



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Boulevard Cauchy 16-18 (C15 - Lot 14) **5000 - NAMUR**

Appartement de standing de $\pm 131 \text{ m}^2$ - 3 chambres - cave



3



131 m²



2

382.000 €



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 ce remarquable appartement de $\pm 131 \text{ m}^2$, installé au premier étage d'un immeuble de caractère et offrant une combinaison particulièrement réussie entre volumes généreux, rénovation contemporaine, confort et excellente performance énergétique.

Dès l'entrée, l'appartement séduit par la générosité de ses proportions et la qualité de sa distribution. La pièce de vie de $\pm 41 \text{ m}^2$ accueille living et cuisine équipée, dans une atmosphère chaleureuse, mise en valeur par le parquet en bois, les belles hauteurs et les ouvertures qui rythment les façades.

La partie nuit compte trois chambres, une configuration particulièrement recherchée pour un appartement de cette superficie en centre-ville. Elle bénéficie également de deux pièces d'eau distinctes. Deux WC et une buanderie indépendante complètent utilement l'ensemble.

Un balcon de $\pm 2,36 \text{ m}^2$ offre un petit prolongement extérieur appréciable en environnement urbain, tandis qu'une cave privative complète le bien.

Sur le plan technique, l'appartement bénéficie notamment d'un chauffage central individuel au gaz assuré par une chaudière murale à condensation Remeha, de châssis PVC à double vitrage, d'une vidéophonie et d'un raccordement à la fibre optique.

Autre argument de poids : le bien affiche un excellent PEB B – $164 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{an}$, performance particulièrement intéressante pour un appartement de caractère de cette superficie.

L'appartement est actuellement libre d'occupation et le restera lors de la passation de l'acte authentique, permettant à son futur propriétaire d'en disposer immédiatement.

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 aussi centrale.

Un appartement familial aux dimensions généreuses, réunissant trois chambres, deux pièces d'eau, de beaux espaces de vie, une excellente performance énergétique et le confort rare d'une localisation permettant de vivre Namur à pied.

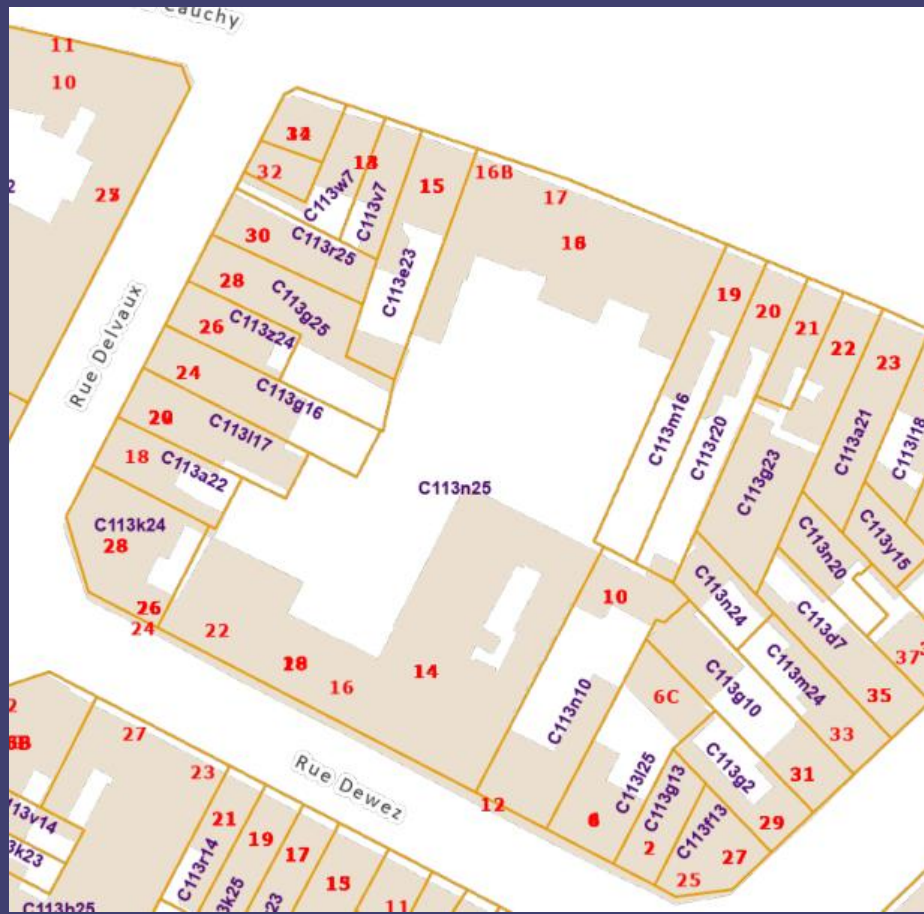
2. CONDITIONS DE LA VENTE

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 appartement : 92094 C 113 N25 P0014

Identifiant parcellaire réservé cave : 92094 C 113 N25 P0090



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 (*)	+/- 131 m²
Superficie pièce principale	+/- 41 m²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces d'eau	2
Balcon	Oui, de +/- 2,36 m²
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	Nord (façade principale)
Etat du bien	Très bon
Disponibilité	À l'acte

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre 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
382.000 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 ».

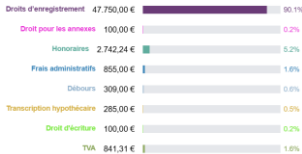
Frais d'acte de base et de géomètre à charge de l'acquéreur : 2.399,51 EUR

Informations fiscales

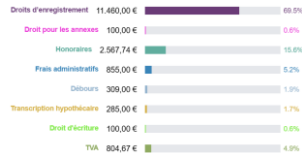
Note relative au revenu cadastral : dans le cadre de la mise en copropriété de la Résidence DEWEZ-CAUCHY, une procédure d'identification cadastrale préalable des différents lots a été réalisée. L'appartement C15 dispose ainsi de l'identifiant parcellaire réservé 92094 C 113 N25 P0014. Son revenu cadastral 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 **52.982,55 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.



