



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Avenue de la Citadelle 90 5100 - JAMBES/NAMUR

**Icône Art Déco en bord de Meuse**



4



320 m<sup>2</sup>



2

**890.000**



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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

À Jambes, sur le très recherché boulevard de la Meuse, se dévoile une propriété comme il en existe peu.

Construite en 1933 et signée par l'architecte Paul Fissette, cette remarquable demeure Art Déco fait partie des réalisations emblématiques du patrimoine architectural namurois.

Reprise dans l'ouvrage Guide d'architecture moderne et contemporaine 1893–2020 – Namur Luxembourg, elle témoigne d'une époque où l'architecture conjugait élégance, créativité et exigence du détail.

Probablement l'une des premières maisons édifiées sur le boulevard, elle bénéficie d'une situation exceptionnelle, face à la Meuse et à la Citadelle. Ici, lumière, perspectives et architecture dialoguent en permanence.

Derrière sa façade sculpturale aux lignes horizontales caractéristiques de l'Art Déco, la propriété développe environ 320 m<sup>2</sup> utiles répartis sur plusieurs niveaux. Les volumes sont généreux, les circulations fluides et les ouvertures omniprésentes.

L'intérieur a conservé une atmosphère rare : spectaculaire cage d'escalier baignée de lumière, menuiseries d'origine, parquet ancien, ferronneries, ouvertures d'angle, vitrerie verticale monumentale, cheminées et détails architecturaux remarquablement préservés.

Actuellement aménagée en deux appartements, la propriété ouvre de nombreuses perspectives : vaste maison unifamiliale de caractère, habitat intergénérationnel, profession libérale, projet mixte ou réinterprétation contemporaine (sous réserve des autorisations urbanistiques).

Le jardin et les extérieurs participent pleinement au caractère exceptionnel du lieu : deux terrasses, quatre balcons ainsi qu'un jardin situé en zone à bâtir viennent encore enrichir les perspectives qu'offre la propriété, notamment la possibilité d'aménager trois garages dans le bâti existant (sous réserve des autorisations urbanistiques).

Habité par la même famille depuis plus de soixante ans, cette propriété témoigne d'un attachement rare. Un lieu de vie traversé par le temps sans jamais perdre son identité.

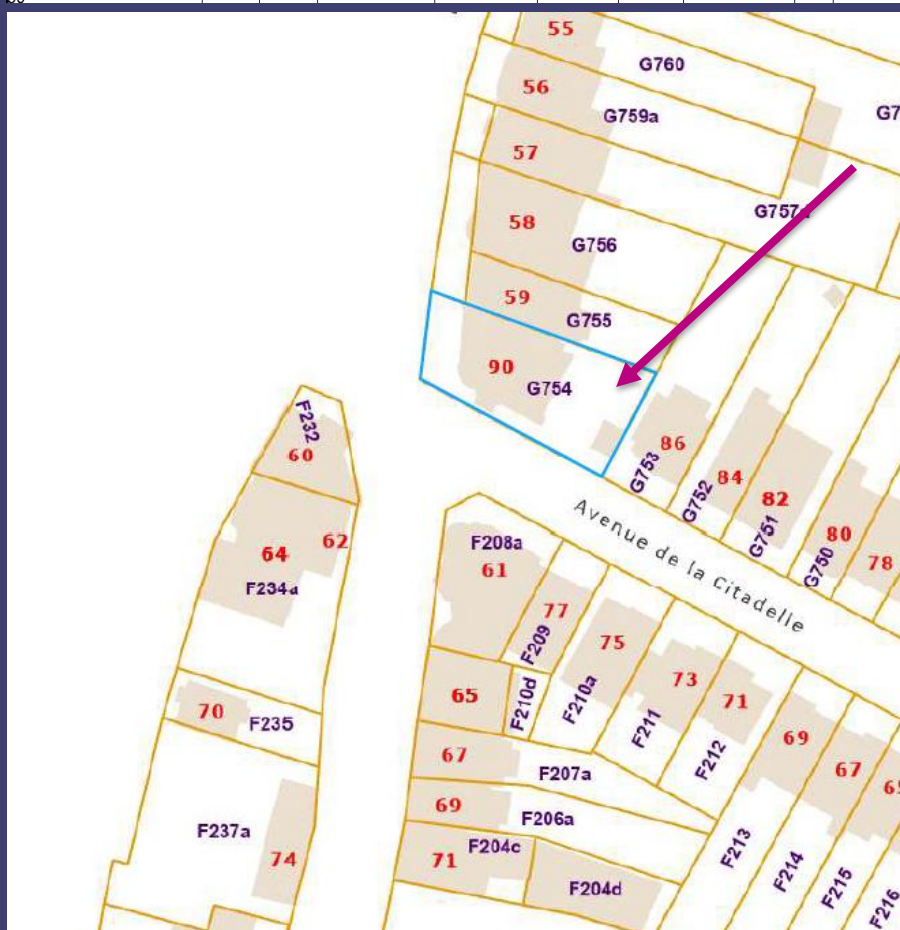
Une propriété patrimoniale rare, destinée aux amateurs d'architecture, de lumière et de lieux singuliers.

