



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue de la Source (lot 16) - Quartier « Les Essarts » 5350 - OHEY/HAILLOT

**Terrain à bâtir de 9,22 ares avec opportunité d'extension (lot voisin disponible)**

**85.000 €**

# TABLE DES MATIÈRES

---

1. **Présentation du bien**
2. **Conditions de la vente**
3. **Situation**
4. **Notification cadastrale**
5. **Renseignements généraux**
6. **Financier**
7. **Raccordements**
8. **Situation urbanistique**
9. **Servitudes et conditions spéciales**
10. **Certifications**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Nos réseaux**
13. **Publicité et visites**



# 1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Le terrain est accessible librement.

Et si votre projet de construction trouvait sa place dans un environnement à la fois structuré et harmonieux...

Situé au sein d'un lotissement autorisé, ce terrain de 9,22 ares (lot 16) constitue une belle opportunité pour concrétiser un projet résidentiel dans un cadre clair et maîtrisé.

Bien proportionné et facile à exploiter, il permet une implantation cohérente et réfléchie de votre future habitation.

Atout intéressant : le lot 15, situé directement à gauche, est également proposé à la vente. D'une superficie de 11,16 ares, il offre la possibilité d'envisager un projet plus vaste, que ce soit pour un acquéreur souhaitant davantage d'espace ou pour deux projets distincts à proximité immédiate.

Le terrain s'inscrit dans un ensemble urbanistique cohérent, garantissant une harmonie d'ensemble et une certaine qualité architecturale dans le développement du quartier. La construction d'une habitation y est autorisée, sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques applicables.

Une belle opportunité pour celles et ceux qui recherchent un terrain prêt à accueillir un projet réfléchi, avec en complément une possibilité d'extension rare grâce au lot voisin.



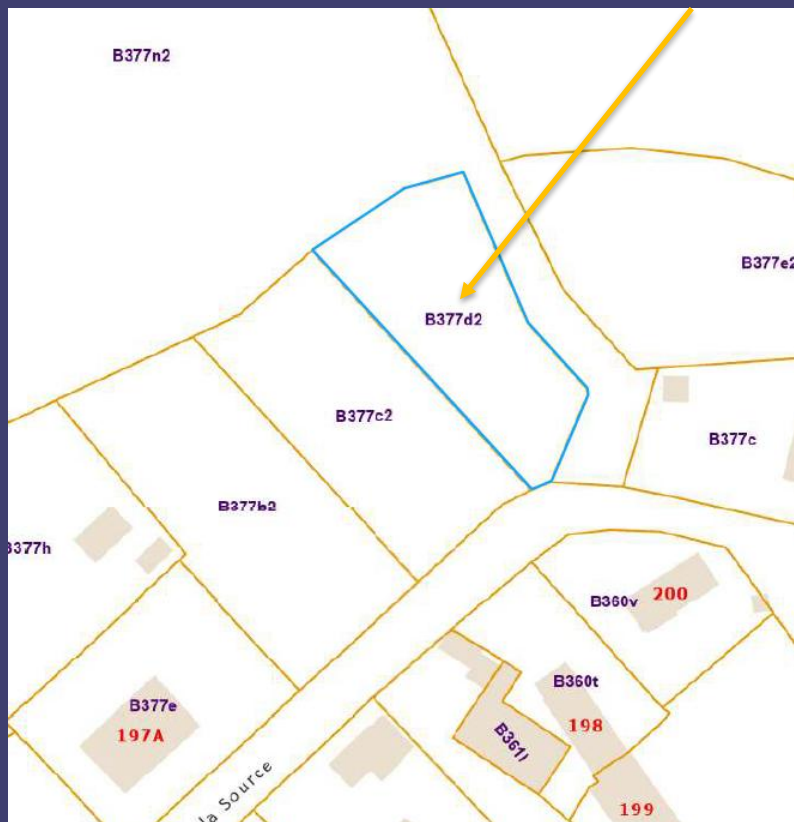
## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

- Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
- Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
- Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
- Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
- 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.).
- Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
- En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
- Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
- 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. SITUATION

En face de la maison portant le numéro 200.

## 4. NOTIFICATION CADASTRALE



## 5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°27'2'' N L : 5°8'58'' E
Contenance du terrain	9 ares 22 centiares
Largeur terrain à rue	+/- 17,80 mètres (d'après de le plan de mesurage et de bornage)
Profondeur moyenne terrain	+/- 44,60 mètres (d'après de le plan de mesurage et de bornage)
Orientation	Nord-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

! TIPS !



