



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Avenue Général Gracia 1 bte C62 5170 - Profondeville

**Appartement 2 chambres avec balcon + cave**



2



88 m<sup>2</sup>



1

**275.000**





# 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](http://www.pierremarlair.be).

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

À la recherche d'un investissement immobilier offrant un revenu locatif immédiat dans un cadre de vie agréable à Profondeville ?

Situé au 6<sup>e</sup> étage de la résidence « Domaine des Roches », cet appartement de  $\pm 88 \text{ m}^2$  bénéficie d'une belle luminosité et d'une situation recherchée, à proximité des commodités et à quelques minutes seulement de Namur.

Dès l'entrée, vous découvrez un hall, distribuant une toilette, une buanderie et un bel espace de vie de  $\pm 43 \text{ m}^2$  réunissant le living et une cuisine entièrement équipée. Ouvert et convivial, cet espace constitue le cœur de l'appartement et profite d'une agréable clarté naturelle.

Le séjour s'ouvre sur un balcon de  $\pm 8 \text{ m}^2$ , permettant de profiter d'un espace extérieur appréciable et d'une vue dégagée grâce à la position en étage élevé.

L'espace nuit comprend un hall de nuit, deux chambres confortables et une salle de bains. L'appartement est par ailleurs entretenu avec le plus grand soin, ce qui contribue à la qualité générale du bien et au confort de vie qu'il procure.

Une cave privative complète l'ensemble.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Sur le plan technique, on retrouve des châssis en aluminium, un chauffage central au mazout avec chaudière commune, une installation électrique jusqu'en 2051. PEB : B. Particularité intéressante pour investisseurs : l'appartement est actuellement occupé par la venderesse. Dans le cadre de la vente, celle-ci signera un bail de résidence principale d'une durée de 9 ans lors de la passation de l'acte authentique, moyennant un loyer mensuel de 900 € hors charges. Cette disposition lui permettra d'occuper le bien durant la période nécessaire à son entrée en maison de repos, tout en offrant à l'acquéreur un revenu locatif immédiat et sécurisé.

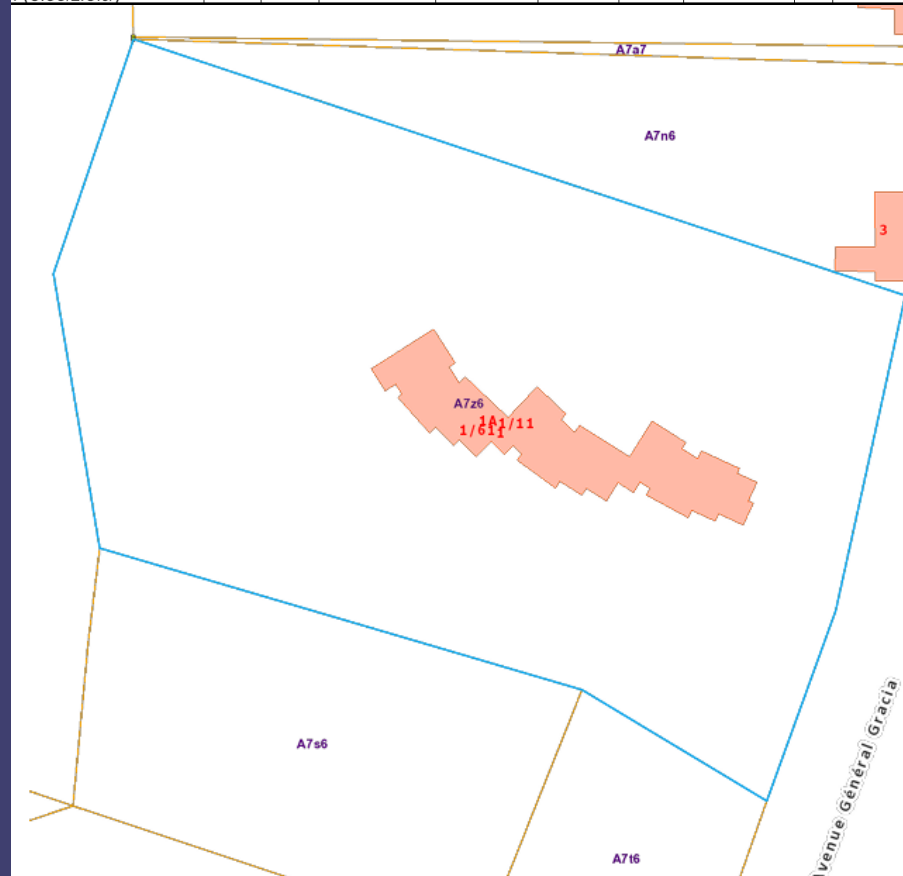
Un appartement lumineux, soigné et bien situé, offrant un revenu locatif immédiat : une belle opportunité d'investissement à Profondeville.

