



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Dewez 14-22 (D04 - Lot 9)

5000 - NAMUR

Remarquable appartement de $\pm 135 \text{ m}^2$ au cœur de la ville



2



135 m²



2

350.000 €



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.

À quelques pas du cœur de Namur, découvrez cet élégant appartement de $\pm 135 \text{ m}^2$, installé au rez-de-chaussée d'un immeuble de caractère et offrant une combinaison particulièrement réussie entre volumes généreux, rénovation contemporaine et confort urbain.

Dès l'entrée, les proportions interpellent. Un hall de près de 9 m^2 distribue harmonieusement les différents espaces avant de conduire vers la véritable pièce maîtresse de l'appartement : un remarquable espace de vie ouvert de $\pm 58 \text{ m}^2$. Salon, salle à manger et cuisine équipée s'y succèdent naturellement dans une atmosphère lumineuse et épurée, soulignée par un beau parquet en bois et de larges ouvertures.

La cuisine ouverte, sobre et fonctionnelle, dispose de nombreux rangements et d'un équipement intégré complet. Son implantation permet de conserver une réelle continuité avec les espaces de réception tout en délimitant visuellement les différentes fonctions.

La partie nuit comprend deux chambres, dont une très belle chambre principale de $\pm 17 \text{ m}^2$. La seconde chambre bénéficie quant à elle d'un dressing et d'une salle de douches attenante, une configuration particulièrement appréciable au quotidien. Une spacieuse salle de bains indépendante, équipée d'une baignoire et d'une double vasque, ainsi qu'un WC séparé complètent l'ensemble.

L'appartement dispose également d'une buanderie indépendante, autre atout pratique rarement sacrifié malgré la générosité des espaces de vie.

Techniquement, le bien bénéficie notamment d'un chauffage central individuel au gaz avec chaudière à condensation, de châssis PVC double vitrage, d'une vidéophonie et d'un raccordement à la fibre.

L'installation électrique est conforme et le bien présente un PEB D – $267 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{an}$.

Enfin, la possibilité d'acquérir un emplacement de parking moyennant un supplément de 15.000 EUR constitue un véritable avantage pour profiter pleinement d'une situation urbaine.

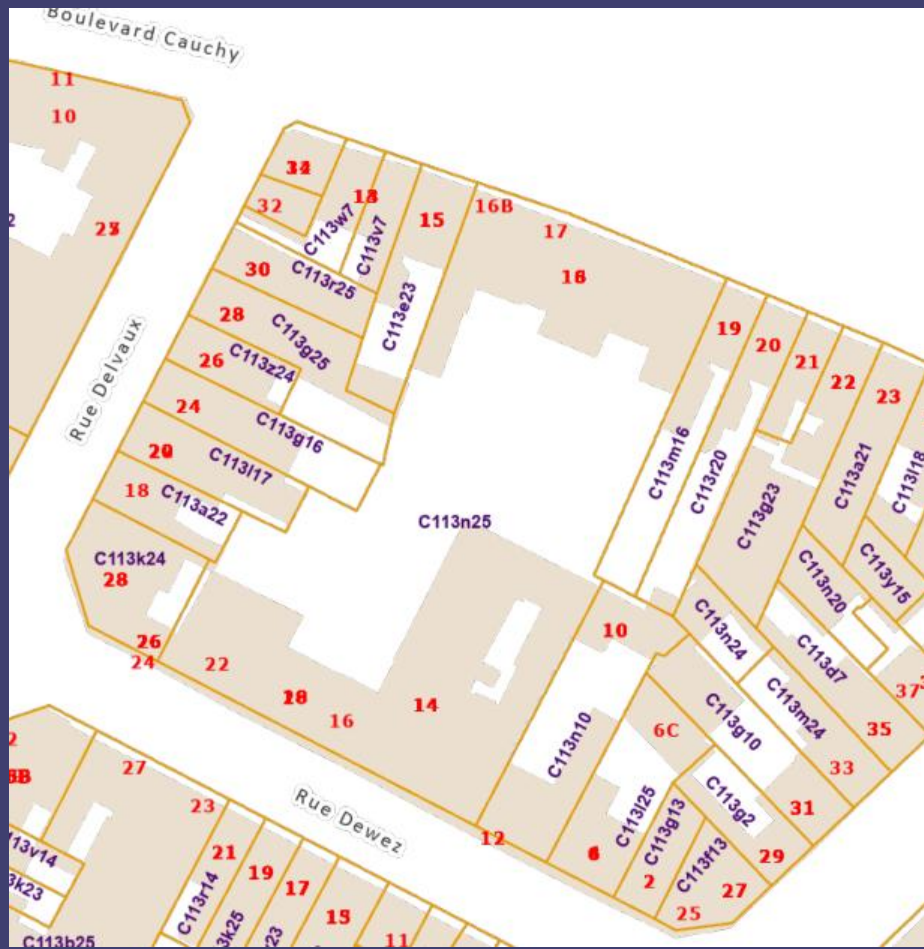
Un appartement immédiatement habitable, aux dimensions peu communes pour un deux chambres, qui conviendra aussi bien à ceux qui recherchent une habitation confortable en ville qu'à l'acquéreur attentif à la qualité et à la polyvalence de son investissement.

