



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Patenier, 29/1E

5000 - NAMUR/SALZINNES

Appartement type duplex 2 chambres avec garage en option



2



53 m²



1

145.000



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.

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Situé dans le quartier prisé de Salzinnes, à la Rue Patenier, ce charmant appartement une chambre (plus une mezzanine) vous séduira par son état général et son potentiel locatif !

Niché au sein d'une petite résidence avec faibles charges, il offre un cadre de vie confortable et fonctionnel, idéal pour un premier achat, un investissement ou un pied-à-terre.

Avec ses espaces optimisés et son séjour lumineux, il bénéficie d'une atmosphère accueillante.

L'appartement profite d'équipements de qualité : châssis bois double vitrage haut rendement, chauffage central au gaz avec chaudière à condensation, PEB B. Le bien est en bon état général et ne nécessite aucun gros travail, permettant une installation rapide et sereine.

Le bien est actuellement loué pour un loyer (charges communes comprises) de 680€.

Un garage est disponible en option, un véritable confort dans ce quartier dynamique et recherché.

À proximité immédiate des commerces, transports, écoles et services, ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique alliant tranquillité et praticité.

Une belle opportunité à saisir à un prix attractif.

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 Patenier 27/ 31 (A3/2E)		G	0287S2P0012	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1919 jusqu'à 1930	2F	221

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'34" N L : 4°84'49" E
Nom de la résidence	PATENIER
Contenance du terrain	4 ares 77 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 53 m ²
Superficie living	+/- 17,74 m ²
Nombre de chambre	1 (plus une mezzanine)
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	2013 (permis)
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière Nord-Est en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Récemment - bon état

(*) superficie calculée en prenant la surface des pièces, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

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

145.000 EUR pour appartement

25.000 EUR pour garage en option

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt »

Informations fiscales

Appartement

☞ Revenu cadastral net	221,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 480,96 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	+/- 269,63 EUR (RCI x 0,560625)

Garage

☞ Revenu cadastral net	En attente
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	En attente
☞ Précompte immobilier (2024)	En attente

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

Sur le prix de 145.000€

Sur base de droits d'enregistrement à **3%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **8.269,80 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur base de droits d'enregistrement à **12,5%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **22.307,45 EUR** sur base du prix annoncé.

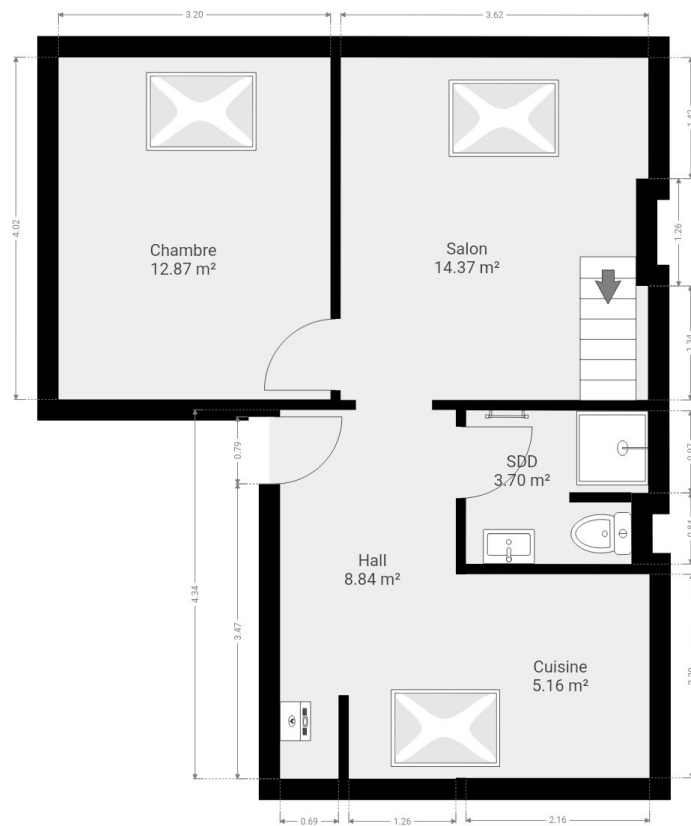
Sur le prix de 169.000€

Sur base de droits d'enregistrement à **3%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **9.130,64 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur base de droits d'enregistrement à **12,5%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **25.472,98 EUR** sur base du prix annoncé.

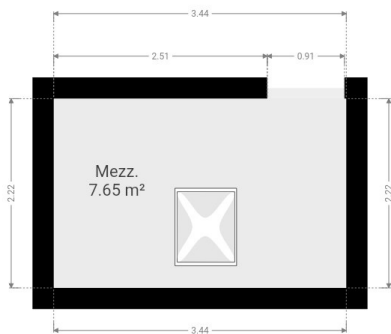
Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

6. CROQUIS | 3^{ème} ETAGE



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

6. CROQUIS | 4^{ème} ETAGE - MEZZANINE





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

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	Pierres, briques, béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel - Central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière à condensation
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Thermostat d'ambiance - Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané
Répartitions	Par le compteur individuel
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	OEM dans les pièces sanitaires
------	--------------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	En attente
Gaz naturel	Individuel

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double haut rendement (1,4 W/m2.K)

Electricité

Compteur	En attente
Situation	En attente
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant

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

Parquet stratifié.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Mobilier

Rangement et plan de travail en stratifié.

Electroménagers

- ☺ Four traditionnel.
- ☺ Table de cuisson vitrocéramique.
- ☺ Hotte.
- ☺ Frigo.

Sanitaires

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



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☺ Douche avec receveur en acrylique. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir sur meuble. Eclairage.
- ☺ Cuvette sur pied.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A – Min 35 log/ha
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	29/11/2011
Objet	Aménagement de 8 appartements
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	01/07/2025
Objet	Exploitation d'un salon lavoir automatique
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	Oui, datées du 17 octobre 2025

Note : les informations urbanistiques 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.

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Habitation - Résidence principale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	01/12/2025
Date de début de bail	01/12/2025
Durée du bail	1 an
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	680 euros
Loyer indexé	/
<u>Charges</u>	
Charges communes à provisionner au propriétaire	Comprises dans le loyer
Charges <u>privatives</u> à provisionner au propriétaire	Néant
Charges <u>privatives</u> à provisionner au fournisseur	Electricité, gaz, eau
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.360 euros
Type	Bloquée sur le compte du propriétaire
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Non
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Non
Enregistrement de l'état des lieux	Non

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

20250424024522
29 kg CO₂/m².an
158 kWh/m².an
10.894 kWh/an
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
7 mars 2013
7 mars 2038
AIB Vinçotte

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
24/09/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
22/09/2025
22/09/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Patenier

Quotités dans les parties communes :

Appartement (1E)

70/1.000èmes

Garage

Non-intégré dans les quotités

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

En attente

Dettes dues à l'association des copropriétaires

En attente

Fonds

Fonds de roulement (pour le lot)

En attente

Fonds de réserve (pour la copropriété)

En attente

Litiges en cours

En attente

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

02/01/2013

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

/

Décomptes de charges

Disponibles ?

En attente

Quelles années ?

En attente

Charges communes prop. totales à prévoir

En attente

Charges communes occup. totales à prévoir

En attente

Charges privatives à prévoir pour occupant

En attente

PV d'AG

Disponibles ?

Non

Quelles années ?

/

Nom du syndic

Copropriété gérée par les copropriétaires ensemble

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 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.

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. 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

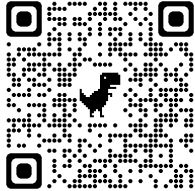
N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX



facebook



 Instagram