## 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

1 - Avenue Général Gracia 1/ 62C (A6/2.6.B/)	A	0007Z6P0049	ENTITÉ PRIV. #	---	---	2012	2F	1221
2 - Avenue Général Gracia 1 (C.SS/2.C.3/)	A	0007Z6P0079	CAVE #	---	---	2010	2F	7





## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°38'70" N L : 4°87'68" E
Nom de la résidence	Le Domaine des Roches
Contenance du terrain	1 hectare 92 ares 48 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 88 m <sup>2</sup>
Superficie pièce principale	+/- 43 m <sup>2</sup>
Superficie balcon	+/- 8 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Emplacement de parking	Non
Garage	Non
Année ou période de construction	2009-2010
Orientation	Sud (balcon)
Etat du bien	Excellent

Particularité importante : le bien sera vendu avec mise en location simultanée au profit de la venderesse.

Lors de la signature de l'acte authentique, celle-ci signera un bail de résidence principale d'une durée de 9 ans, moyennant un loyer de 900 EUR hors charges.

Cette disposition constitue une condition essentielle de la vente et s'explique par le fait que la venderesse est actuellement en attente d'une place en maison de repos, ce bail lui permettant d'occuper le bien durant cette période transitoire.

L'acquéreur bénéficiera ainsi d'un revenu locatif immédiat.

(\*) 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. Balcon non compris.

## 5. FINANCIER

Prix de départ  
**275.000 €**

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 »

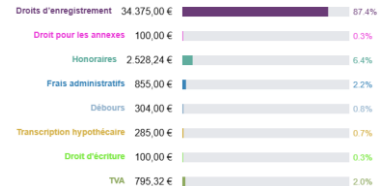
### Informations fiscales

#### Appartement 62C + cave 3

☺ Revenu cadastral net	<b>1.228,00 EUR</b>
☺ Revenu cadastral indexé (2025)	<b>2.757,00 EUR (RC x 2,2446)</b>
☺ Précompte immobilier (2025)	<b>1.442,26 EUR (RCI x 0,523125)</b>

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

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **39.342,56 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

