



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue des Tamaris 11 bte 4 5022 - COGNELEE/NAMUR

**Bel appartement lumineux à la campagne et proche des grands axes**



2



75 m<sup>2</sup>



1

**245.000**



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

Prise de RDV en ligne via notre site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) (onglet « prendre rendez-vous »)

Entre campagne et facilités urbaines, découvrez cet agréable appartement 2 chambres de 75 m<sup>2</sup> offrant un cadre de vie paisible à Cognelée, à seulement quelques minutes des commerces, écoles et grands axes. Implanté au 1er étage d'une petite copropriété de seulement 5 lots construite en 2008, il bénéficie d'une vue dégagée sur des champs agricoles situés en face de l'immeuble, garantissant tranquillité et absence de vis-à-vis.

L'appartement se compose d'un hall d'entrée desservant un WC indépendant, une salle de bains, une première chambre ainsi qu'un lumineux séjour avec cuisine ouverte. Celui-ci donne accès à une buanderie pratique et à une seconde chambre bénéficiant également d'un accès direct à la salle de bains. Un balcon vient compléter agréablement les espaces de vie.

À retenir : cave privative de 8 m<sup>2</sup>, emplacements de parking extérieur, compteurs sont individuels, chauffage au gaz propane, PEB B, châssis PVC double vitrage, syndic professionnel.

Idéalement situé à seulement 7 minutes des principaux axes autoroutiers, à proximité des écoles, commerces et grandes surfaces, cet appartement combine parfaitement confort, accessibilité et qualité de vie.

Une belle opportunité à saisir, que ce soit pour un premier achat ou pour un investissement immobilier de qualité.

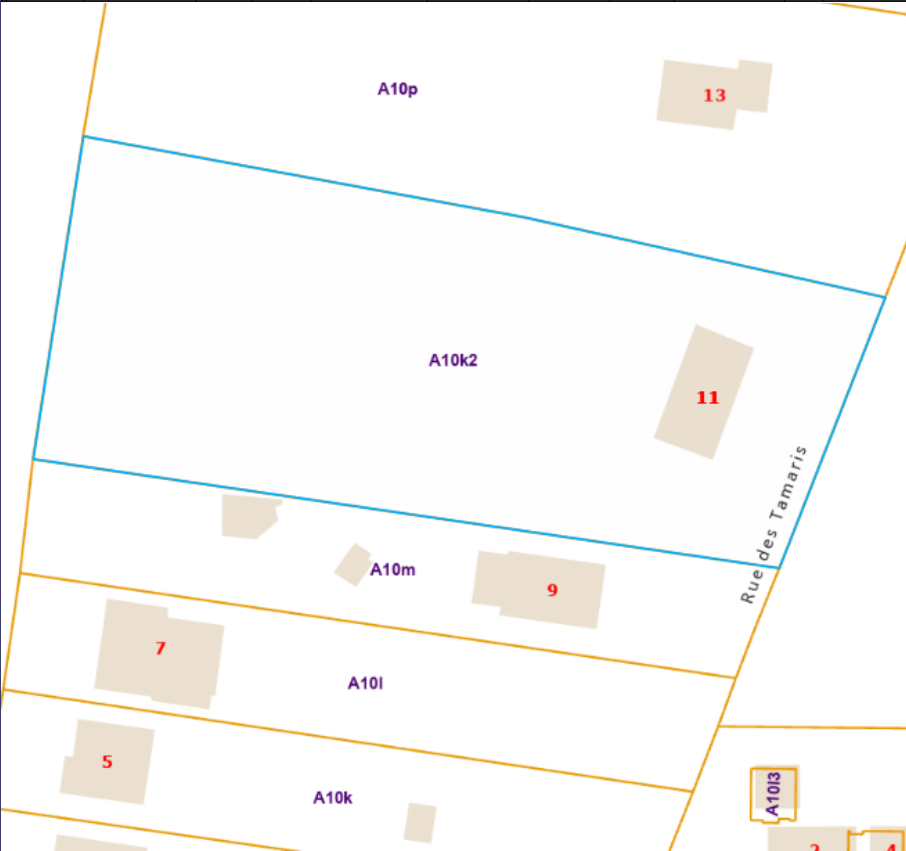
À visiter sans tarder !

