



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

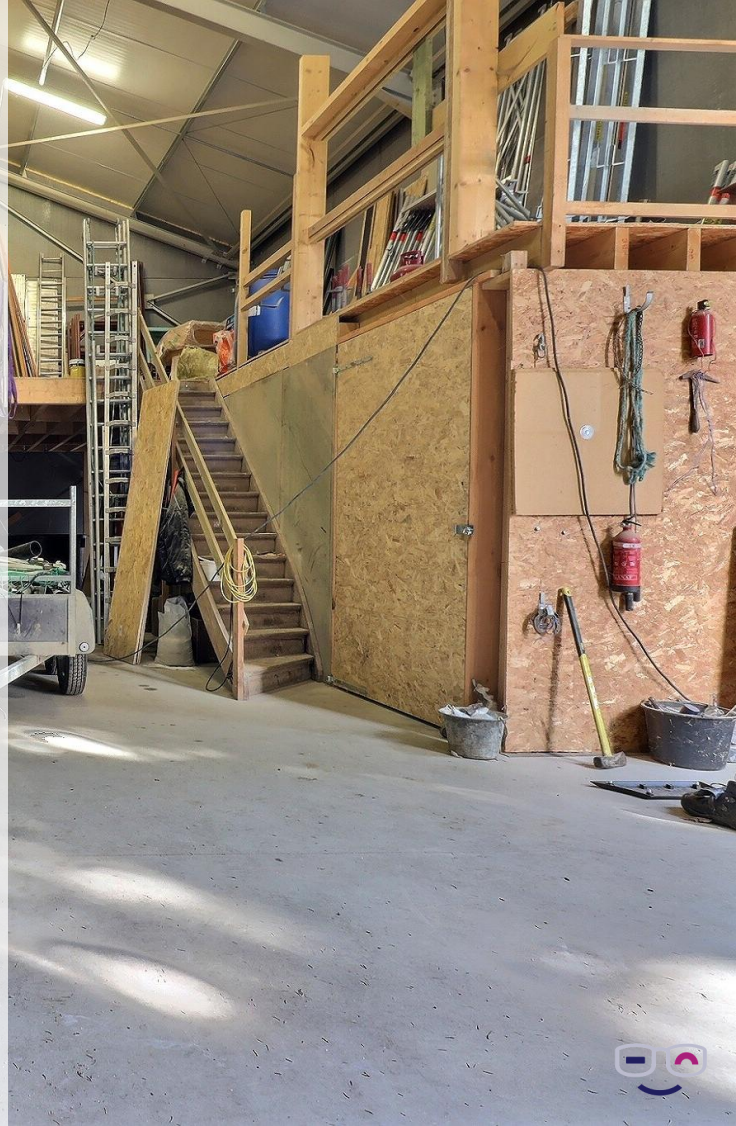
**Rue de Franc-Waret 21+
5380 - MARCHOVELETTE/FERNELMONT**

Magnifique entrepôt/hall industriel de +/- 306 m² construit en 2017

225.000 €

TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Raccordements
7. Situation urbanistique
8. Servitudes et conditions spéciales
9. Certifications
10. Procédure en cas d'intérêt
11. Nos réseaux
12. Publicité et visites





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif complet avec documents téléchargeables est visible sur

www.pierremarlair.be.

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

À la recherche d'un espace de stockage spacieux et modulable pour votre activité ou vos projets ?

Pierre Marlair & Co vous propose ce hall polyvalent construit en 2017, développant une superficie d'environ 306 m² (±17 m x 18 m) et implanté sur une parcelle d'environ 8 ares 90 centiares.

Le bâtiment se distingue par ses volumes généreux et sa hauteur sous plafond variant entre ±6 et ±9 mètres, offrant un espace idéal pour de nombreuses utilisations : stockage professionnel, activité artisanale, entreposage de matériel, atelier ou encore espace destiné à une collection de véhicules.