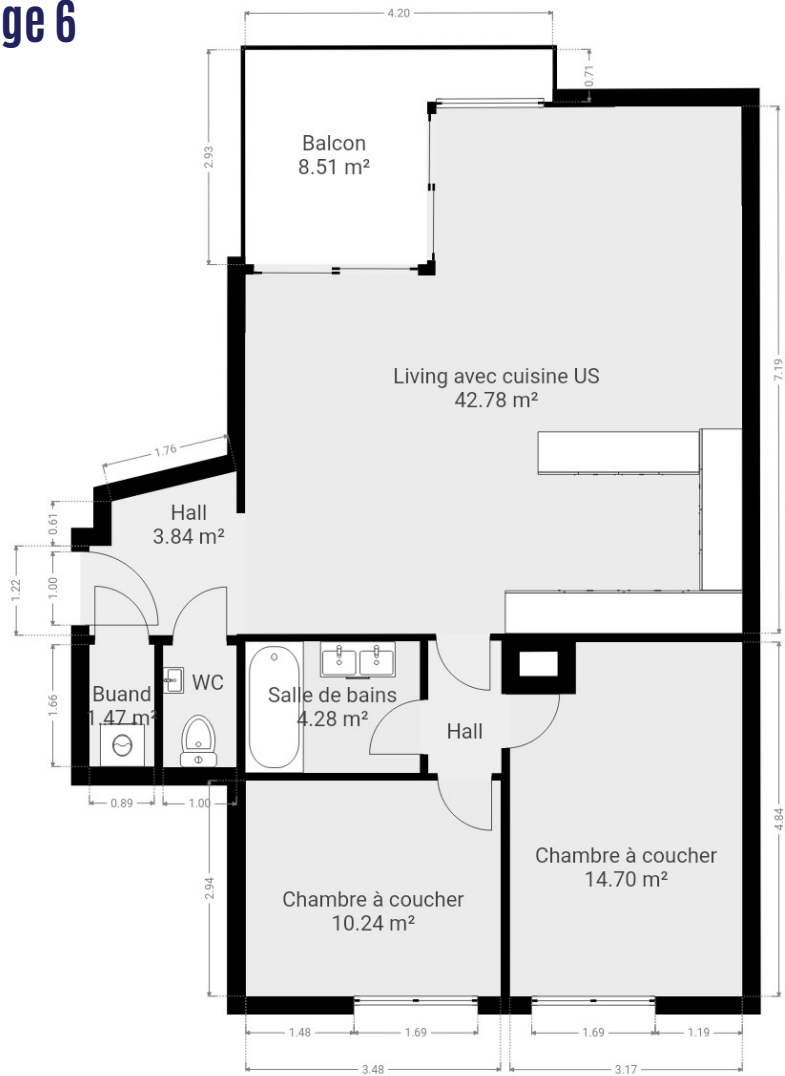


Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **12.876,95 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | Etage 6



# 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	4

## Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	Blocs béton
Parement	Crépis

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Collectif - central
Combustible	Mazout
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière collective – non-visitée
Régulation	Thermostat d'ambiance (DANFOSS) et vannes thermostatiques
Production d'EC3	Par la chaudière
Répartition	Par des répartiteurs

## Système de ventilation

Type	VMC double flux
------	-----------------

## Compteurs

Electricité	Individuel bi-horaire
Eau	Collectif avec décompteurs
Mazout	Collectif avec répartiteurs

## Menuiseries

Châssis	Alu
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Stores, luminaires

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol (local compteurs)
Tableau	1

## Egouttage

Type	Commune
Système en place	Microstation d'épuration

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui (1 par bloc)
Capacité	Inconnue
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, sur les wc

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

Panneaux solaires	Oui
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Oui, collectif, sur eau chaude
-------------------	--------------------------------

## Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Oui
Superficie	+/- 8 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud



**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

Parquet semi-massif.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence en inox.

## Equipements

### Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié aspect béton.
- ☞ Meubles bas : 3 tiroirs à couverts, 1 tiroir à casseroles, 2 armoires double porte.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 1 armoire sur hotte.
- ☞ Colonne : emplacement micro-ondes, 1 armoire.

### Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (WHIRLPOOL).
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (WHIRLPOOL).
- ☞ Hotte télescopique (WHIRLPOOL).
- ☞ Lave-vaisselle (MIELE).
- ☞ Congélateur encastré 3 tiroirs.
- ☞ Frigo encastré (WHIRLPOOL).

### Sanitaires

Evier en inox avec égouttoir et rinçoir. Robinet mitigeur monocommande avec douchette (Franke).



