



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue Général Gracia 1 bte D.O.2 5170 - PROFONDEVILLE

Appartement 2 chambres avec jardin + cave + empl.prkg ext.



2



100 m²



1

295.000

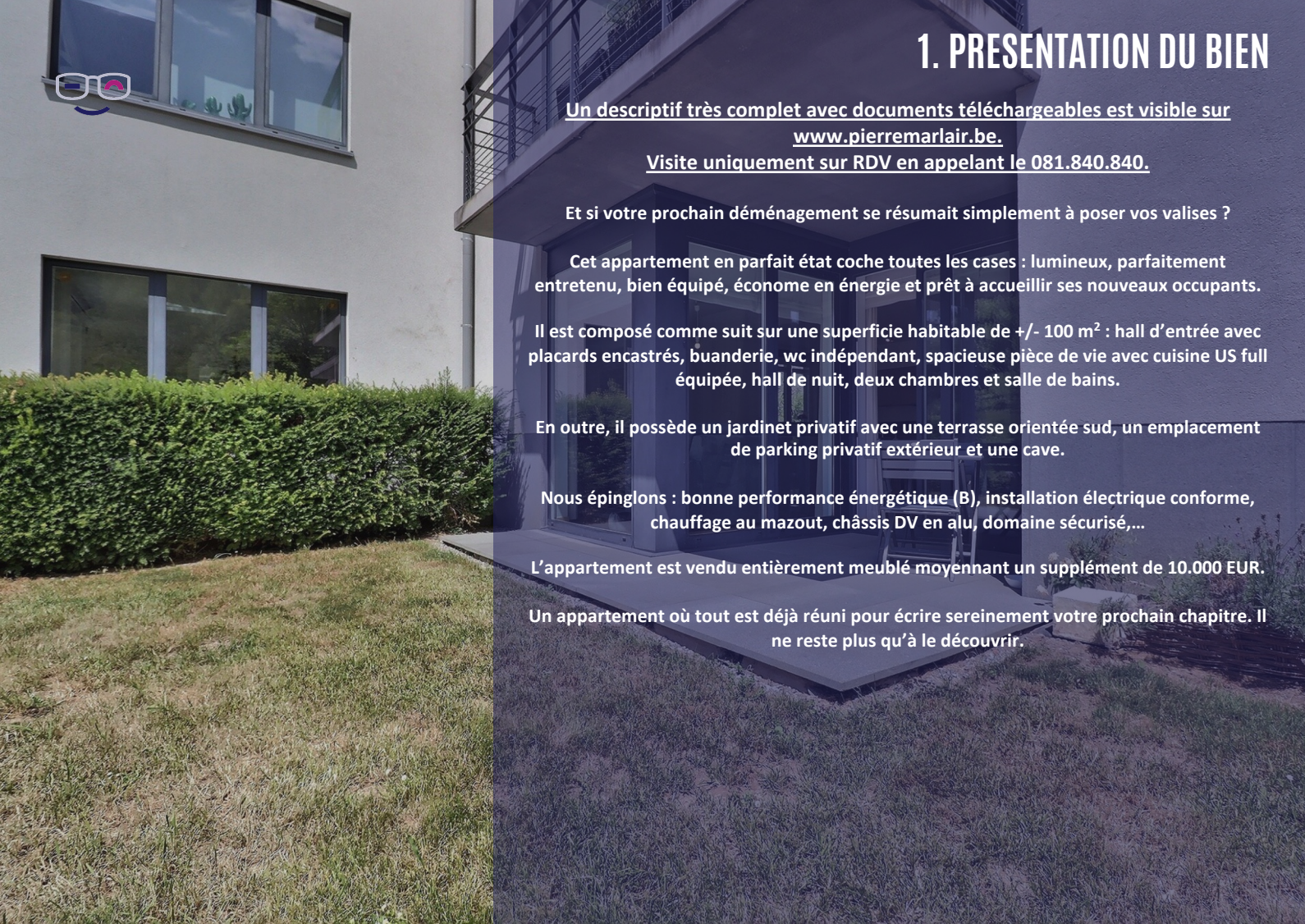




TABLE DES MATIÈRES

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.

