



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant 986 5100 - WEPION/NAMUR

Maison de caractère à rénover - potentiel de dingue !



4



152 m²



2

329.000



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. Servitudes - conditions spéciales
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant l'agence au 081.840.840.

Tu rêves d'un projet avec du caractère dans l'un des villages les plus prisés de Namur ? Cette maison authentique située à Wépion, près de la Meuse, est une véritable pépite. Construite entre 1900 et 1918, elle offre un potentiel exceptionnel. Implantée sur plus de 10 ares, elle dispose d'un vaste jardin avant idéal pour créer un large parking, ainsi qu'un jardin arrière orienté Sud-Ouest, parfait pour les soirées ensoleillées.

Avec environ 152 m² habitables, la maison comprend aussi un espace professionnel d'environ 41 m² au sous-sol, idéal pour toute activité nécessitant un accès indépendant. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une terrasse d'environ 51 m² orientée Nord-Est, avec vue sur la Meuse. À l'intérieur, un lumineux ensemble salon-salle à manger-vivoir d'environ 43 m², ainsi qu'une cuisine avec coin déjeuner et un hall d'entrée.

À l'étage, deux chambres confortables et une salle de bains. Le second étage, aménagé sous combles, offre deux chambres supplémentaires et une seconde salle de bains.

La maison séduit par sa lumière, ses belles menuiseries, ses sols d'époque et, surtout, ses multiples possibilités d'aménagement. Des travaux sont à prévoir, mais le potentiel pour créer une habitation unique dans un cadre privilégié est là.

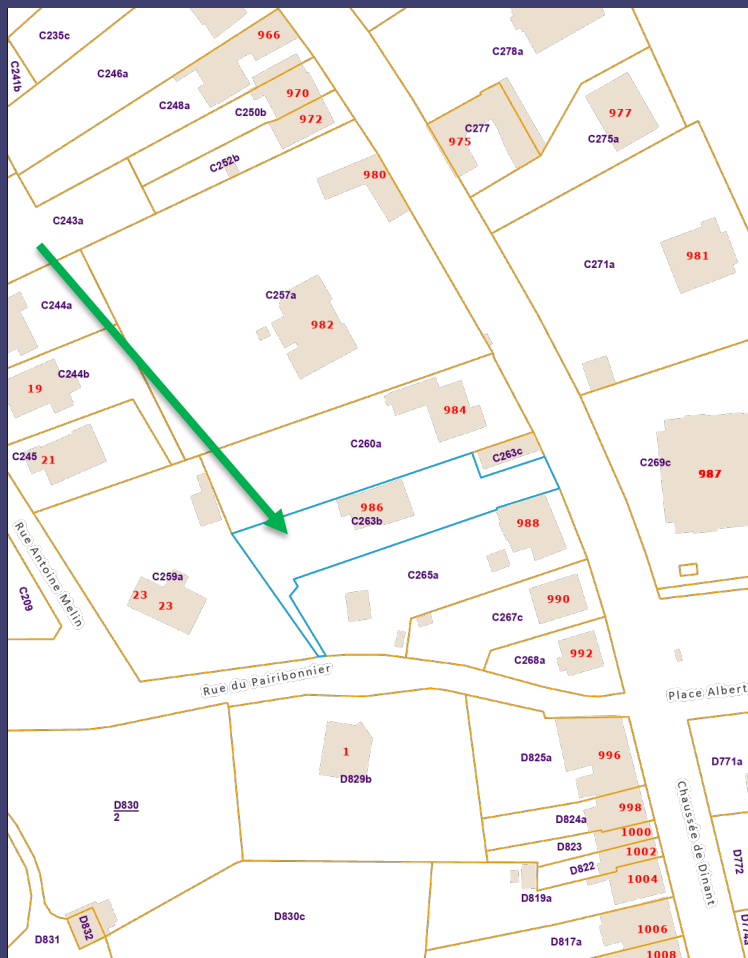
La question n'est plus « si », mais « quand » vous viendrez la découvrir.

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, 5^{ème} division, Wépion, section C, numéro 263B P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°42'06" N L : 4°87'65" E
Contenance du terrain	10 ares 76 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 152 m ²
Superficie utile (**)	+/- 219 m ²
Superficie espace professionnel	+/- 41 m ²
Superficie salon/salle à manger/vivoir	+/- 43 m ²
Superficie terrasse (façade avant)	+/- 51 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	2
Année ou période de construction	Entre 1900 et 1918 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol et espace professionnel non compris.