## 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

1 - Avenue de la Citadelle	G	0754P0000	MAISON	406.0	---	1934	2F	1980
90								



# 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



# 5. FINANCIER

## Prix de départ 890.000 EUR

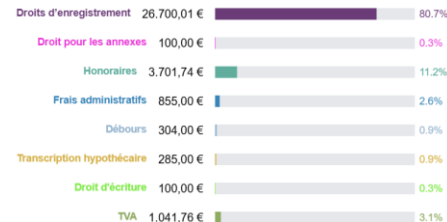
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

## Informations fiscales

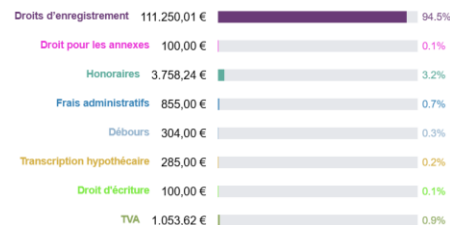
Revenu cadastral net	1.980,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 4.444,30 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 2.491,59 EUR (RCI x 0,560625)

## 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 **33.087,51 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 **117.705,87 EUR**.



Situation	I : 50°27'9" N L : 4°51'57" E
Contenance du terrain	4 ares 6 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 212 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 320 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 165 m <sup>2</sup>
Superficie living (1 <sup>er</sup> étage)	+/- 40 m <sup>2</sup>
Superficie salon/sâm (2 <sup>ème</sup> étage)	+/- 40 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2 chambres de 16 m <sup>2</sup> et 2 chambres d'enfant
Nombre de pièces sanitaires	3 - 1 à chaque niveau
Terrasses/balcons	2 terrasses - 4 balcons
Année ou période de construction	1934 (enrôlement au précompte immobilier)
Style	Art Déco
Architecte	Paul Fissette
Orientation	Sud-Ouest (façades avant)
Disponibilité	À l'acte

(\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Rez-de-chaussée non compris.

(\*\*) Idem que (\*), rez-de-chaussée compris.



**! 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

Studio	44,35-m <sup>2</sup>
Hall d'entrée	6,30-m <sup>2</sup>
Hall caves	13,63-m <sup>2</sup>
Rangements	6,91-m <sup>2</sup>
Chaudière	14,80-m <sup>2</sup>
Garage	22,54-m <sup>2</sup>



## 6. CROQUIS | ETAGE 1



Salle-à-manger/Salon	40,71-m <sup>2</sup>
Hall d'entrée	13,63-m <sup>2</sup>
Escalier	5,16-m <sup>2</sup>
Cuisine	Approx. 20-m <sup>2</sup>
Vestiaires	2,00-m <sup>2</sup>
WC	0,95-m <sup>2</sup>
Bureau	7,56-m <sup>2</sup>
Chambre	16,79-m <sup>2</sup>
Salle-de-bain	4,91-m <sup>2</sup>

## 6. CROQUIS | ETAGE 2



Salle-à-manger/Salon	40,71-m <sup>2</sup>
Hall d'entrée	13,63-m <sup>2</sup>
Escalier	5,16-m <sup>2</sup>
Cuisine	9,26-m <sup>2</sup>
Vestiaires	2,00-m <sup>2</sup>
WC	0,95-m <sup>2</sup>
Bureau	7,56-m <sup>2</sup>
Chambre	16,79-m <sup>2</sup>
Salle-de-bain	4,91-m <sup>2</sup>

# 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	3

## Toiture

Type	Plat
Charpente	Dalle de béton
Couverture de toit	Bitumineux
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Moellons
Elévation	En maçonnerie de briques
Parement	En crépi et briques de parement