## 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. Robinet mitigeur thermostatique (HANSEGROHE).
- ☺ Meuble stratifié suspendu avec 2 lavabos et 2 grands tiroirs de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes.
- ☺ Meuble suspendu 2 portes avec miroirs et système d'éclairage.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat et forestière</b>
Schéma de développement	<b>Hameau ou quartier Bord de Meuse et Espace vert et zone naturelle</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>25/10/2012</b>
Objet	<b>Construction de 3 immeubles de logements</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date	<b>30/07/2009</b>
Objet	<b>Mise en activité d'un établissement nouveau</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Disponibles</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales, reçues le 9 mars 2026, par la commune de Profondeville, sont disponibles sur demande. 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

L'appartement est actuellement occupé par la venderesse. Dans le cadre de la vente, celle-ci souhaite continuer à occuper le bien pendant une période transitoire, le temps de pouvoir intégrer une maison de repos pour laquelle elle est actuellement sur liste d'attente.

Pour cette raison, **un bail de résidence principale d'une durée de 9 ans sera signé au moment de la passation de l'acte authentique**, au profit de la venderesse. Le loyer mensuel sera fixé à **900 EUR hors charges**.

Cette disposition constitue **une condition de la vente** et permet à l'acquéreur de bénéficier immédiatement d'un **revenu locatif stable**, sans vacance locative ni recherche de locataire.

Il est précisé que ce bail sera soumis à la législation wallonne en matière de baux de résidence principale.

# 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 »



# 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

20260330014352  
22 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
89 kWh/m<sup>2</sup>.an  
8412 kWh  
B

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au  
Organisme de contrôle

Oui  
16/03/2026  
16/03/2051  
ACA

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

L'immeuble est équipé d'une citerne à mazout enterrée alimentant le chauffage collectif. Celle-ci constitue une installation commune relevant de la gestion de l'Association des copropriétaires. Aucun contrôle spécifique n'a été réalisé par le vendeur dans le cadre de la vente.

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
06/03/2026

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait

Orange  
05/03/2026

\* BDES : Anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations-service référence S5N300055...  
Ancienne station-service.

CCS/Attestations	CCS/Attestations	AM*	Date de délivrance	Référence
PROFONDEVILLE 14 DIV, section A, parcelle n°7 2.006	A		16/02/2011	S5N300055.pdf

Procédure				
Etape de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
	27/02/2009	16/02/2011	Site assaini	-

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Oui



# 12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

LE DOMAINE DES ROCHES

Quotités dans les parties communes :

Appartement (2.6.B)

Cave (2C3)

**Total**

1.665/100.000èmes

25/100.000èmes

1.700/100.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

**Néant**

**Aucune**

Fonds au 23/03/2026

Fonds de roulement

Fonds de réserve pour la copropriété

**35.000 EUR, soit 591,52 EUR pour les lots concernés**

Aucune information reçue sur ce point dans le courrier du syndic datant du 23/03/2026. l'AG du 12/02/2026 a décidé d'alimenter le fonds de réserve de 15.000 EUR pour l'exercice 2026-2027, soit 255 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Oui, le litige a été jugé le 05/03/2026. En attente du rapport de l'audience.

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

28/10/2009

Oui

23/11/2009

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelle année ?

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

Charges mensuelles communes occup. totales à prévoir

Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

Exercice 2024-2025 (01/10/2024 → 30/09/2025)

+/- 586 EUR / an, soit +/- 49 EUR / mois (sur base du décompte 2024-2025)

+/- 1.7456 EUR / an, soit +/- 145 EUR / mois (sur base du décompte 2024-2025)

Frais de fonctionnement des parties communes

Oui – eau et mazout (estimation sur base du décompte)

2024-2025 : +/- 612 EUR / an, soit +/- 51 EUR / mois

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2018 (x2), 2019, 2020, 2021,  
2024 (x2) et 2026

Coordonnées du syndic :

**PARTE/ COUET**

Chaussée de Liège, 97

5100 Jambes

fideli@fideli.be

# 13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

## 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 écrivons 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  
ÉTONNERONS

## Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

[justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be)



MARLAIR X PAN DSON

## 15. NOS RESEAUX



facebook