(**) Idem que (*). Sous-sol et espace professionnel compris.

5. FINANCIER

Prix de départ 329.000 EUR

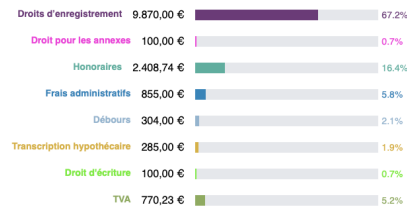
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

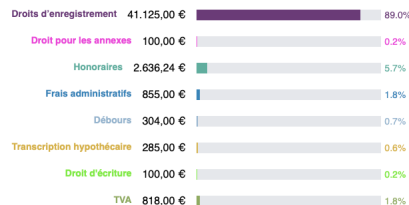
Revenu cadastral net	1.264,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.837,00 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.590,49 EUR (RCI x 0,560624)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

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 **14.692,97 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 **46.223,24 EUR**.



! TIPS !

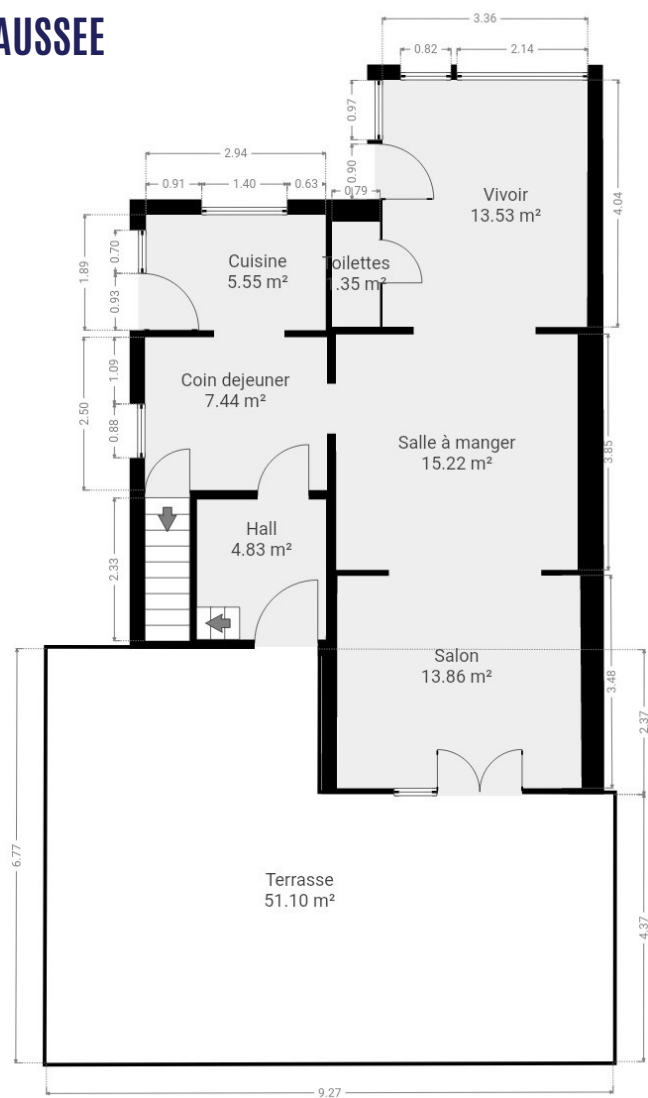
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).



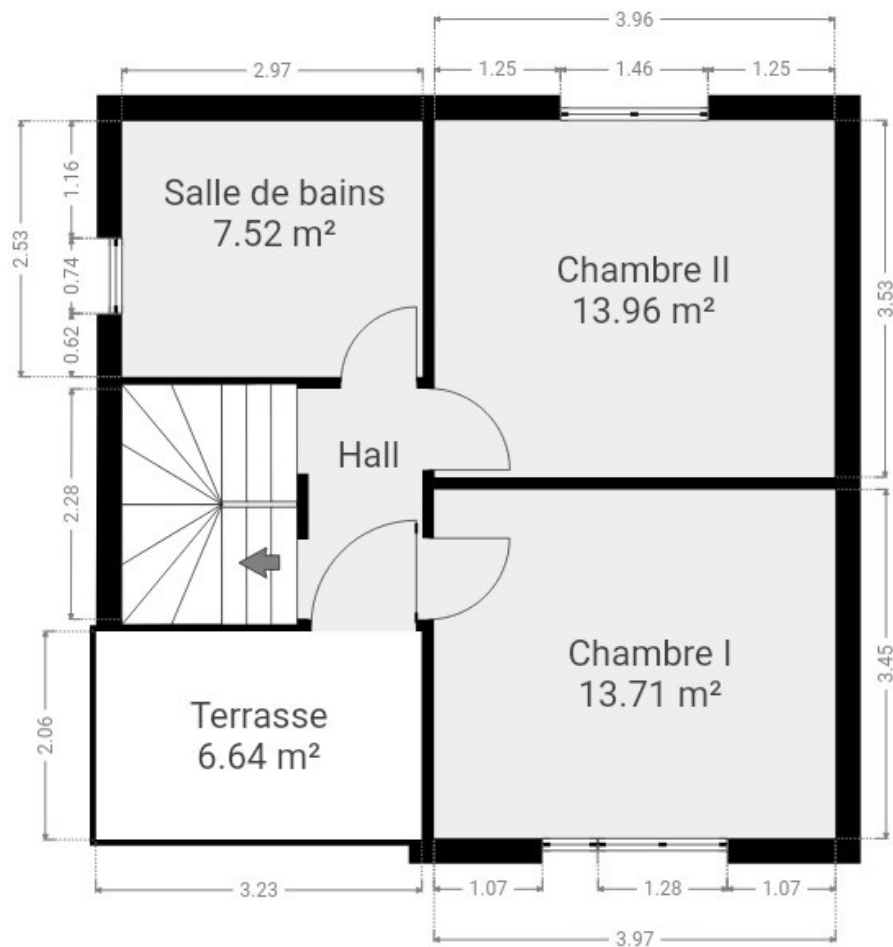
6. CROQUIS | SOUS-SOL



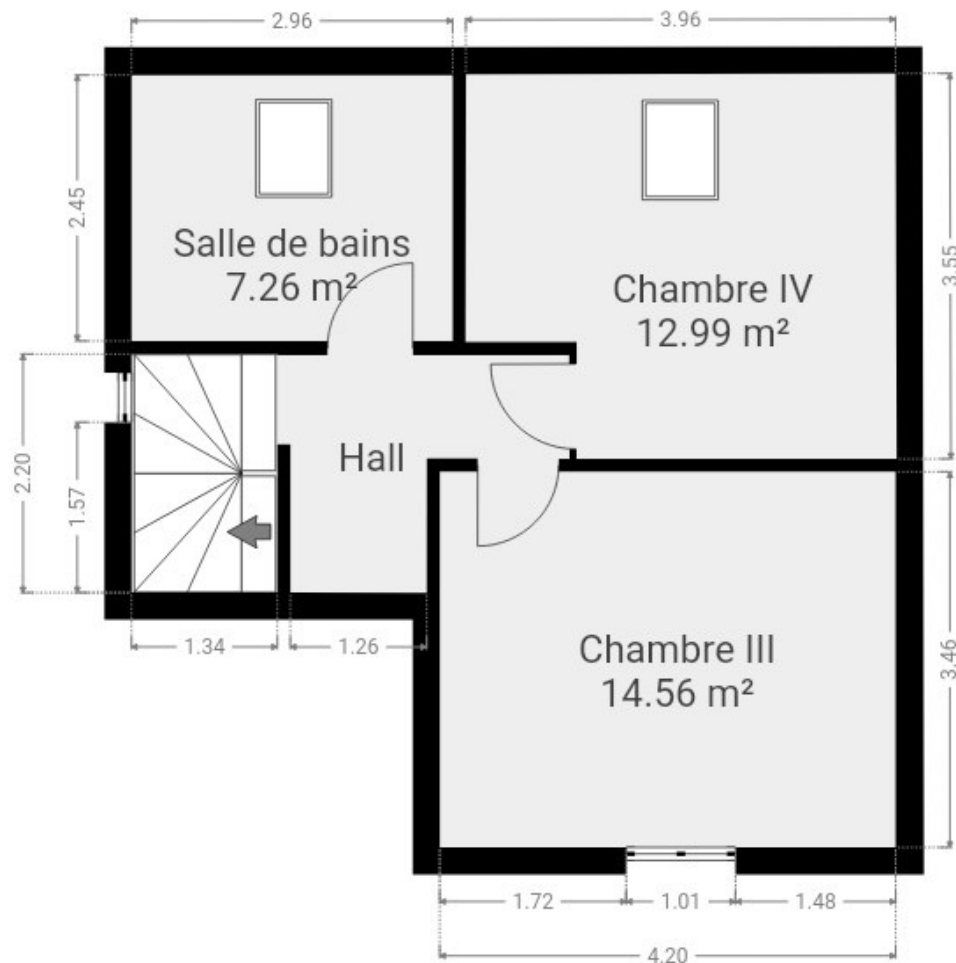
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



