



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Marche, 489/4 5101 - ERPENT

Bureau/commerce sur deux niveaux

 306 m²

3.500 



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA LOCATION
3. PUBLICITÉ ET VISITÉS
4. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS GÉNÉRAUX
5. PLAN
6. AUTORISATION PREALABLE
7. NOS RÉSEAUX





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Le descriptif complet du bien est visible sur www.pierremarlair.be où certains documents peuvent être téléchargés.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840

Situé au cœur d'un ensemble commercial dynamique à Erpent, ce spacieux bureau/commerce d'une superficie totale de +/- 306 m² bénéficie d'une excellente visibilité et d'un environnement attractif, à proximité immédiate des axes principaux et de nombreuses enseignes.

Le bien se développe sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, vous découvrez un vaste espace commercial ouvert d'une superficie nette de +/- 180 m², facilement modulable, complété par une réserve, un local cuisine ainsi qu'un WC. La configuration permet une organisation fluide des espaces, idéale pour une activité commerciale ou de services. Un accès vers le sous-sol mène à un espace polyvalent de +/- 75 m² pouvant servir de bureau/stock/cave et offre un espace complémentaire appréciable.

Le bien profite d'une vitrine particulièrement développée (± 27 m²), garantissant une visibilité optimale. L'accès est facilité par une porte automatique coulissante et de nombreux emplacements de parking sont disponibles en façade avant, en complément de deux emplacements privatifs.

Sur le plan technique, l'immeuble présente une construction traditionnelle en béton avec une isolation de qualité. Le chauffage est assuré par un système collectif au gaz. Les châssis en PVC à double vitrage contribuent au confort thermique.

Les performances énergétiques sont maîtrisées, gage d'efficacité et de charges contenues.

Par sa configuration, sa visibilité et son emplacement stratégique, ce bien constitue une opportunité particulièrement intéressante pour une activité commerciale souhaitant s'implanter durablement dans un environnement porteur. Attention, autorisation préalable de la ville de Namur nécessaire.

2. CONDITIONS DE LA LOCATION

Loyer mensuel	3.500 EUR
Ch. Communes Type Pour	215 EUR Provision Dépenses communes de l'immeuble à charge de l'occupant
Ch. privatives Type Pour	45 EUR Provision Chauffage et eau
Quote-part précompte immobilier	Prise en charge à 100% par le locataire (2025 : +/- 2.300€)
Indemnité déménagement	50 EUR par mouvement
Garantie locative	3 mois de loyer, soit 10.500 EUR (SPF ou sur compte propriétaire)
Assurance RC locative	Comprise dans les charges communes
Durée du bail	À convenir ou bail commercial
Etat des lieux	À convenir
Disponibilité	Immédiate

3. PUBLICITÉ ET VISITES

Le bien est visible sur notre site internet Pierre Marlair & Co (www.pierremarlair.be) et sur Immoweb (www.immoweb.be).

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

VOTRE CONSEILLER

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be



4. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le bailleur 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 - béton
Nombre de façades	2 façades (commerce)

Maçonnerie

Soubassement	Pierres bleues
Elévation	Béton
Parement	Crépis

Isolation

Excellente

Chauffage

Type	Collectif - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière collective – non-visitée
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par un boiler électrique dans le local social de marque BULEX
Répartition	Par un répartiteur de chaleur

Système de ventilation

Type /

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz de ville	Répartiteur

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Vitrine très importante – surface totale : +/- 27 m Porte automatique coulissante pour l'entrée au commerce

Electricité

Compteur	Bihoraire
Situation	Sous-sol (caves commun – local compteur)
Tableau	2

Egouttage

Type Collectif – station d'épuration

Parkings

Privatif	Oui – 2 emplacements en sous-sol
Commun	Oui – nombreux emplacements en façade avant

Divers

Monte-charge - ascenseur
Système d'alarme – abonnement à prendre avec télésurveillance. Système entretenu dernièrement

