



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de Brimez 202 5100 - WEPION (NAMUR)

Maison 4 ch. sur terrain de 11,05 ares



4



220 m²



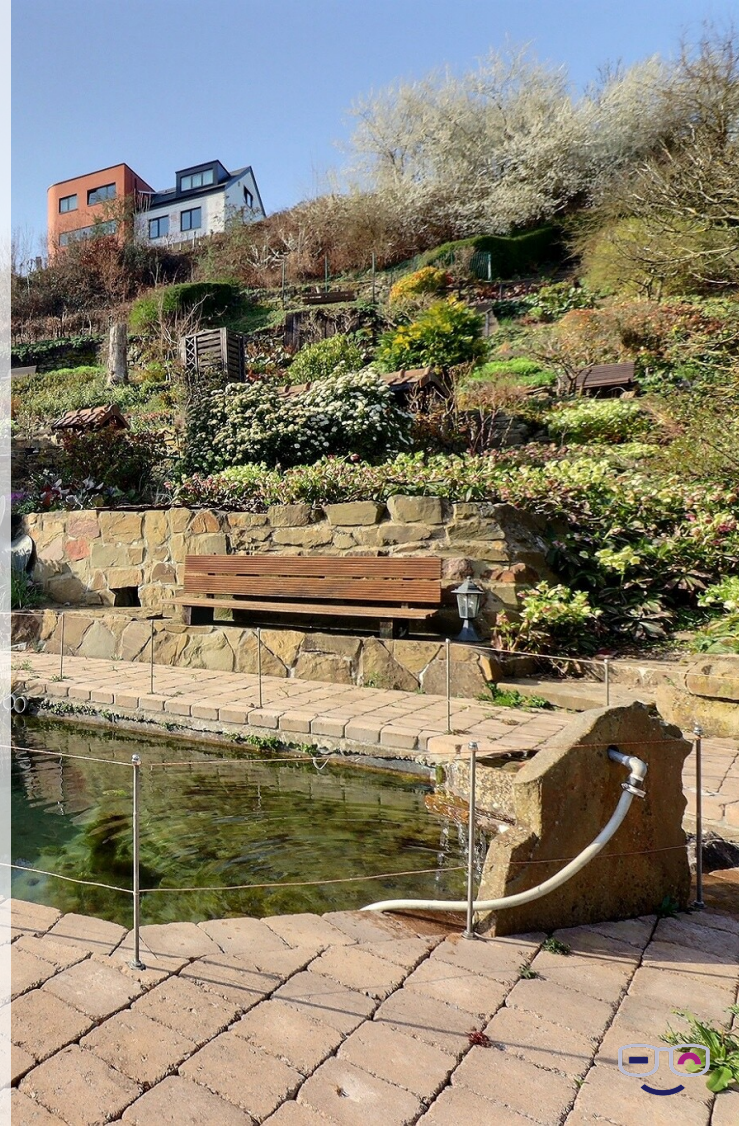
1

339.000



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. **Servitudes - conditions spéciales**
10. **Certifications**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Publicité et visites**
13. **Nos réseaux**



1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif complet avec documents téléchargeables est visible sur

www.pierremarlair.be.

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

Derrière sa façade jaune se cache une habitation aux beaux volumes, à rénover selon vos envies, avec un réel potentiel dans un environnement paisible.

Elle se compose comme suit sur une superficie nette habitable de +/- 220 m²:

Rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, un hall, une salle de douches avec WC, une buanderie, un atelier, des espaces de rangements, un garage et une chaufferie.

1er étage : hall, 4 chambres dont une avec possibilité de dressing, une pièce polyvalente et un wc indépendant.

2^e étage : un palier, un bureau et un grenier.

Un jardin fleuri et trois terrasses dont deux spacieuses agrémentent le tout.

Nous retenons : PEB C, chauffage central au mazout, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, châssis DV en bois, toiture refaite (2012) et isolée, rue calme, situation idéale,...

Ne tardez pas à découvrir ce qui se cache derrière ces pierres.