6. CROQUIS | ETAGE 2



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	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiplés versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises en fibre-ciment (type Eternit ou équivalent)
Gouttière et descentes d'EP	PVC noir

Maçonnerie

Soubassement	Moellons calcaire
Elévation	Moellons et briques
Parement	Briques, dont certaines peintes en blanc

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière SILVER (pas de date)
Carburant	Mazout
Citerne	Aérienne (cave) de 2.400 litres
Diffuseurs	Radiateurs en fonte
Régulation	Vannes
Production d'ECS	Boiler au gaz propane (VAILLANT) pour la salle de bains (étage 1) et boiler électrique (BULEX) pour vidoir du sous-sol

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (principalement) ou PVC (porte d'entrée espace professionnel)
Vitrage	Simple ou double (porte d'entrée espace professionnel)
Divers	Volets manuels sur certains châssis, fenêtres de toit de type Velux

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Escalier de la cave
Divers	Néant

Egouttage

Type	Tout à l'égout
------	----------------

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant

Extérieurs

Jardin	Oui, avec un abri de jardin
Contenance	N.M
Orientation	Sud-Ouest (jardin arrière) et Nord-Est (jardin avant)
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 51 m ² (façade avant) et +/- 7 m ² (étage 1)
Orientation	Nord-Est



! 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

Carreaux de ciment.

Murs intérieurs

Plafonnés et recouverts de tapisserie.
Crédence stratifiée.

Mobilier

- ☞ Meubles bas : 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 1 tiroir à couverts.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire double porte, 2 armoires simple porte.

Electroménagers

- ☞ Cuisinière électrique (SCHOLTES) avec taque de cuisson 4 zones et four au gaz propane.
- ☞ Hotte.

Sanitaires

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



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (étage 1)

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle
aspect carrelage en pierre naturelle.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou enduits.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- ☺ Baignoire en acrylique. Panoplie douchette à main. Robinets mélangeurs.
- ☺ Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ WC sur pied. Chasse économique.

Equipements

- ☺ Miroir.
- ☺ Système d'éclairage.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (étage 2)

Revêtement de sol

Revêtement souple type feutre sur plancher.

Murs intérieurs

Plafonnés et recouverts de tapisserie.
Murs partiellement carrelés.

Sanitaires

- ☹ Baignoire en acrylique encastrée.
Panoplie douchette à main.
Robinet mélangeur.
- ☹ Lavabo suspendu. Robinet mélangeur.
- ☹ WC sur pied. Chasse économique.

Equipements

- ☹ Miroir.
- ☹ Système d'éclairage.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma de développement	Classe C de 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Néant
Objet	Néant
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, en date du 27 mai 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 27 mai 2025, transmises par le service de l'urbanisme de la commune de Namur, sont disponibles sur demande.

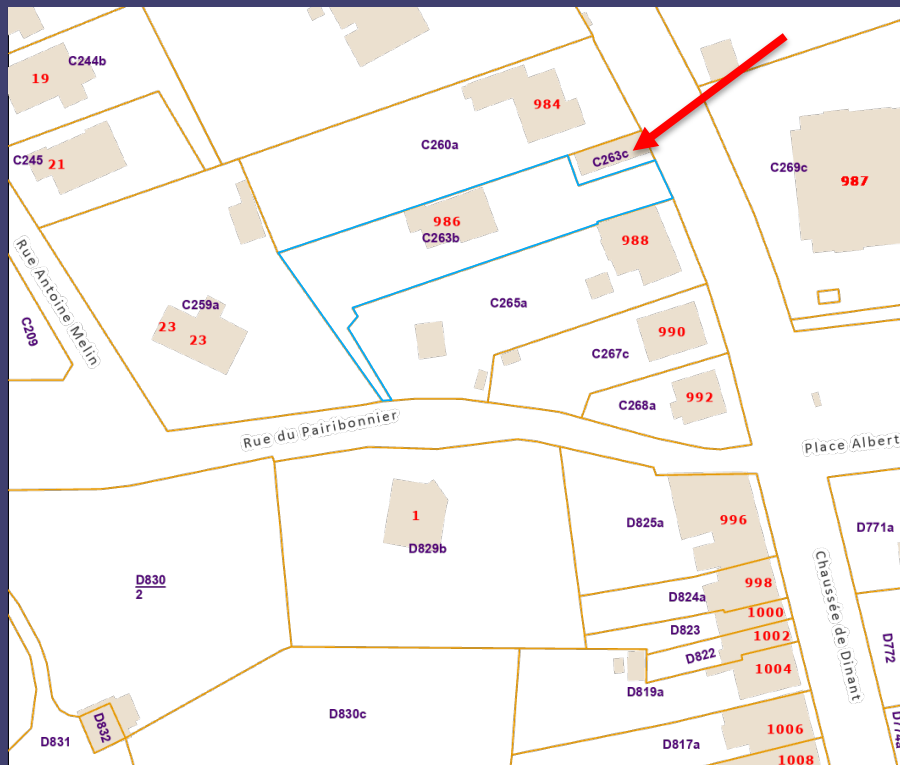
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude ou condition spéciale.

Néanmoins, lors de la vente de l'immeuble assis sur la parcelle 263C, des servitudes ont inévitablement été créées. Nous sommes dans l'attente de recevoir, de la part du notaire instrumentant, le titre de propriété pour en savoir plus.



10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour

Non conforme
25 mai 2025
18 mois à compter de l'acte

Certificat énergétique

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

20250424007343
122 kg CO₂/m².an
498 kWh/m².an
90.107 kWh/an
F

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
4 novembre 2025

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas d'indice de pollution
En attente

Aléa d'inondation

Zone



Axe de ruissellement

Aléa élevé d'après la commune de Namur

Note : d'après le site de WalOnMap, seul le début de la parcelle (à front de la chaussée de Dinant) se trouve en zone d'aléa d'inondation

Oui

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 1 – Enquête de satisfaction

À la suite de votre visite, vous recevrez par mail une enquête de satisfaction à compléter.

Elle nous permet de recueillir vos impressions sur le bien, mais aussi sur la prise de rendez-vous et la qualité des informations reçues.

Étape 2 – Offre d'achat

Si, après votre visite, vous souhaitez remettre une offre, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à lire, compléter et signer avec soin avant de nous le renvoyer.

Vous pouvez y joindre tout document utile à l'appui de votre offre (par exemple une lettre de motivation ou une attestation bancaire).

Étape 3 – Délai commun pour les offres

Toutes les personnes ayant visité le bien disposent du même délai pour remettre leur offre. Cela garantit l'égalité entre tous les candidats.

Une fois ce délai écoulé, nous présentons toutes les offres au propriétaire.

● *Les montants des offres reçues ne sont jamais communiqués.*

Étape 4 – Présentation et éventuelle relance

Le propriétaire examine l'ensemble des offres reçues.

Si plusieurs offres se valent ou sont proches l'une de l'autre, nous invitons chaque candidat concerné à remettre une dernière offre, la meilleure et définitive.

Cette relance se fait sur un délai court (3 à 4 jours ouvrables maximum).

Une fois ces dernières offres reçues, le propriétaire prend sa décision finale.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Étape 5 – Décision du propriétaire

Dès réception de sa décision :

- Si votre offre est **acceptée**, nous entamons la préparation du compromis de vente.
- Si elle est **refusée**, vous en êtes informé par mail.
- En cas de **contre-proposition**, vous pouvez l'accepter (nous passons alors au compromis) ou la refuser.

Étape 6 – Préparation du compromis de vente

En cas d'accord, vous recevrez un formulaire acquéreur à compléter, destiné à nous transmettre les informations nécessaires à la rédaction du compromis.

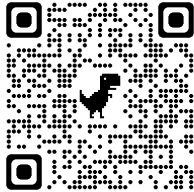
Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

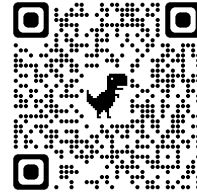
Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

**Manon
DETHY**

Stagiaire IPI n°520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



**Justine
MARLAIR**

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSGN

MARLAIR x PAN DSGN