



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue Félicien Rops, 23/04 5000 Namur (La Plante)

Appartement duplex de standing avec garage. Vue Meuse. Deux balcons/terrasses.



2



123 m²



1

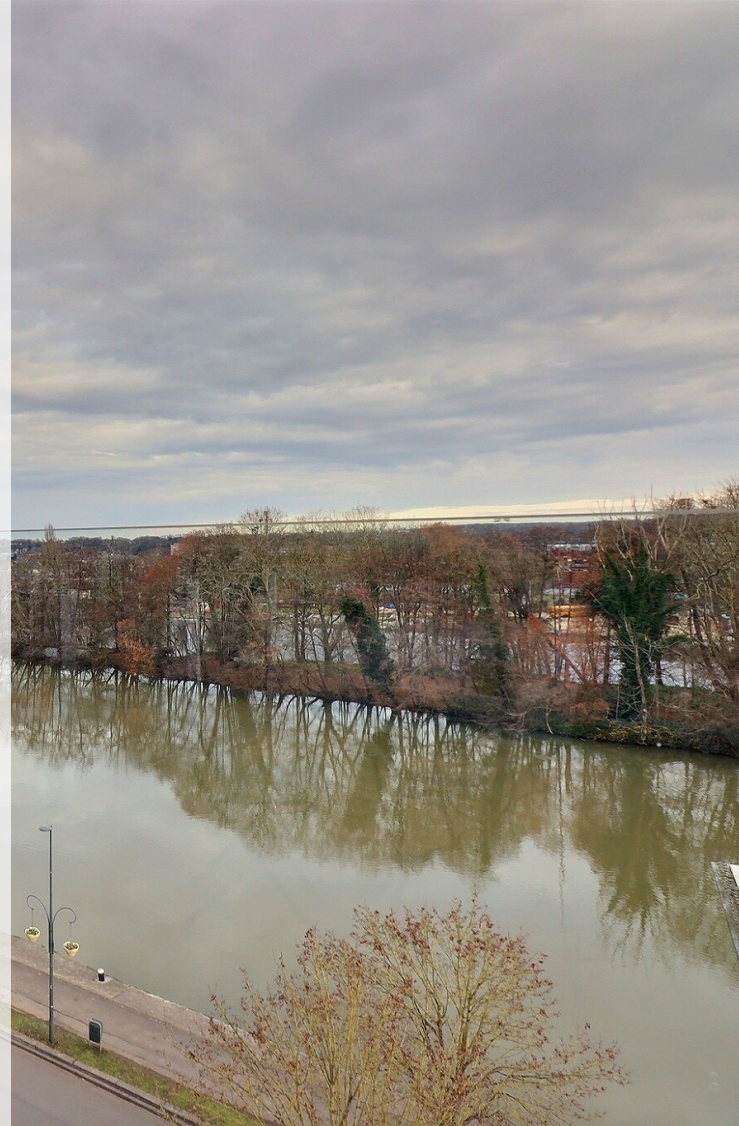
850.000





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

Prise de RDV en contactant Antoine au 0474.53.67.17.

Situé sur l'avenue Félicien Rops à Namur (La Plante), ce duplex de standing développe une superficie d'environ 123 m² au sein d'une copropriété issue de la transformation d'un bâtiment de caractère. Il séduit immédiatement par sa situation privilégiée et sa vue dégagée sur la Meuse, offrant un cadre de vie à la fois urbain et apaisant.

L'appartement se déploie sur deux niveaux. Le premier niveau accueille un vaste espace de vie lumineux comprenant salon, salle à manger et cuisine équipé, le tout, prolongé par une magnifique terrasse spacieuse et bien orientée. On retrouve également une salle de bains et deux chambres ainsi qu'un WC indépendant et un espace de rangement. À l'étage supérieur, un vaste espace avec insert au gaz permet l'installation d'un magnifique salon de réception avec accès à une terrasse exceptionnelle avec vue sur la Meuse, Jambes et La Citadelle (attrait unique). Les deux terrasses prolongent agréablement les espaces de vie : l'une orientée vers la Meuse, l'autre à l'arrière orientée sud-ouest, permettant de profiter de la lumière à toute heure. Le bien dispose en outre d'un garage 2V fermé avec porte automatique et cave intégrée.