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

Identifiant parcellaire réservé : 92094 C 113 N25 P0009



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°38'70'' N L : 4°87'68'' E
Nom de la résidence	DEWEZ & CAUCHY
Contenance du terrain	33 ares 58 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 135 m²
Superficie pièce principale	+/- 58 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	2
Cave	Oui
Emplacement de parking	Oui, moyennant un supplément de 15.000 EUR
Garage	Non
Année ou période de construction	Entre 1875 et 1899
Orientation	Sud-Ouest (façade principale)
Etat du bien	Excellent
Disponibilité	À l'acte

(*) 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 vente 350.000 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 ».

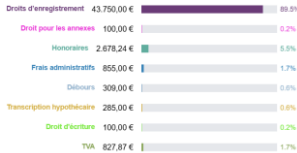
Frais d'acte de base et de géomètre à charge de l'acquéreur : 2.399,51 EUR

Informations fiscales

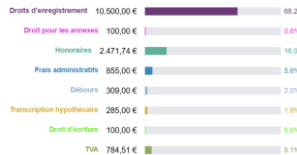
Note relative au revenu cadastral : dans le cadre de la mise en copropriété de la Résidence DEWEZ-CAUCHY, une procédure d'identification cadastrale préalable des différents lots a été réalisée. L'appartement D.0.4 dispose ainsi de l'identifiant parcellaire réservé 92094 C 113 N25 P0009. Son revenu cadastral individuel n'a toutefois pas encore été fixé par l'Administration à la date de rédaction du présent descriptif. Il sera communiqué dès sa détermination officielle.

Frais d'acquisition

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **48.905,11 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

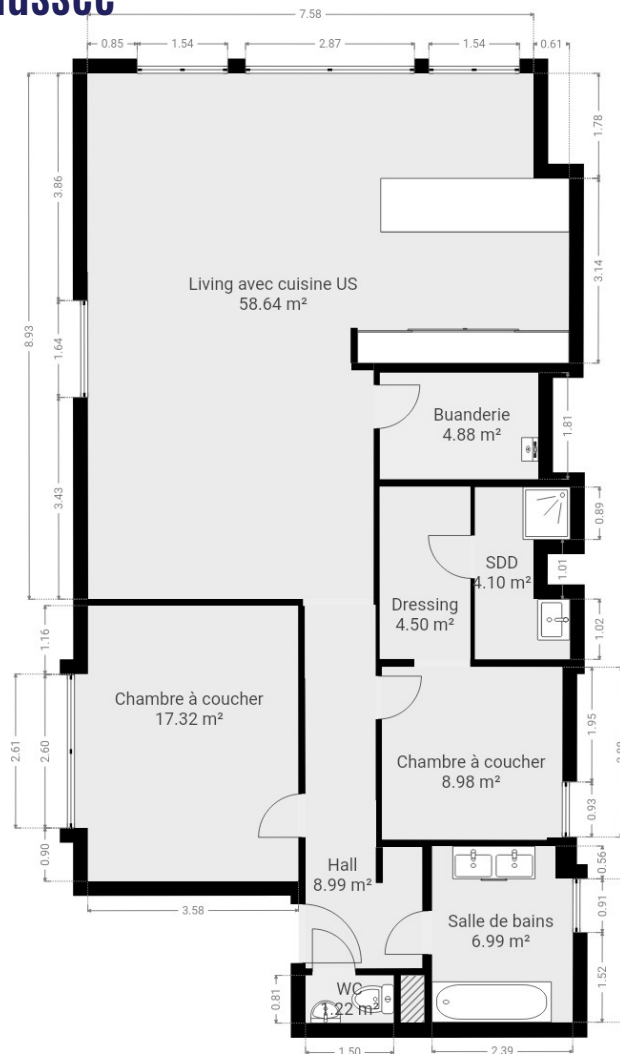


Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **15.40525 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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





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 : immeuble à appartements de caractère, de construction traditionnelle.

Nombre de façades : immeuble mitoyen intégré dans un front bâti urbain.

Maçonnerie

Soubassement : en pierre naturelle de teinte gris clair.

Élévation : maçonnerie traditionnelle sur plusieurs niveaux, avec composition régulière des travées, encadrements de baies, bandeaux horizontaux et éléments décoratifs en pierre.

Parement : briques rouges apparentes associées à des éléments architecturaux en pierre naturelle de teinte claire.

Isolation

Voir les caractéristiques détaillées reprises au **certificat PEB**, téléchargeable sur notre site.

Chauffage

Type : chauffage central individuel.

Combustible : gaz de ville.

Diffuseurs : radiateurs à panneaux en acier, équipés de VT.

Générateur : chaudière murale Remeha, de type condensation

Régulation : thermostat d'ambiance digital Remeha qSense, complété par la régulation individuelle des radiateurs via vannes thermostatiques.

Production d'ECS : production individuelle d'eau chaude sanitaire assurée par la chaudière.

Système de ventilation

Type : présence de dispositifs d'extraction/ventilation dans les pièces techniques et humides, notamment une bouche de ventilation visible au plafond à proximité de la chaudière.

Compteurs

Électricité : un compteur électrique général pour l'immeuble et un décompteur individuel par logement.

Eau : compteur individuel.

Gaz de ville : compteur individuel.

Menuiseries

Châssis : de teinte blanche, en PVC.

Vitrage : double vitrage isolant.

Équipements complémentaires

Vidéophonie Comelit avec écran.

Appartement raccordé à la fibre optique Proximus, avec boîtier de terminaison et équipement réseau présents.

Égouttage

Type : raccordement au réseau d'égouttage public à confirmer administrativement.

Système en place : évacuation gravitaire classique des eaux usées et sanitaires vers le réseau collectif.

Autres équipements et finitions visibles

Revêtements de sols : parquet en bois dans les pièces de vie et dégagements ; carrelage de teinte anthracite dans les locaux techniques/humides.

Menuiseries intérieures : portes intérieures peintes de teinte blanche, à panneaux moulurés.

Éclairage : présence de spots encastrés et d'éclairages intégrés dans certaines pièces.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Type : Cuisine équipée contemporaine, aménagée en linéaire avec retour, ouverte sur l'espace de vie.

Mobilier : ensemble de meubles bas et hauts aux façades lisses de teinte beige, offrant de nombreux espaces de rangement.

Éléments techniques et électroménagers largement intégrés au mobilier afin de conserver une composition visuelle homogène.

Plan de travail : stratifié de teinte foncée (brune), contrastant avec les façades beiges du mobilier.

Crédence : carrelée.

Évier & robinetterie : évier encastré dans le plan de travail. Mitigeur monocommande à bec haut. Égouttoir intégré à la zone d'évier.

Plaque de cuisson : taque de cuisson vitrocéramique 4 zones.

Hotte : aspirante intégrée au mobilier haut.

Four : traditionnel.

Réfrigération : réfrigérateur intégré derrière façade assortie au mobilier.

Lave-vaisselle : intégré.

Rangements : nombreux rangements fermés répartis entre meubles hauts et bas, avec tiroirs et placards.



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

Type : spacieuse salle de bains lumineuse, aménagée dans un style contemporain et sobre, avec une palette de tons blancs, beige clair et anthracite.

Baignoire : grande baignoire rectangulaire encastrée, habillée d'un tablier carrelé assorti au revêtement mural. Mitigeur bain/douche mural chromé avec douchette à main sur flexible.

Meuble vasque : large meuble de teinte blanche, suspendu, offrant de nombreux rangements sous vasque grâce à plusieurs portes et tiroirs. Très grand miroir mural horizontal. Éclairage intégré au-dessus du miroir au moyen de plusieurs spots. Deux colonnes de rangement verticales de part et d'autre.

Vasques : plan vasque blanc équipé de deux lavabos intégrés, chacun doté de sa propre robinetterie chromée.

Revêtements muraux : carrelage mural de grand format dans des tonalités claires, avec un pan de mur en carrelage beige/taupe qui apporte du relief et contraste avec les équipements sanitaires blancs.

Revêtement de sol : carrelage anthracite de grès cérame.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (attenant à une chambre)

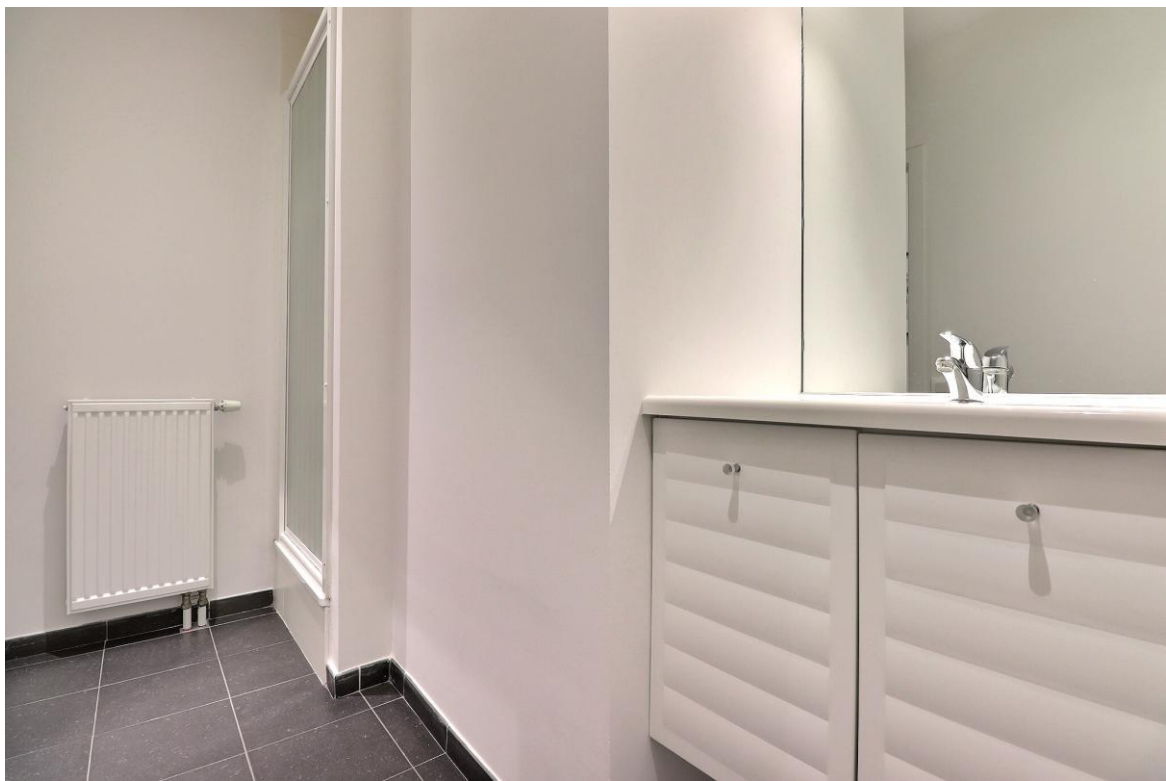
Type : salle de douches attenante à une des chambres, aménagée dans un style sobre et contemporain.

Douche : cabine de douche, avec porte vitrée translucide et profilé de teinte blanche.

Meuble vasque : meuble suspendu blanc offrant des rangements fermés sous le lavabo.

Lavabo : large plan-vasque blanc intégré au meuble. Mitigeur monocommande chromé. Grand miroir mural.

Revêtement de sol : carrelage anthracite de grès cérame.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat – Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique
Schéma de développement	Classe A+ minimum 45 logements/hectare
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	14 novembre 2026
Objet	Transformation d'un immeuble de bureaux en 43 logements
Date	12 juillet 2011
Objet	Pose de deux enseignes – refus
Date	11 mars 2025
Objet	Mise en conformité d'un immeuble de logements
Permis d'environnement ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Disponibles

Note : 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

L'appartement est actuellement **libre d'occupation** et le restera lors de la **passation de l'acte authentique**, permettant ainsi à l'acquéreur d'en disposer immédiatement, que ce soit pour une occupation personnelle ou dans une perspective d'investissement locatif.

À titre indicatif, selon la **grille indicative des loyers en Région wallonne**, le loyer mensuel potentiel se situe dans une fourchette comprise entre **1.080 EUR et 1.320 EUR**.

Au regard des caractéristiques du bien et du marché locatif local, **notre agence estime pour sa part sa valeur locative à environ 1.100 EUR par mois, hors charges**.

Ces montants sont communiqués à titre informatif et ne constituent pas une garantie quant au loyer qui pourrait effectivement être obtenu lors d'une future mise en location.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le bien s'inscrit au sein d'un **complexe immobilier organisé sous le régime de la copropriété**. Il est, à ce titre, soumis aux servitudes, charges et obligations inhérentes à la configuration et au fonctionnement de l'ensemble immobilier ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété.

Aucune autre servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter significativement la jouissance normale du bien n'a été relevée dans le titre de propriété.

Note : l'acte de base, le règlement de copropriété et les documents relatifs à 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

20220521000520
50 kg CO₂/m².an
267 kWh/m².an
37 468 kWh
D

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
23 janvier 2023
23 janvier 2048
ENERCETEC

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
14 août 2026

BDES

Résultat
Date des extraits

Gris – pas d'indice de pollution
10 février 2026

Aléa d'inondation

Zone



Nul, d'après la cartographie
Aléa très faible d'après la commune de Namur



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété :

Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Namur, rue Dewez 14 à 22 et Boulevard Cauchy 16 à 18

Situation de la copropriété :

Copropriété en cours de constitution. Un projet d'acte de base et de règlement de copropriété a été établi et sera appelé à régir l'ensemble immobilier. Le complexe comprendra une copropriété générale, avec des modalités particulières de répartition de certaines charges selon les bâtiments, équipements et parties communes concernés.

Lots concernés par la vente :

Appartement D.0.4 (lot 9) - Cave D.0.4 - Parking à préciser selon la vente

Quotités dans les parties communes :

Appartement D.0.4 : 240/10.000èmes

Cave D.0.4 : 11/10.000èmes

Parking : selon emplacement vendu

Acte de base / règlement de copropriété :

Projet disponible : oui

Règlement de copropriété : repris dans le projet de statuts

Date du projet communiqué : 26/06/2026

Fonds de la copropriété :

Fonds de roulement : non encore constitué / à déterminer lors de la mise en fonctionnement de la copropriété

Fonds de réserve : non encore constitué / à déterminer conformément aux décisions à intervenir au sein de la copropriété

Note :

La copropriété est actuellement en cours de constitution. En conséquence, elle ne dispose pas encore de l'historique habituellement disponible dans une copropriété existante (décomptes individuels, procès-verbaux d'assemblées générales, fonds de roulement et de réserve constitués, historique des charges, etc.). Un projet de statuts comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété est disponible et sera communiqué aux candidats-acquéreurs. Les données relatives aux quotités, à la répartition des charges et aux différents lots sont reprises sur la base des documents actuellement disponibles et seront définitivement fixées dans les actes constitutifs de la copropriété.

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