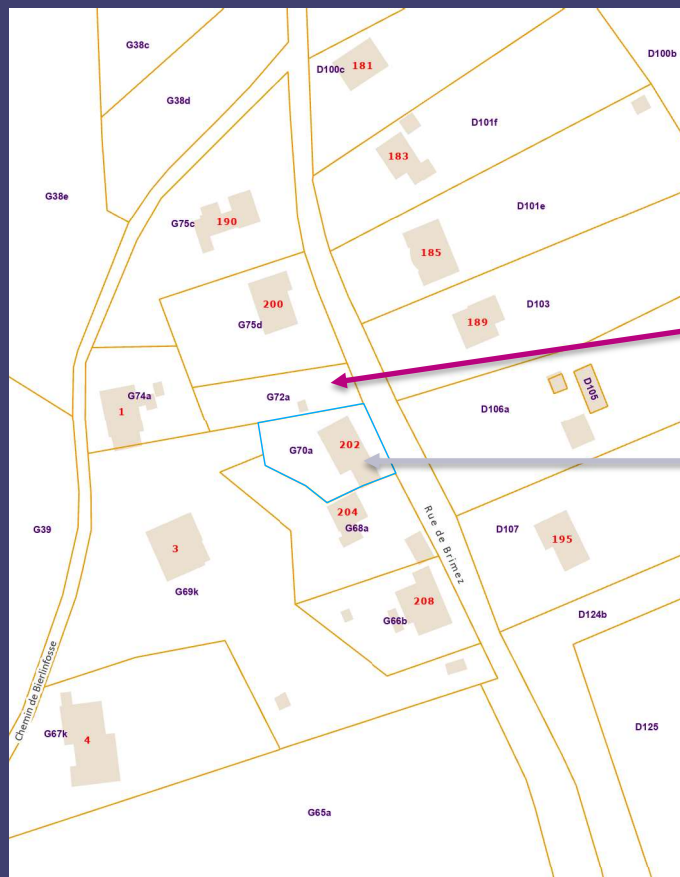


2. CONDITIONS DE LA VENTE

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

Namur, 5^{ème} division, Wépion, section G, numéros 70A (maison) et 72A (terrain) P000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°41'35" N L : 4°86'05" E
Contenance du terrain	11 ares 5 centièmes
Superficie habitable (*)	+/- 220 m ²
Superficie utile (**)	+/- 290 m ²
Superficie garage	+/- 14 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Rangement, grenier, palier et garage non compris.

(**) Idem que (*). Rangement, grenier, palier et garage compris.

5. FINANCIER

Prix de départ 339.000 EUR

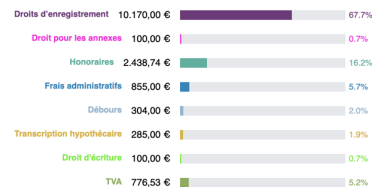
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

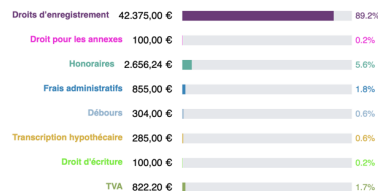
Revenu cadastral net	619,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	1.389,00 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	778,71 EUR (RCI x 0,560624)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

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 **15.029,27 EUR**.



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 **47.497,44 EUR**.

