



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue du Château, 14 5640 - SAINT-GERARD

**Maison basse énergie - 3 ch. + 1 dressing**



3



133 m<sup>2</sup>



1

**295.000**



# 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](http://www.pierremarlair.be).

Prise de RDV en ligne à l'annonce du bien en cliquant sur **PRENDRE RENDEZ VOUS**

Située à Saint-Gérard, dans un environnement calme à caractère rural, cette maison basse énergie construite en 2012 offre un cadre de vie confortable et actuel sur une parcelle de 6 ares 63 centiares .

Le rdcc s'organise autour d'un espace de vie lumineux comprenant salon, salle à manger et cuisine équipée ouverte, avec accès direct à la terrasse. Une buanderie, un hall d'entrée et un WC complètent ce niveau fonctionnel. À l'étage, le hall de nuit dessert trois chambres, une salle de bains équipée (baignoire, douche et double lavabo), un WC indépendant ainsi qu'un dressing. Le second étage propose un vaste grenier offrant un potentiel de rangement appréciable.

À l'extérieur, le bien dispose d'un jardin orienté ouest d'environ 400 m<sup>2</sup> ainsi que d'une terrasse d'environ 17 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des fins de journée ensoleillées. Un carport et une cave de rangement complètent les aménagements.

Sur le plan technique, la maison bénéficie d'une construction traditionnelle avec châssis PVC et bois à double vitrage haut rendement, d'un chauffage par le sol alimenté par pompe à chaleur sol/eau et d'une ventilation double flux.

L'installation électrique est conforme et le bien est équipé de panneaux photovoltaïques ainsi que d'une borne de recharge pour véhicule électrique. Les performances énergétiques constituent un atout majeur avec un PEB A+ (11 kWh/m<sup>2</sup>.an), garantissant une consommation maîtrisée et un excellent confort au quotidien .

En excellent état général, ce bien conviendra parfaitement à un acquéreur à la recherche d'une habitation peu énergivore, prête à vivre, dans un environnement paisible.

## 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	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue du Château 14 (Lot 2)		D	0293T4P0000	MAISON	663.0	---	2012	2F	677

The image shows a cadastral map with several parcels outlined in orange. A black arrow points to parcel D293v4, which is highlighted in red and contains a house icon. Other parcels are labeled with their IDs: D293f5, D293w4, D293t4, D293s4, D293b3, D293p4, and D315f. The map also shows a street labeled 'Rue du Château 14' and a 'D29' road sign.

## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°34'14" N L : 4°69'88" E
Contenance du terrain	6 ares 63 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 133 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 204 m <sup>2</sup>
Superficie carport	+/- 20 m <sup>2</sup>
Superficie remise	+/- 3,5 m <sup>2</sup>
Superficie grenier	+/- 64 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	3
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de dressing	1
Année ou période de construction	2012
Quotités pour parties communes	250/1.000°
Orientation	Ouest en façade arr. et jardin
Disponibilité	A convenir
Etat du bien	Excellent

(\*) 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. Grenier compris.

(\*\*) Idem que (\*). Pièces de rangement, grenier non-compris.

## 5. FINANCIER

### Prix de départ **295.000 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	<b>677,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2025)	<b>1.520,00 EUR (RC x 2,2446)</b>
Précompte immobilier (2025)	<b>795,15 EUR (RCI x 0,523125)</b>

### 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 **13.549,55 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 **41.890,96 EUR**.

### Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa **résidence principale** dans les **délais légaux** et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

