



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Alfred Bequet 25 bte 16 5000 - NAMUR

Un cocon lumineux au cœur de Salzinnes - idéal pour démarrer ou investir malin



1



60 m²



1

145.000



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. Publicité et visites
14. Procédure en cas d'intérêt
15. Nos réseaux



Libre comme l'air





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Prise de RDV en ligne via notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »)

Au sein de la copropriété recherchée « Les Trys », découvrez cet appartement une chambre situé au 2^e étage avec ascenseur, où confort et praticité se rencontrent au quotidien.

Dès l'entrée, le ton est donné : un hall accueillant vous mène vers un living chaleureux et bien agencé, sublimé par un meuble encastré. La cuisine, fonctionnelle, s'ouvre sur un balcon orienté Nord-Est — parfait pour profiter des premières lumières du jour en toute tranquillité.

L'espace nuit se compose d'un hall dédié, d'une salle de douches et d'une chambre confortable équipée d'armoires intégrées.

Côté annexes, vous bénéficiez d'une cave privative et d'un emplacement de parking extérieur — un vrai plus dans le quartier.

Sur le plan technique, le bien coche déjà de nombreuses cases : PEB B, châssis triple vitrage, chauffage au gaz de ville et charges communes maîtrisées. Seule l'installation électrique nécessitera une remise en conformité, offrant ainsi une belle opportunité de valorisation.

Un bien facile à vivre, facile à louer, et surtout facile à aimer.

Parfait pour un premier achat ou un investissement réfléchi.

Une visite s'impose. Rapidement.

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
1 - Rue Alfred Bequet 25 (A2/K/C9-E53)		G	0496Z3P0027	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1980	2F	1016





4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'114" N L : 4°83'71" E
Nom de la résidence	Les Trys
Contenance du terrain	22 ares 77 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 60 m ²
Superficie living	+/- 22 m ²
Superficie balcon	+/- 11 m ²
Nombre de chambre	1
Nombre de pièce d'eau	1
Année ou période de construction	1980
Orientation	Nord-Est en façade avant (balcon)
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Bon état

(*) 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. Hors balcon et cave.

! 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
145.000 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

Appartement (K2) + cave (9) + emplacement de parking (53)

🏠 Revenu cadastral net	1.016,00 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé	+/- 2.281,00 EUR (RC x 2,2446)
🏠 Prémcompte immobilier (2025)	+/- 1.278,79 EUR (RCI x 0,560625)

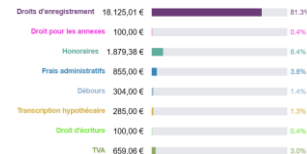
Frais d'acquisition*

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 **8.269,80 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%.

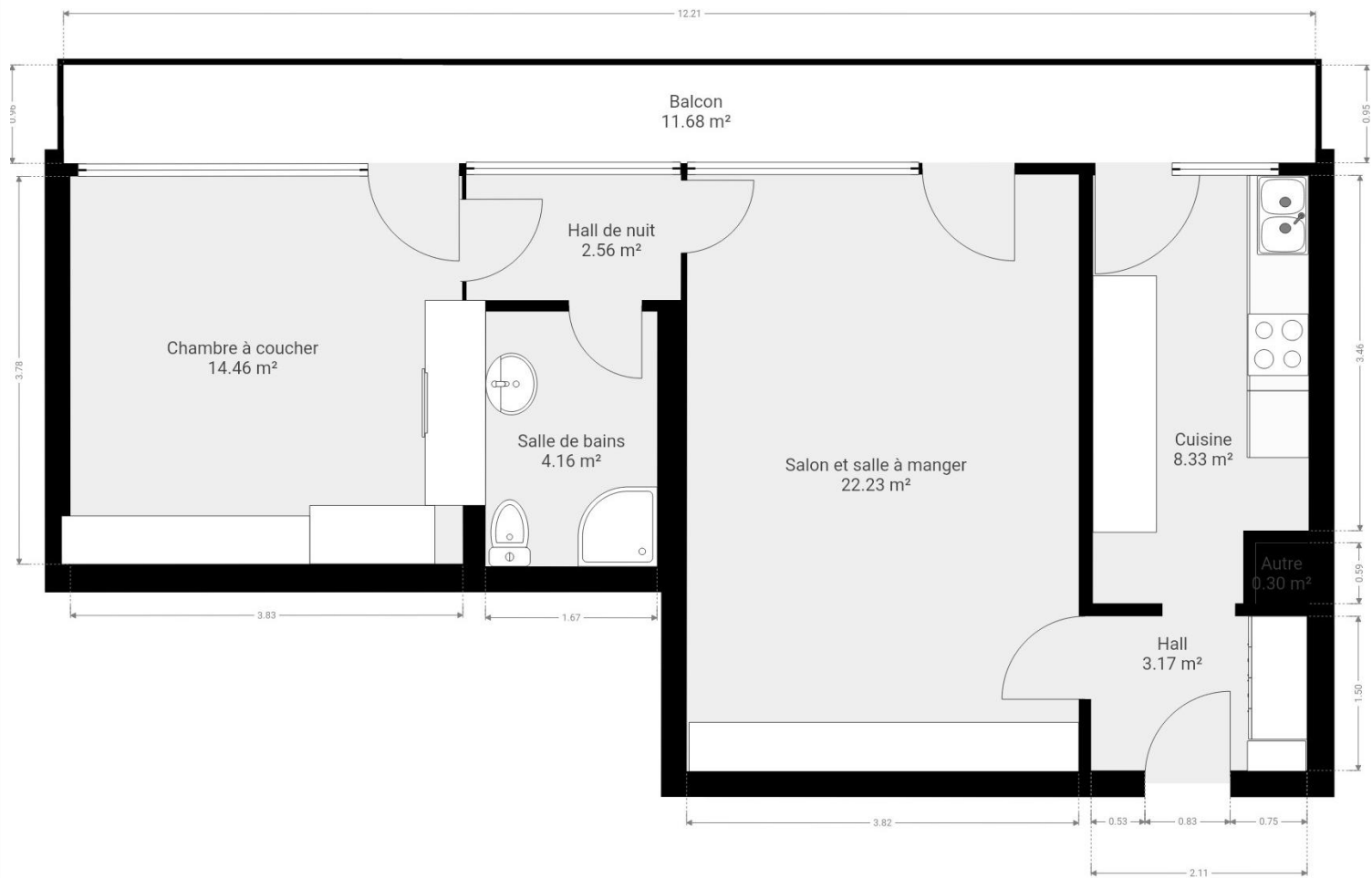
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **22.307,45 EUR**.