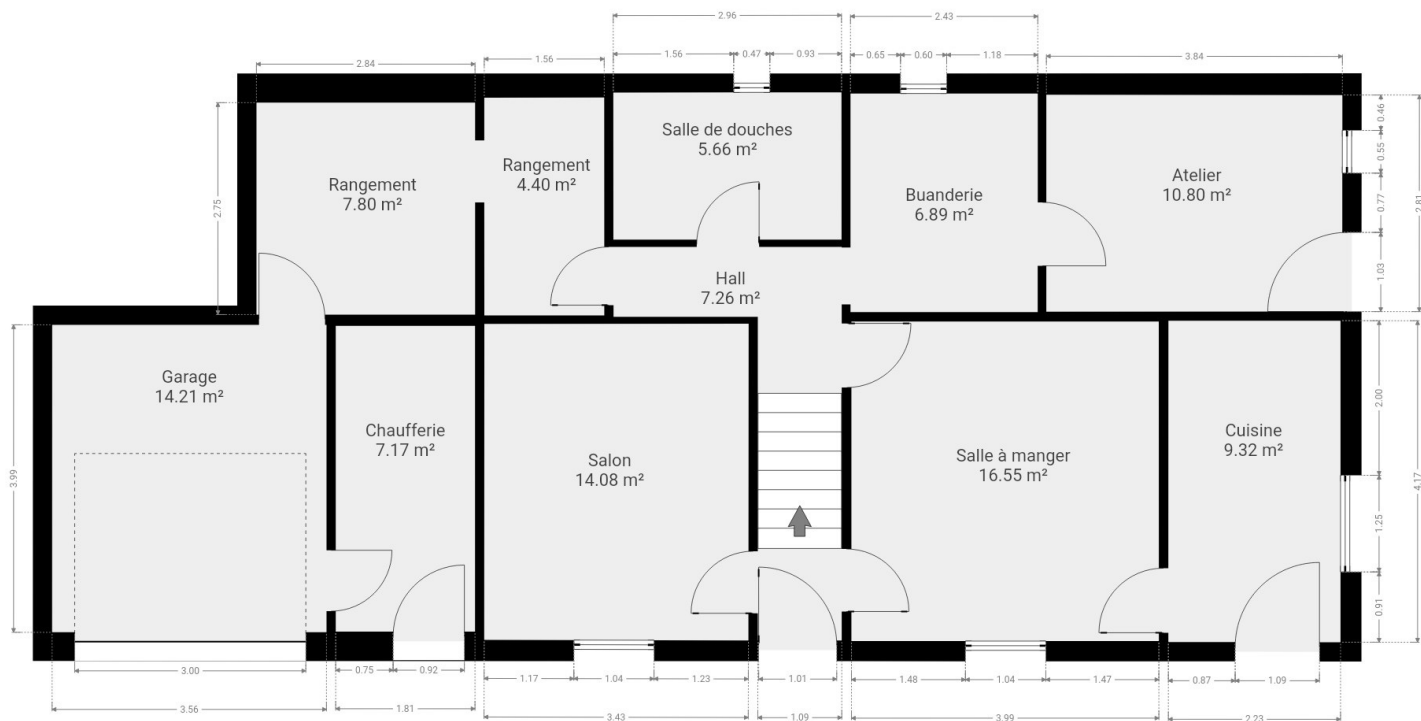


! TIPS !

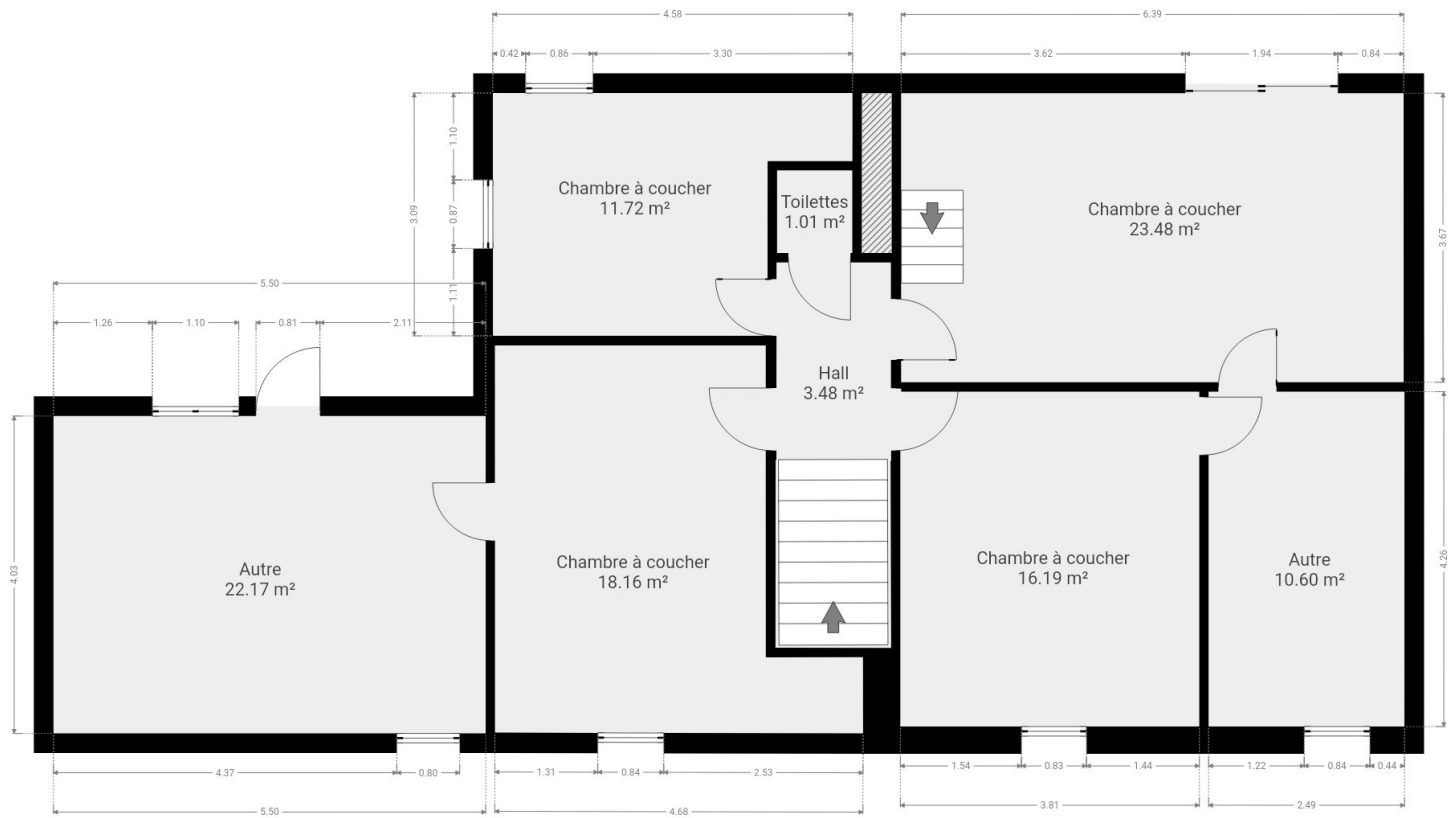
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).



