



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue du Paradis 53 5100 - JAMBES/NAMUR

Appartement lumineux de +/- 70 m² avec terrasse et cave à deux pas de la Meuse



1



70 m²



1

199.000





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 »).

À quelques mètres de la Meuse, dans un quartier apprécié de Jambes où l'on profite d'un cadre de vie paisible tout en restant proche de toutes les commodités, cet appartement développe $\pm 70 \text{ m}^2$ habitables au premier étage d'un petit immeuble construit en 2009.

L'espace de vie séduit par sa luminosité et son atmosphère chaleureuse. Le séjour ouvert et la cuisine forment un ensemble convivial, facile à vivre au quotidien.

L'un des véritables atouts du bien réside dans sa généreuse terrasse de $\pm 18 \text{ m}^2$, véritable pièce de vie extérieure où profiter pleinement des beaux jours, dans un environnement calme et agréable.

L'appartement bénéficie également de nombreux avantages recherchés : petite copropriété, faibles charges communes, compteurs individuels et gestion simplifiée.

Les commerces, transports en commun, écoles, axes routiers et promenades au bord de l'eau sont accessibles en quelques minutes seulement, offrant un équilibre idéal entre tranquillité et praticité.

Le bien sera libre d'occupation à partir du 1er juillet 2026. À titre indicatif, son potentiel locatif est estimé à environ 800 EUR hors charges par mois, ce qui en fait également une opportunité intéressante pour un investisseur.

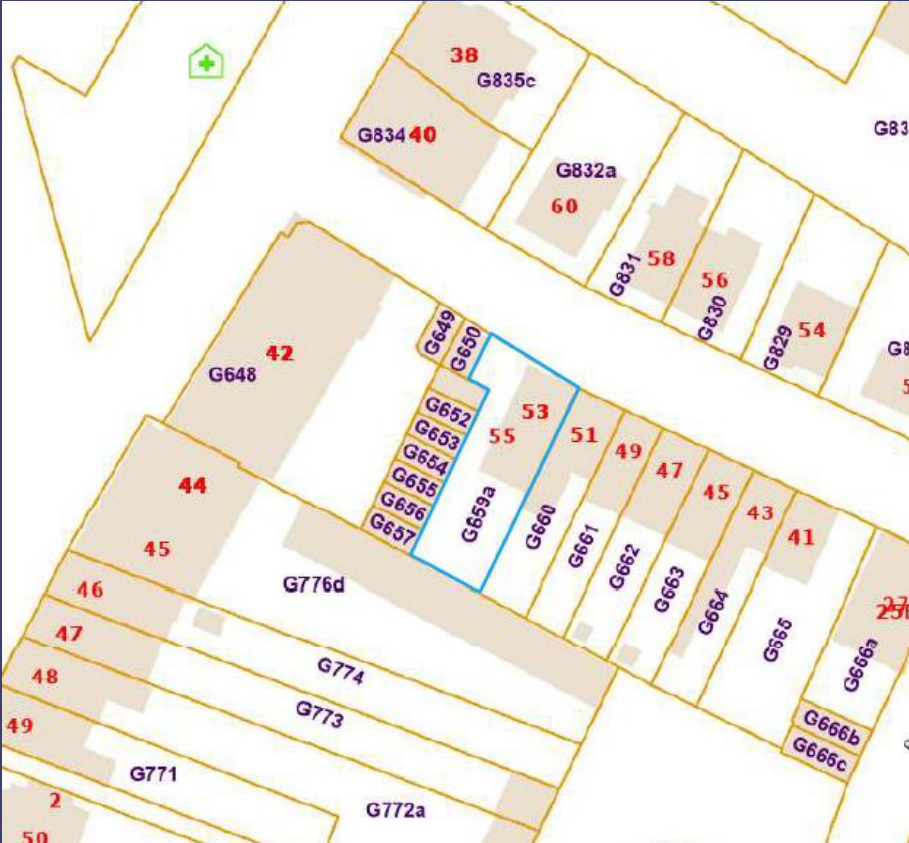
Un appartement lumineux, bien situé et facile à vivre, idéal pour une première acquisition, un pied-à-terre ou un investissement de qualité.

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

1 - Rue du Paradis 53 (A1/LOT-1/)		G	0659AP0006	ENTITÉ PRIV.#	---	---	2009	2F	929
1 - Rue du Paradis 53 (C.SS/LOT-5/)		G	0659AP0015	ENTITÉ PRIV.#	---	---	2009	2F	29



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'17" N L : 4°51'57" E
Nom de la résidence	Aucun nom
Contenance du terrain	3 ares 16 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 70 m²
Superficie utile (**)	+/- 86 m²
Superficie pièce principale	+/- 43 m²
Superficie terrasse	+/- 16 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Emplacement de parking	Non
Garage	Non
Année ou période de construction	2008-2009
Orientation	Sud-Ouest (terrasse)
Etat du bien	Bon
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir supra)

(*) 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. Terrasse non comprise.

(**) Idem que (*). Terrasse comprise.

5. FINANCIER

Prix de départ 199.000 €

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 »

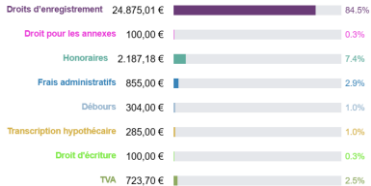
Informations fiscales

Appartement A1 (LOT 1) + cave (LOT 5)

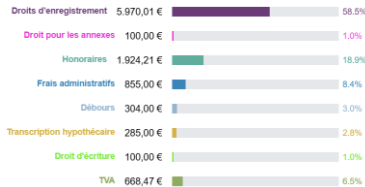
Revenu cadastral net	958,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	2.150,32,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	1.205,52 EUR (RCI x 0,560625)

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

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **29.429,89 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.



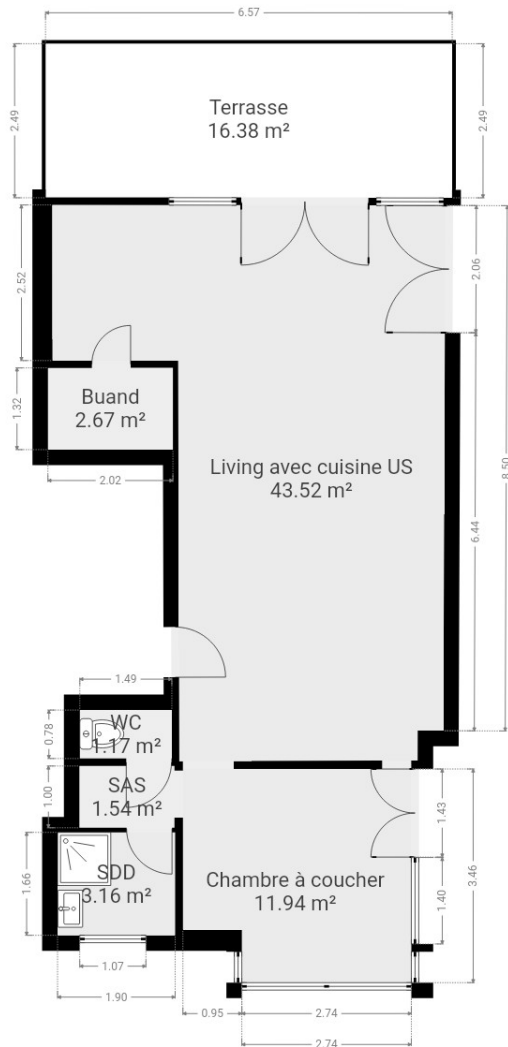
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **10.206,69 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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





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

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	Pierre bleue
Elévation	Blocs béton
Parement	Crépis

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière à condensation de marque Junkers
Régulation	Thermostat d'ambiance (JUNKERS) et vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière

Système de ventilation

Type	Extracteurs d'air fixes (non motorisés)
------	---

Compteurs

Electricité	Individuel bi-horaire
Eau	Individuel
Gaz de ville	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Rails pour rideaux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1 (dans la buanderie)

Egouttage

Type	Commune
Système en place	Fosse septique

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 individuel	Non
Jardin commun	Non
Contenance	Non mesurée
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 16 m²
Orientation	Sud-Ouest

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Equipements

Mobilier

- ☺ Plan de travail en pierre naturelle.
- ☺ Ilot : 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 armoire simple porte.
- ☺ Colonne : 4 armoires simple porte, 1 emplacement micro-ondes.
- ☺ Bar avec plan de travail stratifié aspect béton lissé.

