



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue du Bourgmestre Jean Materne 110

5100 JAMBES

Appartement 4 ch. + bureau/dressing en triplex + cave + grenier



4



164 m²



1

Horloger **MARC FRERES** Bijouter

350.000





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 locale
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Publicité et visites
14. Procédure en cas d'intérêt
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 sur notre site Internet www.pierremarlair.be (onglet "prendre rendez-vous")

Espaces, emplacement et potentiel : difficile de demander mieux ! Ce triplex de 164 m² habitables, rénové en 2013, séduira aussi bien les familles que les investisseurs.

L'appartement est réparti comme suit sur 3 niveaux :

1^{er} étage : hall d'entrée, un espace de rangement, une pièce de vie de +/- 33 m² avec cuisine US, un salon et un balcon.

2^e étage : un hall, 2 chambres, un bureau/dressing, un water-closet indépendant et une salle de douches.

3^e étage : un hall, 2 chambres et un grenier de rangement.

Le bien dispose en outre d'une cave privative.

Nous retenons : petite copropriété (3 lots), pas de charges communes, châssis DV en PVC, PEB B, électricité conforme, chauffage central au gaz de ville, tous compteurs individuels, situation idéale, beaux volumes,...

Curieux de découvrir tout son potentiel ? Contactez-nous pour organiser une visite.

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, 4^e division Jambes, 2^e division, section G, numéro 237A P0002



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°45'68" N L : 4°87'07" E
Nom de la résidence	Le Bijou
Contenance du terrain	3 ares 18 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 164 m ²
Superficie utile (**)	+/- 196 m ²
Superficie living	+/- 24 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	Entre 1875 et 1899
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Bon état, à rafraichir

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

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

! 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

350.000 €

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, grenier et cave

Revenu cadastral net	1.017,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	2.283,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	1.279,91 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

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 **15.399,20 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

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 **48.899,06 EUR**.

*sur base du prix annoncé

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

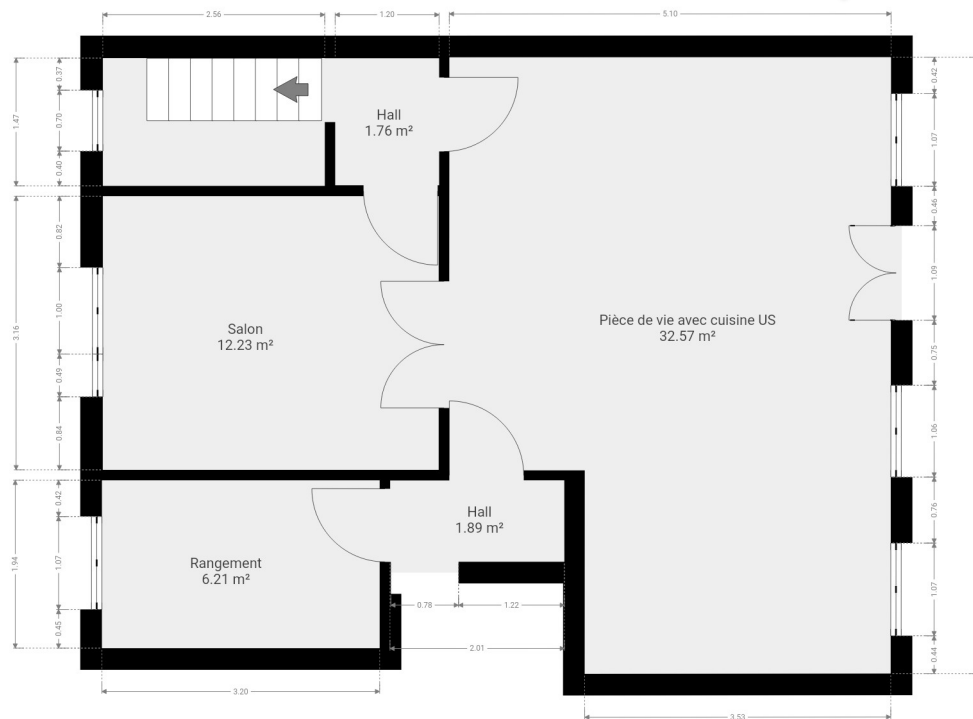


6. CROQUIS | 1^{ER} étage

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

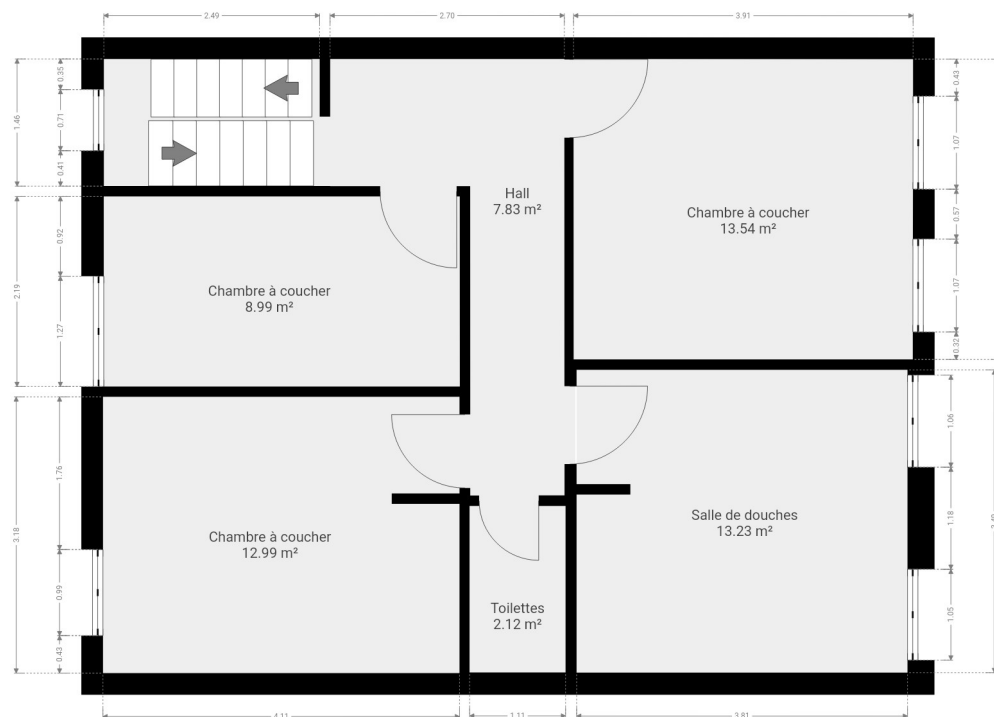


6. CROQUIS | 2^e étage

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

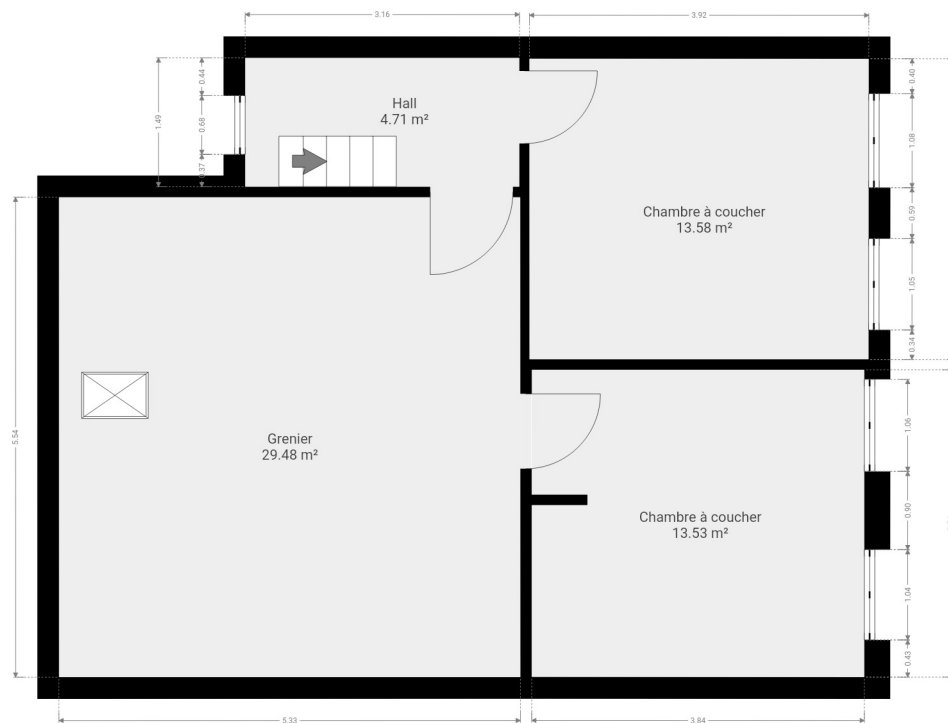


6. CROQUIS | 3^e étage

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



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
Parement	Brique

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière VIESSMANN (2013)
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Sonde extérieure
Production d'ECS	Par la chaudière

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Hall d'entrée
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Balcon	Oui
Superficie	NM
Orientation	Nord-Est



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

Revêtement souple de type vinyle.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 1 tiroir à couverts, 6 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à épices, 2 armoires simple porte.
- ☞ Meubles hauts : 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 3 étagères.
- ☞ 1 colonne de rangement.

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Table de cuisson au gaz 4 zones (BOSCH).
- ☞ Hotte.
- ☞ Lave-vaisselle.

Sanitaires

Evier simple bac en résine. Robinet mitigeur monocommande.
Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Plancher.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Deux lavabos encastrés dans meubles de rangement 2 tiroirs. Robinets mitigeurs monocommande (GROHE).
- ☞ Armoires suspendues double porte. Etagères. Miroirs.
- ☞ Colonnes de rangement.
- ☞ Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
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	Demandées le 26 février 2026

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 26 février 2026.

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.

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Néant
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	Néant
Date de début de bail	Néant
Durée du bail	Néant
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	Néant
Loyer indexé	Néant
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	Néant
<u>Garantie locative</u>	
Montant	Néant
Type	Néant
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Néant
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	Néant

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

20260310036551
23 kg CO₂/m².an
121 kWh/m².an
25.220 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Oui, conforme
20 avril 2015
20 avril 2040

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
27/02/2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
26/02/2026
26/02/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul



12. COPROPRIÉTÉ

Nom de la copropriété

Le Bijou

Quotités dans les parties communes :

Appartement n°2 + grenier + cave

476/1.000^e

Quotités particulières pour la toiture :

383/805^e

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété)

Néant

Fonds de réserve

Néant

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?

Non

Date de l'acte de base

Néant

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

Néant

Charges communes

Charges mensuelles communes

5 EUR + XX EUR

Pour

Electricité des parties communes et assurance incendie

PV d'AG

Disponibles ?

Non

Quelles années ?

Néant

Coordonnées du
syndic :
Néant

13. 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
ÉTONNERONS



14. 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.

14. 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

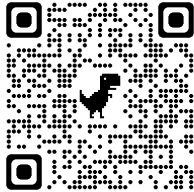
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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.

15. NOS RESEAUX



facebook

