

Sousbasement	Pierres bleues
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Individuel
Combustible	Électricité
Générateur	Aucun
Diffuseurs	Radiateurs en acier à ailettes
Régulation	Télécommande(s)
Production d'ECS	Deux boilers électriques – ATLANTIC de 10 litres sous évier cuisine et SIEMENS dans le WC
Répartition	Aucune

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air motorisé (salle de douches)
------	--

## Compteurs

Électricité	Individuel
Eau	Compteur général + décompteur (eau froide)
Gaz	Sans objet

## Menuiseries

Châssis	Aluminium
Vitrage	Double vitrage
Divers	Tentures

## Électricité

Compteur	Monohoraire
Situation	Au rez-de-chaussée, dans les parties communes
Tableau	1

## Égouttage

Type	Commun
Système en place	Égout communal

## Divers

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

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

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

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

Extérieurs	
Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Oui
Superficie	+/- 4 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud-Est



« 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.

Crédence carrelée.

#### Equipements

##### Mobilier

- ⌚ Plan de travail stratifié aspect bois.
- ⌚ Meubles suspendus : 1 armoire à épices, 1 armoire simple porte, 2 armoires double porte.
- ⌚ Meubles bas : 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte.

##### Electroménagers

- ⌚ Four (SAMSUNG).
- ⌚ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (ELECTROLUX).
- ⌚ Hotte (ELECTROLUX).
- ⌚ Frigo (SAMSUNG).
- ⌚ Congélateur (SAMSUNG).
- ⌚ Lave-vaisselle (BEKO).

##### Sanitaires :

Evier simple bac en inox. Egouttoir.  
Robinet mitigeur.



## 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

## DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Murs entièrement carrelés.

### Sanitaires

- Meuble lavabo avec 2 tiroirs.
- Robinet mitigeur monocommande.
- Miroir. Eclairage.
- Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur monocommande. Paroi en verre.

### Divers

- Emplacement machine à laver.
- Extracteur d'air motorisé.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma d'orientation local	<b>Périmètre d'agglomération</b>
Schéma de développement	<b>Classe A min. 35 log/h</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>Avant 1977</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date	<b>23 janvier 2019</b>
Objet	<b>Cabine électrique de transformation</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>En attente de la commune de Namur</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 30 octobre 2025. En attente.*  
*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.*

## 9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Résidence principale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	24 septembre 2024
Date de début de bail	1 <sup>er</sup> octobre 2024
Durée du bail	3 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	825,00 EUR
Loyer (si) indexé	839,40 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes (à provisionner au bailleur)	100 EUR → quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes
Charges privatives (à provisionner au bailleur)	Consommations personnelles d'eau et d'électricité
Charges privatives (à provisionner auprès d'un fournisseur)	20 EUR → consommations personnelles d'eau (froide)
<u>Électricité</u>	
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.650 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui, par expert indépendant (MG Expertise)
Date de l'état des lieux	26 septembre 2024
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Oui



## 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

Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20231010014223

Information non renseignée

188 kWh/m<sup>2</sup>.an

14 865 kWh

C

### Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du contrôle

Conforme jusqu'au

Oui

6 mai 2021

6 mai 2046

### Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle

Résultat

Conforme jusqu'au

Sans objet

Sans objet

Sans objet

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

5 novembre 2025

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Gris (pas d'indice de pollution)

17 novembre 2025

17 novembre 2026

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Nul d'après WalOnMap

Non d'après WalOnMap

# 12. COPROPRIETE

## Nom de la copropriété

LA MARLAGNE

## Quotités dans les parties communes :

Appartement 3 + cave 8

49 / 1.000èmes

Parking 7

4 / 1.000èmes

## Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

## Fonds

Fonds de roulement permanent au 11 novembre 2025

3.141,37 EUR au total, soit +/- 166 EUR pour les lots concernés par la présente vente

Fonds de roulement annuel (budget 2025)

46.300 EUR pour l'ensemble de la copropriété, +/- 2.453 EUR pour les lots concernés par la présente vente

Fonds de réserve au 11 novembre 2025

31.647,98 EUR au total, soit +/- 1.677 EUR pour les lots concernés par la présente vente

## Litige en cours

En attente du syndic

## Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

14 novembre 1975

Acte.s de base modificatif.s ?

Oui

Dates de.s l'acte.s de base modificatif.s

18 juin 2018

## Décomptes

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

De 2015 à 2024

Charges communes propriétaire

Non renseignées

Charges communes occup. totales à prévoir

Non renseignées

Charges privatives à prévoir pour occupant

Non renseignées

## PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

De 2000 à 2025 (26 au total)

Coordonnées du syndic :  
**SERENITY**

Chaussée de Marche 774  
5100 NANINNE  
info@serenity.be

# 13. PROCÉDURE EN CAS D'INTÉRÊT

## 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. PROCÉDURE 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

# Margaux HUBLET

Stagiaire IPI : 518.839  
0471.86.64.38  
[margaux@pierremarlaire.be](mailto:margaux@pierremarlaire.be)



PIERRE  
MARLAIR  
& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS

## 15. NOS RESEAUX