Electroménagers

- ☺ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☺ Hotte (GORENJE).
- ☺ Frigo encastré avec congélateur (3 tiroirs).
- ☺ Four traditionnel.
- ☺ Lave-vaisselle encastré (GORENJE).

Sanitaires

Evier en inox avec égouttoir.
Robinet mitigeur monocommande (NOBILIS).



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Meuble lavabo avec 1 tiroir.
Robinet mitigeur monocommande (HANSGRÖHE).
- ☺ Miroir.
- ☺ Douche. Panoplie douche avec pommeau et robinet mitigeur thermostatique (HANSGRÖHE).
- ☺ Extracteur d'air fixe.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma d'orientation local	Zone de constructions en ordre continu, zone d'annexes, zone de cours et jardins
Schéma de développement	Classe A – min 35 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	6 novembre 1985
Objet	Transformation d'un atelier
Date	8 avril 2008
Objet	Construction d'un immeuble de 2 appartements + cabinet médical et démolition d'un bâtiment existant
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, le 8 mai 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues du service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 8 mai 2026 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 loué dans le cadre d'un bail de résidence principale ayant pris cours le 1^{er} novembre 2011, conclu pour une durée de trois ans, avec une prolongation tacite.

La locataire a toutefois donné son préavis, de sorte que le bail prendra fin le **31 août 2026**.

En conséquence :

Si l'acte authentique intervient après cette date, le bien sera **libre d'occupation**.

Si l'acte intervient avant le 31 août 2026, l'acquéreur reprendra le bail en cours jusqu'à son échéance effective.

Le loyer actuel s'élève à **650 EUR hors charges** (soit 884,90 EUR si indexé), auquel s'ajoute une provision de **10 EUR** couvrant la quote-part de l'occupant dans les frais des parties communes. L'électricité, le gaz et d'eau sont à charge du locataire.

À titre indicatif, le bien présente un **potentiel locatif de l'ordre de 800 EUR hors charges**, dans un secteur particulièrement recherché et dynamique.

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 »



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20260527038417
17 kg CO₂/m².an
92 kWh/m².an
7 661 kWh
B

Attestation de conformité électrique

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

Non
1^{er} juillet 2026
1^{er} juillet 2027
ACA

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
17 avril 2026

BDES

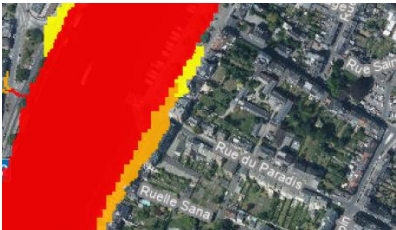
Résultat
Date de l'extrait

Pas d'indice
17 avril 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul d'après WalOnMap
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE
LA RUE DU PARADIS

Quotités dans les parties communes :

Appartement (LOT 1)

Cave (LOT 5)

Total

26/100èmes
1/100èmes
27/100èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant
Aucune

Fonds

Fonds de roulement

Fonds de réserve pour la copropriété

Aucun
Aucun

Litiges en cours

Un sinistre lié à une infiltration d'eau au niveau des terrasses est récemment intervenu au sein de la copropriété. L'origine du problème a été identifiée et les réparations nécessaires ont été réalisées.
Le dossier est actuellement en cours de traitement auprès de la compagnie d'assurance dans le cadre de l'indemnisation.

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui
19 mars 2019
Non
Sans objet

Décompte individuel

Disponible ?

Quelle année ?

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

Pour

Oui
Exercice 2024-2025
811,48 EUR pour l'année, soit +/- 68 EUR par mois pour les lots concernés par la présente vente
Frais de fonctionnement des parties communes (frais bancaires, électricité des parties communes, assurance, entretien du jardin à concurrence de 25%, vidange fosse septique)

PV d'AG

Non

Petite copropriété à gestion simplifiée et conviviale.

La gestion courante de l'immeuble est assurée de manière pragmatique et attentive par l'un des copropriétaires, dans un esprit d'une personne prudente et diligente.

Ce fonctionnement permet une gestion souple, réactive et particulièrement économique, avec des charges communes limitées et une prise de décision simplifiée entre copropriétaires. L'immeuble bénéficie ainsi d'un cadre serein et d'un entretien suivi, dans une ambiance de copropriété à taille humaine.

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 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.*

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



Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON

15. NOS RESEAUX



facebook

