



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

L'Artisan du Pain

Rue d'Auvélais, 56 50660 ARSIMONT/SAMBREVILLE

Maison de commerce sur un terrain de 7,5 ares

155.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. SITUATION URBANISTIQUE
8. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
9. CERTIFICATIONS
10. NOS RÉSEAUX
11. PUBLICITÉ ET VISITES





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

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

Située à Arsimont, au cœur de l'entité de Sambreville, cette ancienne boulangerie avec logement offre un potentiel rare pour un indépendant, un artisan ou un investisseur à la recherche de volumes importants à réinventer. Implanté sur un terrain de 7,50 ares, l'ensemble développe plus de 570 m² utiles et bénéficie d'une excellente visibilité.

Le rdc s'articule autour d'un vaste espace commercial de près de 44 m², complété par une réserve d'environ 19 m², plusieurs halls de circulation et une grande cuisine de 30 m². À l'arrière, les anciens ateliers et espaces de production représentent à eux seuls environ 250 m² supplémentaires, offrant de nombreuses possibilités d'exploitation ou de réaménagement.

L'étage accueille la partie habitation composée de quatre chambres, d'un hall de nuit et d'une salle de bains, pour une superficie habitable d'environ 80 m². Les espaces sont généreux et permettent d'envisager une rénovation adaptée aux besoins actuels.

À l'extérieur, le terrain de 7,5 ares constitue un atout appréciable pour un projet professionnel nécessitant du stockage ou des aménagements complémentaires.

Construit avant 1850 et agrandi au fil du temps, l'immeuble nécessite une rénovation globale bien que la partie habitation ait été rénovée récemment, permettant une installation directe.

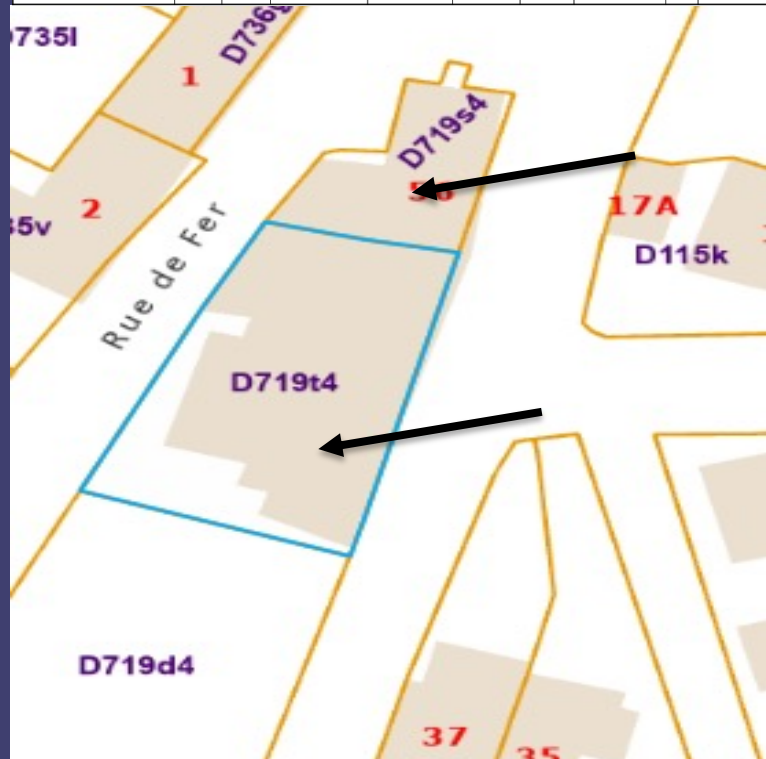
Grâce à ses importantes superficies, sa configuration mixte et sa situation en zone d'habitat, ce bien constitue une opportunité intéressante pour développer une activité professionnelle tout en bénéficiant d'un logement sur place, ou pour mener un projet de reconversion ambitieux.

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 d'Auvélais 56		D	0719T4P0000	BOULANGERIE BOULANGERIE	542.0	---	1972	4F	1048
1 - Rue d'Auvélais 56		D	0719S4P0000	MAISON	163.0	---	avant 1850	6F	3758
								2F	706



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°25'45" N L : 4°38'20" E
Contenance totale du terrain	7 ares 5 centiares
Superficie habitable appartement*	+/- 80 m ²
Superficie utile commerce**	+/- 573 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces sanitaires	1
Nombre de garages	0
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Nord-Est en façade avant
Disponibilité	A l'acte
Etat du bien	A rénover

*Mesures prises in situ et intra muros, pièce par pièce, à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors caves et grenier

**Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, caves et grenier 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 départ

155.000 €

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 avant division

Boulangerie et maison

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Revenu cadastral net | 4.806 EUR + 706 EUR = 5.512 EUR |
| • Revenu cadastral indexé (2025) | EN ATTENTE |
| • Précompte immobilier (2025) | EN ATTENTE |

Frais d'acquisition (sur base des prix annoncés)

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 **8.634,53 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 **23.632,47 EUR**.

Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

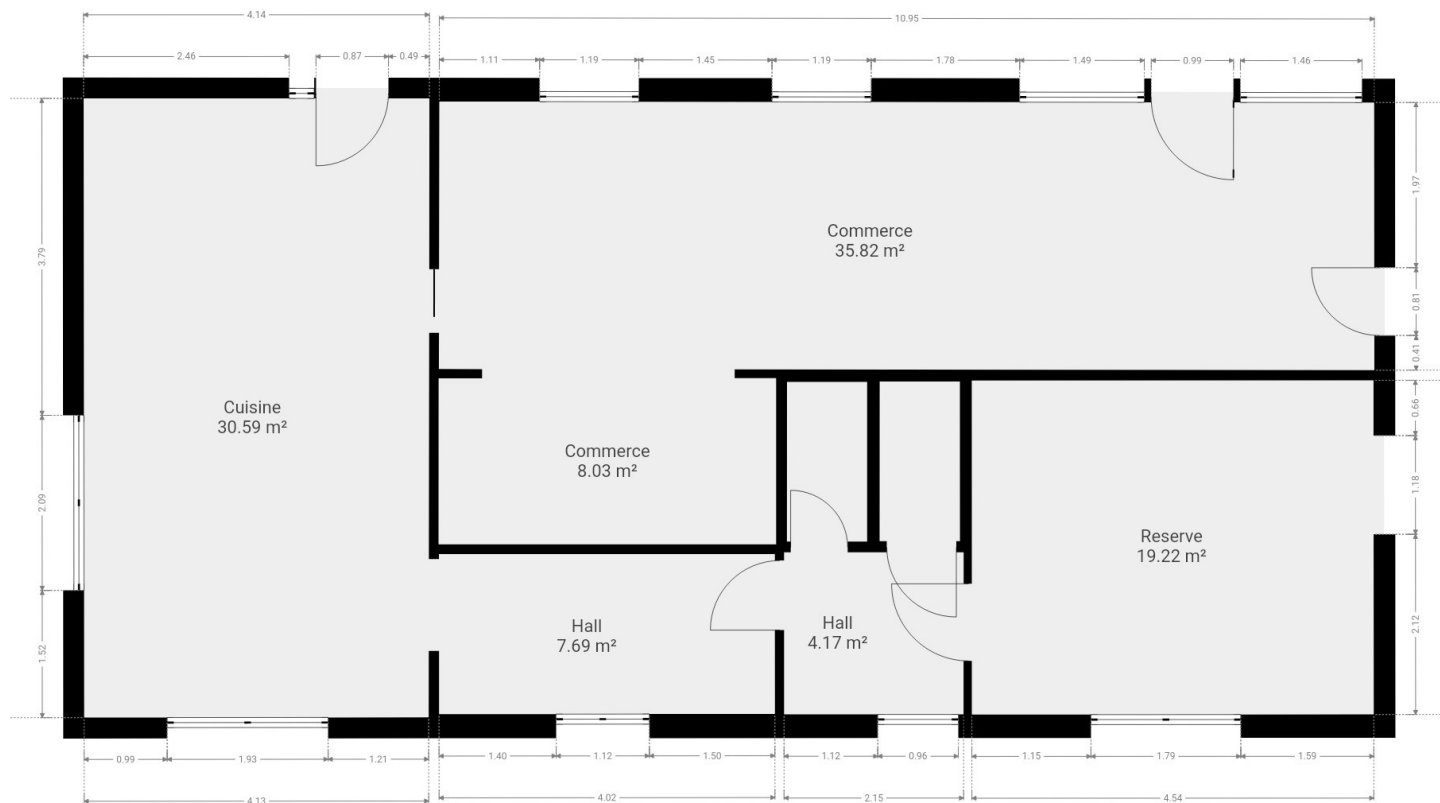
Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa **résidence principale** dans les **délais légaux** et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.



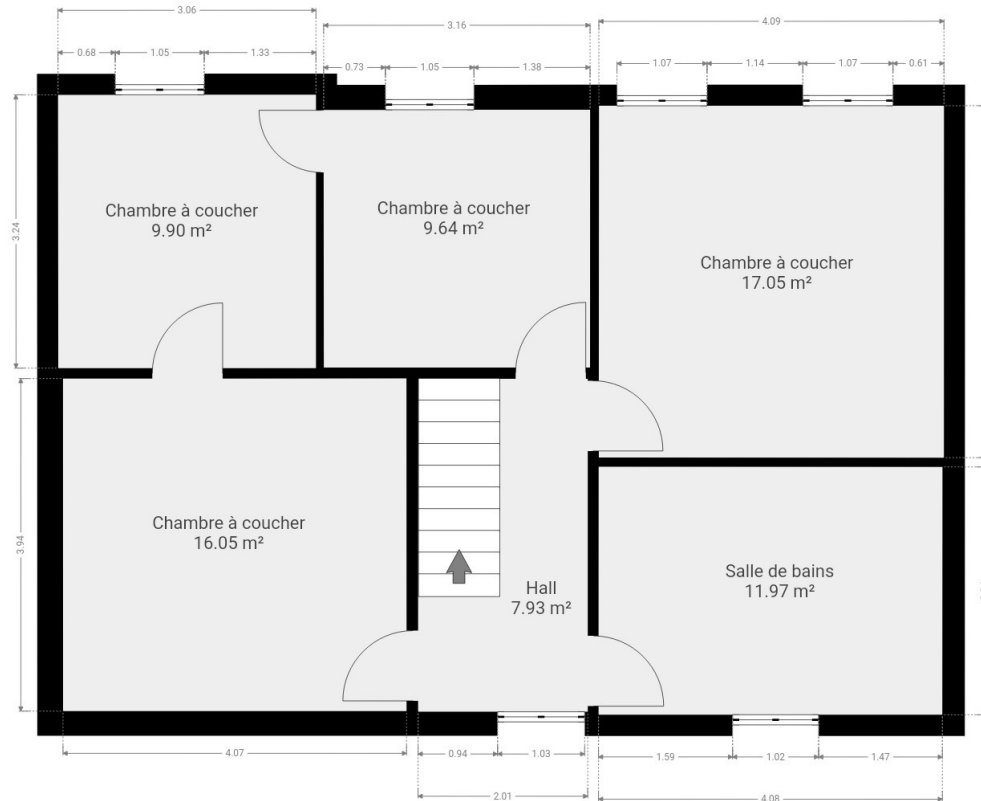
6. PLANS - REZ-DE-CHAUSSEE



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

Seuls les plans de la partie maison sont repris, les plans de la partie atelier/réserve étant trop compliqués à réaliser.
Les partie atelier est donc constituée de plusieurs espaces dont la surface totale est de +/- 250 m².

6. PLANS - ETAGE 1



ARANTIE D'AUCUNE SORTE.

Seuls les plans de la partie maison sont repris, les plans de la partie atelier/réserve étant trop compliqués à réaliser.
Les partie atelier est donc constituée de plusieurs espaces dont la surface totale est de +/- 250 m².

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Permis d'urbanisme ?	Oui • Numéro 57/1986 délivré pour l'agrandissement d'un atelier en date du 03/11/1986 • Numéro 20/1993 délivré pour l'extension de la boulangerie en date du 21/09/1993 • Numéro MI173/1989 délivré pour la restauration de la façade de son immeuble en date du 20/11/1989
Permis d'environnement ?	Oui • Déclaration de classe II – 10/07/1998 – réservoir à gaz de 1.800 litres (durée : 30 ans) • Déclaration de classe III – 02/02/2009 – exploitation d'une boulangerie – expirée • Déclaration de classe III – 28/02/2011 – réservoir à gaz de 1.800 litres – expirée • Déclaration de classe 3 – 15/05/2023 – fabrication du pain, four à mazout, 2 cuves de 5.600 litres et 2.500 litres (durée : 10 ans)
Constat d'infraction ?	Non
Périmètre SEVESO	Oui
Périmètre puits de mines (potentiel)	Oui
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Délivrées le 11 juin 2026

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne fait état d'aucune servitude ou condition spéciale.

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



! TIPS !

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique boulangerie

Conformité
Date du contrôle
A remettre en conformité

Non conforme
17 juin 2025
avant le 17 juin 2030

Attestation de conformité électrique maison

Conformité
Date du contrôle
A remettre en conformité

Non conforme
17 juin 2025
avant le 17 juin 2026

Attestation étanchéité citerne à mazout (5.600l.)

Conformité
Date du contrôle
A remettre en conformité

En attente
En attente
En attente

Certificat énergétique appartement

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

20250619005015
68 kg CO₂/m².an
370 kWh/m².an
59 626 kWh/an
E

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
19 mai 2026

BDES

Ces parcelles ne sont pas soumises à des obligations au regard du décret sols.

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

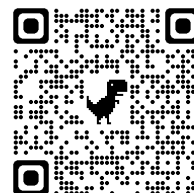
Non inondable
Non



11. NOS RÉSEAUX



facebook



12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Antoine MARLAIR

IPI 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be