Sur le plan technique, l'appartement bénéficie d'un chauffage au sol alimenté par une chaudière individuelle à condensation au gaz. Les châssis en aluminium sont équipés de double vitrage performant. L'électricité est individuelle et bi-horaire.

Le certificat PEB affiche un label B avec une consommation spécifique de 143 kWh/m².an, attestant d'une bonne performance énergétique pour ce type de bien entièrement rénové.

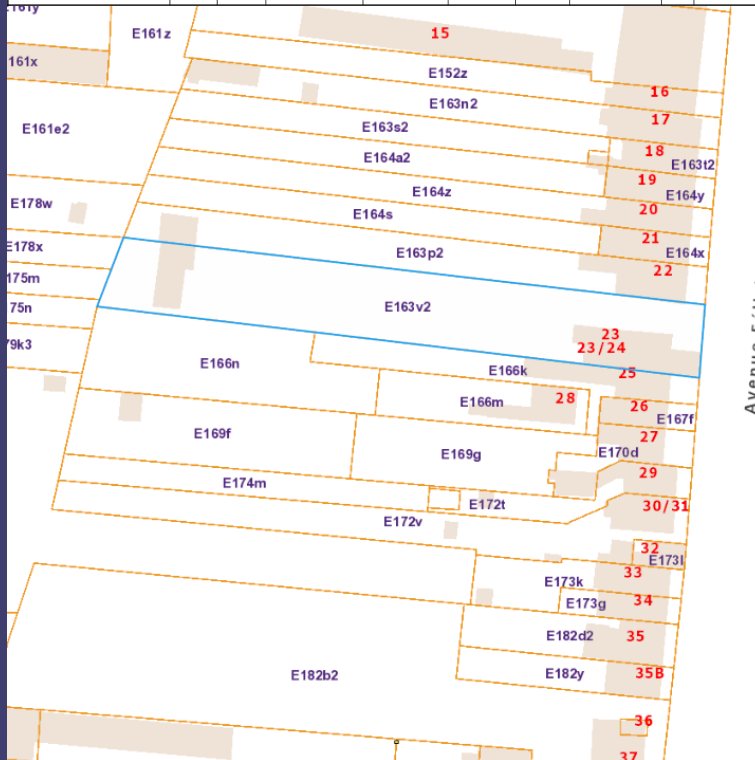
Un bien rare alliant caractère, confort contemporain et vue exceptionnelle, au cœur d'un des quartiers les plus recherchés de Namur.

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
2 - Avenue Félicien Rops 23 (A3.4/APPARTEMENT 4)		E	0163V2P0004	APPARTEMENT #	---	---	avant 1850	2F	956
4 - Avenue Félicien Rops 23+ (G.REZ/GARAGE 4 - LOT 8)		E	0163V2P0009	GARAGE BOX #	---	---	2017	2F	234





4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'48" N L : 4°85'79" E
Nom de la résidence	BBlue
Contenance du terrain	15 ares 90 centiares
Superficie brute	+/- 123 m ²
Superficie pièce de vie	+/- 42 m ²
Superficie terrasses (cumul)	+/- 40 m ²
Superficie jardin	Néant
Nombre de chambres	2
Nombre de bureaux	/
Nombre de pièces sanitaires	1 (+ 1 WC)
Nombre de garages	1 - 2V
Cave	Oui - dans le garage
Année ou période de construction	Avant 1850
Année de rénovation	2016
Orientation	Ouest (façade arrière)
Disponibilité	Libre à l'acte
Etat du bien	Exceptionnel

5. FINANCIER

Prix de départ 850.000 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 (app + garage)

🏠 Revenu cadastral net	956 + 234 = 1.190 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé (2024)	2.589,79 EUR (RC x 2,1763)
🏠 Prémcompte immobilier (2024)	1.451,90 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **31.790,71 EUR** sur base du prix annoncé dans le cas d'une acquisition par un primo-acquéreur pour une habitation propre et unique.

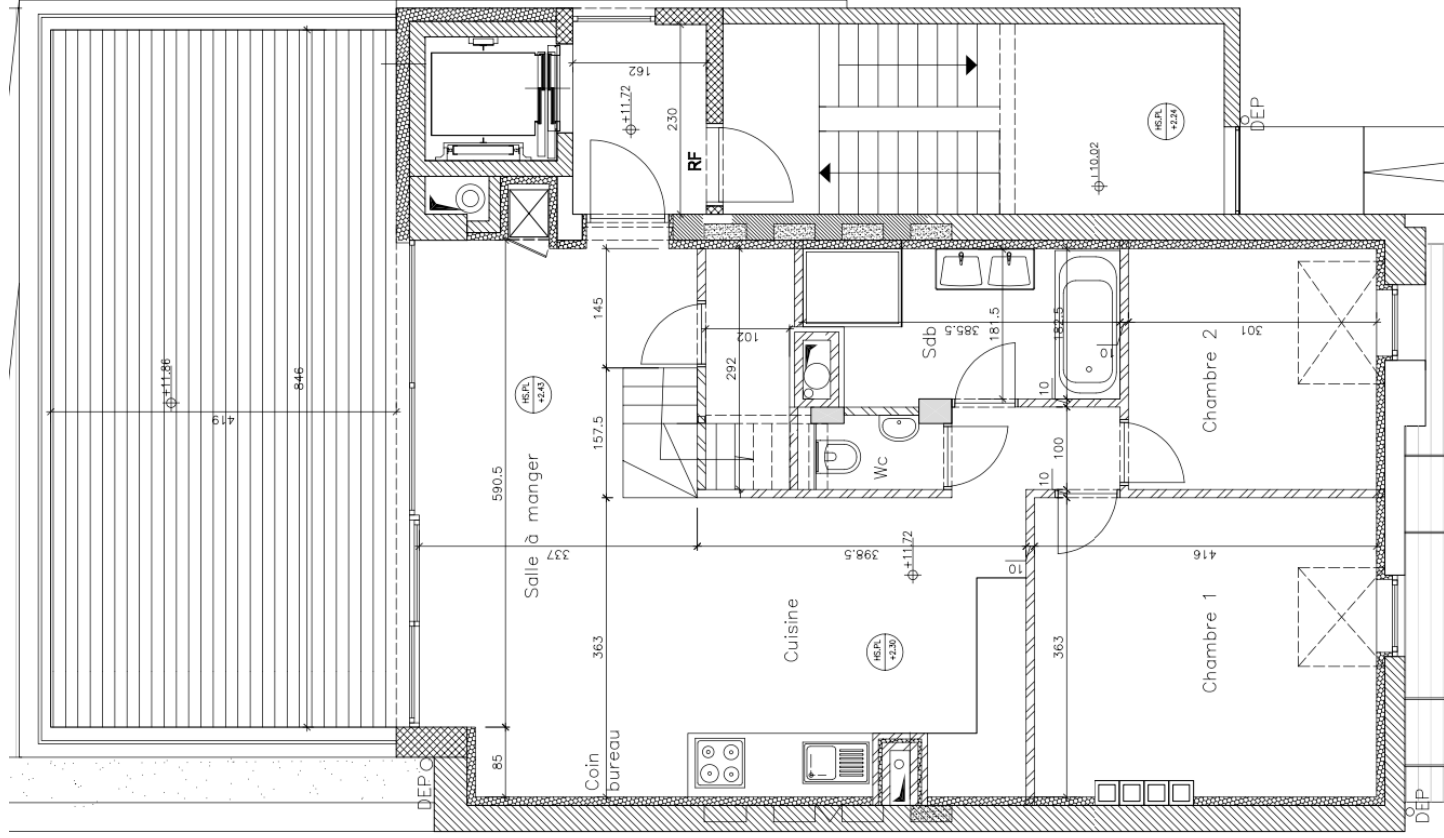
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **112.609,07 EUR** sur base du prix annoncé dans le cas d'une acquisition par une personne déjà propriétaire ou qui ne l'occupera pas.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la Wallonie applique un taux réduit de 3 % pour les droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation propre et unique, remplaçant le taux ordinaire de 12,5 % et le taux pour habitation modeste de 6%.

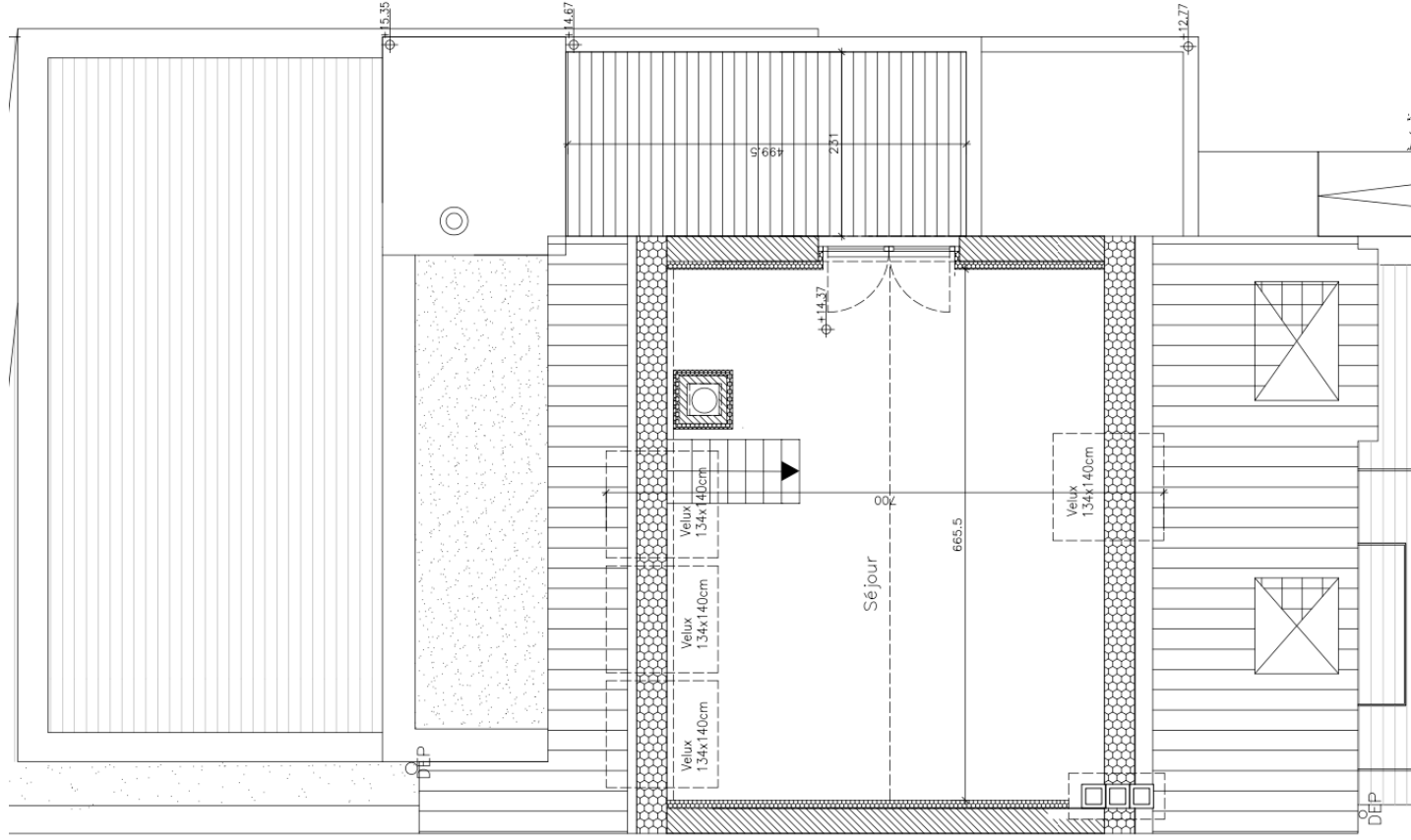
Cette mesure vise à faciliter l'accès à la propriété, notamment pour les jeunes adultes. Les régimes existants, tels que l'abattement pour primo-acquéreurs, le chèque-habitat et le taux réduit pour habitation modeste, sont **supprimés**.

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur ne doit pas posséder d'autre bien immobilier destiné à l'habitation, sauf s'il s'engage à vendre ce bien dans les trois ans suivant l'achat. De plus, l'acquéreur doit établir sa résidence principale dans le nouveau bien dans un délai de trois ans (cinq ans pour un terrain à bâtir) et y demeurer pendant au moins trois ans. Si ces conditions ne sont pas respectées, le taux applicable est le taux ordinaire de 12,5%.

6. PLANS | 3^{ème} étage



6. PLANS | 4^{ème} étage



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	Crépis
Élévation	Briques, pierres, structure métallique
Parément	Briques peintes, crépis

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Local – central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Chauffage par le sol
Générateur	Chaudière individuelle à condensation
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECs	Par la chaudière
Appoint	Insert au gaz dans le salon

Système de ventilation

Type	Oui - collective
------	------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries

Châssis	Métallique (alu)
Vitrage	Double haut rendement (1,1 W/m².K)
Divers	/

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local technique
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Égout communal

Divers

Citerne à eau de pluie	/
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	/

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

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

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

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Orientation	Non
Balcons/terrasses	Oui (x 2) – un face à la Meuse orienté Nord-Est, un à l'arrière orienté Sud-Ouest
Garage fermé (porte automatique)	1 – 2V – avec cave intégrée



I TIPS I



« 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

Parquet.

Murs intérieurs

Traditionnels, plafonnés et peints.

Plafonds

Traditionnels, plafonnés et peints.

Équipements

Mobilier et rangements en nombre suffisant.

Electroménagers

- ☞ Four
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones
- ☞ Hotte
- ☞ Lave-vaisselle réhaussé
- ☞ Frigo et congélateur

Sanitaires

Évier. Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Pommeau à main.
- ☺ Tub de douche plat. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique. Paroi fixe en verre.
- ☺ Meuble double lavabo avec 2 tiroirs. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir.
- ☺ Sèche-serviettes chauffant.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	Zone de cours et jardins – NR3048QR approuvé le 27/04/2020
Schéma de développement	Classe B+ – de 20 à 30 log/ha
Permis d'urbanisme ?	Oui
Dates	19/12/2024 et 14/01/2016
Objets	Transformation d'une maison unifamiliale en 4 appartements et construction de garages couverts et boxes de rangement
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	Oui, disponibles.

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur le 30 janvier 2025 sont 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.



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

20170221004123
27 kg CO₂/m².an
143 kWh/m².an
17.588 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Oui
En attente
En attente
En attente

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
15/10/2024

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
En attente
En attente

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa faible-moyen- élevé
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

BBLUE

Quotités dans les parties communes d'après l'acte de base

Appartement 4

158/1.000èmes

Garage 3

30/1.000èmes

Total

188/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Fonds au 21/01/2025

Fonds de roulement

En attente

Fonds de réserve

En attente

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

4 mars 2016

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

/

Décomptes individuels

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2023 – 2024 en cours de clôture

Charges communes propriétaire totales à prévoir (annuel)

2023 : 2588 €

(ascenseur, élec. communs, entretien communs, assurances, entretien

2024 (projeté) : 2.927,59 €

appareillage incendie, RC syndic...)

Charges privatives à prévoir pour occupant

Eau, gaz, électricité

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2020, 2022, 2023, 2024

Coordonnées du syndic :
copropriétaire

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

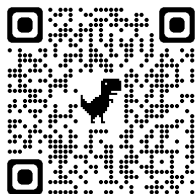


**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX



facebook