Le hall est actuellement aménagé avec différents espaces fonctionnels (mezzanine, bureaux, salle de réunion et zones de stockage) réalisés par le propriétaire. Ces aménagements peuvent être conservés, adaptés ou supprimés afin de retrouver un volume totalement ouvert selon les besoins de l'acquéreur.

L'accès est facilité par une porte sectionnelle motorisée ainsi qu'une seconde porte sectionnelle actuellement manuelle, pouvant être motorisée si souhaité. Le hall est actuellement alimenté en eau et en électricité via la maison voisine, l'acquéreur faisant son affaire personnelle de l'installation éventuelle de compteurs individuels.

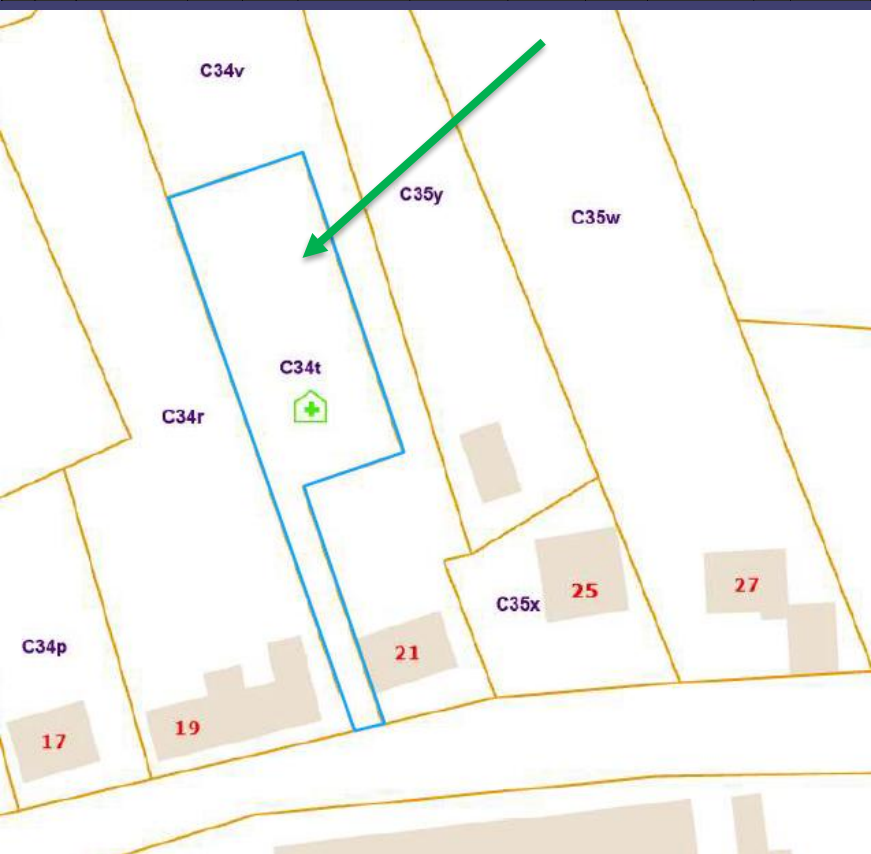
Grâce à sa construction récente, sa grande hauteur et sa modularité, ce bien constitue une belle opportunité pour un entrepreneur, un indépendant, un artisan ou toute personne à la recherche d'un espace de stockage de qualité et facilement adaptable.

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	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue de Franc-Warêt 21+ (Lot A)		C	0034TP0000	ENTREPOT	890.0	---	2017	4F	1076



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°31'23" N L : 4°56'57" E
Contenance totale du terrain	8 ares 90 centiares
Superficie totale	+/- 306 m ²
Hauteur sous plafond (au plus bas)	+/- 6 m
Hauteur sous plafond (au plus haut)	+/- 9 m
Année ou période de construction	2017 (enrôlement au PI)
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte

5. FINANCIER



Prix de départ 225.000 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 total	1.076,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.415,08 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.353,95 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

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 **32.859,21 EUR**.

