



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Tarins 1 5101 - LIVES-SUR-MEUSE

Maison de caractère avec vue imprenable et jardin d'exception



3



152 m²



2

320.000



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





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

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

Et si votre quotidien prenait un tout autre relief...

À Lives-sur-Meuse, dans un environnement rare et particulièrement recherché, cette maison de caractère vous plonge dans un cadre de vie où la nature et les perspectives deviennent partie intégrante de votre quotidien.

Implantée sur un terrain de près de 18 ares, joliment arboré et tout en profondeur, elle dévoile un jardin vivant, ponctué de différents espaces à s'approprier au fil des saisons. Entre le petit étang, la serre, les zones de détente et les vues dégagées, chaque recoin invite à ralentir et à profiter pleinement du lieu.

Mais c'est sans doute depuis la terrasse que la magie opère pleinement. En surplomb, avec une vue imprenable sur la Meuse et ses rochers emblématiques, les moments les plus simples prennent ici une toute autre dimension.

À l'intérieur, la maison développe des volumes agréables et une circulation fluide. Dès l'entrée, le hall distribue un espace de vie composé d'un salon et d'une salle à manger, prolongés par une véranda baignée de lumière, véritable lien entre intérieur et extérieur. La cuisine, entièrement équipée, s'inscrit dans cette continuité.

Le rez-de-chaussée accueille également une petite chambre avec sa salle de douches et toilette, offrant une vraie flexibilité d'usage.

À l'étage, le hall de nuit dessert une première chambre avec coin bureau ou dressing, une seconde chambre, une salle de bains ainsi qu'une toilette indépendante.

Les combles, quant à eux, offrent un espace de rangement appréciable, tandis que le sous-sol est composé de caves.

L'ensemble nécessitera une remise au goût du jour, mais propose une base saine et un potentiel évident pour qui souhaite créer un lieu de vie à son image, dans un environnement qui, lui, ne se reproduit pas.

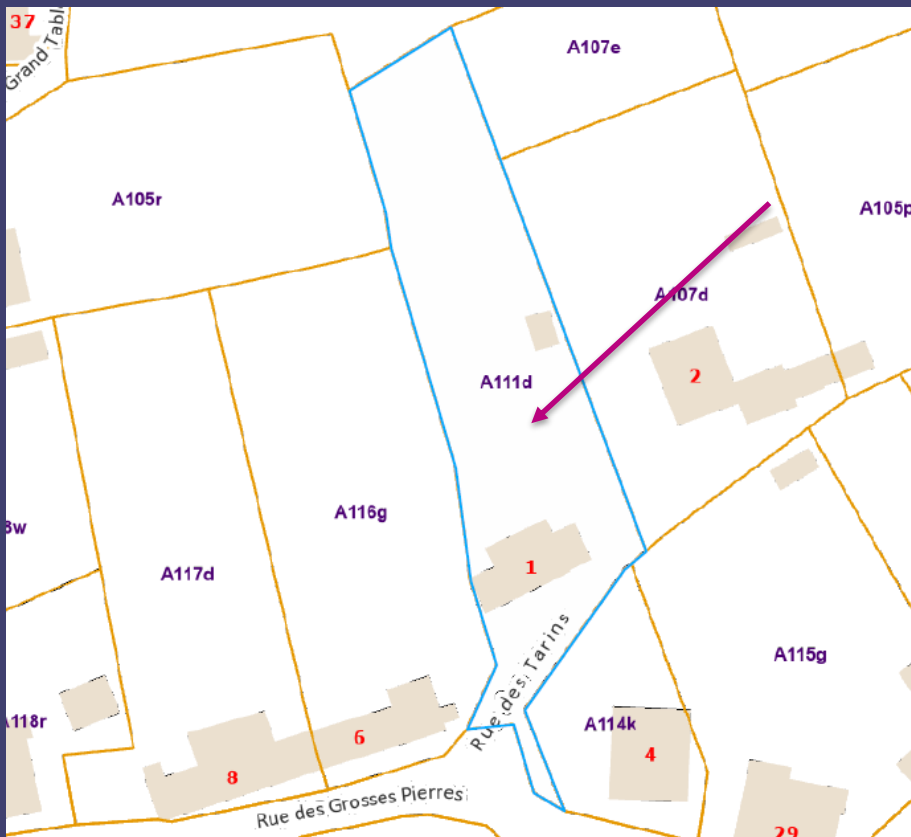
Un bien qui s'adresse avant tout à celles et ceux qui cherchent un cadre, une atmosphère, une vue... plus qu'un intérieur standardisé.

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 des Tarins 1		A	0111DP0000	MAISON	1795.0	---	1951	2F	595



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



5. FINANCIER

Prix de départ **320.000 EUR**

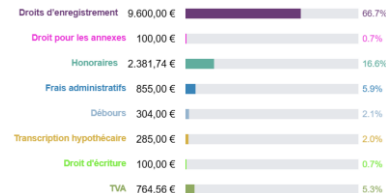
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

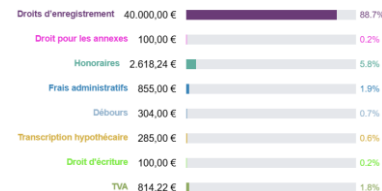
Revenu cadastral net	595,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.335,53 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 748,73 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

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 **14.390,30 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 **45.076,46 EUR**.



Situation	I : 50°28'40" N L : 4°56'58" E
Contenance du terrain	17 ares 95 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 152 m ²
Superficie jardin	+/- 1.680 m ²
Superficie salon/salle à manger	+/- 33 m ²
Nombre de chambres	3 (dont 1 au rez-de-chaussée)
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1951 (enrôlement au précompte immobilier)
Date rénovation	2013 (aménagement garage et création parking - permis octroyé le 16/03/2016)
Orientation	Sud en façade avant (le jardin, orienté au nord et particulièrement profond, bénéficie d'un ensoleillement très agréable tout au long de la journée)
Disponibilité	À l'acte

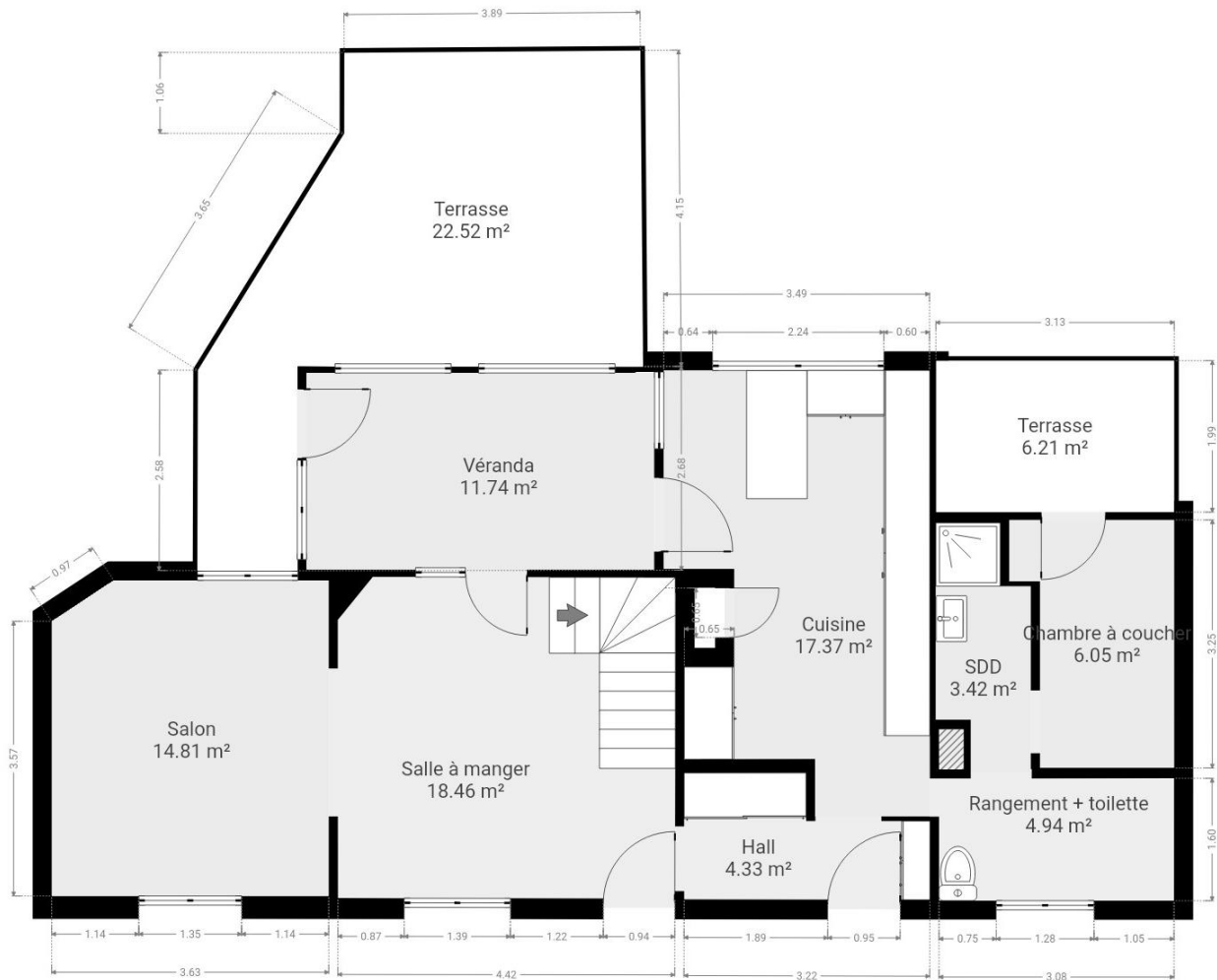
(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Locaux techniques (chaufferie, caves, etc) et terrasses non compris.

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

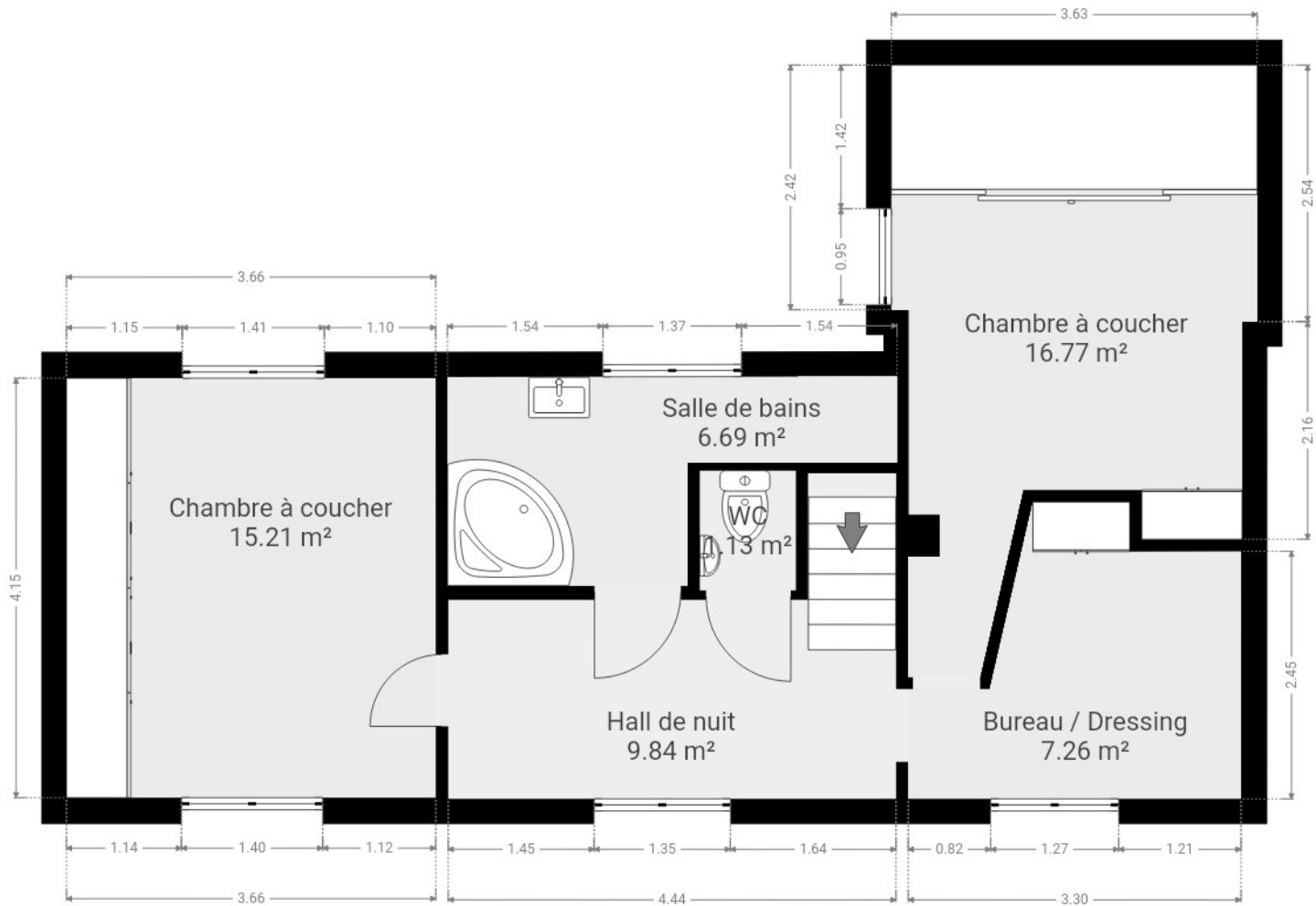


! TIPS !

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



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	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiplés versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons en pierre du pays
Élévation	Pierres et blocs
Parement	Moellons en pierre du pays – crépi (enduit clair) – habillage bois type lambris/bardage

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière Saint-Roch Couvin
Combustible	Mazout
Citerne	Cuve aérienne métallique, dans la chaufferie - capacité : +/- 1.200 litres
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	VT ou thermostat d'ambiance Honeywell
Production d'ECs	Boiler ACV (2009) couplé à la chaudière - capacité : 100 litres
Appoint	Possibilité de placer un poêle à bois ou un poêle à pellets dans le salon – l'acquéreur se chargera de faire ramoner la cheminée avant toute utilisation

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (Meranti) ou PVC
Vitrage	Double
Divers	Lucarnes rampantes - encadrements de baies en pierre de taille

Electricité

Compteur	Bihoraire
Situation	Dans le placard du hall d'entrée
Divers	Installation électrique contrôlée par un organisme agréé – PV disponible sur demande

Egouttage

Type	Fosse septique et puits perdu
------	-------------------------------

Divers

Citernes à eau de pluie	Oui, sous la terrasse
Capacité	2 cuves type IBC (Intermediate Bulk Container) d'une capacité totale de +/- 2.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Non
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non

Extérieurs

Jardin	Oui avec un abri de jardin, serre et petit étang
Contenance	+/- XXX m ²
Orientation	Nord - le jardin profite d'un ensoleillement intéressant tout au long de la journée grâce à sa belle profondeur et à son implantation dégagée
Terrasse	Oui, plusieurs
Superficie	+/- 1.680 m ²
Orientation	Nord



! 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

Plafonnés et peints.

Crédence en verre.

Mobilier

- Plan de travail stratifié aspect béton.
- Meubles bas : 6 tiroirs à couvert, 7 tiroirs à casseroles, 1 tiroirs à épices/bouteilles, 1 armoire double porte, 2 armoires simple porte, table pour 4 personnes.
- Meubles suspendus : 3 armoires double porte, 1 armoire double porte, étagères.
- Colonne : 1 armoire simple porte, 2 tiroirs à casseroles.

Electroménagers

- Table de cuisson à induction 4 zones (SIEMENS).
- Hotte avec extraction (NOVY).
- Lave-vaisselle encastré (CONSTRUCTA).
- Micro-ondes (SIEMENS).
- Four traditionnel (SIEMENS).
- Grand frigo (MIELE).

Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (rez)

Revêtement de sol

Parquet stratifié et carrelage.

Murs intérieurs

Moellons en pierre du pays
apparents ou
plafonnés et peints.

Carrelage au niveau de la douche.

Sanitaires/Équipements

- WC avec broyeur (type Sanibroyeur).
- Douche avec parois coulissantes.
Panoplie douche avec pommeau
et robinet mitigeur
thermostatique.
- Meuble lavabo avec double
porte. Robinet mélangeur.
- Armoire suspendue avec double
porte et miroirs.
- Emplacement machine à laver.
- Chauffage d'appoint électrique
(DIMPLEX).
- Extracteur d'air non motorisé.
- Accessoires.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (étage)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés avec frise décorative.

Sanitaires/Équipements

- Baignoire d'angle. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur monocommande.
- Meuble lavabo en bois avec rangements ouverts sur mesure.
- Vasque rectangulaire avec robinetterie simple.
- Armoire murale avec miroir et étagères intégrées.
- Habillage en bois sous fenêtre avec rangements fermés.
- Espace de rangement complémentaire en niche avec étagères (accessible par une marche).
- Radiateur sèche-serviettes.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Oui Classe C → 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	16 mars 2026
Objet	Aménagement garage et création parking
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées à la commune de Namur le 4 mars 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Namur en date du 4 mars 2026. En attente de réception. 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 - DIVISION

Le titre de propriété du vendeur ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare avoir concédé une servitude de passage au profit de la maison voisine, portant le numéro 5.

Extrait du titre de propriété de la maison portant le numéro 5 :

« (...) les parties déclarent confirmer au profit du bien ici vendu (fonds dominant) sur le bien cadastré section A numéro 0111DP0000 (fonds servant), propriété de (...), qui accepte, une servitude de passage pour tous véhicules, personnes et animaux, afin de permettre l'accès au bien ici vendu cadastré section A numéro 0107DP0000, telle que l'assiette de la servitude figure sous teinte rouge (*) sur la vue ci-contre. Cette servitude est une servitude réelle et donc perpétuelle. Elle devra être respectée par tout propriétaire du bien cadastré section A numéro 0111DP0000 (fonds servant), et profitera à tout propriétaire de l'immeuble présentement vendu cadastré 0107DP0000. Elle devra rester libre de toute entrave. Cette servitude s'exercera sans indemnité. L'entretien, les réparations et toute intervention généralement quelconque sur l'assiette de ladite servitude sont à la charge des fonds dominant et servant, chacun pour moitié. Cette servitude de passage sera constituée dans l'acte authentique de vente.

(*) In situ, l'assiette de la servitude est matérialisée par un chemin carrossable mais dépourvu d'un revêtement hydrocarboné ou autre. »



10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
à mettre en conformité pour

Non
19 mars 2026
19 mars 2027

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20251009027369
74 kg CO₂/m².an
298 kWh/m².an
53 264 kWh/an
D

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
6 mars 2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas de pollution
11 mars 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
Non



11. 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.

11. 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

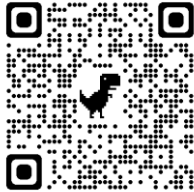
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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.

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



MARLAIR x PAN DSGN