



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Bourgmestre Fernand Colon 70-72 5020 - MALONNE/NAMUR

Opportunité à Malonne : 3 unités + garages - investir ou habiter intelligemment



6



311 m²



3

499.000



TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notifications cadastrales
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9.  Situation locative
10. Servitudes - conditions spéciales - division
11. Certifications
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux



1. PRÉSENTATION DU BIEN

L'immeuble étant actuellement entièrement occupé, les visites seront organisées par unité afin de limiter les désagréments pour les occupants. Les candidats souhaitant découvrir l'ensemble de la propriété devront donc prévoir deux rendez-vous distincts.

Visite sur RDV en appelant le 081.840.840.

À Malonne, dans un environnement à la fois pratique et apprécié, cet immeuble de rapport constitue une opportunité intéressante pour tout investisseur à la recherche d'un placement stable, avec un réel potentiel d'évolution.

L'ensemble se compose de trois unités distinctes, toutes actuellement louées depuis de nombreuses années à des locataires fiables, assurant une situation locative saine et pérenne.

On y retrouve une maison de +/- 124 m² comprenant un hall, un séjour, une cuisine équipée, une buanderie, deux chambres, une salle de douches, deux espaces bureau, une toilette séparée, complétée par un grenier aménageable de +/- 54 m², ainsi que deux appartements deux chambres d'environ 61 m² et 62 m², chacun disposant également de son propre grenier offrant des perspectives d'aménagement supplémentaires.

À cela s'ajoutent quatre garages fermés extérieurs, apportant un confort appréciable et constituant un atout indéniable tant en termes de location que de valorisation à long terme.

Implanté sur une parcelle de 6 ares 64 centiares, le bien bénéficie d'un accès aisé et de zones de stationnement pratiques.

Les trois entités génèrent actuellement un revenu locatif mensuel global d'environ 2.000 EUR, étant précisé qu'aucune indexation n'a été appliquée depuis plusieurs années, ce qui laisse entrevoir un potentiel immédiat d'optimisation du rendement.

Ce bien conviendra aussi bien à un investisseur souhaitant un placement pur qu'à un acquéreur désireux d'occuper l'une des unités tout en conservant les autres comme source de revenus.

Un ensemble cohérent et équilibré, combinant stabilité locative, qualité d'occupation et perspectives d'évolution.



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 Fernand Colon-Bourgmestre 70/ 72		D	0293HP0000	BUILDING	664.0	---	avant 1850	2F	1787





4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°25'32" N L : 4°48'23" E
Contenance du terrain	6 ares 64 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 311 m ²
Superficie jardin	+/- 376 m ² (bien que la parcelle développe une superficie totale de 664 m ² , les espaces extérieurs se limitent aux abords de l'immeuble (façade avant et accès garages). Le bien ne dispose pas de jardin au sens classique du terme)
Nombre de lots	1 maison + 2 appartements + 4 garages fermés
Superficie maison n° 70	+/- 124 m ² (hors grenier aménageable)
Superficie appartement n° 72 bte 11	+/- 61 m ² (hors grenier aménageable)
Superficie appartement n° 72 bte 12	+/- 61 m ² (hors grenier aménageable)
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir supra)

(*) 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. Garages et greniers aménageables non compris.

! TIPS !



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.

Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de présentation

499.000 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	1.787,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 4.375,64 EUR (RC x 2,4486)
☞ Précompte immobilier (2025)	+/- 2.453,09 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

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 **66.884,64 EUR**.

Droits d'enregistrement	62.375,00 €	<div style="width: 91.9%;"></div>	91.9%
Droit pour les annexes	100,00 €	<div style="width: 0.1%;"></div>	0.1%
Honoraires	2.976,24 €	<div style="width: 4.4%;"></div>	4.4%
Frais administratifs	855,00 €	<div style="width: 1.3%;"></div>	1.3%
Débours	304,00 €	<div style="width: 0.4%;"></div>	0.4%
Transcription hypothécaire	285,00 €	<div style="width: 0.4%;"></div>	0.4%
Droit d'écriture	100,00 €	<div style="width: 0.1%;"></div>	0.1%
TVA	889,40 €	<div style="width: 1.3%;"></div>	1.3%

