



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue de Moustier, 29 5190 Spy

**Belle maison de maître à rénover. Enorme potentiel.**



3



218 m<sup>2</sup>



1

**330.000**



# 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 -  
division**
10. **Certifications**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Publicité et visites**
13. **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 en ligne sur le site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be), à l'annonce du bien en cliquant sur l'onglet « Prendre rendez-vous »

Située au cœur du charmant village de Spy, cette élégante maison de maître du début du XXe siècle séduit dès le premier regard par son **cachet authentique** et son **énorme potentiel**. Érigée sur une belle parcelle de 11 ares parfaitement orientée et entièrement emmurée, elle offre une **surface habitable d'environ 218 m<sup>2</sup>**.

Derrière sa façade au charme d'antan, vous découvrirez de **superbes volumes** : de vastes pièces de réception totalisant près de 52 m<sup>2</sup>, une **cuisine spacieuse**, trois chambres confortables et une **salle de bains**. Les **combles aménageables** permettent d'envisager plusieurs chambres supplémentaires ou un espace polyvalent selon vos envies.

Les éléments d'époque — escaliers en bois, pierres naturelles, hauteurs sous plafond, moulures — confèrent à cette demeure une **atmosphère chaleureuse et unique**, parfaite pour les amateurs de belles maisons à réinventer.

À l'extérieur, un **grand jardin arboré** orienté sud invite à la détente et profite d'une **terrace couverte** idéale pour les repas d'été. Un **garage**, une **citerne d'eau de pluie** et des **panneaux photovoltaïques** viennent compléter les nombreux atouts de cette propriété.

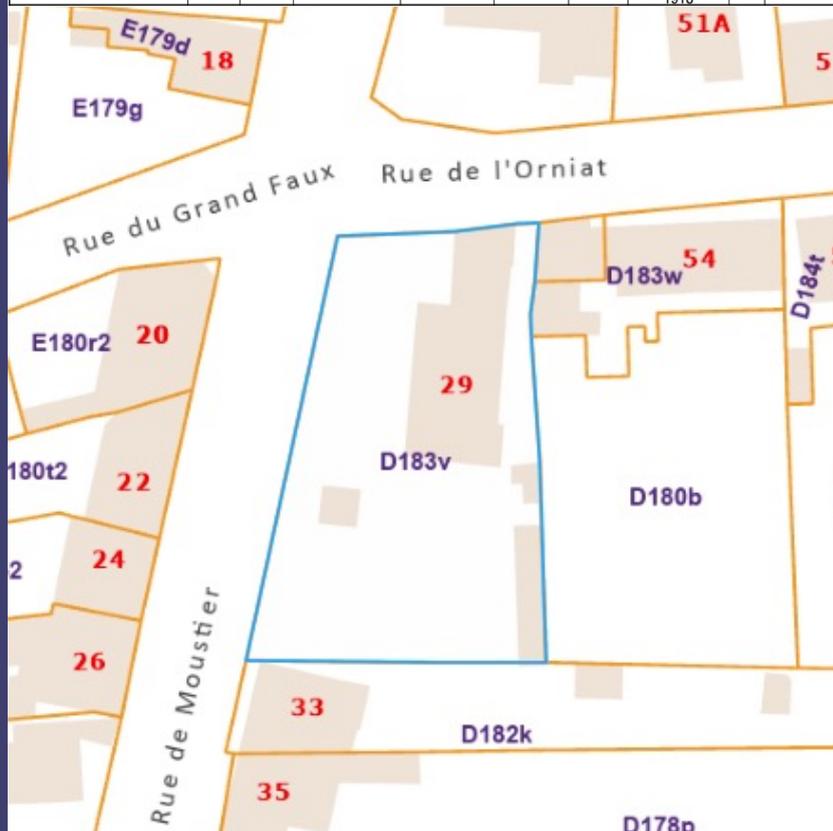
Quelques **travaux de rénovation** permettront de lui redonner tout son éclat et d'en faire une **résidence de caractère**, mariant authenticité et confort moderne. Une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien au charme intemporel, à personnaliser selon leurs goûts.

## 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

Situation	Po/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue de Moustier 29		D	0183VP0000	MAISON	1100.0	---	de 1900 jusqu'à 1918	2F	986



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°47'78" N L : 4°70'15" E
Contenance du terrain	11 ares
Superficie habitable (*)	+/- 218 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 394 m <sup>2</sup>
Superficie livings	+/- 52 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	3 + 4 possibles (combles)
WC	2
Salle de bains	1
Année ou période de construction	Entre 1900 et 1918
Orientation	Sud en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	A rafraichir

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

## 5. FINANCIER

### Prix de départ **330.000 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	<b>986,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2025)	<b>+/- 2.213,17 EUR (RC x 2,2446)</b>
Précompte immobilier (2025)	<b>+/- 1.143,93 EUR (RCI x 0,516875)</b>

### 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 **14.726,60 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 **46.350,66 EUR**.

