



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant, 1463-1465 5100 WEPION (NAMUR)

Villa mosane à fort potentiel avec embarcadère



7



308 m²



6

675.000



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. Servitudes - conditions spéciales
10. Egouttage
11. Embarcadère
12. Certifications
13. Procédure en cas d'intérêt
14. Nos réseaux
15. 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

Située à Wépion, sur une parcelle de 12,50 ares, cette remarquable propriété de caractère développe près de 309 m² habitables et séduit par son architecture en pierres et briques ainsi que par son important potentiel d'occupation. Composée d'une habitation principale et d'un logement aménagé en partie basse, elle conviendra aussi bien à une grande famille qu'à un projet de profession libérale ou d'habitat intergénérationnel (logement kangourou). Un permis d'urbanisme a par ailleurs été délivré pour la transformation d'un volume annexe (+/- 90m²) en appartement, offrant des perspectives complémentaires particulièrement intéressantes.

Le niveau inférieur accueille un salon, une cuisine équipée, une salle de douches ainsi que plusieurs espaces de rangement. Au rez-de-chaussée, le hall central distribue un vaste séjour, une généreuse cuisine équipée ouverte sur une agréable terrasse et un espace polyvalent pouvant accueillir une salle de réception, un bureau ou toute autre affectation. Le premier étage propose trois chambres (dont deux avec douche et une avec dressing), une salle de bains, un hall et un WC. Le deuxième étage comprend trois chambres supplémentaires, dont deux avec douche, un hall et un grenier. Un espace mezzanine complète enfin le dernier niveau.

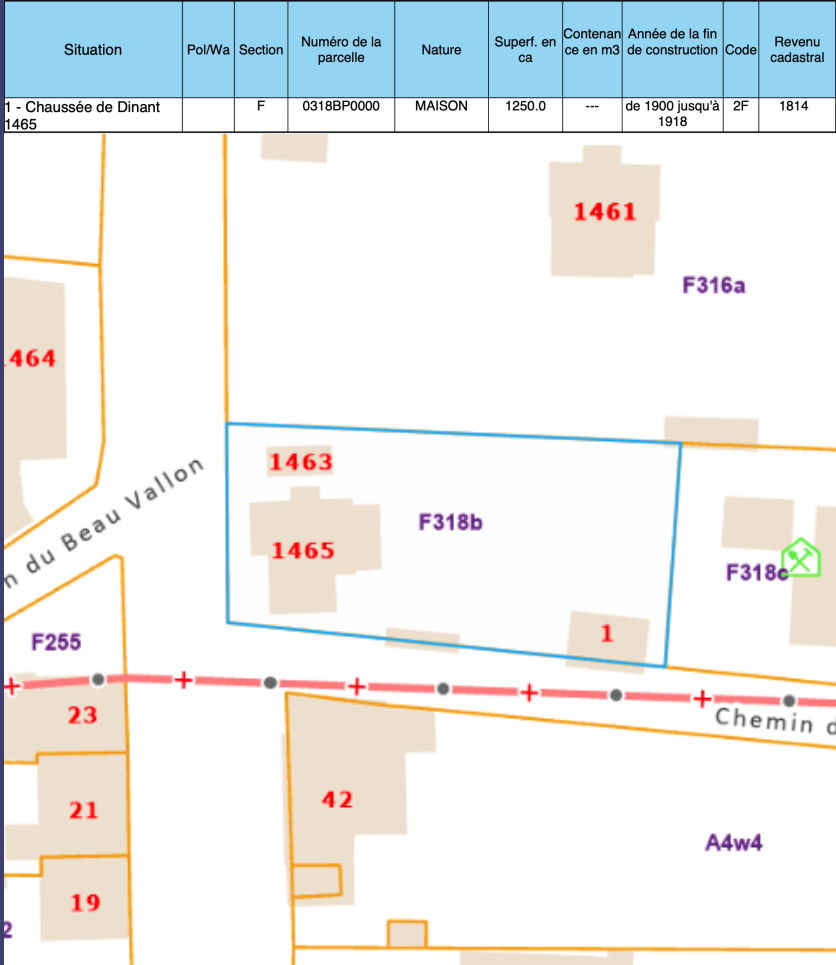
À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un jardin entièrement clôturé et soigneusement végétalisé d'environ 580 m², de plusieurs terrasses totalisant près de 30 m² ainsi que d'un vaste bâtiment sur 3 niveaux (caves, garage, esp. poly.) d'environ 150 m² au sol. Les amateurs de promenades et de mobilité douce apprécieront également l'accès immédiat aux bords de Meuse, le halage étant accessible à seulement quelques dizaines de mètres. La construction traditionnelle est couverte d'ardoises naturelles et équipée d'un chauffage central au mazout complété par un poêle à pellets, un insert au bois et une unité de climatisation réversible. Les châssis en PVC sont dotés d'un double vitrage à haut rendement. 23 panneaux photovoltaïques contribuent également à améliorer les performances énergétiques du bien.

Une propriété rare offrant de beaux volumes, de multiples possibilités d'aménagement et un cachet architectural indéniable, au cœur d'un environnement recherché de la vallée mosane. Cerise sur le gâteau : un embarcadère privatif permettant de profiter pleinement d'un cadre de vie exceptionnel au bord de la Meuse.

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 GÉNÉRAUX



5. FINANCIER

Prix de départ

675.000 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	1.814,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	4.072,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	2.157,87 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

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 **26.123,26 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 **90.316,62 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.

Situation	I : 50°39'04" N L : 4°87'79" E
Contenance du terrain	12 ares 50 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 309 m²
Superficie utile (**)	+/- 350 m²
Superficie jardin	+/- 580 m²
Superficie garage	+/- 55 m²
Nombre de chambres	7 + 1
Nombre de salles de bains	2 - mais douches intég. dans 4 ch. (6 douches au total)
Terrasses/balcons	2
Parkings	Oui - 2 intérieurs / 7 extérieurs
Année ou période de construction	1900 - 1918
Orientation	Ouest en façade avant
Disponibilité	A l'acte

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

(**) Idem que (*), Caves, garages, greniers compris.



! TIPS !

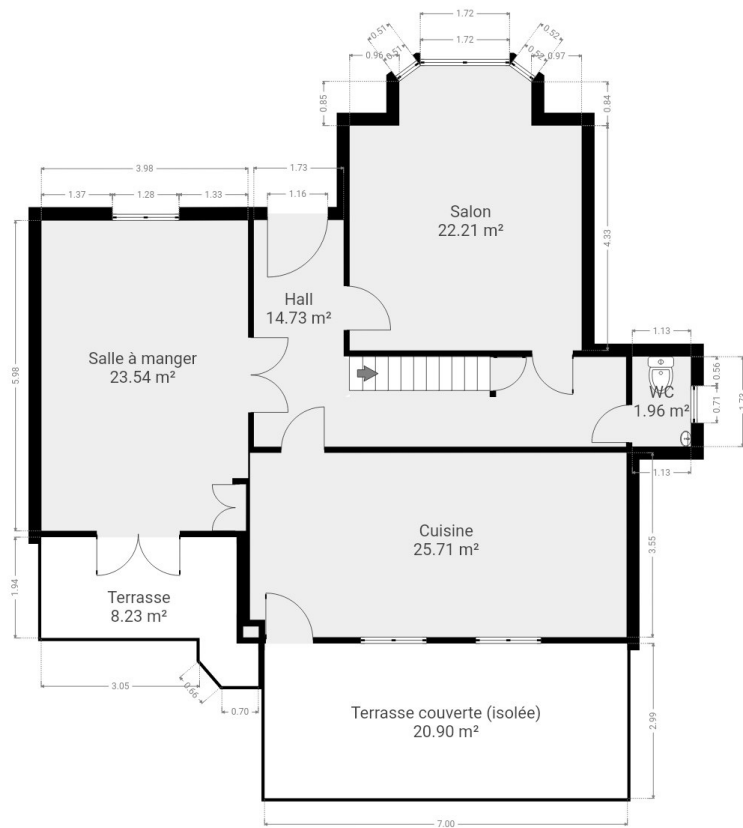
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

6. CROQUIS | SOUS-SOL



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

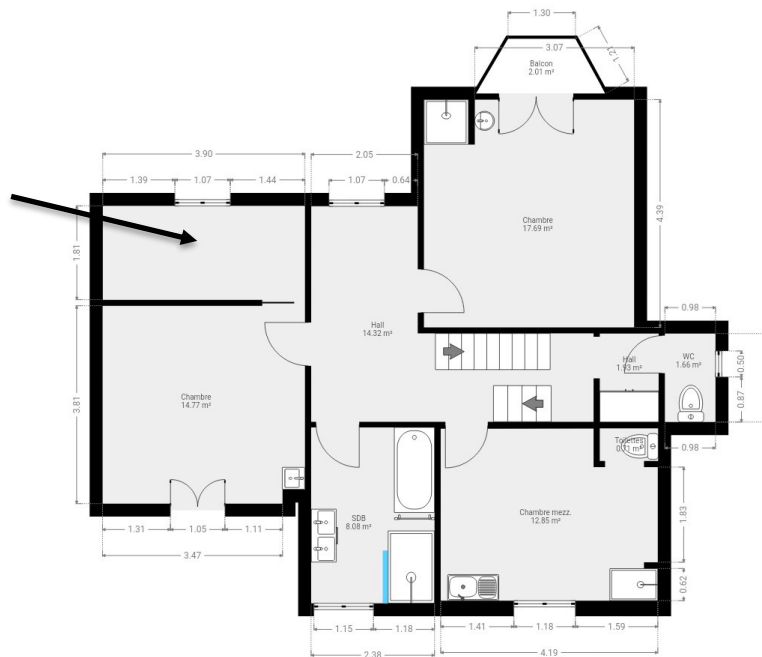
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



