



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue du Président 7-9 5000 NAMUR

Immeuble de rapport (1 commerce + 5 app.)

970.000 €



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. Servitudes et conditions spéciales
10. Certifications
11. Publicité et visites
12. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Situé en plein cœur de Namur, dans le piétonnier, dans une rue prisée, cet immeuble de rapport conforme au niveau urbanistique développe un ensemble cohérent composé d'un rez commercial et de 5 unités de logement, offrant une opportunité d'invest. rare dans un environnement urbain dynamique et en plein essor.

L'ensemble est constitué d'un immeuble avant et arrière. Une petite cour sépare les deux immeubles. L'immeuble avant est constitué du commerce et de 3 appartements (dont un duplex). L'immeuble arrière est constitué de 2 appartements (studio + triplex).

Le commerce (+/- 43 m²) bénéficie de l'accès à une cave, d'une belle visibilité en façade et dispose d'une belle clientèle.

Les performances énergétiques varient selon les unités, avec des PEB allant de B à D, traduisant un potentiel d'optimisation intéressant à moyen terme.

Actuellement entièrement loué, l'immeuble génère des revenus locatifs diversifiés (3.885€) avec potentiel de réhausse. Les baux en cours offrent une stabilité immédiate pour l'investisseur.

Nous épinglons : travaux de rénovation récents, nouvelle toiture en ardoises naturelles, chauffage assuré par des systèmes individuels (élec. ou gaz), l'ensemble est conforme au niveau électrique.

Un bien complet, idéal pour qui recherche un placement sécurisé au cœur de Namur, combinant rendement et localisation stratégique.

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	Contenanc en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue du Président 7/ 9		C	1049AP0000	MAISON COMMERCE	90.0	---	avant 1850	2F	2052

The map displays several parcels with their respective codes and numbers. The parcels are color-coded in shades of yellow and orange. The following table lists the parcels visible on the map:

Parcelle	Code	Superficie (m²)
C1415c	58	58
C1416a	56	56
C1417	54	54
C1421a	52	52
C1048b	50	50
C1049a	48	48
C1050	44	44
C1051c	40	40
C1052c	38	38
C1007m	34	34
C1007k	32	32
C1007l	30	30
C1000g	28	28
C1000p	26	26
C1003c	24	24
C1056a	22	22
C1057e	20	20
C1058b	18	18
C1059b	16	16
C1060a	14	14
C1066a	12	12
C1067b	10	10
C1041f	8	8
C1041e	6	6
C1042	4	4
C1038c	2	2

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'35" N L : 4°86'39" E
Contenance totale du terrain	90 centiares
Disponibilité	Oblig. loc. à respecter
Orientation	Ouest en façade avant

Détails commerce	
Superficie habitable (*)	+/- 43 m²
Nombre de toilettes	1
Terrasse ?	Oui - jouissance

Détails studio A1 - 1	
Superficie habitable (*)	+/- 19 m²
Nombre de chambres	0
Nombre de salles d'eau	1

Détails triplex A2 - 12	
Superficie habitable (*)	+/- 49 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1

Détails appartement A3 - 11	
Superficie habitable (*)	+/- 51 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1

Détails appartement A4 - 21	
Superficie habitable (*)	+/- 48 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1

Détails duplex A5 - 22	
Superficie habitable (*)	+/- 77 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1

(*) Mesures prises sur place, de mur à mur à l'aide d'un mètreur laser. Mesures approximatives étant donné la géométrie du bien.

5. FINANCIER

Prix de départ
970.000 EUR

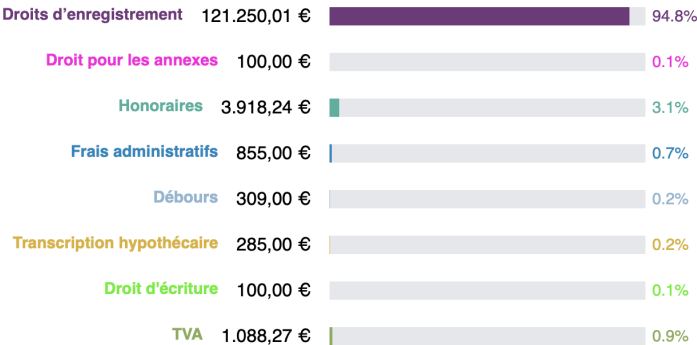
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

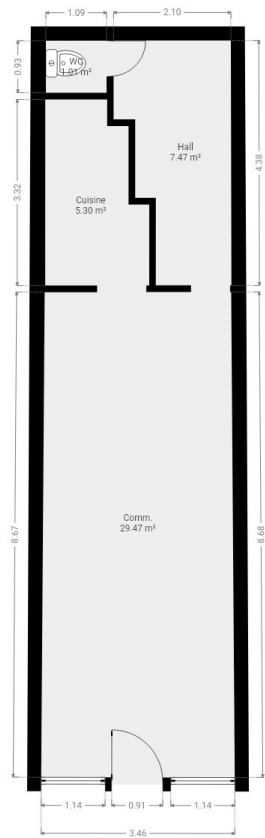
Revenu cadastral net	2.052,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 4.606,00 EUR
Précompte immobilier (2025)	+/- 2.582,24 EUR

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 **127.905,52 EUR**.

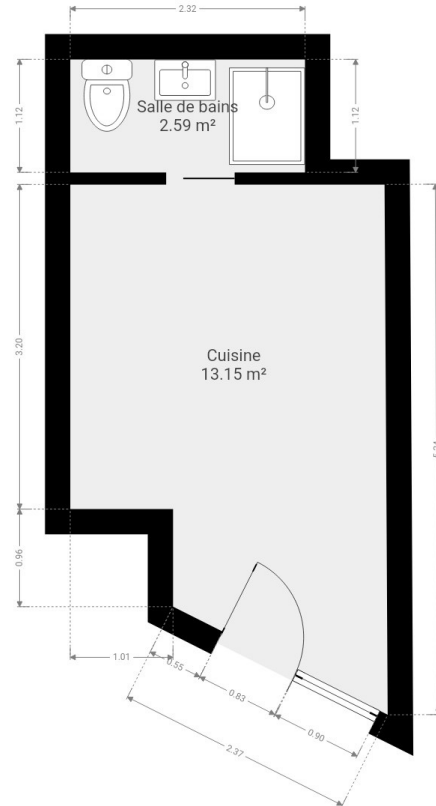


6. CROQUIS | Commerce



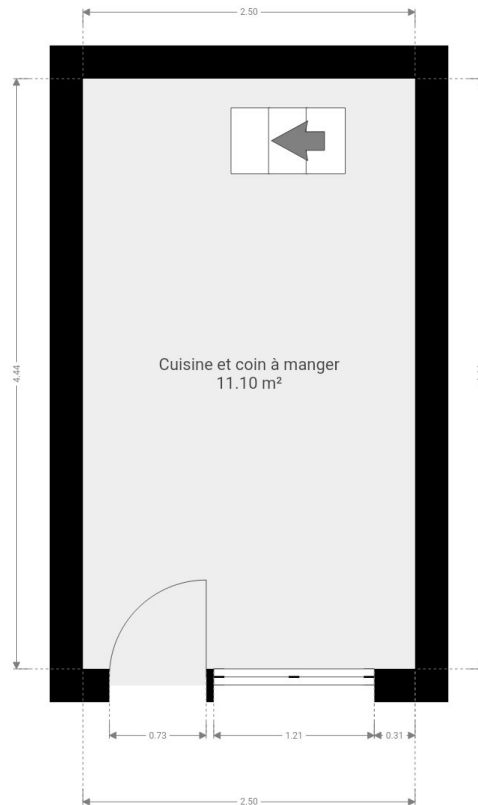
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A1 - 1 - Studio



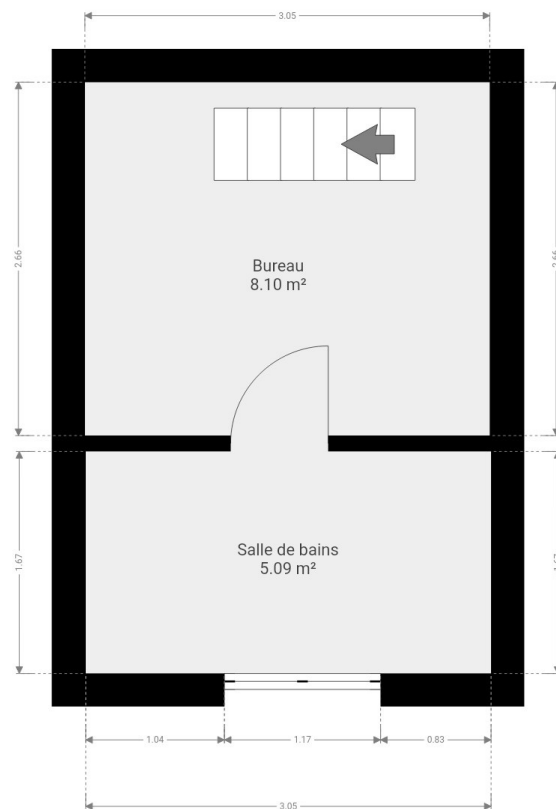
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A2 - 12 - Triplex (niveau 0)



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

6. CROQUIS | A2 - 12 - Triplex (niveau 1)



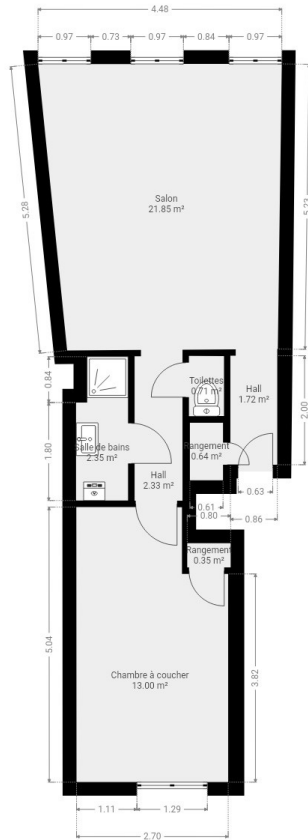
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A2 - 12 - Triplex (niveau 2)



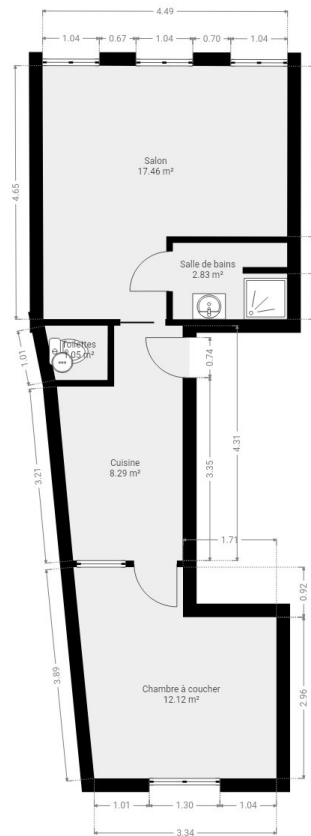
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A3 - 11 - Appartement



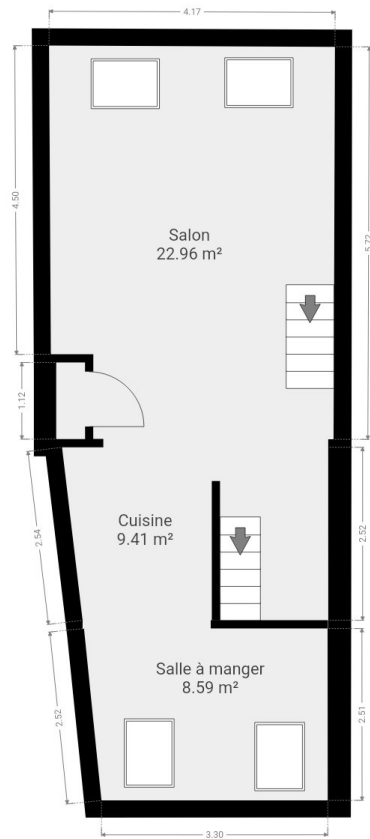
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A4 - 21 - Appartement



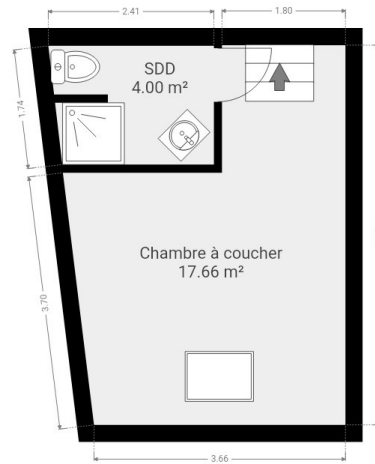
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | A5 - 22 - Duplex (niveau 0)



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

6. CROQUIS | A5 - 22 - Duplex (niveau 1)



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

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

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

Maçonnerie

Soubassement	Vitrine commerciale
Elévation	Briques et pierres - colombages
Parement	Briques
Seuils et encadrement fenêtres	Pierre bleue

Chauffage

Type	Individuels
Combustibles	Electricité et gaz (chaud. ind. à condensation – A3)
Production d'ECS	Par des boilers électriques et par la chaudière gaz en instant. (A3)

Système de ventilation

Type	OEM dans les salles de bains
------	------------------------------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois (velux)
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteurs	Individuels
Situation	Communs - hall

Egouttage

Type	Collectif - communal
------	----------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	/
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	/

Extérieurs

Jardin	/
Contenance	/
Orientation	/
Terrasse	/
Superficie	/
Orientation	/

Compteurs

Electricité	Individuels
Eau	Individuels
Gaz	/

! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Plan Communal d'Aménagement	En attente
Guide Régional d'Urbanisme	En attente
Permis d'urbanisme ?	Non – mais attestation d'occupation
Date et objets des permis d'urbanisme	21/09/2018 Confirmation du nombre de logements Conformité urbanistique complète
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 3 mars 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la Commune de Namur le 3 mars 2026. 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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Pas de servitudes ou de conditions spéciales reprises dans le titre de propriété. Le propriétaire confirme qu'il n'en a octroyé aucune.

10. CERTIFICATIONS

Individuels

Attestations de conformité électrique

<u>Commerce</u>	
Conformité	Oui
Date du contrôle	01/07/2024
Date de validité	01/07/2029

<u>Appartement A1 - 1</u>	
Conformité	Oui
Date du contrôle	16/12/2020
Date de validité	16/12/2045

<u>Appartement A2 - 12</u>	
Conformité	Oui
Date du contrôle	16/12/2020
Date de validité	16/12/2045

<u>Appartement A3 - 11</u>	
Conformité	Oui
Date du contrôle	16/12/2020
Date de validité	16/12/2045

<u>Appartement A4 - 21</u>	
Conformité	Oui
Date du contrôle	15/10/2019
Date de validité	15/10/2044

<u>Appartement A5 - 22</u>	
Conformité	En attente (XX)
Date du contrôle	En attente (XX)
Date de validité	En attente (XX)

Certificats énergétiques

<u>Appartement A1 - 1</u>	
Code unique	20241001021171
Emissions spécifiques de CO ₂	87 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	336 kWh/m ² .an
Label	D

<u>Appartement A2 - 12</u>	
Code unique	20241001021209
Emissions spécifiques de CO ₂	66 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	254 kWh/m ² .an
Label	C

<u>Appartement A3 - 11</u>	
Code unique	20241001020287
Emissions spécifiques de CO ₂	25 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	136 kWh/m ² .an
Label	B

<u>Appartement A4 - 21</u>	
Code unique	20241001021171
Emissions spécifiques de CO ₂	55 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	213 kWh/m ² .an
Label	C

<u>Appartement A5 - 22</u>	
Code unique	20241004002058
Emissions spécifiques de CO ₂	50 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	194 kWh/m ² .an
Label	C

Général

<u>Aléa d'inondation</u>	
Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	03/03/2026
Date de validité de l'extrait	03/09/2026

11. SITUATION LOCATIVE

Ceci est un résumé de la situation locative actuelle. Les documents seront transmis au candidat-acquéreur après établissement d’une offre sérieuse.

Notes :

- Le locataire commercial participe au **précompte immobilier à hauteur de 85€/mois**.
- Le loyer mensuel total est de 3.885€.

Unité	Type	N°	Localisat°	Type de bail	Durée	Début bail	Loyer actuel	Loyer si indexé	Loyer potentiel
Commerce			Rez av.	Bail commercial	9 ans	1/05/24	1 185,00 €	1 256,29 €	1 285,00 €
A1	Studio	1	Rez ar.	Résidence principale	2 ans	15/09/24	365,00 €	372,41 €	450,00 €
A2	Triplex	12	Arrière	Résidence principale	9 ans	15/10/20	425,00 €	523,64 €	575,00 €
A3	App.	11	1° av.	Résidence principale	3 ans	1/09/25	635,00 €	635,00 €	675,00 €
A4	App.	21	2° av.	Résidence principale	9 ans	1/08/22	575,00 €	637,27 €	700,00 €
A5	Duplex	22	2° ar.	Résidence principale	3 ans	15/01/26	700,00 €	700,00 €	850,00 €

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

Agent immobilier IPI 511.724

0474.53.67.17

Antoine@pierremarlair.be

13. NOS RESEAUX



facebook