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Et si votre prochain déménagement se résumait simplement à poser vos valises ?

Cet appartement en parfait état coche toutes les cases : lumineux, parfaitement entretenu, bien équipé, économe en énergie et prêt à accueillir ses nouveaux occupants.

Il est composé comme suit sur une superficie habitable de +/- 100 m² : hall d'entrée avec placards encastrés, buanderie, wc indépendant, spacieuse pièce de vie avec cuisine US full équipée, hall de nuit, deux chambres et salle de bains.

En outre, il possède un jardinet privatif avec une terrasse orientée sud, un emplacement de parking privatif extérieur et une cave.

Nous épinglons : bonne performance énergétique (B), installation électrique conforme, chauffage au mazout, châssis DV en alu, domaine sécurisé,...

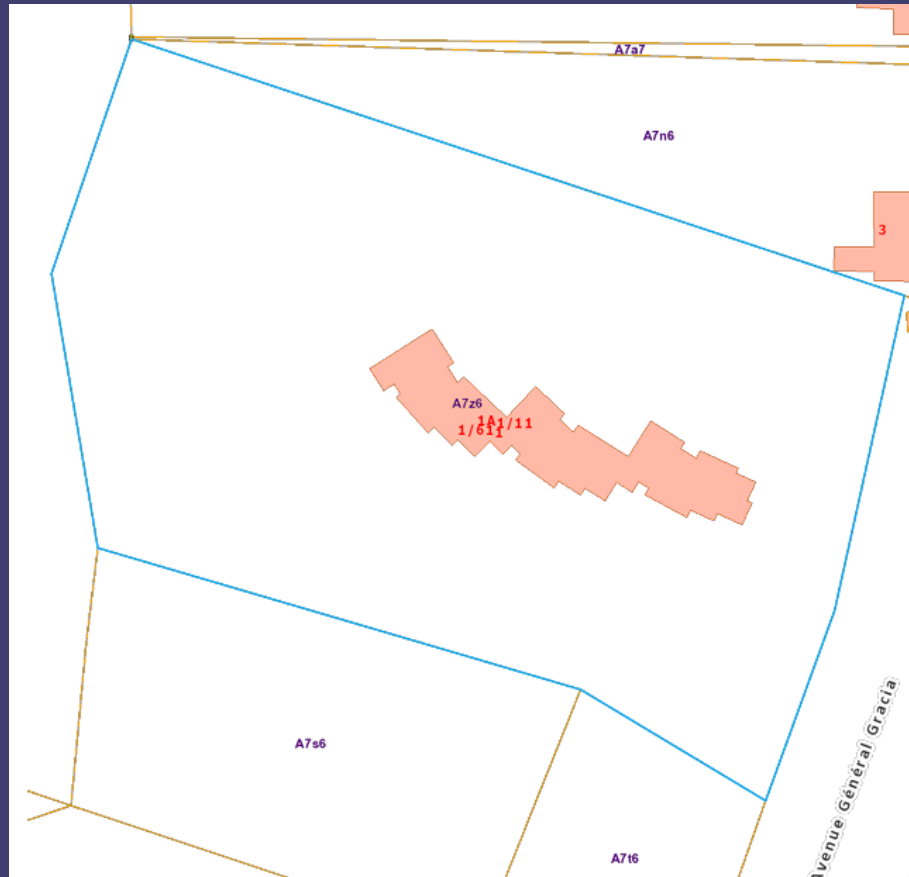
L'appartement est vendu entièrement meublé moyennant un supplément de 10.000 EUR.

Un appartement où tout est déjà réuni pour écrire sereinement votre prochain chapitre. Il ne reste plus qu'à le découvrir.

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



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°38'70" N L : 4°87'68" E
Nom de la résidence	Le Domaine des Roches
Contenance du terrain	1 hectare 92 ares 48 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 100 m²
Superficie pièce principale	+/- 48 m²
Superficie terrasse	+/- 10 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Emplacement de parking	Oui, extérieur
Garage	Non
Année ou période de construction	2009-2010
Orientation	Sud (terrasse)
Etat du bien	Excellent

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Balcon non compris.

5. FINANCIER

Prix de départ
295.000 €

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 »
Supplément de 10.000 EUR pour l'ensemble des meubles et accessoires.

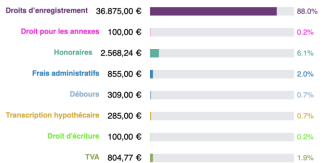
Informations fiscales

Appartement 3.0.B + cave 3.C.5 + parking P48

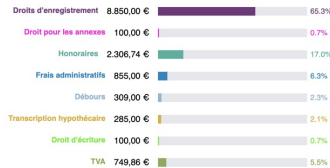
Revenu cadastral net	1.211,00 EUR + 7,00 EUR + 26,00 EUR = 1.244,00 EUR
Revenu cadastral indexé	+/- 2.792,28 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier	+/- 1.460,71 EUR (RCI x 0,523125)

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

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **41.897,01 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.



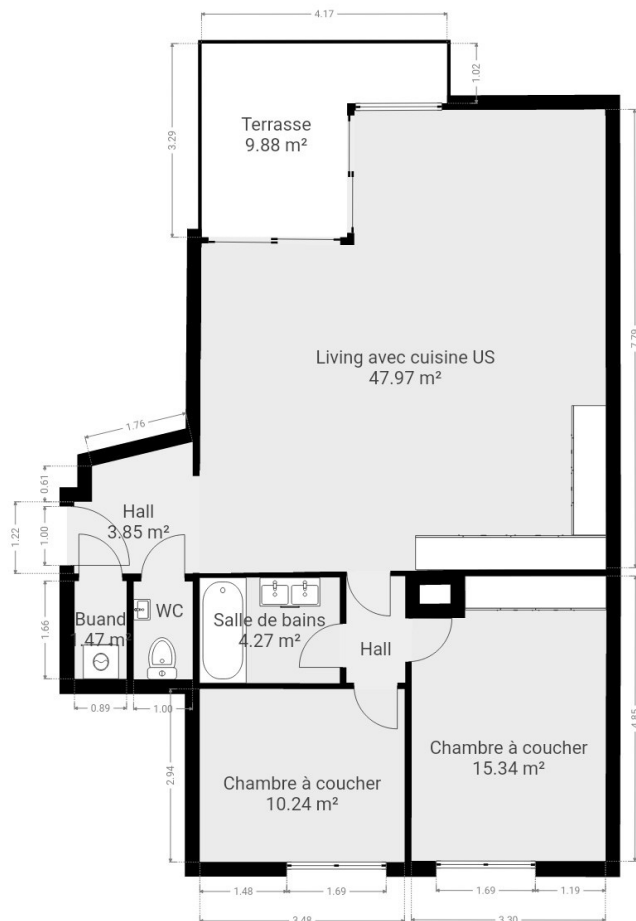
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **13.555,60 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | Rez-de-chaussée



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	4

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	Blocs béton
Parement	Crépis

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Combustible	Mazout
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière collective – non-visitée
Régulation	Thermostat d'ambiance (DANFOSS) et vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Par des répartiteurs

Système de ventilation

Type	VMC double flux
------	-----------------

Compteurs

Electricité	
Eau	Individuel bi-horaire
Mazout	Collectif avec décompteurs
	Collectif avec répartiteurs

Menuiseries

Châssis	Alu
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Stores, luminaires

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol (local compteurs)
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
Système en place	Microstation d'épuration

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui (1 par bloc)
Capacité	Inconnue
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, sur les wc

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

Panneaux solaires	Oui
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Oui, collectif, sur eau chaude
-------------------	--------------------------------

Visiophone	Oui
------------	-----

Extérieurs

Jardin individuel	Oui
Contenance	N.M
Orientation	Sud
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 10 m²
Orientation	Sud



I TIPS !



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

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Parquet semi-massif.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence stratifiée.

Equipements

Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 2 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles,
- ☞ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte,

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle (FRIAC)
- ☞ Four traditionnel (WHIRLPOOL)
- ☞ Taque de cuisson
- ☞ Frigo encastré (WHIRLPOOL).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande.

Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire encastrée. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique (HANSEGROHE). Paroi en verre.
- ☺ Meuble stratifié suspendu avec 2 lavabos et 1 grand tiroir de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes (GROHE).
- ☺ Meuble suspendu 2 portes avec miroirs et système d'éclairage.
- ☺ Porte-serviettes.
- ☺ Radiateur sèche-serviettes.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat et forestière
Schéma de développement	Hameau ou quartier Bord de Meuse et Espace vert et zone naturelle
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	25/10/2012
Objet	Construction de 3 immeubles de logements
Permis d'environnement ?	Oui
Date	30/07/2009
Objet	Mise en activité d'un établissement nouveau
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Disponibles

*Note : les informations urbanistiques dites notariales, reçues le 30 juin 2026, par la commune de Profondeville, 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.

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

20260704011031
24 kg CO₂/m².an
98 kWh/m².an
9.237 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
30 mai 2011
30 mai 2036
Vinçotte

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

L'immeuble est équipé d'une citerne à mazout enterrée alimentant le chauffage collectif. Celle-ci constitue une installation commune relevant de la gestion de l'Association des copropriétaires. Aucun contrôle spécifique n'a été réalisé par le vendeur dans le cadre de la vente.

Fluxus

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
06/03/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Orange
05/03/2026

* BDES : Anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations-service référencées SSNR30505 - s
Ancienne station-service.s

CCS/Attestations		ANF	Date de délivrance	Référence
PROFONDEVILLE 14 DIV. section A, parcelle n°7.2.006		A	18/02/2011	SSNR30505.pdf
Procédures				
Etape de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
	27/10/2009	18/02/2011	(Site assaini)	-

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Oui



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

LE DOMAINE DES ROCHES

Quotités dans les parties communes :

Appartement (3.0.B)

Cave (3.C.5)

Emplacement de parking extérieur (P48)

Total

1.805/100.000èmes

20/100.000èmes

102/100.000èmes

1.927/100.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Aucune

Fonds au 22 juillet 2026

Fonds de roulement

Fonds de réserve pour la copropriété

35.001,00 EUR, soit 674,46 EUR pour les lots concernés

167.466,53 EUR, soit 1.186,67 EUR pour les lots concernés

L'AG du 12/02/2026 a décidé d'alimenter

le fonds de réserve de 15.000 EUR pour l'exercice 2026-2027, soit 289,05

EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Oui, le litige a été jugé le 05/03/2026. En attente du rapport de l'audience.

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

28/10/2009

Oui

23/11/2009

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelle année ?

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

Charges mensuelles communes occup. totales à prévoir

Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

Exercice 2024-2025 (01/10/2024 → 30/09/2025)

+/- 55 EUR par mois

+/- 175 EUR par mois

Frais de fonctionnement des parties communes

Oui – eau et mazout

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2022, 2024 (x2), 2026

Coordonnées du syndic :

PARTE/ COUET

Chaussée de Liège, 97

5100 Jambes

fideli@fideli.be

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



PIERRE
MARLAIX

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

Manon DETHY

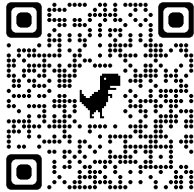
Stagiaire IPI n°: 520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



15. NOS RESEAUX



facebook

