



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Alfred Bequet, 25 bte 34 5000 - SALZINNES (NAMUR)

Studio avec emplacement de parking intérieur



0



36 m²



1

129.000





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





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très 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“)

Dans votre recherche immobilière, l'équation situation/prix/prestations est importante ? Pour vous, nous l'avons résolue.

Nous vous proposons ce studio lumineux, situé au dernier étage (avec ascenseur) d'un immeuble proche de tous les commerces et commodités.

Il se développe comme suit sur une superficie habitable de +/- 36 m² : hall, pièce de vie avec cuisine US équipée, salle de bains, balcon.

En outre, le bien dispose d'un emplacement de parking intérieur privatif.

Nous épinglons : situation idéale, chauffage central au gaz de ville, châssis DV récents, proximité des commodités et transports...

Ne tardez pas !

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'114" N L : 4°83'71" E
Nom de la résidence	Les Trys
Contenance du terrain	22 ares 77 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 36 m ²
Superficie balcon	+/- 6 m ²
Nombre de chambres	0
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1980
Orientation	Nord-Est en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Bon état

(*) 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. Hors balcons et cave.

! TIPS !



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

5. FINANCIER

Prix de départ

129.000 €

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

Appartement (A5) et parking intérieur (P26)

☞ Revenu cadastral net	671 EUR
☞ Revenu cadastral indexé	+/- 1.506,06 EUR (RC x 2,2445)
☞ Précompte immobilier	+/- 844,33 EUR (RCI x 0,560625)

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 **7.695,90 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

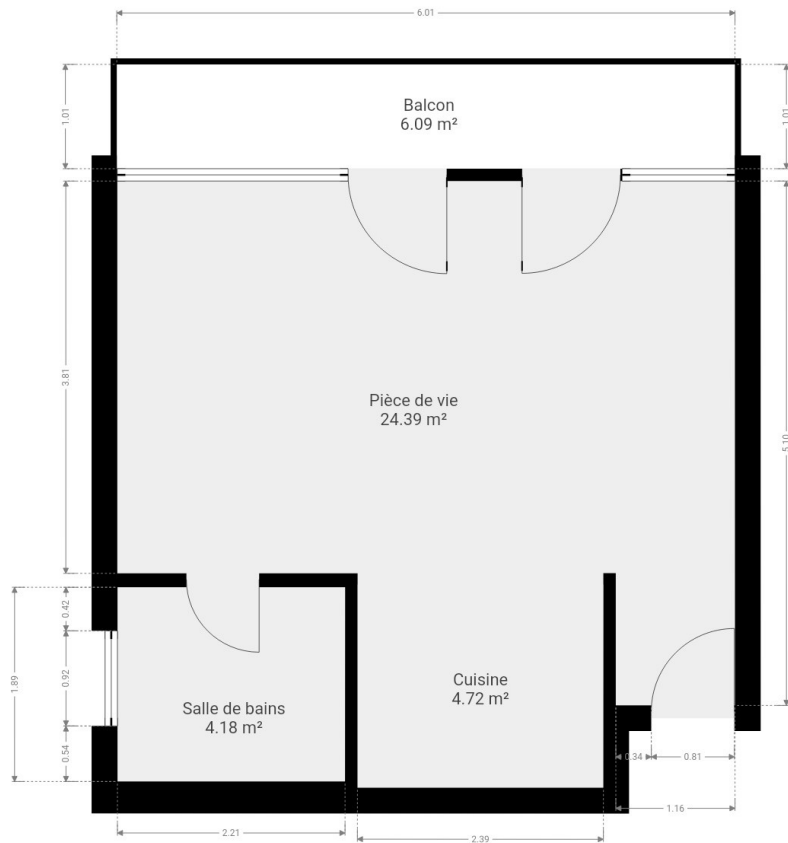
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **20.197,09 EUR**.

*sur base du prix annoncé

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.



6. CROQUIS | 5^e ETAGE



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

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	3

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière collective (non visitée)
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Calorimètres

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompteur
Gaz	Collectif → calorimètres

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Local compteurs
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

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

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

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Balcon	Oui
Superficie	+/- 6 m ²
Orientation	Sud-Ouest



I TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée et crédence en inox.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 1 armoire double porte, 2 tiroirs à couverts, 1 armoire simple porte.
- ☞ Meubles hauts : étagères.

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (BEKO).
- ☞ Taque de cuisson vitrocéramique (BOSCH).
- ☞ Hotte.
- ☞ Frigo.

Sanitaires

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



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Lavabo sur pied. Robinet mélangeur.
- ☞ Etagère. Miroir. Eclairage.
- ☞ WC sur pied.
- ☞ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande (GROHE). Panoplie douchette à main.
- ☞ Emplacement machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A (min 35 log/h)
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	11/02/2009, 13/03/2019, 13/02/1978
Objet	Batterie stationnaire, local distribution center (renouvellement autorisation exploiter), construction d'un immeuble à appartements
Permis d'urbanisation ?	Oui
Date du permis de lotir	21/12/1964
Objet	Immeuble à appartements de 59 lots
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 15 avril 2026

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 20 mars 2026.

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. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale ayant pris cours le 1^{er} juillet 2023, conclu pour une durée d'un an, prorogé jusqu'au 30 juin 2026.

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 **500 EUR hors charges**, auquel s'ajoute une provision de **130 EUR** couvrant les consommations personnelles d'eau, de chauffage 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 575 EUR hors charges**, dans un secteur particulièrement recherché et dynamique.

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

20260330024605
86 kg CO₂/m².an
470 kWh/m².an
19.321 kWh
F

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À reconstruire avant le

Non-conforme
03/04/2026
03/04/2027

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
20 mars 2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Gris (pas d'indice de pollution)
19/03/2026
19/03/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul



12. COPROPRIETE

<u>Nom</u> de la copropriété	Les Trys
<u>Quotités</u> dans les parties communes :	116/10.000 èmes
Appartement (AY 5)	99/10.000 èmes
Parking intérieur (26)	17/10.000 èmes
<u>Frais</u>	
Frais liés à l'acquisition de parties communes	Néant
Dettes dues à l'association des copropriétaires	Néant
<u>Fonds</u>	
Fonds de roulement (pour la copropriété) au 31/12/2025	50.000,00 EUR, soit 580,00 EUR pour les lots concernés
Fonds de réserve au 31/12/2025	100.102,84 EUR, soit 1.161,19 EUR pour les lots concernés
<u>Litiges</u> en cours	Non
<u>Acte de base</u>	
Disponible ?	Oui
Date de l'acte de base	18/12/1978
Acte de base modificatif ?	Oui
Date de l'acte de base modificatif	16/05/1979 & 15/05/1981
<u>Décomptes de charges communes</u>	
Disponibles ?	Oui
Quelle année ?	2024 et 2025
Charges mensuelles communes totales à prévoir*	+/- 74 EUR par mois
Pour	Syndic, nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie, ascenseur, concierge,...
Charges privatives à prévoir pour occupant	Oui – chauffage et eau
<u>PV d'AG</u>	
Disponibles ?	Oui
Quelles années ?	2023, 2024, 2025

*sur base du décompte de 2025

Coordonnées du
syndic :
Copropriétaire

13. PUBLICITES 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
ETONNERONS

14. 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 écrirons 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.

14. 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.

15. NOS RESEAUX



facebook