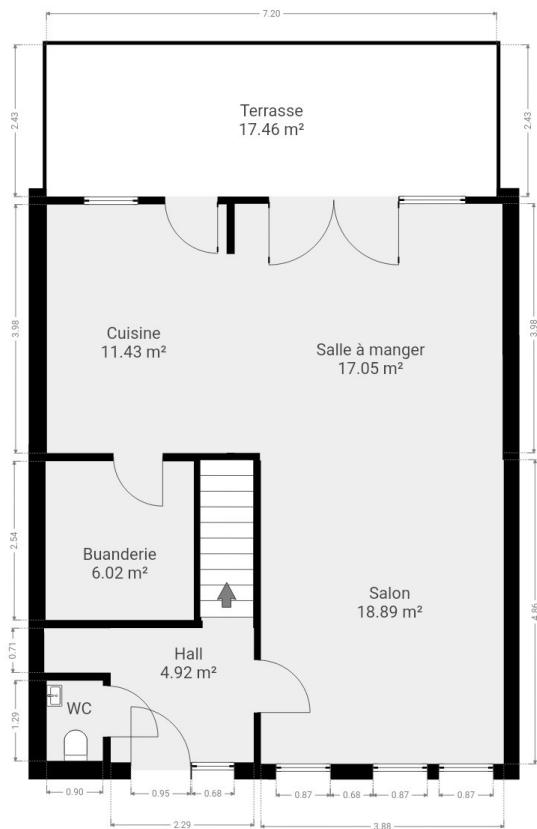


**! TIPS !**

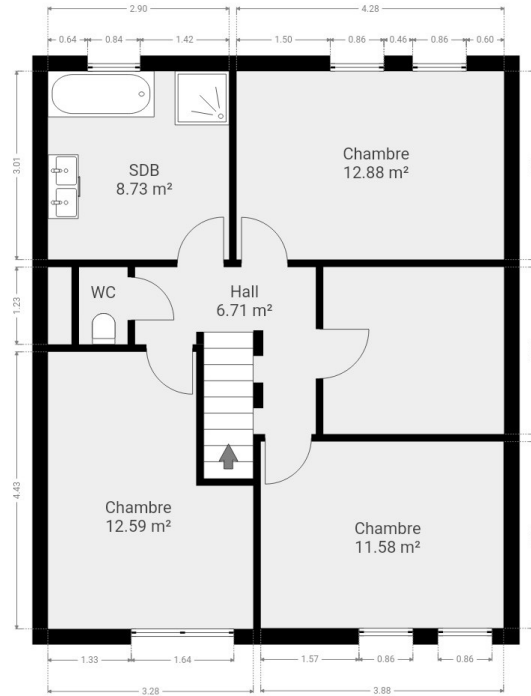
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).



# 6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

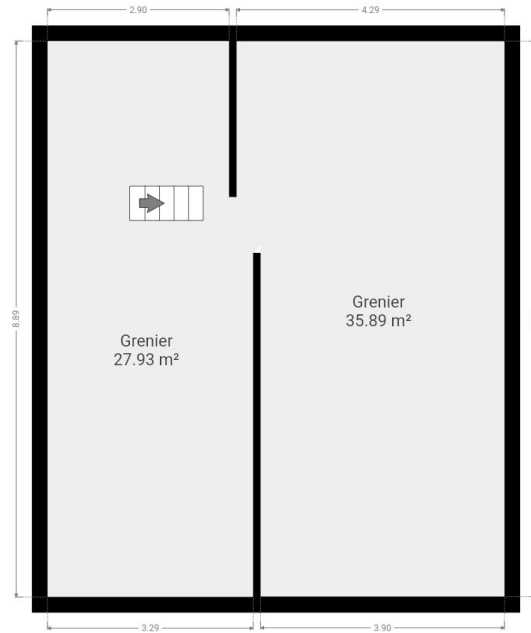


# 6. CROQUIS | ETAGE 1



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

## 6. CROQUIS | ETAGE 2



# 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 – blocs de béton
Nombre de façades	2

## Toiture

Types	Deux versants
Charpentes	Traditionnelles
Couvertures de toit	Tuiles
Gouttières et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Collectif central
Générateur	Pompe à chaleur sol/eau VAILLANT
Carburant	Electricité
Diffuseurs	Chauffage par le sol (rdc uniquement)
Régulation	Thermostat d'ambiance
Répartition	Décompte individualisé
Production d'ECS	Boiler thermodynamique collectif
Appoint	/

## Système de ventilation

Type	VMC Double flux (OAM et OEM) De marque VENT-AXIA
------	---

## Menuiseries extérieures

Châssis  
Vitrage  
Divers

PVC et bois (velux)  
Double haut rendement (1,1 w/m<sup>2</sup>.K)  
Carport et cave de rangement  
Moustiquaires sur certains châssis

## Electricité

Compteur  
Situation  
Divers

Bi-horaire  
Local technique  
Borne de recharge pour véhicule électrique

## Egouttage

Type

Station d'épuration conjoint au lot 1 (50% à charge de chaque lot pour l'entretien)

## Divers

Citerne à eau de pluie  
Groupe hydrophore  
Adoucisseur d'eau  
Alarme  
Piscine  
Panneaux photovoltaïques  
Panneaux solaires

Oui – 7.500 litres (pour maisons 12 et 14) – non-raccordé  
Déconnectée. Démarches à effectuer pour contrôler l'installation.  
Non  
Non  
Non  
Oui – 18 pour une consommation totale de 6,8 kWc  
Non

## Extérieurs

Jardin  
Contenance  
Orientation  
Terrasse  
Superficie  
Orientation

Oui  
+/- 400 m<sup>2</sup>  
Ouest  
Oui  
+/- 17 m<sup>2</sup>  
Ouest



**! 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.

## Plafonds

Plafonnés et peints.