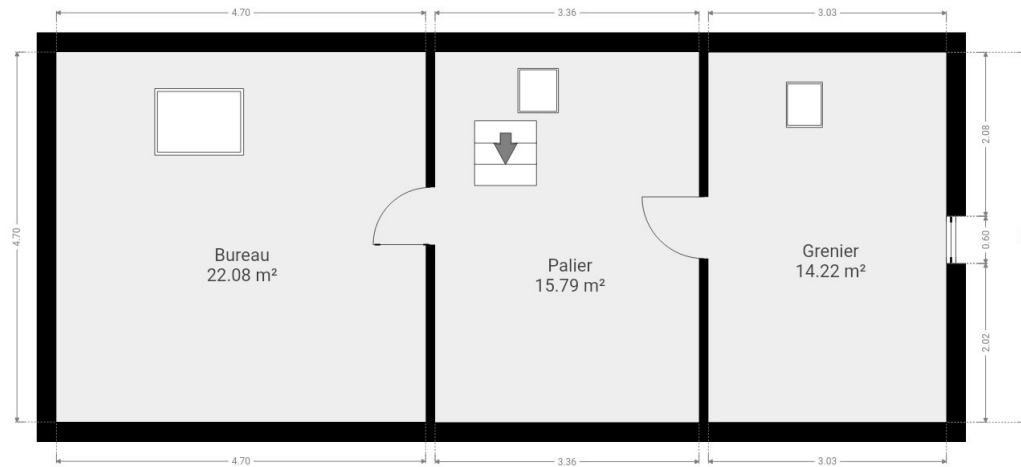
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | 1^{er} ETAGE



6. CROQUIS | 2^e ETAGE



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

Toiture

Type	Traditionnelle (2012)
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques et pierres

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière (IDEAL BAXI) de 2004 et boiler thermodynamique (500 L)
Carburant	Mazout
Citerne	Aériennes (chaufferie) de 1.200 litres chacune (2)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	VT et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Boiler électrique (VAN MARCKE) 2022 pour salle de douches, boiler électrique de 10L (cuisine)
Appoint	Poêle au bois (2021)

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air motorisé dans salle de douches, wc (étage)
------	---

Menuiseries extérieures

Châssis
Vitrage
Divers

Electricité

Compteur
Situation
Divers
Mono-horaire
Chaufferie
Néant

Egouttage

Type Fosse septique → égout communal

Divers

Source d'eau Oui
Reliée à Robinets extérieurs, arrosage jardin
Reliée à un groupe hydrophore? Oui

Adoucisseur d'eau Oui, via cristaux de polyphosphate

Alarme incendie Oui
Alarme vol Oui
Caméra surveillance Oui
Centrale téléphonique interne Oui

Panneaux photovoltaïques Oui
Nombre 17
Onduleur 1 (HUAWEI)
Puissance 7 kWc

Panneaux solaires Oui
Nombre 5

Extérieurs

Jardin Oui, en pente
Contenance N.M
Orientation Toutes les orientations
Terrasses Oui, trois
Superficie N.M
Orientation Sud-Ouest et Nord-Est



! 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

Carrelage.

Murs intérieurs

Lambris en bois.

Murs partiellement carrelés.

Mobilier

- ☞ Meubles bas : 3 armoires simple porte, 1 tiroir à épices, 4 tiroirs à couverts, 3 tiroirs à casseroles, 1 armoire colonne.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire double porte.

