



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Alfred Bequet, 25 bte 11 (2.7) **5000 - SALZINNES (NAMUR)**

Studio avec cave



0



30 m²



1

89.000





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.

Prise de RDV en ligne sur notre site Internet www.pierremarlair.be (onglet „prendre rendez-vous“)

Dans votre recherche immobilière, l'équation situation/prix/prestations est importante ? Pour vous, nous l'avons résolue.

Nous vous proposons ce studio lumineux à rénover, situé au deuxième étage (avec ascenseur) d'un immeuble proche de tous les commerces et commodités.

Il se développe comme suit sur une superficie habitable de +/- 30 m² : hall, pièce studio, cuisine, salle de douches, balcon spacieux.

En outre, le bien dispose d'une cave.

Nous épinglons : situation idéale, chauffage collectif central au gaz de ville, châssis bois DV, copropriété saine et bien tenue, concierge présente sur place, proximité des commodités et transports...

Ne tardez pas !

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	Po/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 Alfred Bequet 25 (A2/B/C12)		G	0496Z3P0026	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1980	2F	572

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'114" N L : 4°83'71" E
Nom de la résidence	Les Trys
Contenance du terrain	22 ares 77 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 30 m ²
Superficie balcon	+/- 6 m ²
Nombre de chambres	0
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1980
Orientation	Sud-Ouest
Disponibilité	Immédiate
Etat du bien	A rénover

(*) 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. Hors balcons et cave.

! 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

89.000 €

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 (2.7) et cave (12)

☞ Revenu cadastral net	572 EUR
☞ Revenu cadastral indexé	+/- 1.283,91 EUR (RC x 2,2446)
☞ Précompte immobilier	+/- 719,79 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition - sur base du prix annoncé

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 **15.735,50 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 **50.173,26 EUR**.

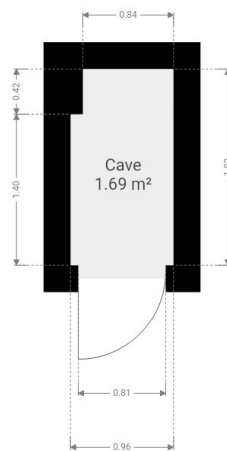
Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

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.

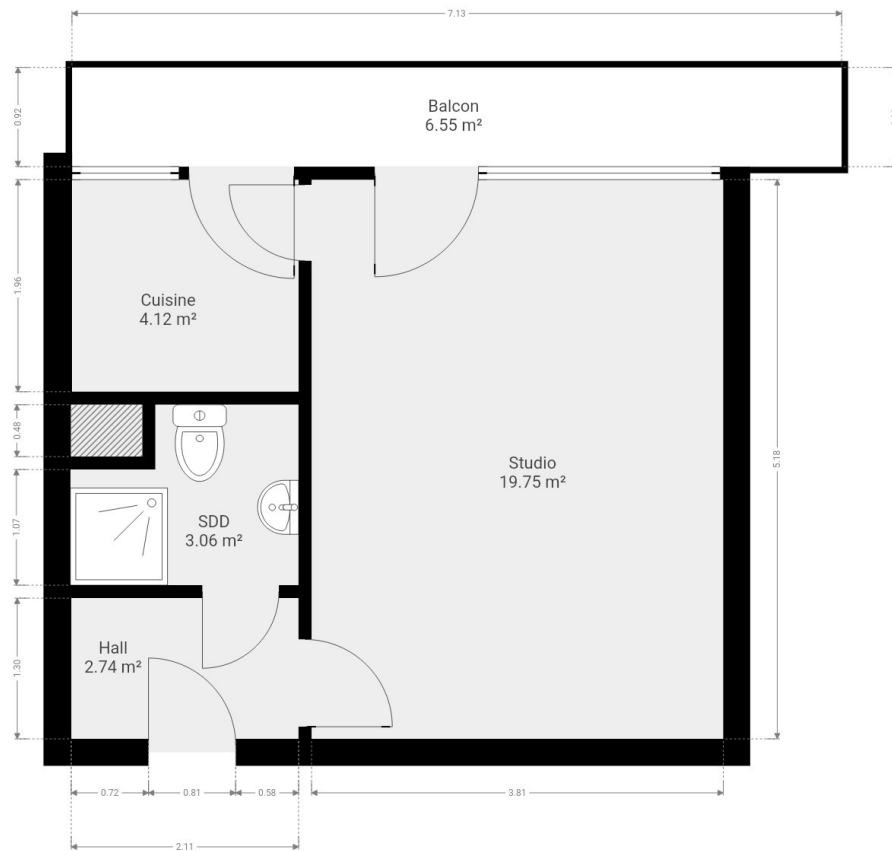
Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

6. CROQUIS | SOUS-SOL



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

6. CROQUIS | ETAGE 2



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

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	3

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière collective (non visitée)
Carburant	Gaz naturel
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Calorimètres

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompteur
Gaz	Collectif → calorimètres

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	En attente
Situation	Local compteurs (sous-sol)
Tableaux	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	+/- 6 m ²
Orientation	Sud-Ouest



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.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Plan de travail
- ☞ Mobilier en suffisance (étagères et tiroirs)

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel.
- ☞ Taque de cuisson vitrocéramique électrique.
- ☞ Hotte.
- ☞ Frigo.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande avec douchette. Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Baignoire sabot. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Panoplie douchette à main.
- ☞ Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ WC sur pied.
- ☞ Emplacement machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A (min 35 log/h)
Permis d'environnement ?	Oui
Dates	11/02/2009, 13/03/2019,
Objet	Batterie stationnaire, local distribution center (renouvellement autorisation exploiter),
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis de lotir	13/02/1978
Objet	Construction d'un immeuble à appartements
Permis d'urbanisation ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 27 avril 2026

Note : les informations urbanistiques 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

Néant, le bien est vendu vide et libre.

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 CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20260612007457
31 kg CO₂/m².an
166 kWh/m².an
5.822 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À reconstruire avant le

Non-conforme
18/06/2026
18/06/2027

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
20 mars 2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
19/05/2026
19/05/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Les Trys

Quotités dans les parties communes (studio + cave) :

85/10.000 èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété) au 31/12/2025

50.000,00 EUR, soit 425,00 EUR pour les lots concernés

Fonds de réserve au 31/12/2025

107.649,98 EUR

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

18/12/1978

Acte de base modificatif ?

Oui

Date de l'acte de base modificatif

16/05/1979 & 15/05/1981

Décomptes de charges communes

Disponibles ?

Oui

Quelle année ?

2024 et 2025

Charges mensuelles communes totales à prévoir *pour bailleur*

+/- 27 EUR par mois

Charges mensuelles communes totales à prévoir *pour occupant*

+/- 50 EUR par mois

Pour

Syndic, nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie, ascenseur, concierge,...

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui – chauffage et eau

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2023, 2024, 2025

**sur base du décompte de 2025*

Coordonnées du syndic :

Eric VAN PRAET

Av. de Tabora, 2 5000 Namur

residence.lestrys@skynet.be

13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier



**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

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

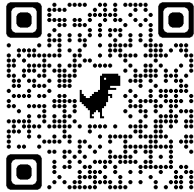
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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