## 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 des Tamaris 11 (A1/4/C1-P) |        | A       | 0010K2P0009           | ENTITÉ PRIV. # | ---           | ---               | 2008                            | 2F   | 977              |



# 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Situation                        | I : 50°31'37" N<br>L : 4°54'15" E                    |
| Nom de la résidence              | Résidence Tamaris                                    |
| Contenance du terrain            | 54 ares 82 centiares (d'après le titre de propriété) |
| Superficie nette habitable (*)   | +/- 75 m²                                            |
| Superficie living                | +/- 29,37 m²                                         |
| Superficie balcon                | +/- 7,85 m²                                          |
| Nombre de chambre                | 2                                                    |
| Nombre de pièce d'eau            | 1                                                    |
| Année ou période de construction | 2008 (enrôlement au PI)                              |
| Orientation                      | Est en façade avant                                  |
| Disponibilité                    | À l'acte                                             |
| Etat du bien                     | Bon état                                             |

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



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

# 5. FINANCIER

Prix de départ  
**245.000 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 (4) + cave (1)

- Revenu cadastral net
- Revenu cadastral indexé (2025)
- Précompte immobilier (2025)

977,00 EUR  
2.193,00 EUR (RC x 2,2446)  
1.229,45 EUR (RCI x 0,560625)

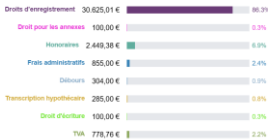
## Frais d'acquisition\*

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 **11.856,65 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 **35.497,15 EUR**.



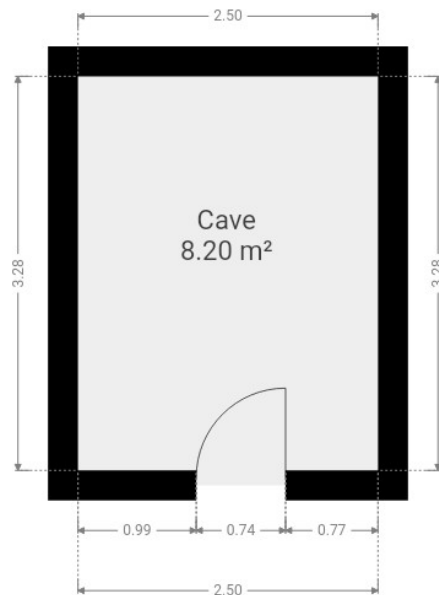
\*sur base du prix annoncé

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 | Premier étage



## 6. CROQUIS | Sous-sol



# 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              |

## Maçonnerie

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Soubassement | Néant             |
| Parement     | Briques et crépis |

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Type             | Central à circulation d'eau chaude              |
| Générateur       | Chaudière individuelle<br>VIESSMANN             |
| Combustible      | Gaz propane                                     |
| Citerne          | Enterrée et commune<br>(contenance inconnue)    |
| Régulation       | Vannes thermostatiques ou thermostat d'ambiance |
| Production d'ECS | Par la chaudière                                |

## Système de ventilation

|      |       |
|------|-------|
| Type | Néant |
|------|-------|

## Compteurs

|             |            |
|-------------|------------|
| Electricité | Individuel |
| Eau         | Individuel |
| Gaz propane | Individuel |

## Menuiseries

|         |        |
|---------|--------|
| Châssis | PVC    |
| Vitrage | Double |
| Divers  | Néant  |

## Electricité

|           |               |
|-----------|---------------|
| Compteur  | Non visité    |
| Situation | À l'extérieur |
| Tableau   | 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  | +/- 7,85 m <sup>2</sup> |
| Orientation | Nord                    |



**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.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Equipements

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

### Electroménagers

- ☞ Taque de cuisson 4 zones vitrocéramique (CERAN).
- ☞ Hotte (BOSCH).
- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Frigo encastré avec bac de congélation (BOSCH).
- ☞ Lave-vaisselle (BOSCH).

### Sanitaires

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



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

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Plafonnés, peints et partiellement carrelés.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Equipements

- 🚿 Bain. Panoplie douche, pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique.
- 🚿 Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- 🚿 Miroir.
- 🚿 Eclairage.
- 🚿 Armoire de rangement.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

|                                                        |                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan de secteur                                        | Zonde d'habitat                                                                                                        |
| Schéma de développement                                | Classe C de 0 à 7 log/h                                                                                                |
| Permis d'urbanisme ?                                   | Oui                                                                                                                    |
| Date du permis d'urbanisme                             | 28 juin 2005                                                                                                           |
| Objet                                                  | Construction d'un<br>immeuble à appartements                                                                           |
| Permis de lotir ?                                      | Oui                                                                                                                    |
| Date du permis de lotir                                | 19 mars 1973                                                                                                           |
| Dates de modification du permis de lotir               | 12 janvier 1981, 13 avril<br>1981 et 9 septembre 1986                                                                  |
| Permis d'environnement ?                               | Non                                                                                                                    |
| Date du permis d'environnement                         | Sans objet                                                                                                             |
| Objet                                                  | Sans objet                                                                                                             |
| Certificat d'urbanisme ?                               | Non                                                                                                                    |
| Date du certificat d'urbanisme                         | Sans objet                                                                                                             |
| Objet                                                  | Sans objet                                                                                                             |
| Constat d'infraction ?                                 | Non                                                                                                                    |
| Date du PV de constat                                  | Sans objet                                                                                                             |
| Objet                                                  | Sans objet                                                                                                             |
| Zonage                                                 | Commentaire du service<br>technique : le bien se situe<br>en zone risques naturels –<br>risques affaissement<br>minier |
| Informations urbanistiques délivrées<br>par la Commune | Oui, le 12 juin 2026                                                                                                   |

*Note : les informations notariales dites urbanistiques reçues le 12 juin 2026 par le service d'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. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement libre de toute occupation et le sera également au jour de la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur pourra dès lors en disposer librement à compter de la signature de l'acte. À titre purement indicatif et sans garantie de rendement, le bien présente un potentiel locatif estimé à **850 EUR par mois, hors charges**, compte tenu de ses caractéristiques et de sa situation.



## 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 CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20221110016682  
31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
170 kWh/m<sup>2</sup>.an  
14 220 kWh/an  
B

### Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
À remettre en conformité

Non conforme  
3 juin 2026  
3 juin 2027

### Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
12/05/2026

### BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)  
12 mai 2026  
12 mai 2027

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap  
Mais caves inondées lors des grosses inondations de juillet 2021  
Non d'après WalOnMap

# 12. COPROPRIÉTÉ

Nom de la copropriété

Résidence TAMARIS

Quotités dans les parties communes :  
Appartement (4) + cave (1)

150 / 1.000èmes des parties  
communes spécifiques →  
150 / 2.000èmes des parties  
communes générales

*Note 1 : les deux emplacements de parking sont en jouissance privative et exclusive*

*Note 2 : il existe deux catégories de parties communes spécifiques, chacune représentant 1.000 / 1.000èmes : celle liée à l'immeuble érigé avec terrain à front de la rue des Tamaris et l'autre correspondant au projet immobilier restant à ériger avec terrain à front de la chaussée de Louvain*

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes  
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant  
Néant

Fonds au 13/05/2026

Fonds de roulement  
Fonds de réserve

6.353,34 EUR, soit 953 EUR pour le lot concerné  
5.284,84 EUR, soit 792,73 EUR pour le lot concerné

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?  
Date de l'acte de base  
Acte de base modificatif ?  
Date de l'acte de base modificatif

Oui  
18/01/2008  
Non  
Néant

Décomptes de charges communes

Disponibles ?  
Quelles années ?  
Charges mensuelles communes totales à prévoir pour le propriétaire (bailleur)  
Charges mensuelles communes totales à prévoir pour l'occupant (propriétaire ou locataire)  
Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui  
2023 (01/01/2023 → 31/12/2023) et 2024 (01/01/2024 → 31/12/2024)  
+/- 40 EUR par mois (sur base du décompte de 2024) → quote-part du propriétaire dans les frais de fonctionnement des parties communes  
+/- 65 EUR par mois (sur base du décompte de 2024) quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes  
Électricité, gaz propane et eau → coûts selon mode de vie

PV d'AG

Disponibles ?  
Quelles années ?

Oui  
2023, 2024 et 2025

*Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.*

Coordonnées du syndic :  
Virtuoselmmo SRL

# 13. 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](mailto:justine@pierremarlair.be)



MARLAIR x PAN DSON

# 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