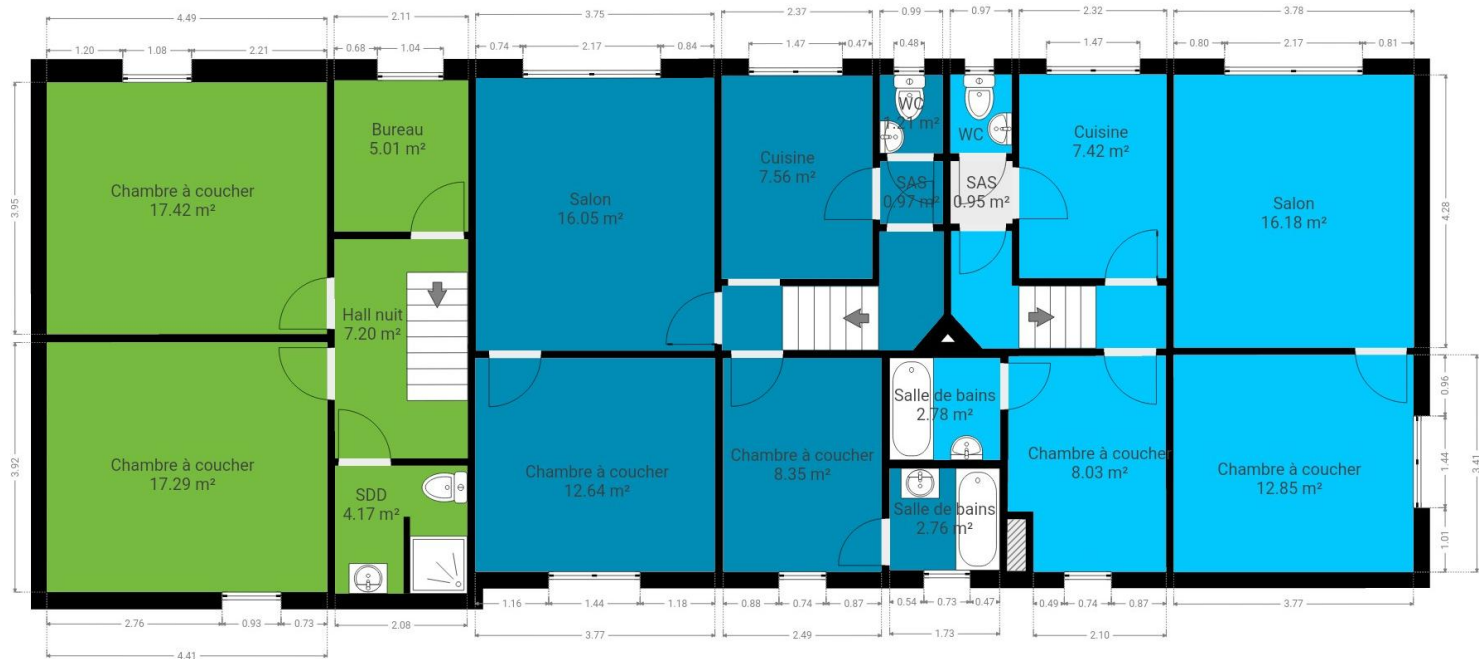
Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

* sur base du prix de présentation

6. CROQUIS | MAISON N°70 (teinte verte) - Rez-de-chaussée



6. CROQUIS | MAISON N°70 (teinte verte) - Etage



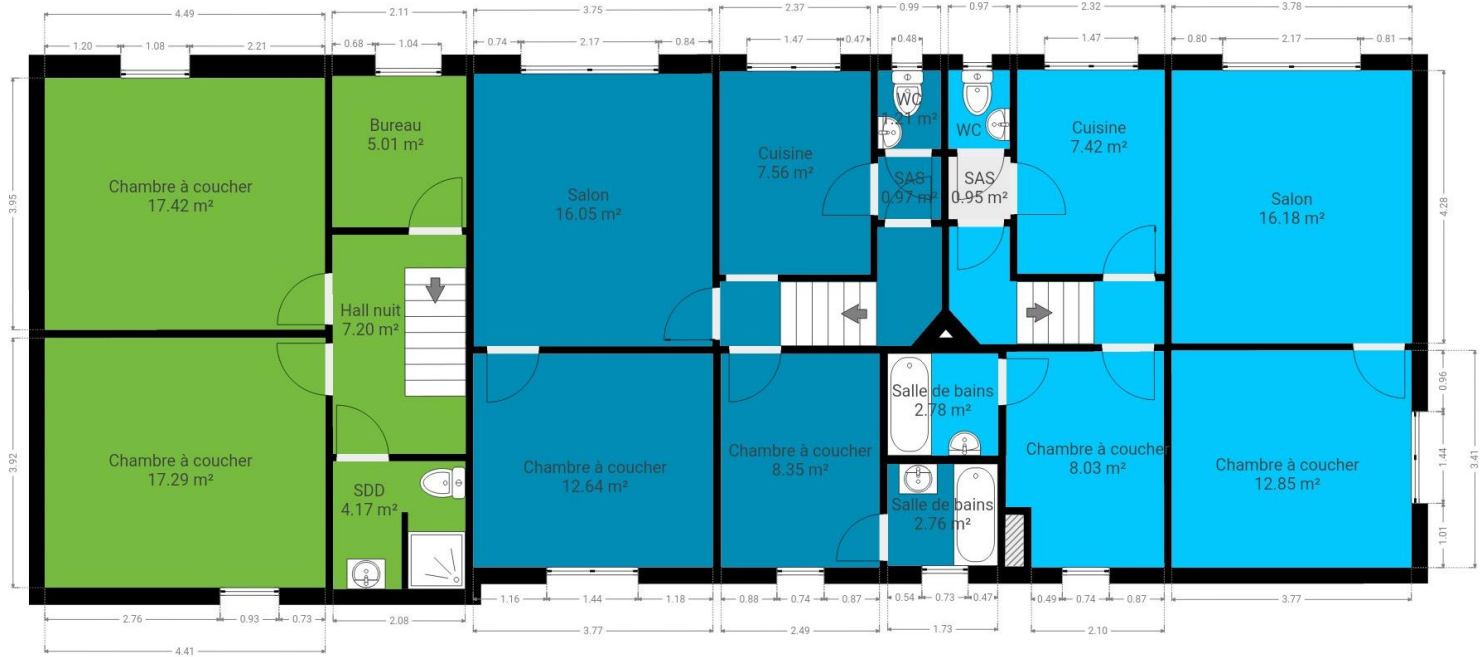
6. CROQUIS | MAISON N°70 (teinte verte) - Combles



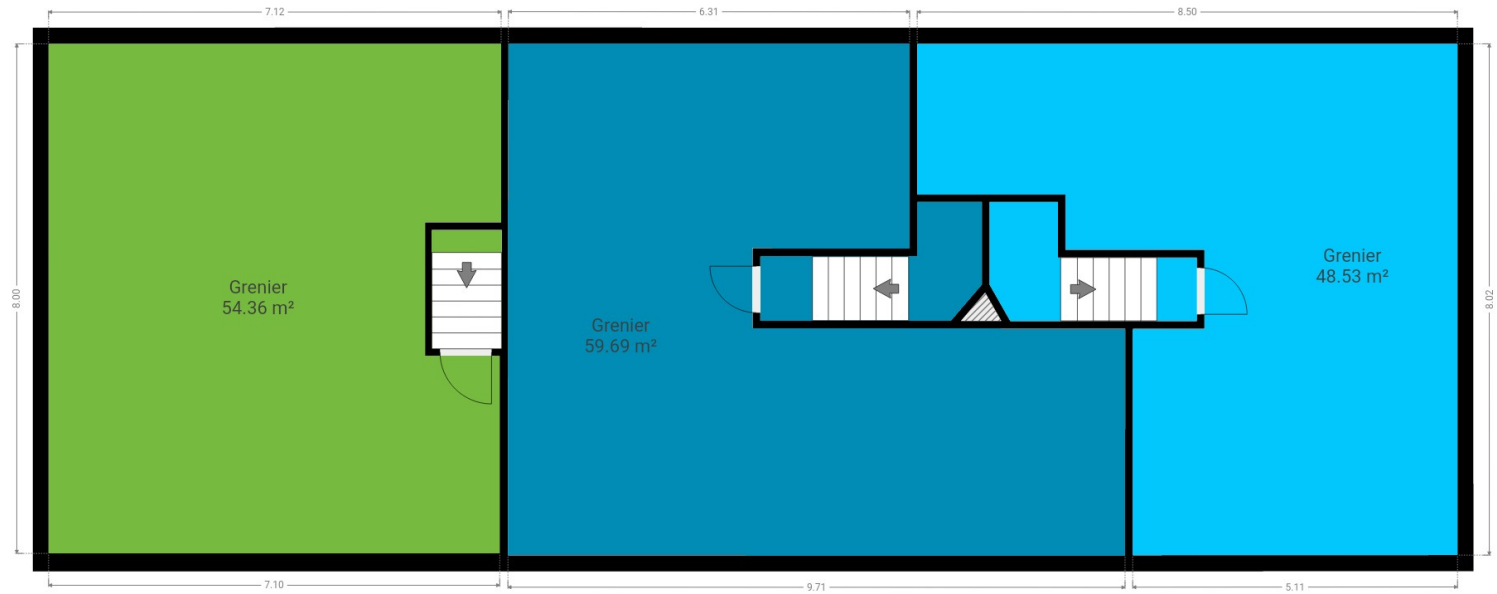
6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 11 (teinte bleue claire) - Rez-de-chaussée



6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 11 (teinte bleue claire) - Etage



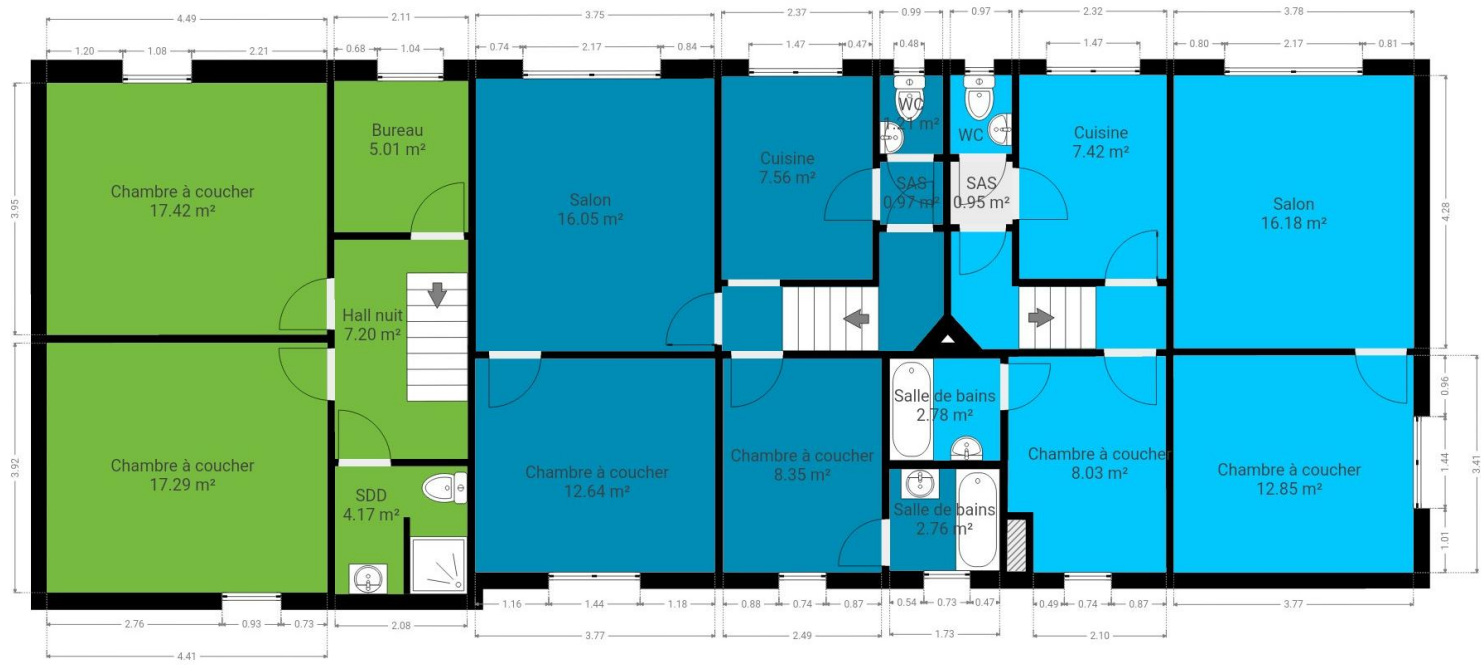
6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 11 (teinte bleue claire) - Combles