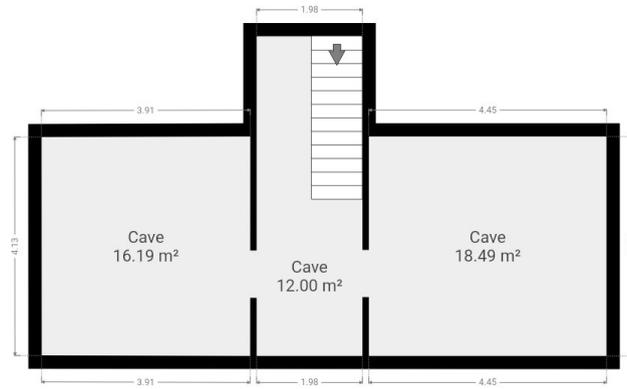


**! TIPS !**

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



## 6. CROQUIS | SOUS-SOL



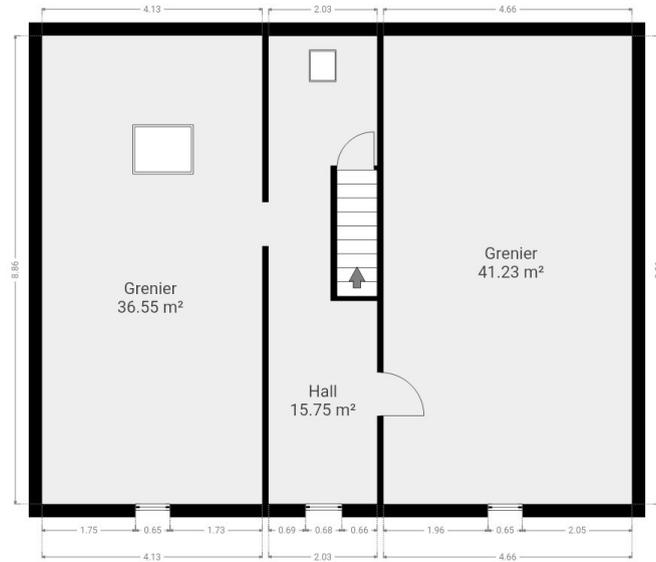
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.



# 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 Principale : 2 versants avec pans coupés  
Annexe : multiples versants  
Charpentes Traditionnelles  
Couverture de toit Ardoises naturelles  
Gouttière et descentes d'EP Zinc

## Maçonnerie

Soubassement Pierre bleue  
Elévation Pierres et briques  
Parement Briques et ardoises

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type Chauffage central au mazout  
Générateur Chaudière de marque ACV  
Combustible Mazout  
Citerne Aérienne métallique de 2.500.  
Localisation : garage  
Diffuseurs Radiateurs en acier  
Régulation Thermostat d'ambiance et VT  
Production d'ECS Boiler thermodynamique

## Système de ventilation

Type Oui – extracteur d'air

## Menuiseries extérieures

Châssis PVC et bois  
Vitrage Double et simple (pour les 2 portes d'accès)  
Divers Porte de garage métallique basculante rentrante

## Menuiseries intérieures

Divers Escalier intérieur bois

## Electricité

Compteur Bi-horaire  
Situation Garage

## Egouttage

Type A investiguer par l'acquéreur, les propriétaires étant une indivision, il n'y a pas de certitudes à cet égard

## Divers

Citerne à eau de pluie Oui  
Capacité Inconnue  
Reliée à un groupe hydrophore? Oui – à contrôler par l'acquéreur avant usage

## Panneaux photovoltaïques

Nombre Oui  
Onduleurs 24  
Puissance 2 – de marque CVMA  
2 x 235 Wcrête

## Extérieurs

Jardin Oui  
Contenance +/- 500 m<sup>2</sup>  
Orientation Sud  
Terrasses Oui – couverte  
Superficie +/- 14 m<sup>2</sup>  
Orientation Sud-Ouest  
Divers Emmuré et intimité



**! 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

Fibre de verre.

Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

En nombre suffisant.

## Electroménagers

Lave-vaisselle de marque BOSCH.

Four de marque AEG.

Deux tables de cuisson :

- 1 électrique 2 taques.
- 1 vitrocéramique 4 zones de marque AEG

*Note : le fonctionnement des appareils n'a pu être vérifié par l'agent. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'éventuel remplacement étant donné l'état général.*

## Sanitaires

Evier en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

## Revêtement de sol

Revêtement souple.

## Murs intérieurs

Revêtement souple.

## Plafond

Faux-plafond.

## Sanitaires

Baignoire encastrée dans coffrage.

Robinet mélangeur. Pommeau de tête.

Douche dans la maçonnerie. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau de tête.

Deux lavabos suspendus. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir.

Eclairage. Tablette pour cosmétiques.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat à caractère rural</b>
Schéma de développement	<b>Quartier à caractère rural</b>
Périmètre guide communal	<b>Aire du bâti en cœur de village</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Disponibles, datées du 8 septembre 2025.</b>

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Pas de servitudes ou de conditions spéciales dans le titre de propriété.

Le propriétaire confirme qu'il n'a conféré aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

# 10. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
A remettre en conformité pour

Non  
2 avril 2025  
2 avril 2026 –possibilité de  
prolongation)  
BELAC  
Oui – conforme jusqu’au 20/01/36

Organisme  
Panneaux photovoltaïques

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d’énergie primaire  
Consommation théorique totale d’énergie primaire  
Label

20250404015798  
113 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
458 kWh/m<sup>2</sup>.an  
165.651 kWh/an  
F

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
21/08/2025

## Attestation étanchéité citerne à mazout

Capacité citerne  
Attestation d’étanchéité disponible  
Déclaration environnementale de classe 3

Sans objet  
/  
/

## BDES

Résultat  
Date de l’extrait

Pas de pollution  
20/09/2025

## Aléa d’inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa nul  
Non

# 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 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.

## 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

Vous souhaitez visiter, vous avez  
une questions sur la procédure de  
vente ? Contactez **Antoine MARLAIR**

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)



MARLAIR x PAN DSGN