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

## 6. FINANCIER



Prix de départ  
**85.000 EUR**

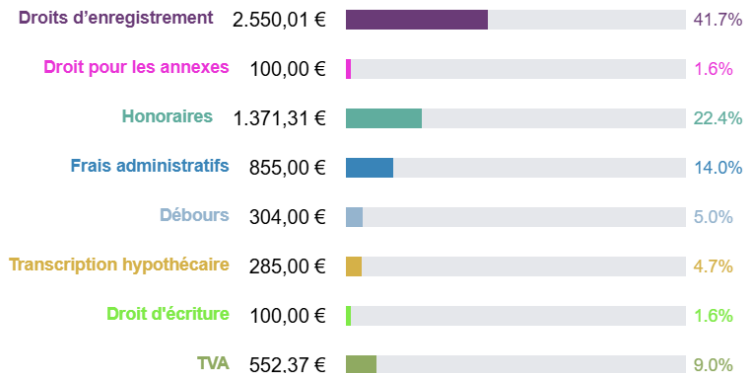
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente ».

### Informations fiscales

🏠 Revenu cadastral net	En attente
🏠 Revenu cadastral indexé (2025)	En attente
🏠 Précompte immobilier (2025)	En attente

### 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 **6.117,69 EUR**.



\* sur base du prix de départ

# 7. RACCORDEMENTS

## Raccordement au réseau de distribution d'eau

Le lotissement est raccordé au réseau public de distribution d'eau.

Le raccordement du terrain au réseau ainsi que les frais y afférents seront à charge exclusive de l'acquéreur.

## Raccordement au réseau de distribution électrique

Le lotissement est raccordé au réseau de distribution électrique.

Le raccordement du terrain au réseau ainsi que les frais y afférents seront à charge exclusive de l'acquéreur.

## Egouttage

Le terrain est situé en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H, d'après les informations urbanistiques reçues de la commune d'Ohey le 3 juin 2022, reprises dans le titre de propriété du vendeur.

# 8. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur.
- Le bien est situé en zone de quartier diffus d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil communal en date du 23 novembre 2015; la densité nette résidentielle prévue dans la zone de quartier diffus est comprise entre 5 et 15 logements/hectare.
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré le 23 août 2018.
- Le bien est situé sur le territoire du « Sud Namurois » en zone vulnérable au nitrate désignée en application des articles R.191 et R.192 du Livre II du Code de l'environnement, contentant le Code de l'Eau.

*Note : la mise à jour des informations urbanistiques dites notariales reçues le 3 juin 2022, a été demandée au service de l'urbanisme de la Commune d'Ohey le 21 avril 2026. En attente de réception.*

Le terrain s'inscrit dans un lotissement ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré en 2018, garantissant un cadre urbanistique cohérent et structuré.

Il est destiné à la construction d'une habitation, sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques applicables (implantation, volumétrie, intégration architecturale).

Le projet prévoit également certaines dispositions techniques, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et d'aménagements du site.

L'ensemble constitue un environnement maîtrisé, offrant à la fois sécurité urbanistique et cohérence dans le développement du quartier.

Les prescriptions complètes et le cahier des charges 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 ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ni condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

L'acquéreur est toutefois informé que le bien s'inscrit dans le périmètre d'un permis d'urbanisation et qu'il devra, en cas de construction, se conformer aux prescriptions urbanistiques y relatives.

Lesdites prescriptions sont actuellement en cours d'obtention et seront communiquées à l'acquéreur dès réception. Celui-ci reconnaît en avoir été informé et s'engage à en faire son affaire personnelle.



**! TIPS !**

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

# 10. CERTIFICATIONS

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Validité

Sans objet  
Sans objet  
Sans objet

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

Sans objet  
Sans objet  
Sans objet  
Sans objet  
Sans objet

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
21 avril 2026

## BDES

Résultats

Non, d'après le titre de propriété du vendeur  
En attente du notaire  
En attente du notaire

## Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non, d'après le titre de propriété du vendeur  
Non, d'après le titre de propriété du vendeur



# 11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

## Enquête de satisfaction

Après la visite, vous recevez un questionnaire par mail pour donner vos impressions sur le bien et le service.

## Soumission de l'offre

Si le bien vous intéresse, vous recevez un formulaire d'offre à remplir et signer, avec possibilité d'ajouter des pièces (motivation, attestation bancaire...).

## Consultation des autres candidats

Nous contactons tous les intéressés pour qu'ils déposent une offre dans un délai fixé.

- S'il n'y a que votre offre, elle est transmise au propriétaire.
- S'il y a plusieurs offres, tout le monde peut améliorer la sienne (3-4 jours).

*Les montants des offres ne sont jamais communiqués.*

## Présentation au propriétaire

Nous transmettons les offres reçues. Un délai de réponse est possible. Vous serez tenu informé dès que le propriétaire se prononce.

## Accord, refus ou contre-proposition

- **Accord** : nous lançons la rédaction du compromis de vente.
- **Refus** : vous êtes averti par mail.
- **Contre-proposition** : vous pouvez accepter (on passe au compromis) ou refuser.

## Préparation du compromis

Vous complétez un formulaire acquéreur. Le projet est rédigé et envoyé aux parties et notaires pour relecture. Lors de cet envoi, nous vous demandons de verser la garantie prévue dans l'offre.

## Signature du compromis

Signature au bureau ou à distance via DocuSign.

## 12. NOS RÉSEAUX



facebook



# 13. PUBLICITÉ 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