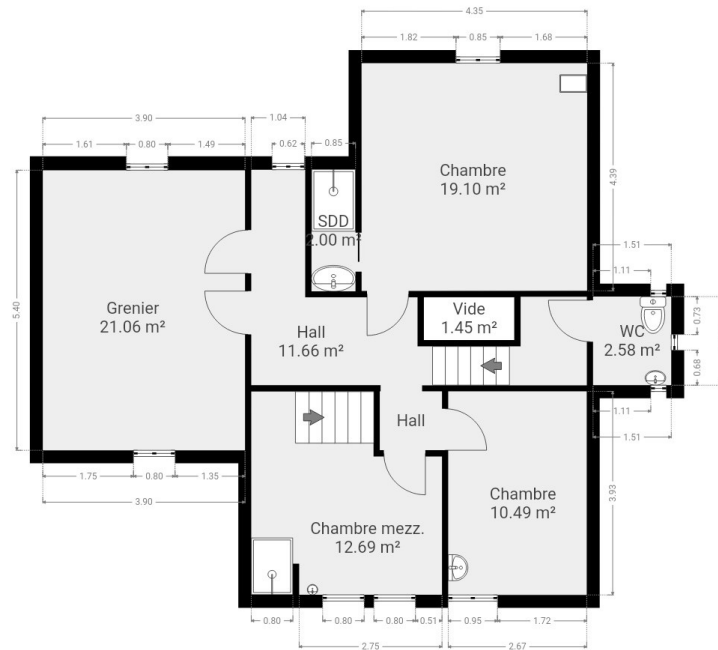
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | ETAGE 1

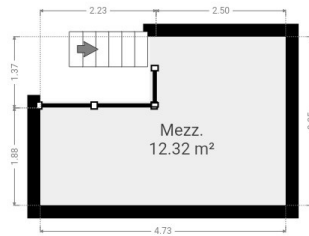
Dressing



6. CROQUIS | ETAGE 2



6. CROQUIS | ETAGE 3



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

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	Traditionnel – Pierres et briques
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	En maçonnerie de pierres et briques
Parement	Pierres et briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière traditionnelle
Combustible	Mazout
Diffuseurs	Radiateurs
Régulation	VT
Appoint	Poêle à pellets
Production d'ECS	Boiler thermodynamique et 2 boilers électriques
Appoints	Poêle à pellets / K7 à bois couplé à la chaudière / Unité clim chaud/froid dans 2 ch./ Poêle à bois

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement (1,1 à 1,4 W/m ² .K)

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol

Egouttage

Type	Voir description ci-après
------	---------------------------

Divers

Citernes à eau de pluie	Oui – 10.000 litres – reliée à un groupe hydrophore alimentant un WC. <i>Info : l'ensemble des nourrices techniques étant regroupées, il est techniquement possible d'alimenter d'autres circuits en réalisant les bypass nécessaires</i>
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Oui - 23

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 580 m ²
Orientation	Est-Sud-Sud-Ouest
Terrasses	Oui – Avant et arrière
Superficie	Avant : Couverte : +/- 18 m ² – Non-couverte : +/- 10 m ² Arrière : +/- 2m ²
Orientation	Avant : Ouest – Arrière : Est



! 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 1 (SOUS-SOL)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Mobilier

Oui – armoires (étagères/tiroirs) et plan de travail.

Electroménagers

Frigo avec congélateur.

Four.

Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.

Hotte.

Sanitaire

Evier en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE 2 (REZ-DE-CHAUSSEE)

Revêtement de sol

Parquet massif 22mm.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Mobilier

Oui – armoires (étagères/tiroirs) et plan de travail.

Electroménagers

Frigo « américain »

Four.

Four à micro-ondes.

Cuisinière de type piano **reliée au système de chauffage central**

Table de cuisson vitrocéramique.

Lave-vaisselle.

Sanitaire

Evier dans la masse. Robinet mitigeur monocommande. Fonction douchette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 1 : SOUS-SOL

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Murs partiellement carrelés.

Sanitaires/Équipements

- Douche à l'italienne. Robinet mitigeur monocommande.
- Lavabo. Robinet mitigeur monocommande.
- WC suspendu. Chasse économique.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 2 : ETAGE 1

Revêtement de sol

Parquet.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Murs partiellement carrelés.

Sanitaires/Equipements

- Baignoire encastrée. Robinet mitigeur thermostatique.
- Douche à l'italienne. Robinet mitigeur monocommande.
- Lavabos sur meuble de rangement. Robinet mitigeurs monocommandes.
- Sèche-serviettes chauffant.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma d'orientation local	/
Schéma de développement	Oui Classe C → 0 à 7 log/ha
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date permis 1	5 février 2008
Objet permis 1	Transf. et agrandissement d'une habitation et construct. garage
Date permis 2	8 septembre 2009
Objet permis 2	Démolition, reconstruct. d'un garage, agr. d'une terrasse, construct. d'un garage + app.
Date permis 3	6 septembre 2022
Objet permis 3	Ext. et transformat. d'un volume annexe en logement.
Lotissement	Sans objet
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, les informations notariales reçues le 8 mai 2026 sont disponibles sur demande

*Note : Les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur en date du 8 mai 2026 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. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le propriétaire déclare que son titre de propriété ne comporte aucune servitude ni condition spéciale particulière

Il confirme ne pas avoir constitué ni concédé de servitude ou de condition spéciale non reprise dans son titre de propriété.

Les permis dont question n'ont pas tous été mis en œuvre.

Résumé :

- Le permis de 2008 a été mis en œuvre pour la construction du garage. Il n'a pas été mis en œuvre pour l'agrandissement de l'habitation.
- Le permis de 2009 a été mis en œuvre pour la démolition et reconstruction du garage, l'agrandissement de la terrasse. Il n'a pas été mis en œuvre pour la construction d'un garage avec appartement.
- Le permis de 2022 n'a pas été mis en œuvre.

10. EGOUTTAGE

La propriété dispose d'un système **autonome** de gestion des eaux réalisé conformément aux prescriptions communiquées lors de sa mise en œuvre. Les eaux usées transitent notamment par **deux fosses septiques** ainsi qu'un **dégraisseur** d'une capacité de 500 litres avant leur rejet dans le ruisseau traversant la propriété. Celui-ci a été canalisé sur le terrain au moyen d'une conduite de diamètre 315 mm.

Les **eaux pluviales** sont quant à elles récupérées dans une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres, dont le trop-plein rejoint également le ruisseau. Plusieurs chambres de visite permettent l'inspection et l'entretien de l'installation. À la connaissance du propriétaire, aucun réseau d'égouttage public n'était disponible lors de la réalisation de l'installation et aucun raccordement à l'égout n'a été effectué. Le propriétaire indique par ailleurs qu'un projet d'égouttage public avait été évoqué lors de l'acquisition du bien, sans qu'il n'ait, à sa connaissance, été réalisé à ce jour.

11. EMBARCADERE

L'immeuble bénéficie d'un **embarcadère privatif** implanté sur la rive gauche de la Meuse à Wépion. Celui-ci a fait l'objet d'une autorisation officielle d'occupation du domaine public des voies navigables délivrée par la Région wallonne (Direction des Voies Hydrauliques) le 19 février 2014 sous la référence AG 104-4 n° 48090/2014.

L'embarcadère est localisé entre les cumulées 37.689 et 37.694 de la Meuse et présente des dimensions de 4,80 mètres sur 1,80 mètre, soit une superficie de 8,64 m².

L'autorisation a été accordée à titre précaire au profit des propriétaires pour l'occupation du domaine public hydraulique régional. Le dossier comporte les plans d'implantation, les coupes techniques ainsi qu'une photographie de l'ouvrage.

L'embarcadère est identifié et repris officiellement auprès des services régionaux compétents. Une redevance annuelle est due à la Région wallonne pour cette occupation du domaine public.

Le dossier précise toutefois que le transfert de propriété de l'immeuble n'emporte pas automatiquement le transfert de l'autorisation administrative, laquelle reste soumise à l'accord des autorités compétentes.

L'autorisation délivrée en 2014 était valable pour une durée de dix ans. Une demande de confirmation a été adressée aux services compétents afin de vérifier les modalités de renouvellement ou de reconduction de cette autorisation.

12. CERTIFICATIONS



Installations électriques

Réf
Résultat
Date du rapport
Délai pour remise en conformité
Note

154/2024/62585/01:1
Non-conforme
17/04/2024
17/04/2025
Une prolongation du délai sera demandée au SPF Economie lorsque l'amateur aura été trouvé

Certificat énergétique

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

20240516023929
94 kg CO₂/m².an
461 kWh/m².an
144.313 kWh/an
F

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

En attente
En attente
En attente

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
21 avril 2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas de pollution
22 avril 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Pas d'aléa inondation
Non

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

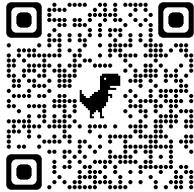
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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

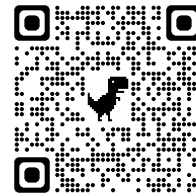
Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

14. NOS RÉSEAUX



facebook



15. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremlair.be