



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Echasseurs, 12 bte 54 5000 - NAMUR

Studio meublé dans le centre ville de Namur



0



32 m²



1

99.000

SANS RENDU





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.

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Situé en plein cœur du centre de Namur, ce studio meublé est idéal pour un investisseur ou pour des parents à la recherche d'un logement pour leur enfant.

Il est composé comme suit pour une superficie nette habitable de +/- 32 m² :

5^e étage : hall d'entrée, pièce de vie avec espace « chambre », salle de douches, cuisine.

Loyer potentiel : 525 EUR.

Nous retenons : chauffage central au mazout, PEB E, IE conforme, châssis DV en bois, situation idéale, ascenseur...

À vos téléphones !



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^{ère} division, section C, numéro 861M



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'26'' N L : 4°86'58'' E
Nom de la résidence	DU BAILLI
Contenance du terrain	4 ares 13 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 32 m ²
Nombre de chambres	0
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1968
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Bon état

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 50% de la superficie de la terrasse et augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

TIPS !



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.

Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de départ

99.000 €

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt »

Informations fiscales

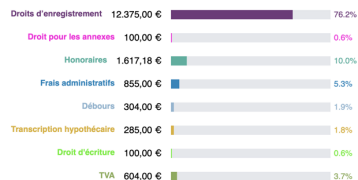
☞ Revenu cadastral net	570,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2025)	1.279,00 EUR (RC x 2,2446)
☞ Précompte immobilier (2025)	717,04 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Sur base de droits d'enregistrement à 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **6.619,84 EUR** sur base du prix annoncé.



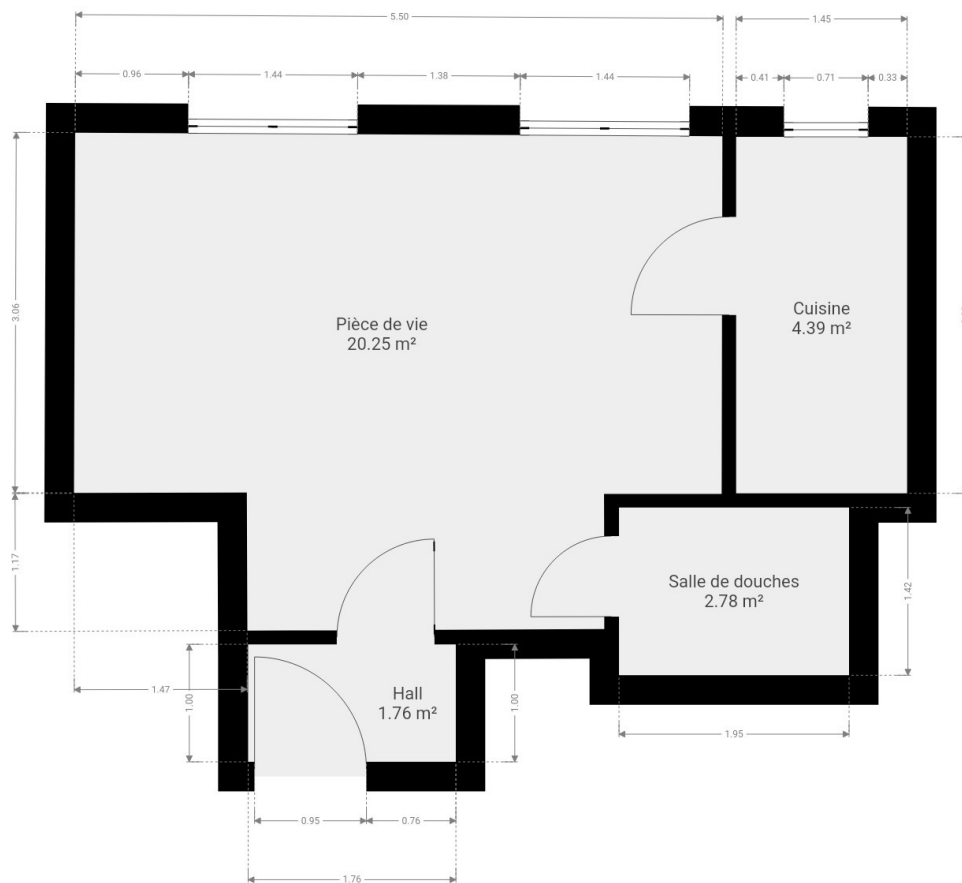
Sur base de droits d'enregistrement à 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **16.240,18 EUR** sur base du prix annoncé.



Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision d'acquisition et de crédit hypothécaire.



6. CROQUIS | 5^e ETAGE



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

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	N.C
Parement	Brique

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation eau chaude (collectif)
Générateur	Chaudière commune
Carburant	Mazout
Citerne	En attente du syndic
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartitions	Par calorimètres
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompteur
Mazout	Collectif → calorimètres
Gaz de ville	Individuel

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono horaire
Situation	Local compteurs
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant



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 & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.
Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Meubles bas : 2 armoires simple porte,
- ☞ Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte,

Electroménagers

- ☞ Frigo (PROLINE).
- ☞ Table de cuisson 4 zones au gaz de ville.
- ☞ Hotte (ZANUSSI).
- ☞ Lave-vaisselle.
- ☞ Micro-ondes (DOMO).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Egouttoir.
Robinet mélangeur.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Tub de douche. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE). Paroi en plexi.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Miroir. Eclairage.
- ☞ WC sur pied. Chasse économique.
- ☞ Porte-serviettes.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A+ (min 45 log/h)
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	04/04/1990 17/03/2009 22/12/2020
Objet	Transformation d'une pharmacie Placement de 2 enseignes Déclaration environnementale
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	22/12/2020
Objet	Citerne à mazout (copropriété)
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 15 octobre 2025

9. SITUATION LOCATIVE

Néant.

Note : les informations urbanistiques seront 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.

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

20250919016804
92 kg CO₂/m².an
371 kWh/m².an
13.334 kWh
E

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui, conforme
En attente
En attente
En attente

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

En attente du syndic

Permis de location

Conformité
Date du contrôle

Oui, conforme
13 février 2026

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
20/01/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Gris (pas d'indice de pollution)
28/01/2026
28/01/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

DU BAILLI

Quotités dans les parties communes :
Studio

169/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds

Fonds de roulement
Fonds de réserve (au 31/03/2025)

35.000,00 EUR → 591,5 EUR pour le lot concerné

85.872,50 EUR → 1.451,2 EUR pour le lot concerné

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?
Date de l'acte de base
Actes de base modificatif ?
Dates des actes de base modificatif

Oui

19/10/1968

Oui

11/04/1969, 14/12/2006

Décomptes de charges

Disponibles ?
Quelles années ?
Charges communes prop. totales à prévoir*
Charges communes occup. totales à prévoir*
Pour
Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

2023-2024 et 2024-2025

24 EUR/mois

58 EUR/mois

Parties communes, syndic, assurance, entretiens, ...

Mazout, eau, électricité et gaz de ville

PV d'AG

Disponibles ?
Quelles années ?

Oui

2022, 2023, 2025

**Sur base du décompte 2024-2025*

Coordonnées du syndic :

GERALEX

Clos des Cerisiers, 8

5020 Vedrin

geralex@skynet.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

**Manon
DETHY**

Stagiaire IPI n°520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

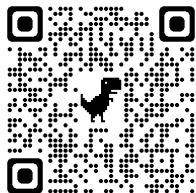


**PIERRE
MARLAIR**

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



15. NOS RESEAUX



facebook