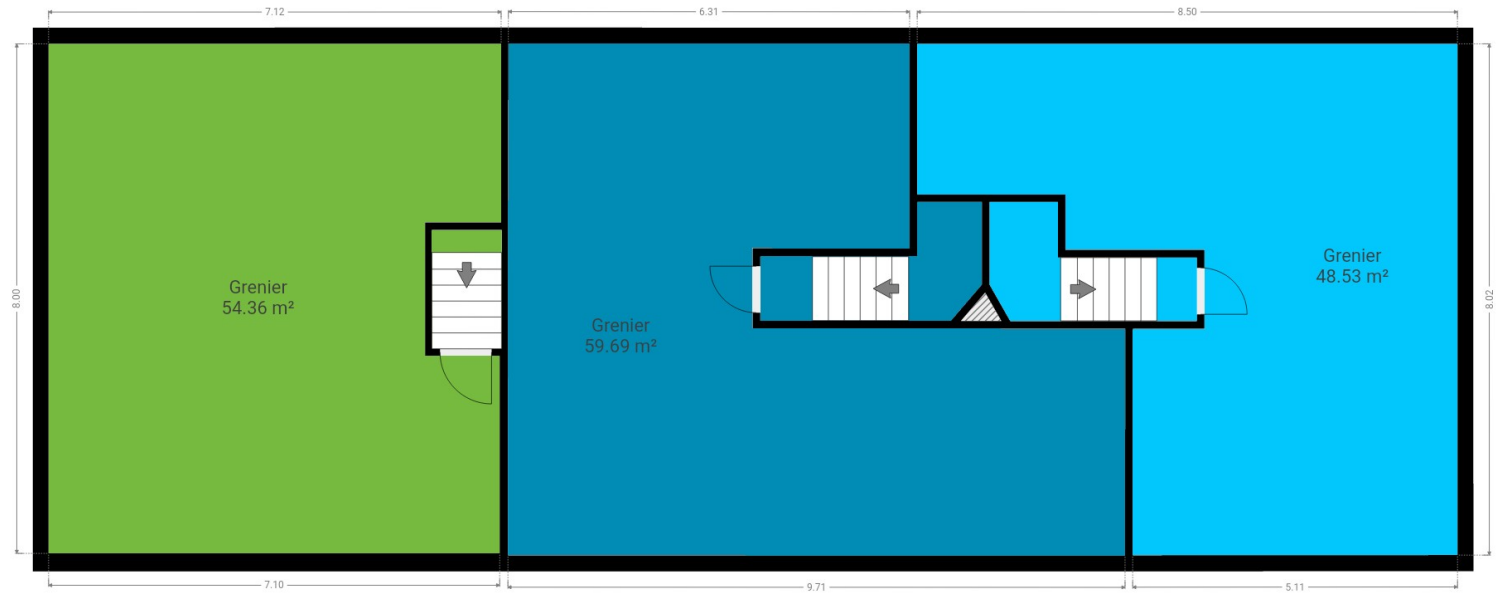
6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 12 (teinte bleu foncée) - Rez-de-chaussée



6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 12 (teinte bleu foncée) - Etage



6. CROQUIS | APPARTEMENT N°72 BTE 12 (teinte bleue foncée) - Combles





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	4 façades

Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons de grès
Élévation	Pierres et briques
Parement	Briques – tours de fenêtres en briques généralement

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateurs	Chaudières individuelles (BRÖTJE HEIZUNG)
Combustible	Mazout
Citernes	Appartements : 2 cuves aériennes de 2.500 litres chacune Maison : 1 cuve enterrée sur la propriété voisine (68)
Radiateurs	En acier à ailettes ou type « panneau »
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Couplée aux chaudières

Système de ventilation

Type	Extracteurs motorisés ou non motorisés
------	--

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC avec croisillons
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteurs	3 compteurs intelligents
-----------	--------------------------

Egouttage

Système en place	Fosse septique avec le trop plein à l'égout 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
Terrasses	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. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Maison n°70

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédenne carrelée.

Equipements

- ☛ Plan de travail stratifié.
- ☛ Meubles bas : 3 armoires simple porte, 5 tiroirs à couverts, 3 tiroirs à casseroles, 1 armoire double porte.
- ☛ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte, 1 armoire d'angle, 2 armoires double porte.
- ☛ Colonne : 2 armoires simple porte.

Electroménagers

- ☛ Micro-ondes (BOSCH).
- ☛ Four traditionnel.
- ☛ Table de cuisson à induction (ELECTROLUX).
- ☛ Hotte avec extraction (MEURILUX).
- ☛ Grand frigo (SIEMENS).

Sanitaires

Evier double bac en acier inoxydable avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande (GROHE).

Divers

- ☛ Accès vers la buanderie/chaufferie.



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

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et entièrement carrelés.

Equipements

- Radiateur sèche-serviettes.
- Meuble suspendu avec double porte et miroirs.
- Extracteur motorisé dans la douche;
- Accessoires.

Sanitaires

- Meuble stratifié avec double porte, lavabo et robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- Cuvette suspendue. Chasse économique (GEBERIT).
- Tub de douche. Panoplie douche avec robinet thermostatique et pommeau à main.





7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Appartement n° 72 bte 11

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Créence carrelée.

Equipements

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

Electroménagers

- ☞ Taque de cuisson électrique avec 4 zones.
- ☞ Hotte.
- ☞ Four traditionnel (ZANUSSI).

Sanitaires

Evier simple bac en acier inoxydable avec rînoir et robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

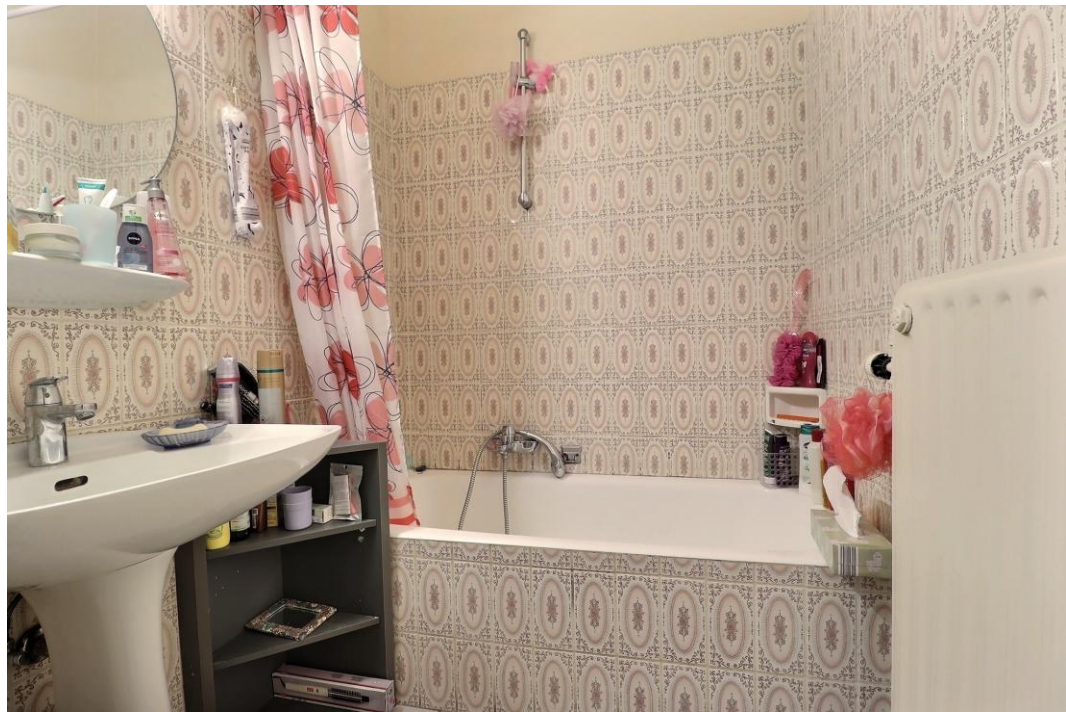
Murs partiellement carrelés.

Equipements

- ☒ Tablette.
- ☒ Miroir rond.
- ☒ Extracteur d'air non motorisé.

Sanitaires

- ☒ Baignoire encastrée. Pommeau de douche.
- ☒ Robinet mitigeur monocommande.
- ☒ Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.





7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Appartement n° 72 bte 12

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 3 tiroirs à couverts.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.
- ☞ Colonne : grande armoire de rangement,

Electroménagers

- ☞ Table de cuisson vitrocéramique (MIELE).
- ☞ Hotte.
- ☞ Frigo avec bac de congélation (AEG).

Sanitaires

Evier double bac en acier inoxydable avec égouttoir et robinet mélangeur.



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

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

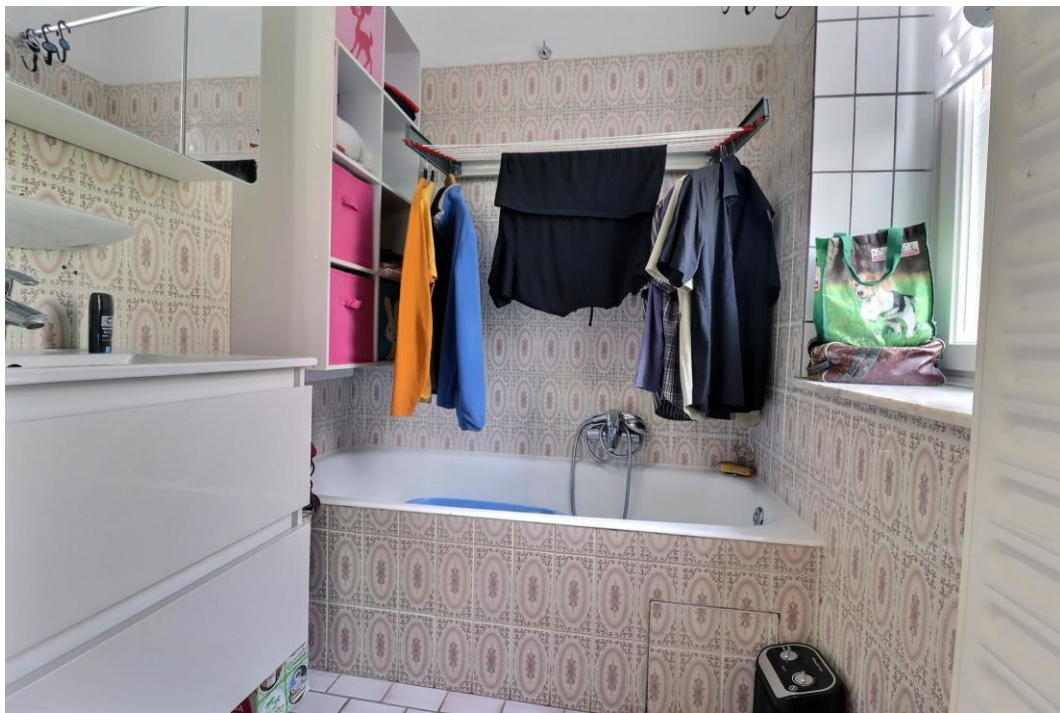
Murs partiellement carrelés.

Equipements

- ☞ Étagères de rangement.
- ☞ Meuble suspendu avec double porte et miroirs.
- ☞ Extracteur d'air non motorisé.

Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée. Pommeau de douche.
- ☞ Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Meuble lavabo avec 2 grands tiroirs et robinet mitigeur monocommande.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe C de 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
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
Particularité	Le bien est repris à l'atlas des sentiers et chemins vicinaux, ce qui implique l'existence d'un tracé de voirie théorique susceptible d'emporter un droit de passage public. Aucune réouverture ni usage effectif n'est constaté à ce jour. Les candidats-acquéreurs sont invités à se renseigner auprès des autorités compétentes quant à la situation juridique exacte et aux éventuelles implications.