Droits d'enregistrement	28.125,01 €		85.6%
Droit pour les annexes	100,00 €		0.3%
Honoraires	2.335,38 €		7.1%
Frais administratifs	855,00 €		2.6%
Débours	304,00 €		0.9%
Transcription hypothécaire	285,00 €		0.9%
Droit d'écriture	100,00 €		0.3%
TVA	754,82 €		2.3%



! TIPS !

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

6. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

Le bien est actuellement raccordé au compteur d'eau de la maison voisine. L'acquéreur pourra, s'il le souhaite, procéder à l'installation d'un compteur individuel afin d'individualiser les consommations.

Raccordement au réseau de distribution électrique

Le bien est actuellement raccordé au compteur d'électricité de la maison voisine. L'acquéreur pourra, s'il le souhaite, procéder à l'installation d'un compteur individuel afin d'individualiser les consommations.

Egouttage

La rue paraît être équipée d'un réseau d'égouttage. Les modalités de raccordement éventuel du bien seront à vérifier par l'acquéreur.

7. SITUATION URBANISTIQUE



Les renseignements urbanistiques, figurant dans le titre de propriété (2023) des vendeurs, sont les suivants :

- L'affectation du bien vendu telle que prévue par le plan de secteur est zone d'activité économique industrielle sur une profondeur de 50 mètres. Le reste se situe en zone agricole ;
- le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 16 juillet 2013 pour la construction d'un hall industriel (...);
- Le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur;
- sous réserve de ce qui est précité ci-avant, le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- le bien est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où un Guide régional d'urbanisme est applicable ;
- GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite ;
- GRU – Enseignes et dispositifs de publicité ;
- le bien n'est pas situé dans un schéma d'orientation local (SOL) ;
- le bien est situé en zone d'assainissement collectif ; au vu du PASH, il existerait une canalisation d'égouttage à l'endroit concerné ;
- le bien n'est pas concerné par le Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la Gestion et l'Assainissement des sols ;
- le bien n'est pas repris au sein de l'atlas du karst en tout que formation carbonatée du Calcaire du Devonien ;
- Le bien n'est pas concerné ni par un projet d'expropriation, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- le bien n'est pas concerné par un périmètre de remembrement;
- (...)

Note : la mise à jour de ces informations urbanistiques dites notariales a été demandée à la commune de Fernelmont le 23 février 2026. En attente de réception.

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.

8. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété du vendeur ne comporte aucune servitude ou condition spéciale, à l'exception de ce qui figure au titre de propriété du 15 mai 2008 étant l'acte reçu le 15 mai 2008 (...) :

L'acte reçu par le Notaire Yves DEBOUCHE, précité, le vingt-six février mil neuf cent nonante-sept, dont question ci-avant, dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

Condition spéciale,

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation géographique du bien prédécrit et des nuisances pouvant résulter de sa proximité par rapport au site de la société « SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE LA MEUSE », venderesse aux présentes. Si l'acquéreur donne, par la suite, le bien prédécrit en location, le bail devra stipuler que le locataire a parfaite connaissance de la situation géographique du bien et des nuisances pouvant résulter de sa proximité par rapport au site de ladite société.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de dispositions ultérieurs ».

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur pouvant résulter des dites stipulations pour maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de des surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc,... à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé. »

Le vendeur déclare n'avoir concédé aucune servitude depuis son acquisition.

9. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Validité	Sans objet

Certificat énergétique

Code unique	Sans objet
Emissions spécifiques de CO ₂	Sans objet
Consommation spécifique d'énergie primaire	Sans objet
Consommation théorique totale d'énergie primaire	Sans objet
Label	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	23 février 2026

BDES

Résultats	Le notaire des vendeurs lèvera l'extrait de la Banque de Données de l'Etat des Sols avant la signature du compromis de vente
-----------	--

Aléa d'inondation

Zone	à risque d'inondation d'après la commune de Fernelmont
Axe de ruissellement	Oui d'après la commune de Fernelmont



10. 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.

10. 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.



11. NOS RÉSEAUX



facebook



12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSW