



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Mazy, 171B/101 5100 - JAMBES

Appartement 2 ch. en bord de Meuse avec parking int. et grenier



2



83 m²



1

315.000





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 www.pierremarlair.be (« onglet « prendre rendez-vous »).

Situé en plein cœur de Jambes, à proximité immédiate des commerces et de toutes les commodités, de l'Enjambée, d'un petit parc et d'une borne *Cambio*, cet appartement récemment rafraîchi et situé au 1^{er} étage de la résidence « BELLE MEUSE » vous séduira pas sa luminosité, sa vue époustouflante et ses beaux volumes.

Développant une superficie habitable de 83 m², il est composé de deux belles chambres, d'une cuisine équipée (frigo + freezer, table de cuisson, hotte, four combiné), d'une salle de bains spacieuse avec WC, d'une buanderie et d'un hall et enfin d'un balcon avec vue sur la Meuse et sur le pont des Ardennes. En outre, le bien dispose d'un emplacement de parking intérieur et d'un grenier.

Le bien est actuellement loué à des locataires soigneux et désireux de rester dans le bien (idéal invest.) pour un loyer de 950 EUR.

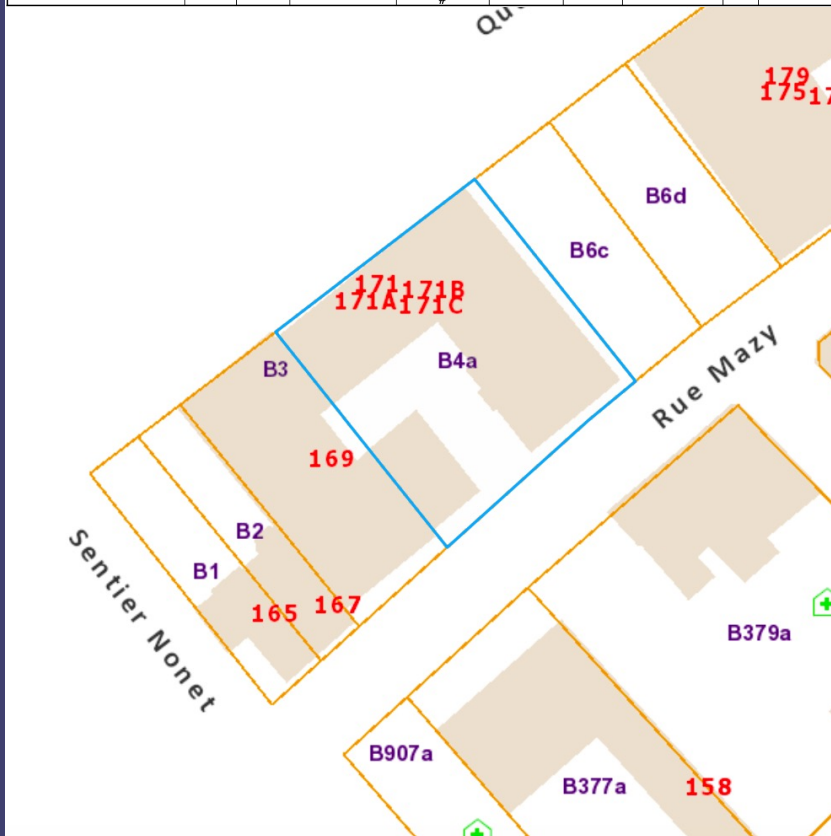
Nous épinglons : châssis PVC récents, peintures refaites en 2023, nouveaux revêtements de sol dans les chambres, barres de tentures, luminaires, excellente performance énergétique (B), résidence très bien entretenue... Un véritable bijou qui ne fera pas long feu sur le marché !

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	Contenanc e en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Mazy 171 B (A1/101/M21)		B	0004AP0007	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1998	2F	1070
2 - Rue Mazy 171 (P19)		B	0004AP0034	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1998	2F	69



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'26" N L : 4°87'64" E
Nom de la résidence	Belle Meuse
Contenance du terrain	9 ares 70 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 83 m ²
Superficie living	+/- 30 m ²
Superficie balcon (façade avant)	+/- 3 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Non
Parking en sous-sol	Oui - P19
Année ou période de construction	1998 (enrôlement au PI)
Orientation	Nord-Ouest (façade avant)
Disponibilité	Conditions locatives à respecter
Etat du bien	Très bon

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

5. FINANCIER

Prix de départ **315.000 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

Pour tous les lots vendus (appartement + parking + grenier)

☞ Revenu cadastral net	1.139,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	2.478,80 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	1.389,68 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition* (sur base du prix de départ)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **14.222,15 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **44.439,36 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

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

* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS | Appartement 101



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

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	3 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Collectif - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière collective – non-visitée
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat
Production d'ECs	Par la chaudière commune
Répartition	Par des calorimètres électroniques

Système de ventilation

Type	Aucune
------	--------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteurs
Gaz	Collectif avec calorimètres électroniques

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteur	En attente
Situation	Communs
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
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	+/- 3 m ²
Orientations	Nord-Ouest



I 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

Plafonnés et peints ou fibre de verre peinte.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

Mobilier en suffisance

Electroménagers

- ☞ Frigo + congélateur de marque AEG.
- ☞ Four combiné de marque WHIRLPOOL.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH.
- ☞ Hotte d'extraction de marque BOSCH.
- ☞ Lave-vaisselle de marque BOSCH.

Sanitaires : évier double bac en inox.
Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande avec douchette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée. Panoplie douche. Robinet mélangeur.
- ☞ Douche avec receveur. Pommeau amovible. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.
- ☞ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☞ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Plan communal d'aménagement	Zone d'habitation ouvertes
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 1^{er} juillet 2025

*Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur le 1er juillet 2025 et seont disponibles sur demande.
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	Bail de courte durée
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	03/08/2023
Date de début de bail	15/08/2023
Durée du bail	3 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	950 EUR
Loyer indexé	950 EUR
Loyer potentiel	1.000 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes à provisionner au propriétaire	110 EUR (quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes)
Charges privatives à provisionner au propriétaire	125 EUR (consommations personnelles de chauffage et d'eau)
Charges privatives à provisionner au fournisseur	Électricité (coût selon mode de vie)
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.900 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de BNP
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui
Date de l'état des lieux	14/08/2023
<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 CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20230625011388
31 kg CO2/m².an
166 kWh/m².an
14.800 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Non-conforme
11/07/2025
11/07/2026 (possibilité de délai)
ACA

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
01/07/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
04/07/2025
04/01/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement
Déclarations

Non
Non
Le propriétaire et le syndic de l'immeuble confirment que l'immeuble n'a jamais été inondé depuis qu'ils le connaissent

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

BELLE MEUSE

Quotités dans les parties communes :

Appartement (101)

363/10.000èmes

grenier (21)

18/10.000èmes

Parking (19)

40/10.000èmes

TOTAL

421/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Non

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Non

Indemnité emménagement

D'après le bilan : oui. 100 ou 200 EUR

Fonds au 31/12/2023

Fonds de roulement (pour le lot)

709,18 EUR

Fonds de réserve (pour la copropriété)

20.464,92 EUR

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

29/08/1996

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

Sans objet

Décomptes individuels

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023, 2024

Analyse 2024 pour l'appartement :

Charges communes (non occupants) totales à prévoir

543,34 EUR (année) – 45,28 EUR (mois)

Charges communes (occupants) totales à prévoir

944,56 EUR (année) – 78,71 EUR (mois)

Charges privatives à prévoir pour occupant

Chauffage et eau (1.742,15 EUR pour l'année / 145,18 EUR pour le mois)

Analyse 2024 pour le parking :

Charges communes (non occupants) totales à prévoir

56,98 EUR (année) – 4,74 EUR (mois)

Charges communes (occupants) totales à prévoir

99,02 EUR (année) – 8,25 EUR (mois)

Charges privatives à prévoir pour occupant

Néant

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2023, 2024, 2025

Coordonnées du syndic :

BUREAU COLLIN

Av. Prince de Liège 91/11

5100 Jambes

info@bureau-collin.be

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

* Pour l'appartement

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



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



Antoine
MARLAIR

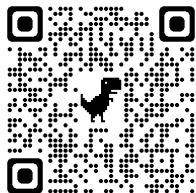
N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX



facebook