Electroménagers

- ☞ Frigo.
- ☞ Cuisinière (ELECTROLUX) avec four traditionnel et table de cuisson au gaz.
- ☞ Hotte.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Briques.

Equipements et sanitaires

- ☺ Cabine de douche. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Armoire de rangement suspendue. Miroir. Eclairage.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique (GEBERIT). Urinoir.
- ☺ Meuble de rangement sur pied.
- ☺ Accessoires.
- ☺ Extracteur d'air.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma de développement	Classe C de 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	06/12/1999
Objet	Construction d'une habitation
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, en date du 6 février 2026

Note : le bien est repris comme « Monument » sur le site de l'inventaire du patrimoine de Wallonie

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 6 février 2026, transmises par le service de l'urbanisme de la commune de Namur, 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. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur fait mention d'une servitude qui est textuellement reprise ci-dessous :

« À titre de servitude grevant le bien vendu, les compteurs d'eau numéros 9 et 10 figurant au plan susvanté et ci annexé, devront être maintenus pour alimenter la parcelle cadastrée numéro 74 a et 69 H ; par contre le tuyau de décharge figurant au point 8 audit plan a été détourné ; plus rien ne s'écoule dans le terrain vendu. Le câble électrique partant du poteau électrique situé en bordure de la parcelle présentement vendue alimente la parcelle cadastrée numéro 74 A. Ce câble doit être maintenu. L'acquéreur devra permettre l'accès aux compteurs et au câble pour l'entretien et le contrôle de ces appareils et les relevés des compteurs. Ce câble doit être maintenu. L'accès à la parcelle sera limité pour les besoins de vérification ou de réparation des installations ainsi que du relevé des compteurs, mais après avoir averti les acquéreurs ; les bénéficiaires assureront la remise en état du terrain en cas de travaux. Le vendeur se déclare se dégage de toute garantie au sujet de la nature du sol, du sous-sol ou de tout ce qui pourrait s'y rencontrer et particulièrement celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil »

La source d'eau alimente également d'autres propriétés. L'acquéreur ne pourra pas détourner ou couper cette alimentation.

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude ou condition spéciale.

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité	Non conforme
Date du contrôle	3 février 2026
À remettre en conformité pour	3 février 2027

Certificat énergétique

Code unique	20260129019522
Emissions spécifiques de CO ₂	45 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	183 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	65.217 kWh/an
Label	C

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Valable jusqu'au	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	26 janvier 2026

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	23 janvier 2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement	Non
Aléa inondation	Non

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 1 – Enquête de satisfaction

À la suite de votre visite, vous recevrez par mail une enquête de satisfaction à compléter.

Elle nous permet de recueillir vos impressions sur le bien, mais aussi sur la prise de rendez-vous et la qualité des informations reçues.

Étape 2 – Offre d'achat

Si, après votre visite, vous souhaitez remettre une offre, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à lire, compléter et signer avec soin avant de nous le renvoyer.

Vous pouvez y joindre tout document utile à l'appui de votre offre (par exemple une lettre de motivation ou une attestation bancaire).

Étape 3 – Délai commun pour les offres

Toutes les personnes ayant visité le bien disposent du même délai pour remettre leur offre. Cela garantit l'égalité entre tous les candidats.

Une fois ce délai écoulé, nous présentons toutes les offres au propriétaire.

● *Les montants des offres reçues ne sont jamais communiqués.*

Étape 4 – Présentation et éventuelle relance

Le propriétaire examine l'ensemble des offres reçues.

Si plusieurs offres se valent ou sont proches l'une de l'autre, nous invitons chaque candidat concerné à remettre une dernière offre, la meilleure et définitive.

Cette relance se fait sur un délai court (3 à 4 jours ouvrables maximum).

Une fois ces dernières offres reçues, le propriétaire prend sa décision finale.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Étape 5 – Décision du propriétaire

Dès réception de sa décision :

- Si votre offre est **acceptée**, nous entamons la préparation du compromis de vente.
- Si elle est **refusée**, vous en êtes informé par mail.
- En cas de **contre-proposition**, vous pouvez l'accepter (nous passons alors au compromis) ou la refuser.

Étape 6 – Préparation du compromis de vente

En cas d'accord, vous recevrez un formulaire acquéreur à compléter, destiné à nous transmettre les informations nécessaires à la rédaction du compromis.

Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier

**Manon
DETHY**

Stagiaire IPI n°520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

