



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Henri Lecocq 8 bte 3 5000 - SALZINNES/NAMUR

**Appartement rénové de +/- 70 m², 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. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne via notre site internet 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 m², 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^{er} 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.

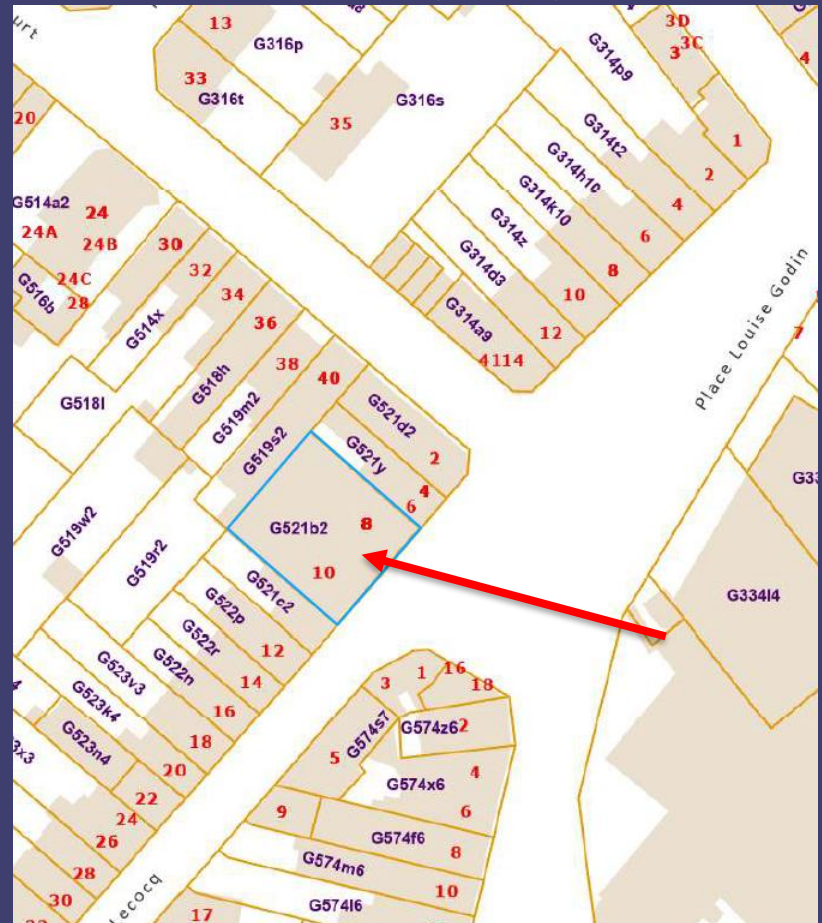
À noter enfin qu'un second appartement est proposé à la vente dans le même immeuble et au même prix, représentant une opportunité intéressante pour un investissement groupé.

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 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, 2^{ème} 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 m²
Superficie living	+/- 23 m²
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 mètreur 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

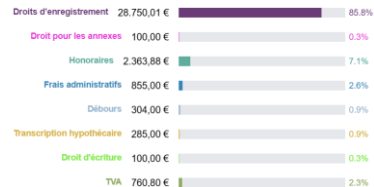
🏠 Revenu cadastral net	1.346,00 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 3.021,23 EUR (RC x 2,2446)
🏠 Précompte immobilier (2025)	+/- 1.693,77 EUR (RCI x 0,560625)

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

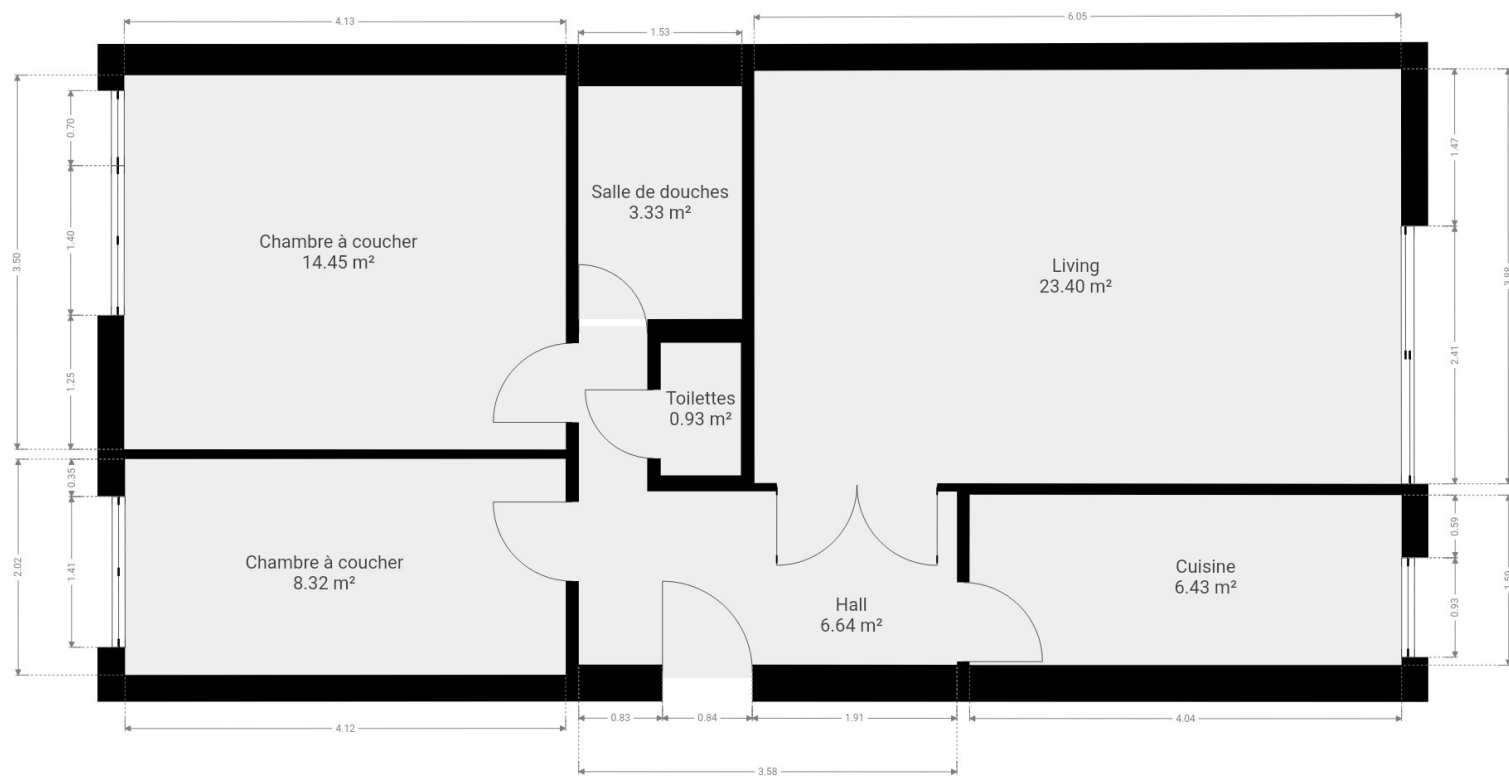
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.318,62 EUR**.



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





I TIPS !



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

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

Soubassement	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

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

Menuiseries

Châssis	Aluminium
Vitrage	Double vitrage
Divers	Tentures

Electricité

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

Egouttage

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 ²
Orientation	Sud-Est

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 épinges, 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.



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

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

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

! TIPS !



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20231010014223
Information non renseignée
188 kWh/m².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

Parking 7

49 / 1.000èmes

4 / 1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds

Fonds de roulement permanent au 11 novembre 2025

Fonds de roulement annuel (budget 2025)

Fonds de réserve au 11 novembre 2025

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

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

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 ?

Date de l'acte de base

Acte.s de base modificatif.s ?

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

Oui

14 novembre 1975

Oui

18 juin 2018

Décomptes

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes propriétaire

Charges communes occup. totales à prévoir

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

De 2015 à 2024

Non renseignées

Non renseignées

Non renseignées

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

De 2000 à 2025 (26 au total)

Coordonnées du syndic :

SERENITY

Chaussée de Marche 774

5100 NANINNE

info@serenity.be

13. 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.

13. 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.

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

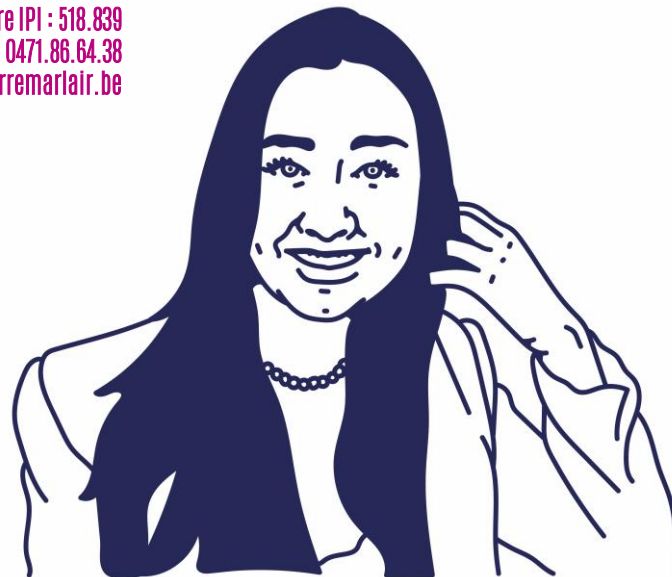
margaux@pierremarlair.be



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



15. NOS RESEAUX



facebook