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Deux chaudières (SAINT-ROCH)
Combustible	Gaz de ville – deux compteurs
Diffuseurs	Radiateurs en acier laqué
Régulation	VT et thermostats d'ambiance
Production d'ECS	ETAGE 1 : par la chaudière ETAGE 2 : boiler au gaz (VAILLANT) - chauffe-eau électrique sous évier cuisine
Appoints	ETAGE 1 : feu ouvert dans le living ETAGE 2 : possibilité de mettre une K7
	Note : l'acquéreur se chargera de faire ramoner la cheminée avant toute utilisation

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (peints en blanc côté extérieur) et aluminium pour la verrière
Vitrage	Simple et double selon les châssis

## Electricité

Compteur	Un compteur intelligent et un compteur monohoraire
Situation	Rez-de-chaussée

## Egouttage

Type	Reliée à l'égout communal
------	---------------------------

## Divers

Citernes à eau de pluie	Non vérifié
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 165 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud
Terrasse	Oui, deux
Superficie	+/- 10 m <sup>2</sup> chacune
Orientation	Est



**! 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 (ÉTAGE 1)

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

## Mobilier

Aucun.

## Electroménagers

Aucun.

## Sanitaire

Aucun.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE (ETAGE 2)

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence en inox.

## Mobilier (EGGO)

- Plan de travail stratifié.
- Table haute pour 4 personnes.
- Meubles bas : 2 armoires simple porte, 1 armoire d'angle, 1 tiroir (sous four), 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles.
- Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.

## Electroménagers

- Frigo avec congélateur (BOSCH).
- Four traditionnel (BOSCH).
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (BOSCH).
- Hotte télescopique.
- Lave-vaisselle encastré (BOSCH).

## Sanitaire

Evier simple bac en inox (FRANKE) avec égouttoir et rinçoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs entièrement carrelés.

## Sanitaires/Équipements

- Lavabo sur pied. Robinet mélangeur.
- Tablette.
- Miroir.
- Néon.
- Tub de douche. Panoplie douche avec robinet mitigeur.
- Cuvette sur pied.
- Accessoires.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (ETAGE 1)

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou carrelés.

## Sanitaires/Equipements

- Grande douche avec tub de douche plat. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur (PHARO). monocommande. Accessoires.
- Meuble lavabo avec 1 tiroir. Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- Miroir.
- Accessoires.



## 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (ETAGE 2)

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou recouverts de carrelage.

### Sanitaires/Equipements

- Double lavabo sur pied. Robinets mitigeurs monocommandes.
- Grand miroir avec spots.
- Baignoire avec panoplie douche comprenant pommeau et robinet mitigeur monocommande. Paroi amovible.
- Chauffe-eau au gaz de ville (VAILLANT).
- Armoire de rangement.
- Accessoires.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma d'orientation local	<b>Zone de recul – zone d'habitation en ordre continu</b>
Schéma de développement	<b>Oui</b> <b>Classe A → 35 log/h</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>19 avril 2018</b>
Objet	<b>Abattage d'un saule pleureur</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, les informations notariales reçues le 8 mai 2026 sont disponibles sur demande</b>

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Le propriétaire déclare que son titre de propriété ne comporte aucune servitude ni condition spéciale particulière autre que celles éventuellement apparentes ou résultant de la situation des lieux.

Il confirme ne pas avoir constitué ni concédé de servitude ou de condition spéciale non reprise dans son titre de propriété.

*Note : Les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur en date du 8 mai 2026 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.*

# 10. CERTIFICATIONS



## Installations électriques

Le vendeur informe les candidats acquéreurs qu'aucun contrôle des installations électriques ne sera réalisé préalablement à la passation de l'acte authentique.

Les parties reconnaissent que l'immeuble nécessite une rénovation importante et que l'acquéreur envisage, dans ce cadre, une réfection complète des installations électriques existantes.

En conséquence, l'acquéreur dispense expressément le vendeur de faire procéder audit contrôle préalablement à la vente et fera son affaire personnelle des démarches ultérieures qu'il estimera utiles, en ce compris, le cas échéant, l'introduction d'une demande d'amnistie auprès des autorités compétentes.

## Certificat énergétique

Code unique	20250203023723
Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	94 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	505 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	183 108 kWh/an
Label	F

## 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	17 avril 2026

## BDES

Résultat	Pas de pollution
Date de l'extrait	17 avril 2026

## Aléa d'inondation

Zone	Aléa faible
Axe de ruissellement	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

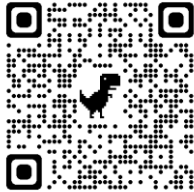
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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



MARLAIR x PAN DSGN