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 13 avril 2026 du service de l'urbanisme de la commune de Namur 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. SITUATIONS LOCATIVES

Maison n°70

Date de signature du bail	Date non renseignée sur le bail (juin 2024)
Date de début de bail	1 ^{er} juillet 2024
Durée du bail	1 an renouvelable
Loyer de base	900 EUR
Loyer (si indexé)	924 EUR
Loyer potentiel	925 EUR
Provision mensuelle pour les charges communes	Aucune
Provision mensuelle pour les charges privatives	30 EUR (consommations personnelles d'eau)
Garantie locative	Oui, 2 mois de loyer, soit 1.800 EUR
Etat des lieux d'entrée	Non

Appartement n°72 bte 11

Date de signature du bail	30 septembre 2011
Date de début de bail	1 ^{er} novembre 2011
Durée du bail	1 an renouvelable
Loyer de base	550 EUR
Loyer (si indexé)	690 EUR
Loyer potentiel	700 EUR
Provision mensuelle pour les charges communes	Aucune
Provision mensuelle pour les charges privatives	15 EUR (consommations personnelles d'eau)
Garantie locative	Oui, 2 mois de loyer, soit 1.100 EUR, auprès de BNP
Etat des lieux d'entrée	Oui

Appartement n°72 bte 12

Date de signature du bail	2 mai 2017
Date de début de bail	15 mai 2017
Durée du bail	1 an renouvelable
Loyer de base	550 EUR
Loyer (si indexé)	663 EUR
Loyer potentiel	700 EUR
Provision mensuelle pour les charges communes	Aucune
Provision mensuelle pour les charges privatives	15 EUR (consommations personnelles d'eau)
Garantie locative	Non renseignée
Etat des lieux d'entrée	Oui



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

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

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurera pas dans son titre de propriété.

Le vendeur déclare toutefois que la maison n°70, comprise dans le présent objet de la vente, bénéficie actuellement, de manière de fait, d'une installation de chauffage alimentée par une citerne à mazout enterrée située sur la parcelle voisine cadastrée distinctement et correspondant à l'immeuble portant le numéro 68.

Le vendeur déclare qu'il conviendra, préalablement ou concomitamment à la passation de l'acte authentique, de constituer une servitude conventionnelle au profit de la maison numéro 70 afin de régulariser cette situation existante.

Cette servitude portera notamment sur : 1/le maintien de la citerne à mazout enterrée ; 2/ le passage et le maintien des conduites, raccordements et équipements techniques utiles au fonctionnement de l'installation de chauffage de la maison numéro 70 ; 3/ un droit d'accès raisonnable à la parcelle grevée pour les besoins d'entretien, de contrôle, de réparation, de remplacement éventuel et/ou de mise en conformité de ladite installation.

Le vendeur déclare qu'il prendra en charge, préalablement à l'acte authentique, un contrôle d'étanchéité de la citerne ainsi que les démarches de déclaration de celle-ci auprès de la Ville de Namur, conformément à la réglementation applicable.

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



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique - maison n° 70

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

20170322020337
86 kg CO₂/m².an
342 kWh/m².an
53803 kWh/an
G

Certificat énergétique - appartement n° 72 bte 11

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

20260415006502
174 kg CO₂/m².an
703 kWh/m².an
46739 kWh/an
G

Certificat énergétique - appartement n° 72 bte 12

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

20260415006692
162 kg CO₂/m².an
656 kWh/m².an
43654 kWh/an
G

Conformité électrique - maison n° 70

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour le
Organisme de contrôle

Non conforme
10 avril 2026
10 avril 2027
ACA

Conformité électrique - appartement n° 72 bte 11

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour le
Organisme de contrôle

Non conforme
24 mars 2026
18 mois après la signature de l'acte
ACA

Conformité électrique - appartement n° 72 bte 12

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour le
Organisme de contrôle

Non conforme
24 mars 2026
18 mois après la signature de l'acte
ACA

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
16 mars 2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
13 mars 2026
13 mars 2027

12. NOS RÉSEAUX



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Contacter le propriétaire-vendeur
au 0479.94.26.28

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



MARLAIR x PAN DSGN