



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue des Combattants 17-18 5000 - NAMUR

RESTAURANT AVEC TERRASSE ET JARDIN À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE DE NAMUR



0



148 m²



2 WC

230.000





TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SITUATION LOCATIVE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
11. CERTIFICATIONS
12. COPROPRIETE
13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET
14. PUBLICITÉ ET VISITES
15. NOS RESEAUX





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

À quelques pas du centre-ville de Namur, de la gare et des principaux axes routiers, cet établissement horeca bénéficie d'un emplacement particulièrement stratégique, alliant visibilité et accessibilité.

Exploitée depuis plus de 25 ans sous l'enseigne « Le Mechoui », cette adresse offre aujourd'hui une belle opportunité à tout professionnel souhaitant reprendre une activité existante ou développer un nouveau projet de restauration dans un environnement urbain dynamique.

Le restaurant développe environ 148 et près de 200 m² utiles au total. Il comprend une salle de restaurant, un espace bar, une cuisine professionnelle, des locaux de stockage ainsi que deux sanitaires. À l'arrière, une agréable terrasse prolongée par un jardin orienté sud-ouest constitue un véritable atout pour la clientèle durant les beaux jours.

L'établissement est proposé avec la possibilité de reprendre l'ensemble du matériel horeca actuellement en place : équipements de cuisine, mobilier, vaisselle, matériel de service, installations frigorifiques et divers aménagements professionnels. Une solution idéale pour permettre une reprise rapide de l'activité tout en limitant les investissements de départ.

Que vous souhaitiez poursuivre l'exploitation actuelle ou donner vie à un nouveau concept, ce bien offre une base de travail particulièrement intéressante dans l'un des secteurs les plus accessibles de la capitale wallonne.

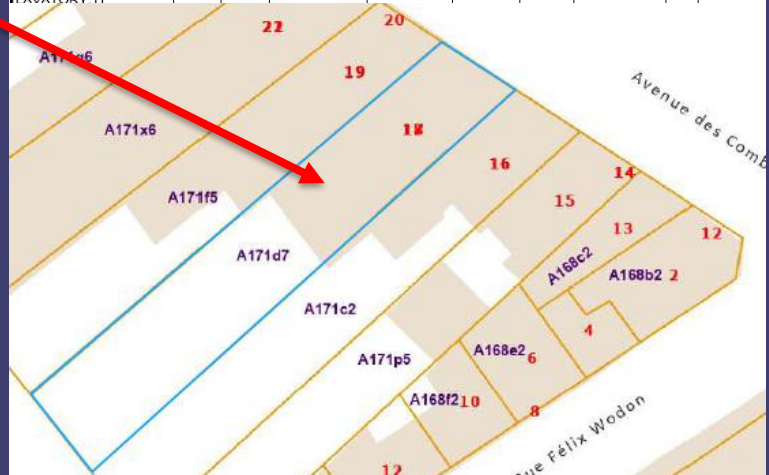
On aime : la situation à proximité immédiate du centre-ville et de la gare, la facilité d'accès depuis les grands axes, la terrasse et le jardin orientés sud-ouest, les volumes exploitables et les espaces de stockage, la possibilité de reprendre l'ensemble du matériel professionnel, le potentiel de développement de l'activité.

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	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenanc ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Avenue des Combattants 17/ 18 (A.SS/OB/)		A	0171D7P0001	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	0
2 - Avenue des Combattants 17/ 18 (A.SS/O.A/)		A	0171D7P0002	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	0
3 - Avenue des Combattants 17/ 18 (BU.REZ.)		A	0171D7P0006	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	292
4 - Avenue des Combattants 17/ 18 (CO.REZ.)		A	0171D7P0007	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	1351
5 - Avenue des Combattants 17/ 18 (C.1)		A	0171D7P0008	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	14
6 - Avenue des Combattants 17/ 18 (C.2)		A	0171D7P0009	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	12
7 - Avenue des Combattants 17/ 18 (C.4)		A	0171D7P0010	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	7
8 - Avenue des Combattants 17/ 18 (VITR.REZ.)		A	0171D7P0011	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	14
9 - Avenue des Combattants 17/ 18 (AVATORY 1)		A	0171D7P0012	ENTITÉ PRIV. #	---	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	19



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°28'6" N L : 4°51'21" E
Contenance totale du terrain	4 ares (d'après le titre de propriété du vendeur)
Disponibilité	À l'acte
Année ou période de construction	Entre 1875 et 1899 (enrôlement au PI)
Orientation	Nord-Est en façade avant
Superficie nette restaurant (*)	+/- 148 m²
Superficie utile (**)	+/- 200 m²
Nombre de toilettes	2
Nombre de coin douche	0

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-Sol non compris sauf la cuisine et le bureau.
(**) Idem que (*), sous-sol compris.