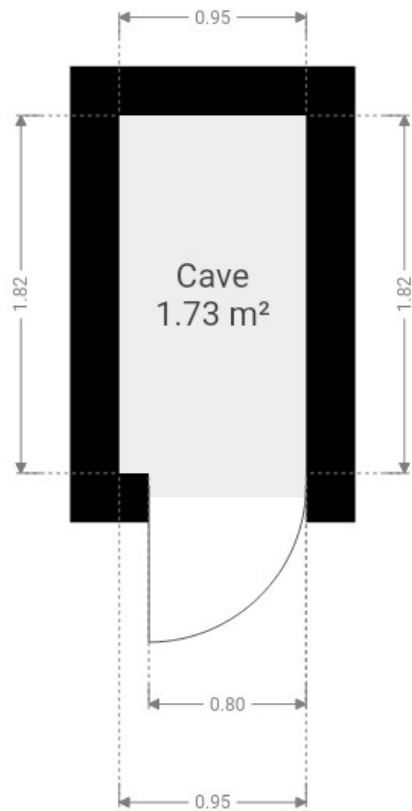
*sur base du prix annoncé

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 | Deuxième étage



6. CROQUIS | Sous-sol



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	3

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière collective (non visitée)
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Vannes thermostatiques
Répartition	Calorimètres
Production d'ECS	Par la chaudière

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompteur
Gaz	Collectif → calorimètres

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Triple
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Local compteurs
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	+/- 11 m ²
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

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte, 2 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles.
- ☞ Meubles suspendus : 3 armoires double porte.
- ☞ Colonne : 2 armoires simple porte.

Electroménagers

- ☞ Taque de cuisson 4 zones vitrocéramique (BOSCH).
- ☞ Hotte (JUNO).
- ☞ Four traditionnel (MIELE).
- ☞ Frigo encastré (WHIRLPOOL).

Sanitaires

Evier double bac en inox.
Robinet mitigeur monocommande. Rinçoir.
Egouttoir.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS

Détails des pièces : salle de douches

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés, peints et partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Etagère.
- ☞ Miroir.
- ☞ Eclairage.
- ☞ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☞ Cabine de douches. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Armoire de rangement.



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	Sans objet
Objet	Sans objet
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	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	Demandées le 9 avril 2026

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 9 avril 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 de 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.

! 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

20260217044884
30 kg CO₂/m².an
163 kWh/m².an
9.884 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité

Non conforme
20/02/2026
20/02/2027

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
09/04/2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
26 juin 2025
26 juin 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Les Trys

Quotités dans les parties communes :

Appartement (K2) + cave (9)

3mplacement de parking (53)

160 /10.000 èmes

3/10.000 èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété)

Fonds de réserve

50.000 EUR, soit 815 EUR pour les lots concernés

107.649,98 EUR, soit 1.754,69 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

18/12/1978

Oui

16/05/1979

Décomptes de charges communes

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges mensuelles communes totales à prévoir
Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

2024 (01/01/2024 → 31/12/2024), 2025 (01/01/2025 → 31/12/2025) et 2026 (01/01/2026 → 31/03/2026)

+/- 53 EUR par mois (calculées sur base du décompte 2025)

Syndic, nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie, ascenseur,...

Oui – chauffage et eau

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2023, 2024 et 2025

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

Coordonnées du
syndic :
Copropriétaire

13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Margaux HUBLET

Conseillère Immobilier IPI 518.839

0471.86.64.38

margaux@pierremarlair.be



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 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.

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