## Mobilier

Plan de travail et étagères.  
Nombreux rangements.

## Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle encastré.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☞ Four encastré.
- ☞ Hotte d'extraction de marque.
- ☞ Frigo.

## Sanitaires

Evier en inox. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir et rinçoir.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Portions de murs carrelées.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements et sanitaires

- ☺ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur moncommande. Panoplie douchette à main.
- ☺ Douche avec parois. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- ☺ Double lavabo sur meuble de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir. Éclairage.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

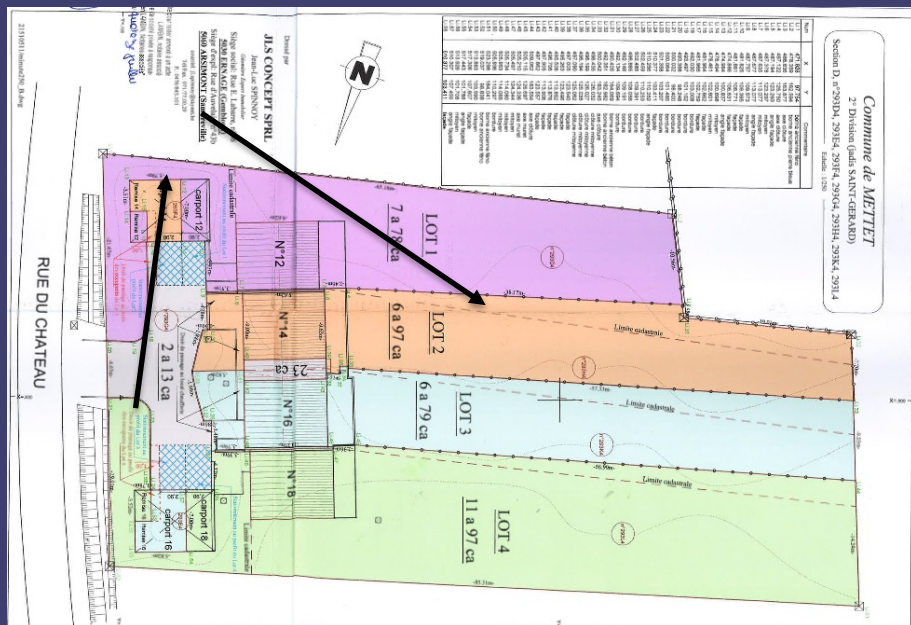
Plan de secteur	<b>Zone habitat à caractère rural</b>
Schéma de développement	<b>En attente</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>3 mars 2010</b>
Objet	<b>Construction de 4 logements</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Constat d'infraction ?	<b>En attente</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Demandées le 21 avril 2026, en attente de réception</b>

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne renseigne aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire confirme qu'il n'a octroyé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Pour sa partie avant (zone de manoeuvre, carport et cave), le bien est concerné par une copropriété, régie par un acte de base du 14 juillet 2016 et par un plan de mesurage du 20 avril 2016. Les documents sont disponibles sur simple demande. Une note explicative a été rédigée et est disponible en téléchargement sur notre site internet.



Note : les informations urbanistiques dites notariales demandées le 21 avril 2026 au service de l'urbanisme de la commune de Mettet, seront disponibles sur demande dès 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.

# 10. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Conformité	Conforme
Date du contrôle	14/05/2012
Date de validité	14/05/2037

## Certificat énergétique

Code unique	20260420040801
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	3 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	11 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	1.540 kWh/an
Label	A+

## 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	21 avril 2026

## BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	21 avril 2026

## Aléa d'inondation

Zone de ruissellement	Non
Aléa inondation	Non
Déclarations du propriétaire	Voir ci-contre (gauche)

Il y a de l'eau aux périodes très pluvieuses dans le vide ventilé de la maison n° 18. Pas en permanence. Son propriétaire a placé une pompe. La copropriété pense que la source vient du rehaussement du lotissement baijot voisin ; il est possible aussi qu'une partie vienne du vide ventilé du n° 16, 14 et 12, mais à vérifier.

# 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. PUBLICITES ET VISITES

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



PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS



Antoine  
MARLAIR

N° IPI : 511.724  
0474.53.67.17  
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN