



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Place des Chevaliers avec Glaives 13 bte 1 5100 - JAMBES/NAMUR

Appartement de +/- 80 m² avec 2 chambres + garage fermé



2



80 m²



1

215.000





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.

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

Situé à Jambes, au sein de la résidence « L'Amarelle », cet appartement deux chambres avec garage fermé constitue une opportunité particulièrement intéressante pour tout investisseur à la recherche d'un bien stable, entretenu et occupé depuis toujours avec sérieux.

Et pour cause : l'appartement est loué depuis l'origine — soit depuis près de 26 ans — aux mêmes occupants. Une stabilité locative devenue extrêmement rare aujourd'hui et qui témoigne autant de la qualité du bien que de son environnement.

Implanté au premier étage (avec ascenseur) d'un immeuble construit en 2000, l'appartement développe une superficie habitable d'environ 80 m². Il se compose d'un hall, d'un agréable séjour lumineux d'environ 33 m² avec cuisine équipée, de deux chambres confortables ainsi que d'une salle de bains.

Un garage fermé privatif complète l'ensemble.

L'immeuble bénéficie d'une situation particulièrement pratique à proximité immédiate des commerces, des transports, des facilités et des grands axes, tout en conservant un cadre de vie agréable et résidentiel.

Sur le plan technique, le bien dispose de châssis double vitrage bois, d'un chauffage électrique. PEB : D.

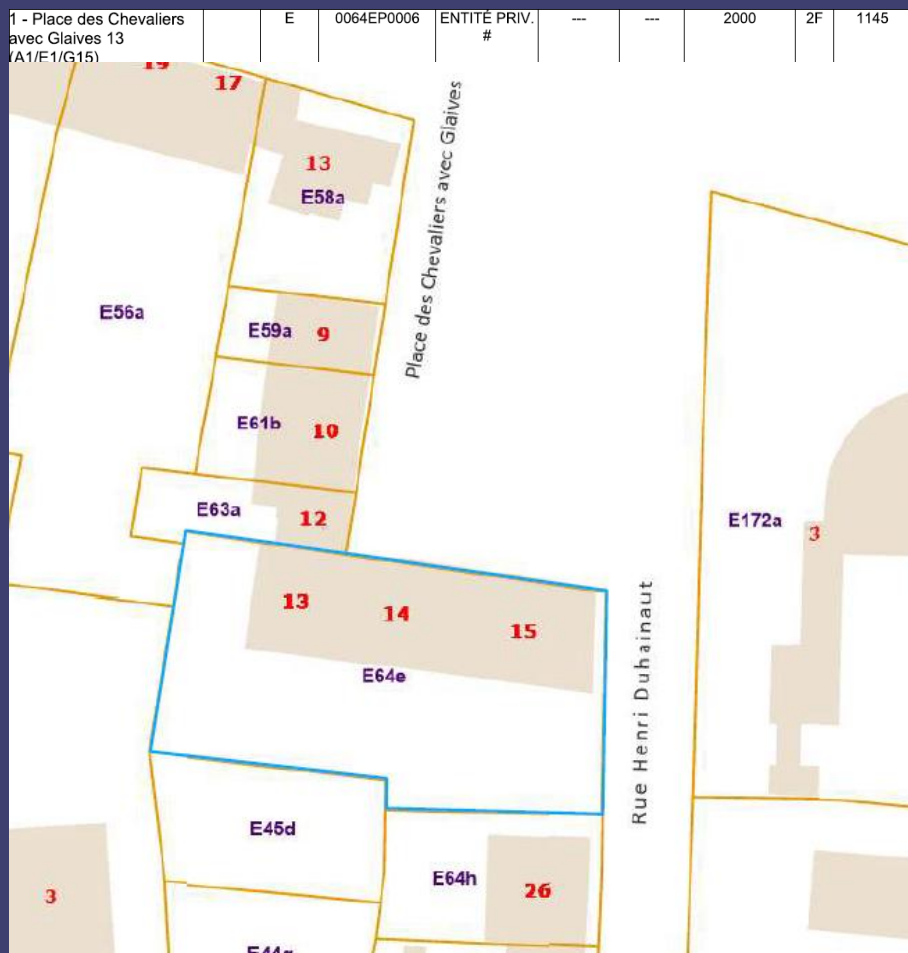
Le loyer actuel s'élève à 650 EUR/mois. À titre indicatif, le loyer indexé représenterait aujourd'hui environ 907 EUR/mois et le potentiel locatif estimé hors garage avoisine les 775 EUR/mois.

Prix de présentation : 215.000 EUR. Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre ferme et définitive.

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°26'35'' N L : 4°51'52'' E
Nom de la résidence	L'Amarelle
Contenance du terrain	17 ares 83 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 80 m ²
Superficie pièce principale	+/- 33 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Balcon/terrasse	Non
Cave	Non
Emplacement de parking	Non
Garage fermé	Oui
Année ou période de construction	2000 (enrôlement au précompte immobilier)
Etat du bien	Bon
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir supra)

5. FINANCIER

Prix de départ 215.000 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 »

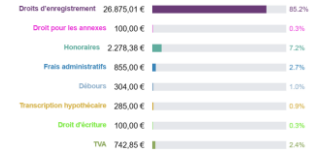
Informations fiscales

Appartement A1 + garage G15

☺ Revenu cadastral net	1.145,00 EUR
☺ Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.570,06 EUR (RC x 2,2446)
☺ Précompte immobilier (2025)	+/- 1.440,84 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (sur base du prix de départ)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **31.540,24 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

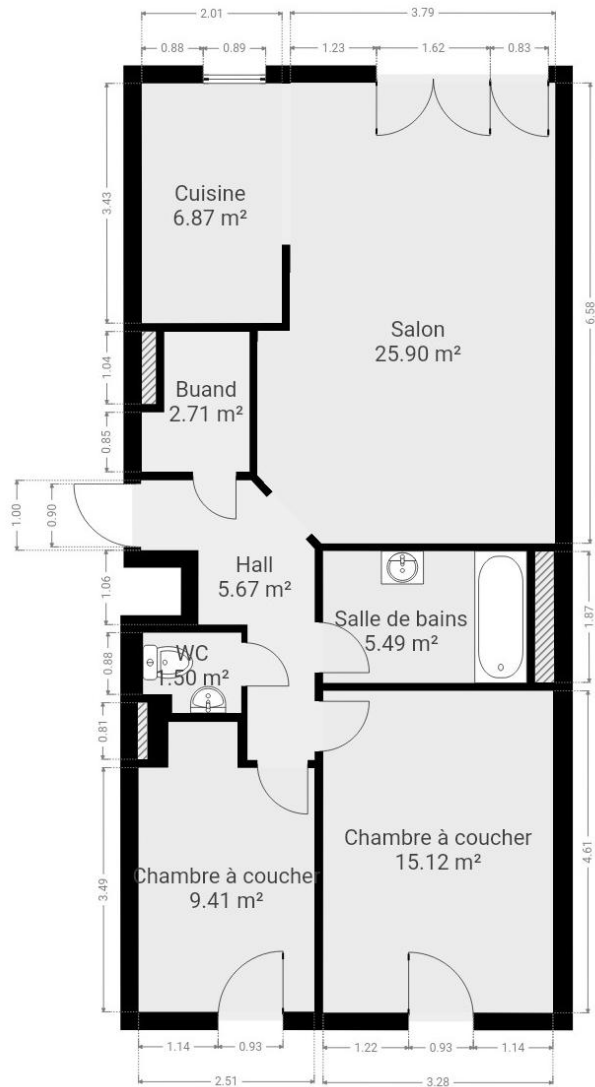


Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **10.780,59 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | Etage 1





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	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel
Combustible	Électricité
Diffuseurs	Accumulateurs (SIEMENS) et/ou convecteurs
Régulation	Via thermostat d'ambiance (pour les accumulateurs)
Production d'ECS	Boiler électrique (marque inconnue) – capacité entre 100 et 150 litres

Système de ventilation

Type	Ventilation fixe dans la salle de bains
------	---

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Compteur général + décompteur

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double

Electricité

Compteur	Bihoraire
Situation	Sous-sol (local compteurs)
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
Système en place	Tout à l'égout

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	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non
Superficie	Sans objet
Orientation	Sans objet

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.

Equipements

Mobilier

- ☺ Plan de travail stratifié.
- ☺ Meubles bas : 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 1 tiroir à couverts.
- ☺ Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte.
- ☺ Colonne : 2 armoires simple porte.

Electroménagers

- ☺ Lave-vaisselle encastré (WHIRLPOOL).
- ☺ Four traditionnel (ZANUSSI).
- ☺ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (ZANUSSI).
- ☺ Hotte télescopique (BEKO).
- ☺ Frigo encastré.

Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements/sanitaires

- ☺ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande (GROHE) avec pommeau à main.
- ☺ Ensemble meuble lavabo avec armoire double porte, miroir et spots. Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- ☺ Boiler électrique.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente de la commune de Namur
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	29/04/1996
Objet	Construction d'un immeuble à appartements
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Namur

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées, le 11 mai 2026, au service de l'urbanisme de la commune de Namur. En attente de réception.

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

APPARTEMENT

Date de signature du bail	9 juin 2000
Date de début de bail	1 ^{er} juillet 2000
Durée du bail	3 ans avec reconduction 21.000 francs belges, soit +/- 520 EUR (hors garage)
Loyer de base	
Loyer actuel	650 EUR
Loyer (si) indexé	907,09 EUR (d'après statbel.fgov.be)
Loyer potentiel	775 EUR (hors garage)
Charges à provisionner au bailleur	+/- 50 EUR (communs)
Charges privatives à provisionner aux fournisseurs	Electricité (coûts selon mode de vie)
Garantie locative	Trois mois de loyer, soit 63.000 francs belges, bloqués chez Belfius (anciennement Crédit Communal)
Etat des lieux	30 juin 2000
Enregistrements	Non

GARAGE

Date de signature du bail	Pas de bail
Date de début de location	1 ^{er} décembre 2004
Durée du bail	Sans objet
Loyer de base	60 EUR
Charges	Aucune
Garantie locative	Aucune

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.

! TIPS !



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

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

20260526005265
66 kg CO₂/m².an
258 kWh/m².an
22 041 kWh
D

Attestation de conformité électrique

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

Non
27/05/2026
27/05/2027
ACA

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
11/05/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Gris (pas de pollution)
18/05/2025

Aléa d'inondation

Zone

Aléa faible à moyen d'après
WalOnMap
En attente de la commune

Axe de ruissellement



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

L'AMARELLE

Quotités dans les parties communes :

Appartement (E1)

Garage (15)

Total

321/10.000èmes

23/10.000èmes

345/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Aucune

Fonds au 30/06/2025

Fonds de roulement

Fonds de réserve

Aucun

63.274,23 EUR pour l'ensemble de la copropriété, soit +/- 2.182 EUR pour les lots concernés par la présente vente

Litiges en cours

Aucune

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

04/11/1998

Non

Sans objet

Décompte individuel

Disponible ?

Quelle année ?

Charges mensuelles à prévoir

Oui

Exercice 2024-2025 (01/07/2024 → 30/06/2025)

Les propriétaires versent, au syndic, une provision trimestrielle d'un montant de 344 EUR, soit +/- 115 EUR / mois pour leur quote-part dans les frais de fonctionnement des parties communes et les consommations d'eau des locataires

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

14/09/2023, 19/09/2024 et

18/09/2025

Coordonnées du syndic :

Fabienne LEMAIRE

Rue du Pré au Loup 20

5100 Naninne

lemaire.fabienne@skynet.be

13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

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. PUBLICITES 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



MARLAIR X PAN DSON

15. NOS RESEAUX



facebook