5. FINANCIER



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;-)

Prix de départ 230.000 EUR

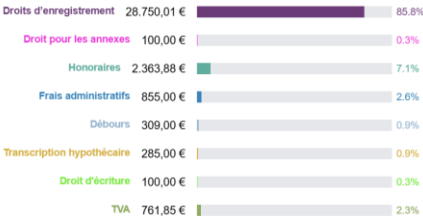
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.709,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	3.835,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	2.150,01 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (*)

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 **33.524,74 EUR**.



Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

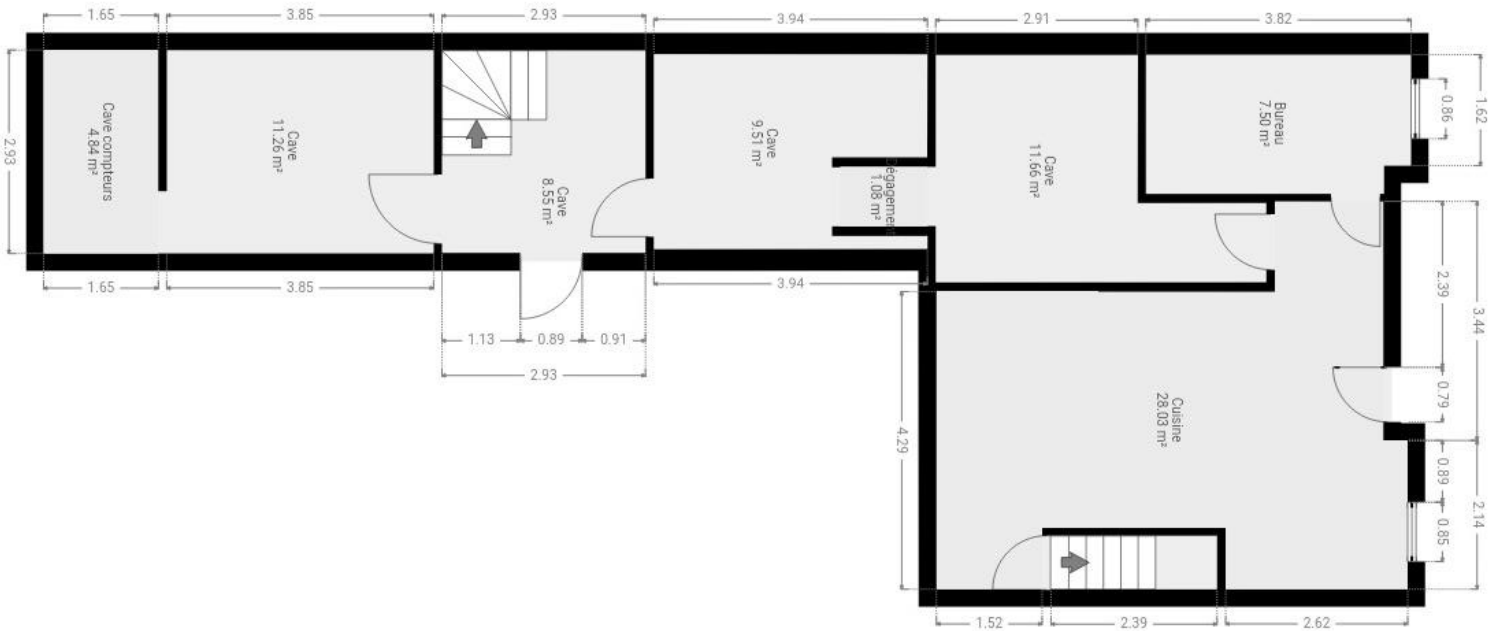
* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS (REZ-DE-CHAUSSEE)



6. CROQUIS (SOUS-SOL)



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	2

Toiture

Type	N.M.
Charpente	N.M.
Couverture de toit	N.M.
Gouttière et descentes d'EP	N.M.

Maçonnerie

Soubassement	Revêtu d'un parement contemporain lisse peint en gris clair
Elévation	Moellons et briques
Parement	Enduit sur maçonnerie (probablement brique recouverte d'un enduit ciment ou à la chaux)

Chauffage

Système	Individuel
Combustible	Gaz de ville
Générateur	Chaudière de marque VAILLANT – présence d'une ancienne chaudière à mazout non utilisée
Diffusion	Radiateurs en acier à ailettes
Répartition	Sans objet
Production ECS	Par un boiler au gaz de ville
Réservoir	Sans objet

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	2 vitrines de +/- 1,86 m et de +/- 2,38 m



Electricité

Compteur	Monohoraire
Situation	Au fond du couloir accessible par la façade avant

Egouttage

Type	Tout à l'égout
------	----------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Système d'alarme	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 150 m ² , calculés sur CadGis
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Oui
Contenance	+/- 50 m ² , calculés sur CadGis
Orientation	Sud-Ouest

Compteurs

Electricité	Compteur individuel
Eau	Compteur individuel
Gaz	Compteur individuel



! TIPS !

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

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Classe A – 35 log/h Périmètre d'agglomération
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	26 avril 1989
Objet du permis d'urbanisme	Transformation des vitrines
Date	23 mai 2006
Objet du permis d'urbanisme	Ravalement de façade – refus
Date	15 février 2024
Objet du permis d'urbanisme	Reconnaissance de l'existence d'un rez commercial et de 11 logements aux étages. Aucune infraction urbanistique
Permis de lotir	Non
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 8 juillet 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 8 juillet 2026 par le service de l'urbanisme de la commune de Namur 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 libre d'occupation et le sera le jour de la passation des actes chez le notaire.

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



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du
Installation à remettre en conformité pour le

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Certificat énergétique

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

Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité

Non d'après FLUXYS – courrier du
12 juin 2026
Oui d'après la commune de
Namur – courrier du 8 juillet 2026

BDES

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

Pas d'indice de pollution
16 juin 2026
16 juin 2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa très faible d'après la
commune de Namur
Non d'après WalOnMap

12. COPROPRIÉTÉ

Le bien fait partie de la copropriété « **Résidence Combattants 17/18** », sise avenue des Combattants 17-18 à 5000 Namur. L'immeuble présente dès l'origine une affectation mixte de commerce et d'habitation. Les statuts prévoient expressément au rez-de-chaussée des affectations de vitrine, bureau et restaurant ; le lot restaurant peut également être affecté à usage de bureau ou de magasin.

Quotités : l'ensemble immobilier faisant l'objet de la vente représente 367/1.000èmes des parties communes. Ces quotités correspondent à l'ensemble des parties privatives vendues, comprenant les espaces du rez-de-chaussée ainsi que les parties privatives situées en sous-sol.

Répartition des charges : sauf clé particulière prévue par les statuts, les charges communes de l'immeuble sont réparties entre les lots privatifs au prorata de leurs quotités. Le restaurant dispose de sa chaudière personnelle et supporte seul les frais relatifs à son entretien, sa réparation ou son remplacement. Les consommations personnelles sont supportées suivant les relevés des compteurs, compteurs de passage ou calorimètres.

Pour l'exercice comptable du 1er avril 2025 au 31 mars 2026, le dernier décompte individuel communiqué par le syndic fait apparaître, pour les 367/1.000èmes concernés par la vente, 1.302,40 EUR de charges imputées au propriétaire, dont 1.174,80 EUR au titre de l'assurance de l'immeuble et 127,60 EUR de frais privatifs. Le solde débiteur figurant au décompte au 31 mars 2026 s'élève à 1.810,17 EUR, mais comprend une reprise comptable antérieure de 507,77 EUR et ne doit dès lors pas être assimilé au montant annuel des charges de copropriété.

Fonds de réserve : suivant les informations communiquées par le syndic en juin 2026, le fonds de réserve de la copropriété s'élève à 8.004,60 EUR, dont une quote-part de 2.937,69 EUR attachée aux 367/1.000èmes du propriétaire. Aucun emprunt collectif n'est renseigné. Le syndic signale par ailleurs l'existence d'une procédure en récupération de fonds à l'encontre d'un ancien copropriétaire.

Travaux et décisions récentes : les procès-verbaux des dernières assemblées générales ne font pas apparaître, dans les documents actuellement communiqués, de programme de rénovation générale de la toiture décidé. La question de l'amélioration de l'isolation de la toiture et de la façade a toutefois déjà été évoquée au sein de la copropriété, de même que certains remplacements ponctuels de Velux. L'année exacte de la toiture et l'historique complet des interventions restent à confirmer auprès du syndic.

Destination et règles particulières : les statuts interdisent les activités susceptibles de générer, par le bruit, les odeurs ou la fumée, des nuisances pour les occupants ou le voisinage, tout en prévoyant expressément une exception pour **le restaurant existant**, sous réserve du respect des normes habituelles en la matière. Les statuts mentionnent également l'interdiction des « réunions publiques quelles qu'elles soient ». En cas de doute quant à l'interprétation des restrictions relatives à la destination des locaux, les statuts prévoient que l'assemblée générale est appelée à se prononcer.

Il est dès lors recommandé à tout acquéreur dont le projet s'écarterait d'une exploitation classique de restaurant, bureau ou magasin — notamment en cas d'organisation régulière d'événements, d'activités collectives ou d'accueil important de public — de **présenter préalablement son projet précis au syndic** et, le cas échéant, de solliciter les confirmations nécessaires auprès de la copropriété et des autorités compétentes.

Assurance : les statuts organisent une assurance commune de l'immeuble couvrant notamment l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et le recours des tiers.

Documents disponibles : l'acte de base et ses adaptations, le règlement de copropriété, les procès-verbaux des dernières assemblées générales, les derniers comptes et décomptes ainsi que les informations communiquées par le syndic sont disponibles dans le dossier documentaire remis aux candidats acquéreurs.

13. 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.

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
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON

15. NOS RESEAUX



facebook

