



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de la Tour 5170 - LESVE/PROFONDEVILLE

Terrain à bâtir de 32,56 ares orienté Sud en façade arrière

135.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. **Présentation du bien**
2. **Conditions de la vente**
3. **Situation**
4. **Notification cadastrale**
5. **Renseignements généraux**
6. **Financier**
7. **Raccordements**
8. **Situation urbanistique**
9. **Servitudes et conditions spéciales**
10. **Contrôles, certificats et études**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Nos réseaux**
13. **Publicité et visites**

1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Construire sa maison est un projet de vie. Encore faut-il trouver le terrain qui lui donnera tout son sens.

Pierre Marlair & Co vous propose ce magnifique terrain à bâtir d'une contenance de 32,56 ares, dans un environnement résidentiel particulièrement calme, verdoyant et recherché.

Bénéficiant d'une orientation plein sud en façade arrière, cette belle parcelle offre un équilibre rare entre qualité de vie, espace et potentiel architectural. Sa généreuse superficie, son relief naturel et sa zone de bâtisse permettent d'envisager aussi bien une villa contemporaine qu'une habitation plus traditionnelle, tout en profitant d'un vaste jardin.

Au-delà de ses qualités intrinsèques, ce terrain se distingue par la qualité exceptionnelle de son dossier administratif et technique. Les vendeurs ont pris le soin de réaliser de nombreuses études préalables (plan altimétrique, essais de sol, certificat d'équipement en eau, étude environnementale, certificat d'urbanisme, précadastration...), permettant au futur acquéreur d'aborder son projet avec sérénité.

Une opportunité rare pour celles et ceux qui souhaitent construire dans un cadre privilégié tout en bénéficiant d'un dossier particulièrement complet.



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. SITUATION

À droite de la maison portant le numéro 41, accessible par un chemin privé.

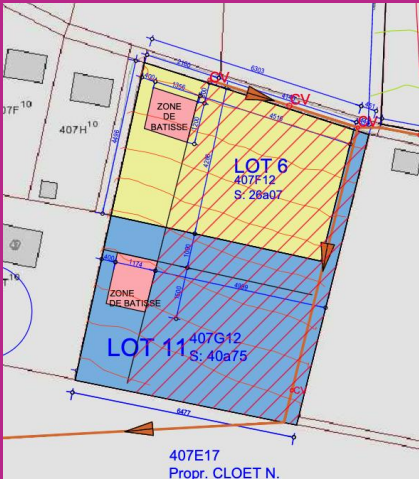
4. NOTIFICATION CADASTRALE

Profondeville, 5^{ème} division, Lesve, section B, numéro 407P16 P0000, pour une contenance de 32,56 ares. LOT 11.



5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Contenance du terrain	32 ares 56 centiares
Largeur chemin d'accès à rue	+/- 4,40 mètres
Dimension du terrain dans sa plus grande largeur	+/- 64,77 mètres
Mitoyenneté	Aucune
Relief	Pente naturelle régulière
Zone de bâtisse	Oui (voir plan ci-dessous)
Constructeur	Libre
Lotissement	Oui
Orientation	Sud en façade arrière - jardin orienté Sud-Est après construction



6. FINANCIER



Prix de départ 135.000 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

Le terrain résulte d'une division parcellaire ayant fait l'objet d'une identification préalable (précadastration) par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Le nouveau revenu cadastral propre à la parcelle mise en vente n'a, à ce jour, pas encore été fixé par l'administration compétente. Dès lors, le montant du revenu cadastral, du revenu cadastral indexé ainsi que du précompte immobilier ne sont actuellement pas connus.

Taxe communale sur les parcelles non bâties

Le terrain est actuellement soumis au règlement communal relatif à la taxe annuelle sur les parcelles non bâties issues d'un permis d'urbanisation non périmé.
Pour l'exercice d'imposition 2025, le montant réclamé aux vendeurs s'élève à 40,00 EUR.
Une copie de l'avertissement-extrait de rôle est téléchargeable dans les documents de référence.
Le futur acquéreur est invité à prendre connaissance du règlement communal applicable, lequel prévoit notamment les conditions d'application, les éventuelles exonérations ainsi que les modalités de calcul de cette taxe.

Frais d'acquisition*

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 **7.917,16 EUR**.



* sur base du prix annoncé

7. RACCORDEMENTS

Distribution d'eau

La Société wallonne des eaux confirme la présence d'une conduite publique de distribution d'eau desservant la rue de la Tour.

Selon le certificat d'équipement délivré par la SWDE le 7 juin 2024, l'alimentation en eau du terrain peut être réalisée sans pose d'une nouvelle conduite publique, à la condition qu'aucune modification, aucun élargissement ni aucune amélioration de la voirie n'intervienne avant la demande de raccordement.

La pression de service annoncée est de 6,8 bars. Cette pression étant supérieure à 5 bars, la SWDE conseille de protéger l'installation intérieure de la future construction au moyen d'un réducteur de pression adapté.

Le terrain n'est pas situé dans une zone de prévention de captage. La SWDE ne formule, dans le cadre du projet qui lui a été présenté, aucune imposition particulière en matière d'équipement en eau.

Le futur acquéreur devra introduire sa demande de raccordement auprès de la SWDE au moment de la construction. Le raccordement, la pose du compteur et l'ensemble des frais y afférents seront à sa charge. Un compteur permettant la comptabilisation individualisée de la consommation devra être installé.

Distribution d'électricité

Le certificat d'urbanisme indique que le bien bénéficie d'un accès indirect à une voirie considérée comme suffisamment équipée en eau et en électricité.

La Commune précise néanmoins que cette appréciation est réalisée sous réserve de la situation exacte de la voirie, de la localisation des points de raccordement disponibles et des prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le futur acquéreur devra dès lors prendre contact avec le gestionnaire du réseau électrique afin :

- 1/ de vérifier l'emplacement exact du point de raccordement ;
- 2/ de déterminer si le raccordement peut être réalisé directement depuis la voirie ;
- 3/ de connaître les éventuels travaux nécessaires sur la partie privative ;
- 4/ d'obtenir une estimation des frais de raccordement ou d'une éventuelle extension du réseau.

L'ensemble des travaux et frais de raccordement à l'électricité sera à charge de l'acquéreur.

Assainissement des eaux usées

Le terrain est repris au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique dans une zone soumise au régime d'assainissement collectif.

Il ressort toutefois des documents techniques disponibles que le terrain ne bénéficie pas, à ce jour, d'un raccordement existant à un égout public et que la présence effective d'un réseau d'égouttage directement accessible au droit de la parcelle doit encore être vérifiée.

Le candidat acquéreur devra donc interroger la Commune de Profondeville ainsi que l'organisme d'assainissement compétent afin de déterminer précisément :

- 1/ si un égout public est effectivement présent dans la rue de la Tour ;
- 2/ l'emplacement et la profondeur du réseau ;
- 3/ la possibilité d'un raccordement gravitaire ;
- 4/ la nécessité éventuelle d'un dispositif de relevage ;
- 5/ les prescriptions à respecter pour l'évacuation des eaux usées ;
- 6/ les frais liés au raccordement ou à une éventuelle extension du réseau.

Le choix définitif du système d'évacuation et de traitement des eaux usées devra être arrêté dans le cadre de la conception du projet, en concertation avec l'architecte et les autorités compétentes.

Gestion des eaux pluviales

Des essais de percolation ont été réalisés en juin 2024 afin d'étudier les possibilités d'infiltration des eaux pluviales.

Les résultats obtenus sur les points testés concluent à un sol pratiquement imperméable, ne permettant pas d'envisager l'infiltration naturelle des eaux pluviales comme solution principale.

Le rapport recommande dès lors de prévoir un système de rétention temporaire des eaux pluviales, avec évacuation contrôlée vers un exutoire autorisé, tel que :

- 1/ le réseau public d'égouttage, pour autant que le rejet y soit autorisé ;
- 2/ un fossé ou une voie d'écoulement située à proximité ;
- 3/ un cours d'eau ou un autre exutoire accepté par les autorités compétentes.

À titre indicatif, l'étude prévoit, pour une surface active de référence de 90 m², un volume tampon d'environ 3,8 m³, associé à un débit de fuite limité. Le volume définitif devra toutefois être recalculé en fonction du projet réellement envisagé, notamment de la surface de toiture, des terrasses, des accès et des autres surfaces imperméabilisées.

Le système pourra notamment prendre la forme :

- 1/ d'un bassin tampon aérien ;
- 2/ d'une citerne ou d'un bassin enterré ;
- 3/ d'une structure alvéolaire ultralégère ;
- 4/ d'un ouvrage coulé sur place ou préfabriqué.

Le rapport conseille également la mise en place d'une chambre de visite permettant le contrôle du système et, en cas d'évacuation non gravitaire, d'un dispositif de détection et de télésurveillance du système de relevage.



7. RACCORDEMENTS bis

Télécommunications

Les documents actuellement en possession de l'agence ne permettent pas de confirmer la présence, au droit de la parcelle, d'un raccordement au réseau téléphonique, au câble ou à la fibre optique.

Le candidat acquéreur devra se renseigner directement auprès des différents opérateurs afin de vérifier :

- 1/ les réseaux disponibles dans la rue ;
- 2/ les possibilités techniques de raccordement ;
- 3/ la longueur de raccordement à prévoir ;
- 4/ les éventuels travaux de terrassement ;
- 5/ le montant des frais correspondants.

Frais et vérifications à charge de l'acquéreur

Sauf convention contraire, tous les frais liés à l'étude, à l'ouverture de la voirie, aux terrassements, à la pose des conduites et gaines, aux raccordements, aux compteurs, aux dispositifs de relevage, à la gestion des eaux et à la remise en état des lieux seront à charge de l'acquéreur.

Les informations qui précèdent sont communiquées sur la base des documents actuellement disponibles. Elles ne constituent ni une offre de raccordement ni un engagement des gestionnaires de réseaux. Il appartient à tout candidat acquéreur de vérifier, préalablement à la réalisation de son projet, la situation exacte des réseaux, leur capacité, les conditions techniques de raccordement ainsi que les coûts correspondants.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986. Une partie de la parcelle est également reprise en zone d'intérêt paysager. Cette situation résulte de l'adoption du plan de secteur postérieurement au permis de lotir initial et n'empêche pas la réalisation d'un projet conforme aux prescriptions urbanistiques applicables.

La parcelle est comprise dans un lotissement autorisé, dont le permis initial a été délivré le 21 septembre 1964. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs modifications successives, la plus récente ayant permis la division de la parcelle actuellement proposée à la vente. Le terrain est vendu avec le bénéfice des prescriptions du lotissement. Le permis de lotir, ses modifications ainsi que les prescriptions urbanistiques sont librement consultables et téléchargeables sur notre site internet.

Un certificat d'urbanisme n°1 a été délivré par le Collège communal de Profondeville le 18 juin 2025. Celui-ci confirme notamment que le terrain est situé en zone d'habitat, qu'il relève du régime d'assainissement collectif et qu'il bénéficie d'un accès à une voirie considérée comme suffisamment équipée en eau et en électricité, sous réserve des vérifications techniques à effectuer auprès des gestionnaires de réseaux. Il confirme également que la parcelle ne se situe pas dans un périmètre de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, de remembrement urbain ou de protection patrimoniale particulier. Le certificat précise encore que le terrain n'est pas situé en zone Natura 2000, dans une zone vulnérable à proximité d'un établissement SEVESO, ni dans une zone karstique reprise par la Région wallonne.

La réalisation de tout projet de construction demeure naturellement subordonnée à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ainsi qu'au respect des prescriptions du permis de lotir, du Code du Développement Territorial (CoDT) et des éventuelles prescriptions applicables au moment de l'introduction de la demande.

Les renseignements urbanistiques dits « notariaux », visés à l'article D.IV.97 du CoDT, ont été sollicités auprès du service de l'Urbanisme de la Commune de Profondeville en date du 23 juillet 2026. À la date de rédaction du présent descriptif, ces informations sont toujours en attente de réception. Elles seront intégrées au dossier et mises à la disposition des candidats acquéreurs dès leur communication par l'administration communale.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve des vérifications qui seront opérées dans le cadre de la préparation du compromis de vente, puis de l'acte authentique, le titre de propriété des vendeurs ne fait apparaître aucune servitude particulière susceptible d'affecter spécifiquement la parcelle proposée à la vente, hormis celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des titres antérieurs.

La parcelle est vendue avec tous les droits, servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant l'avantager ou la grever, pour autant qu'elles existent légalement.

À la date de rédaction du présent descriptif, l'agence est toujours dans l'attente des prescriptions urbanistiques actualisées du permis de lotissement. Le présent chapitre sera, le cas échéant, adapté ou complété dès réception des documents communiqués par les autorités compétentes.



! TIPS !

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

10. Contrôles, certificats et études

Banque de données de l'état des sols (BDES)

Une consultation de la Banque de données de l'état des sols a été réalisée.

À la date de l'extrait, aucune donnée ne laisse apparaître que la parcelle est reprise comme terrain pollué ou potentiellement pollué. Aucun élément particulier n'appelle donc de remarque sur ce point.

L'extrait BDES est librement consultable parmi les documents de référence téléchargeables sur notre site internet.

Fluxys

Fluxys a été interrogé dans le cadre de la commercialisation du bien.

Il ressort de la réponse obtenue qu'aucune canalisation de transport de gaz exploitée par Fluxys ne traverse ou n'affecte la parcelle.

Le courrier de Fluxys est disponible dans les documents de référence.

Risque d'inondation

Les différentes vérifications réalisées dans le cadre du dossier permettent de constater que le terrain n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

Par ailleurs, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne relève aucune contrainte particulière liée au risque d'inondation pour la parcelle concernée.

Documents techniques disponibles

Afin de permettre aux futurs acquéreurs d'appréhender leur projet dans les meilleures conditions, les vendeurs et l'agence immobilière ont constitué un dossier technique particulièrement complet comprenant notamment :

- le certificat d'urbanisme n°1 ;
- le certificat d'équipement de la SWDE ;
- le plan altimétrique ;
- l'étude géotechnique et hydrologique ;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
- l'extrait de la Banque de données de l'état des sols (BDES) ;
- le courrier de Fluxys ;
- les différents plans cadastraux et de précadastration.

L'ensemble de ces documents est librement consultable et téléchargeable sur notre site internet.

11. 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.

11. 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.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON