



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Van Opreé 75 bte 11 5100 - JAMBES/NAMUR

**Appartement 1 chambre de +/- 52 m<sup>2</sup> avec vue Citadelle**

**149.000 €**



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





# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

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

Et si votre quotidien prenait de la hauteur...

Au cœur de Jambes, dans la résidence Prince d'Oxford, à deux pas de l'Enjambée et du centre de Namur, cet appartement baigné de lumière vous propose bien plus qu'un simple logement : une véritable expérience de vie, portée par une vue spectaculaire sur la Citadelle.

Perché aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages d'un immeuble avec ascenseur (jusqu'au 4<sup>e</sup>), le bien séduit immédiatement par son atmosphère chaleureuse et sa luminosité omniprésente. Les Velux, idéalement orientés, inondent les espaces de lumière naturelle et ouvrent des perspectives dégagées qui évoluent au fil de la journée.

Le niveau principal développe un espace de vie confortable et parfaitement agencé : hall d'entrée, séjour avec vue, cuisine équipée, chambre et salle de douches. Chaque mètre carré est pensé pour allier fonctionnalité et bien-être.

À l'étage, un grenier aménagé avec rangements sur mesure vient prolonger l'ensemble avec intelligence. Bureau inspirant, dressing, espace détente ou coin sport... ce volume supplémentaire s'adapte à vos envies et porte la superficie utile à environ 52 m<sup>2</sup>.

Côté extérieur, c'est la vue qui joue le premier rôle : un panorama unique sur Namur, qui transforme les moments les plus simples en véritables parenthèses.

Sur le plan technique : PEB E, chauffage électrique, châssis bois double vitrage, Velux avec stores, compteur collectif avec décompte pour l'eau. Charges maîtrisées et gestion simplifiée de la copropriété.

Un atout supplémentaire ? Le bien sera libre d'occupation à l'acte (préavis en cours), tout en offrant un potentiel locatif de l'ordre de 700 EUR hors charges, idéal pour un investisseur ou un premier achat stratégique.

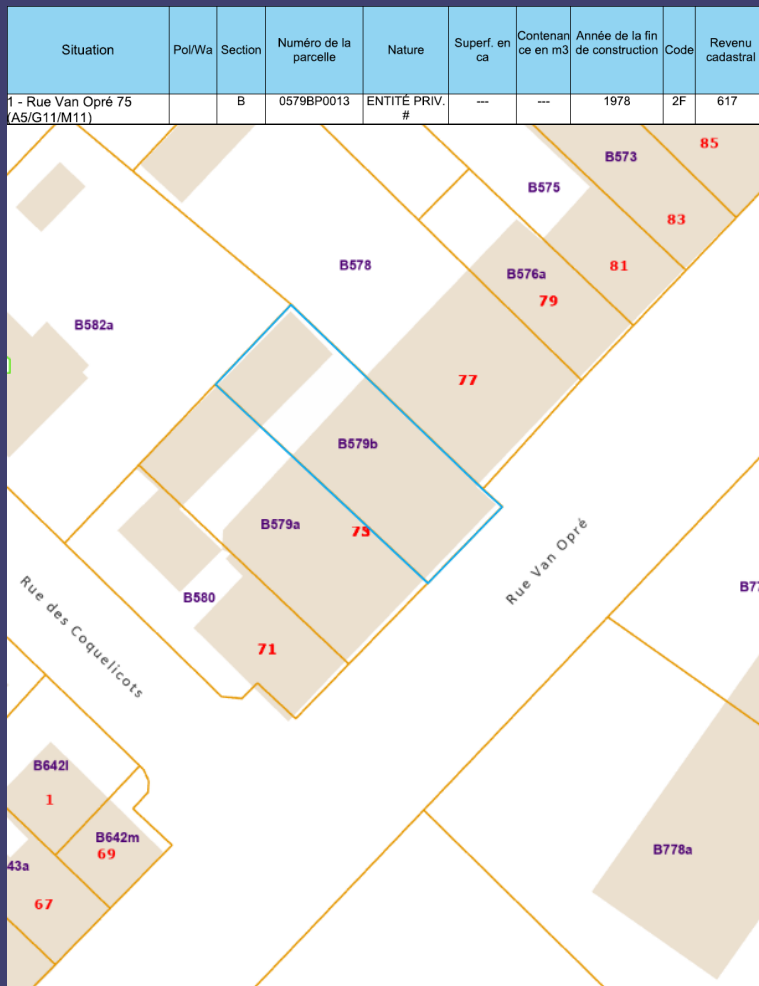
Pas de cave, ni garage, ni emplacement de parking — mais une localisation, une vue et une luminosité qui font toute la différence.

Un bien lumineux, urbain et inspirant, parfait pour habiter ou investir intelligemment à Namur.

## 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



# 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'34" N L : 4°52'27" E
Nom de la résidence	RESIDENCE PRINCE D'OXFORD
Contenance du terrain	2 ares 85 centiares (d'après le titre de propriété)
Superficie nette habitable (*)	+/- 37 m <sup>2</sup>
Superficie totale (**)	+/- 52 m <sup>2</sup>
Superficie salon	+/- 16 m <sup>2</sup>
Nombre de chambre	1
Nombre de pièce d'eau	1
Cave	Non
Garage	Non
Grenier	Oui, aménagé avec placards sur mesure
Année ou période de construction	1978 (enrôlement au PI)
Orientation	Nord-Ouest en façade arrière
Disponibilité	Obligations locatives à respecter jusqu'au 30 juin 2026 (voir supra)
Etat du bien	Rénové

(\*) 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. Grenier aménagé non compris.

(\*\*) Idem que (\*), grenier aménagé compris.

# 5. FINANCIER

## Prix de présentation

**149.000 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

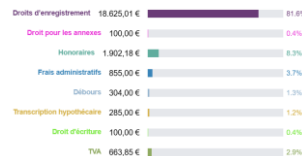
- Revenu cadastral net **617,00 EUR**
- Revenu cadastral indexé (2025) **+/- 1.384,92 EUR (RC x 2,2446)**
- Précompte immobilier (2025) **+/- 752,80 EUR (RCI x 0,560625)**

## Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

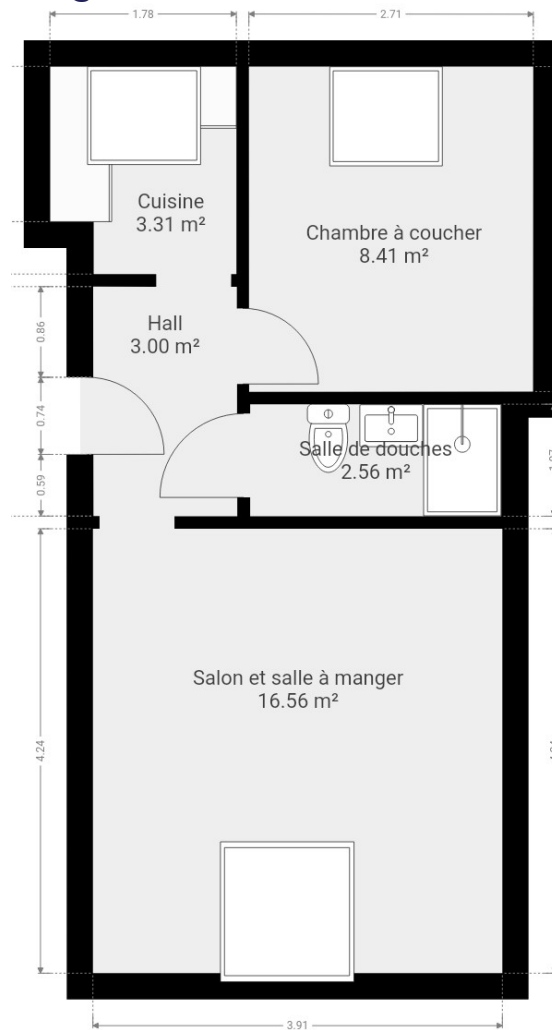
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **8.413,27 EUR**.



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 **22.835,04 EUR**.



## 6. CROQUIS | Cinquième étage



**! TIPS !**

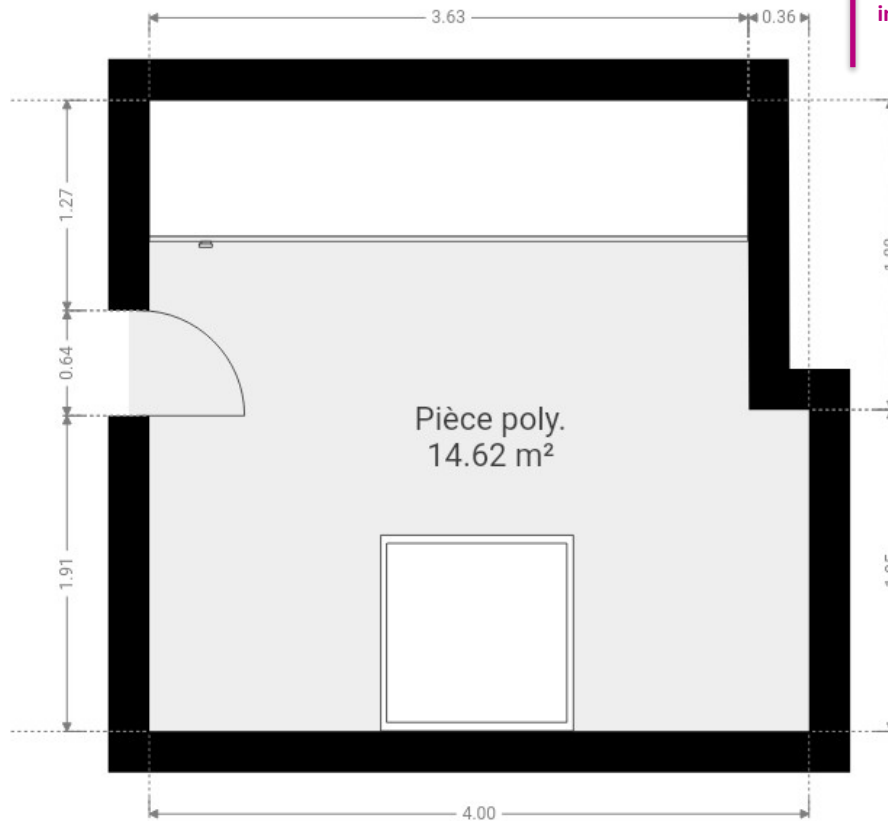
Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.



## 6. CROQUIS | Sixième étage

**! TIPS !**

Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.





# 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	2 façades

## Maçonnerie

Soubassement	Pierre naturelle
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Individuel
Combustible	Électricité
Générateur	Aucune
Diffuseurs	Convecteurs (fonctionnent en chauffant l'air qui circule naturellement : l'air froid entre par le bas, est chauffé par une résistance interne, puis ressort par le haut)
Régulation	Thermostat
Production d'ECS	Boiler électrique ACV d'une capacité de 100 litres

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans la SDD
------	------------------------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Compteur général + décompteur
Gaz	Néant

## Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtres de toit de type Velux avec store occultant

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1

## Egouttage

Type	Commun
Système en place	Égout communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Sans objet
Reliée à un groupe hydrophore?	Sans objet

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts ?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non

**I 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 carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

### Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié aspect bois.
- ☞ Meubles bas : 1 armoire simple porte, 1 tiroir à couverts, 3 tiroirs à casseroles.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 3 étagères de rangement.

### Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (SAMSUNG).
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (CANDY).
- ☞ Frigo (BEKO).

### Sanitaires

Évier simple bac en résine noire.  
Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

## Revêtement de sol

Carrelage imitation carreaux de ciment.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.  
Partiellement carrelés (au niveau de la douche).

## Plafond

Plafonné et peint.  
Spots encastrés.

## Équipements

- ☞ Tub de douche. Panoplie douchette à main. Pommeau pluie. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Meuble lavabo avec deux armoires. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Armoire de rangement (double porte) suspendue avec miroirs.
- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique (GEBERIT).
- ☞ Extracteur d'air fixe.
- ☞ Accessoires.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de d'orientation local	<b>En attente de la commune de Namur</b>
Schéma de développement	<b>Classe A – minimum 35 log/h</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>En attente de la commune de Namur</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur. En attente de réception.*

*Les renseignements urbanistiques seront donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'auraient pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'auraient pas été repris dans les informations transmises par la commune concernée.*

## 9. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale ayant pris cours le 1<sup>er</sup> février 2025, conclu pour une durée d'un an, prorogé jusqu'au 31 janvier 2027.

La locataire a toutefois donné son préavis, de sorte que le bail prendra fin le **30 juin 2026**.

En conséquence :

**Si l'acte authentique intervient après cette date**, le bien sera **libre d'occupation**.

**Si l'acte intervient avant le 30 juin 2026**, l'acquéreur reprendra le bail en cours jusqu'à son échéance effective.

Le loyer actuel s'élève à **700 EUR hors charges** (soit 709,56 EUR indexé), auquel s'ajoute une provision de **50 EUR** couvrant les consommations personnelles d'eau ainsi que la quote-part de l'occupant dans les frais des parties communes. L'électricité est à charge du locataire.

À titre indicatif, le bien présente un **potentiel locatif de l'ordre de 700 EUR hors charges**, dans un secteur particulièrement recherché et dynamique.

**! TIPS !**

Le cas échéant, tous les documents locatifs sont disponibles sur simple demande.





## 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.*

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

**! TIPS !**



## 11. CERTIFICATIONS

### Certificat énergétique (\*)

Code unique	20260223026138
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	103 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	400 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	18296 kWh/an
Label	E

### Attestation de conformité électrique

Conformité	Non conforme
Date du contrôle	23 février 2026
À remettre en conformité pour le	23 février 2027
Organisme de contrôle	ACA

### Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle	Sans objet
Résultat	Sans objet
Conforme jusqu'au	Sans objet

### Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	26/01/2026

### BDES

Résultat	Gris (pas d'indice de pollution)
Date de l'extrait	26/01/2026
Date de validité de l'extrait	26/01/2027

### Aléa d'inondation

Zone	Aléa nul d'après WalOnMap
Axe de ruissellement	Non d'après WalOnMap

(\*) La mise à jour du certificat de performance énergétique est en cours de réalisation. Le présent descriptif sera adapté en conséquent dès réception.

# 12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

**RESIDENCE PRINCE D'OXFORD**

Quotités dans les parties communes :

Studio 11

**36/1.000èmes**

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

**Aucun**

**Aucune**

Fonds

Fonds de roulement au 31/12/2025

**5.024,75 EUR pour la copropriété, soit +/- 180 EUR pour le studio 11**

Fonds de réserve au 31/12/2025

**8.500,52 EUR pour la copropriété, soit +/- 306 EUR pour le studio 11**

Litige en cours

**Aucun**

Acte de base

Disponible ?

**Oui**

Date de l'acte de base

**17/12/1976**

Acte.s de base modificatif.s ?

**Non**

Décomptes

Disponibles ?

**Oui**

Quelle année ?

**2025 (01/01/2025 → 31/12/2025)**

Charges communes propriétaire (non occupant) totales à prévoir

**391,73 EUR par an, soit +/- 33 EUR par mois (montant calculé sur base du décompte 2025)**

Charges privatives à prévoir pour occupant (consommations personnelles d'eau)

**101,95 EUR pour 4 mois, soit +/- 25 EUR par mois (montant calculé sur base des documents reçus du syndic)**

PV d'AG

Disponibles ?

**Oui**

Quelles années ?

**23(02/2023, 16/04/2024 et 22/05/2025)**

Coordonnées du syndic :  
**Monsieur Peron**  
**(copropriétaire)**

# 13. 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.**

# 13. 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.

# 14. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

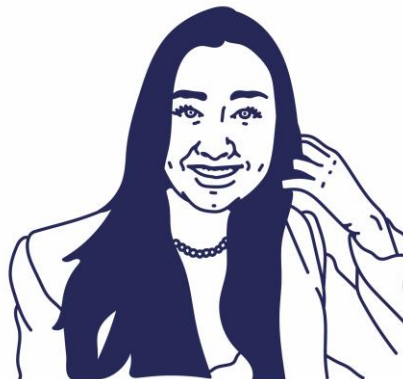
Contactez la personne en charge du dossier

## Margaux HUBLET

Stagiaire IPI n°518.839

0471.86.64.38

[margaux@pierremarlair.be](mailto:margaux@pierremarlair.be)



MARLAIR x PAN DSGN

## Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

[justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be)



MARLAIR x PAN DSGN



# PIERRE MARLAIR

& co

Nous vous  
ETONNERONS

# 15. NOS RESEAUX



facebook

