



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# Avenue Félicien Rops, 23/03 5000 Namur (La Plante)

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



1+1



126 m<sup>2</sup>



2

**670.000**





# 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.

Cet appartement est tellement dingue, qu'on a hésité à ne rien décrire et de laisser les photos parler pour lui... mais ça n'aurait pas été très professionnel !

Unique, c'est l'adjectif qui décrit le mieux ce magnifique appartement au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence récemment rénovée situé au Bord de la Meuse à La Plante.

Développant une superficie nette habitable de +/- 126 m<sup>2</sup>, il est composé comme suit : vaste pièce de vie de +/- 80 m<sup>2</sup> intégrant une cuisine entièrement équipée, un salon et de plusieurs espaces polyvalents (bureau, salle à manger, atelier, autre), une chambre, de deux pièces sanitaires, d'un WC indépendant, d'une buanderie et, surtout, de deux magnifiques balcons/terrasses (un petit balcon face à la Meuse, une magnifique terrasse orientée Ouest à l'arrière). L'appartement est également composé d'un garage confortable avec espace cave.

L'appartement a été équipé parfaitement et de manière confortable en alliant élégance, raffinement et praticité !

Nous épinglons notamment : insert au gaz naturel, chauffage par le sol, parquet massif, garde-corps terrasses en verre, isolation soignée, possibilité de faire 2 chambres par un système de cloisonnement dans le salon...

Le bien est actuellement loué à une personne désireuse de rester le plus longtemps possible. Conditions locatives disponibles dans le dossier complet disponible sur notre site.

Un véritable bijou à ne pas manquer ! Opportunité rare !







## 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	+/- 126 m <sup>2</sup>
Superficie pièce de vie	+/- 80 m <sup>2</sup>
Superficie terrasses (cumul)	+/- 20 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	Néant
Nombre de chambres	1 (+ 1 possible)
Nombre de bureaux	Intégré dans le living
Nombre de pièces sanitaires	2 (+ 1 WC)
Nombre de garages	1
Cave	Oui
Année ou période de construction	Avant 1850
Année de rénovation	2016
Orientation	Ouest (façade arrière)
Disponibilité	Obligations loc. à respecter
Etat du bien	Exceptionnel

## 5. FINANCIER

### Prix de départ 670.000 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	<b>1.131 + 122 = 1.253 EUR</b>
🏠 Revenu cadastral indexé (2024)	<b>2.726,90 EUR (RC x 2,1763)</b>
🏠 Précompte immobilier (2024)	<b>1.528,77 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition\*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **25.955,11 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 **89.673,47 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<sup>er</sup> 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%.



# 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/m <sup>2</sup> .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 Est, un à l'arrière orienté Ouest
Garage fermé (porte automatique)	1 – 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

Evier. Robinet mitigeur monocommande.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements

- ☺ Tub de douche plat. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique. Paroi fixe en verre.
- ☺ Meuble lavabo avec 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☺ Colonne de rangement.
- ☺ Sèche-serviettes chauffant.
- ☺ Accessoires.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements

- ☺ Baignoire encastrée.. Panoplie douche avec pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Meuble lavabo avec 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☺ Colonne de rangement.
- ☺ Accessoires.



# 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de d'orientation local	<b>Zone de cours et jardins – NR3048QR approuvé le 27/04/2020</b>
Schéma de développement	<b>Classe B+ – de 20 à 30 log/ha</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Dates	<b>19/12/2024 et 14/01/2016</b>
Objets	<b>Transformation d'une maison unifamiliale en 4 appartements et construction de garages couverts et boxes de rangement</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, disponibles.</b>

*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 CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20170221003958  
24 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
127 kWh/m<sup>2</sup>.an  
16.064 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)  
14/01/2026  
14/07/2026

## 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 3

141/1.000èmes

Garage 3

18/1.000èmes

Total

159/1.000èmes

## 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 : 2189 €

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

2024 (projeté) : 2476 €

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