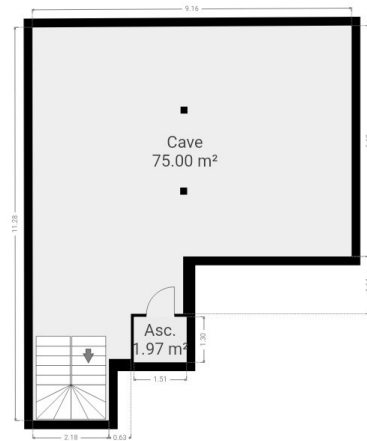


5. PLAN - Sous-sol

I 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 »

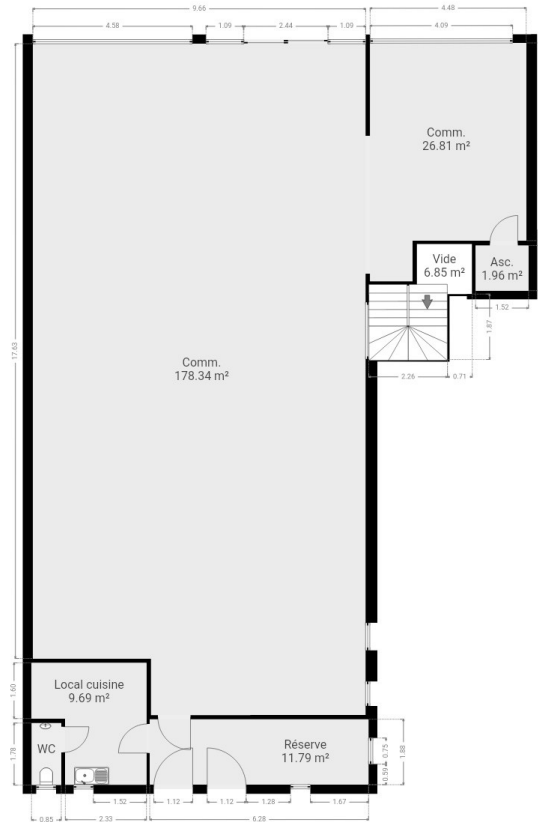


5. PLAN - Rez

I 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. AUTORISATION PREALABLE

Informations importantes relatives à l'occupation commerciale

Le bien s'inscrit dans une zone commerciale dite "à stabiliser" selon le schéma d'attractivité de la Ville de Namur.

Cela implique que toute nouvelle activité est soumise à une analyse attentive par la commune, qui veille à maintenir un équilibre commercial local.

Les activités privilégiées sont principalement des commerces de proximité ou des services répondant aux besoins du quartier.

Les projets générant un trafic important, des nuisances ou présentant un caractère atypique peuvent faire l'objet de restrictions, voire d'un refus. Le bien est repris à l'acte de base en tant que "commerce 4", avec affectation exclusivement commerciale.

Certaines contraintes techniques et de copropriété doivent être respectées (présence de gaines techniques, organisation des parkings, coexistence avec logements et bureaux).

Autorisations administratives et urbanistiques

En fonction de l'activité envisagée, différentes autorisations peuvent être requises :

- Une **simple occupation sans permis** peut être envisagée pour certaines activités compatibles ne nécessitant ni travaux ni modifications ;
- Un **permis d'urbanisme** est requis en cas de transformation du bien (aménagement, sanitaires, modifications de façade, changement d'usage concret) ;
- Un **permis d'environnement** (ou permis unique) peut être exigé pour les activités générant des nuisances (horeca, extraction, bruit, odeurs, etc.).

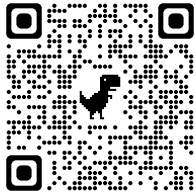
Les délais d'obtention varient généralement :

- entre **2 et 3 mois** pour un permis d'urbanisme ;
- jusqu'à **3 à 4 mois** en cas de permis d'environnement ou de procédure plus complexe.

Il est vivement recommandé à tout candidat de prendre contact en amont avec le service urbanisme de la Ville de Namur afin de vérifier la faisabilité de son projet.

Important : la conclusion d'un bail est en toute hypothèse conditionnée à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de l'activité envisagée.

7. NOS RÉSEAUX



facebook