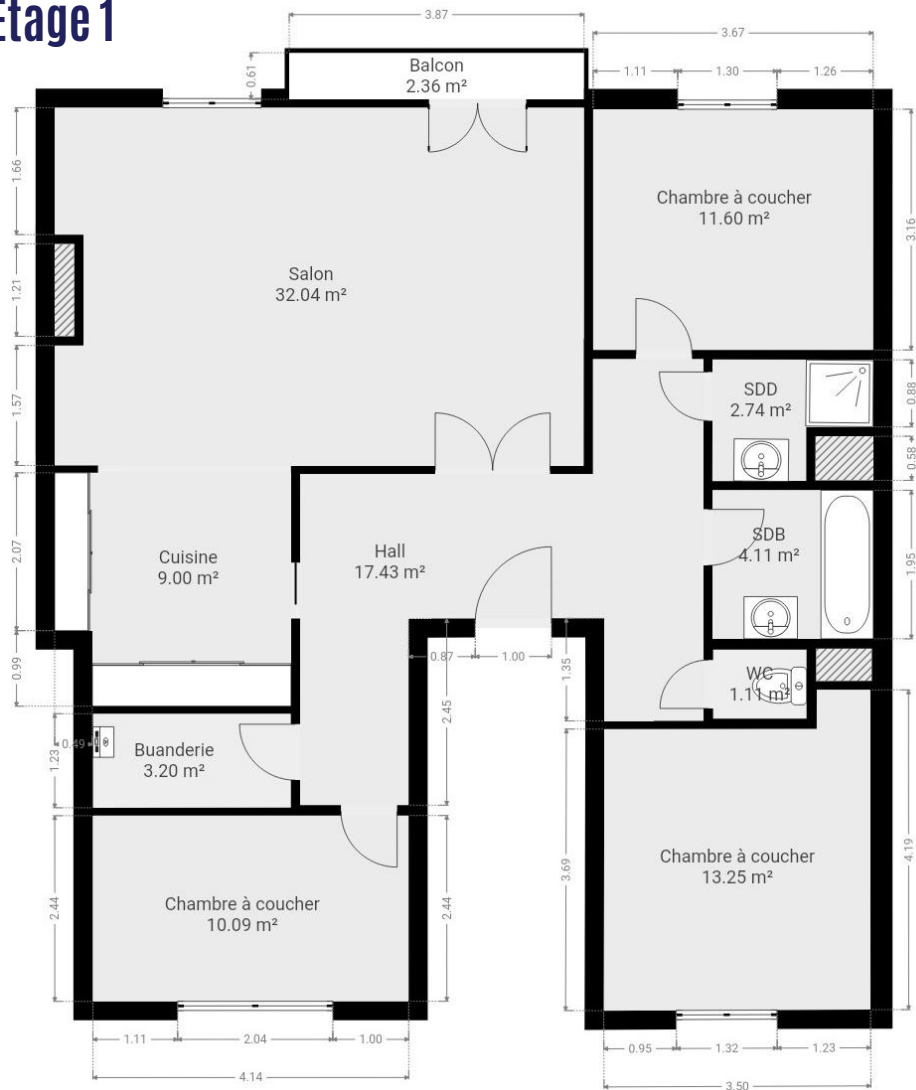
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **16.481,41 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | Etage 1





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 contemporaine ouverte sur la pièce de vie, aménagée en linéaire avec retour/élément perpendiculaire formant une séparation légère avec l'espace séjour.

Mobilier : ensemble de meubles bas et hauts aux façades lisses dans des tonalités claires, associé à plusieurs éléments de teinte bois. Lignes sobres et contemporaines, poignées discrètes et nombreux espaces de rangement.

Plan de travail : stratifié de teinte brune.

Crédence : carrelée.

Évier : double bac intégré au plan de travail, équipé d'un égouttoir et d'un mitigeur monocommande (NOBILIS).

Électroménagers :

- four traditionnel (AEG) ;
- taque de cuisson vitrocéramique 4 zones (AEG) ;
- hotte aspirante (AEG) ;
- lave-vaisselle intégré (AEG) ;
- frigo avec bac de congélation (AEG).

Éclairage : général complété par un éclairage fonctionnel de la zone de travail.

Sol : carrelage de teinte gris anthracite, assurant une transition avec le parquet de la pièce de vie.

Impression générale : cuisine aux lignes actuelles et volontairement discrètes, qui s'intègre naturellement dans la généreuse pièce de vie sans en alourdir les volumes.



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

Type : salle de bains complète, aménagée dans un esprit contemporain et fonctionnel.

Équipements sanitaires :

- baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau de douche.
- Meuble lavabo avec vasque intégrée. Robinet mitigeur monocommande.
- Espaces de rangement sous vasque. Colonne.

Revêtements : sol carrelé et parois partiellement habillées d'un carrelage/faïence de teinte neutre, pour un ensemble volontairement sobre.

Chauffage : présence d'un radiateur sèche-serviettes.

Éclairage : artificiel intégré, notamment au niveau de la zone lavabo.

Impression générale : une salle de bains confortable, aux finitions neutres et faciles à personnaliser, pensée pour un usage quotidien.



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

Type : seconde pièce d'eau indépendante, particulièrement appréciable pour un appartement de trois chambres.

Équipements visibles :

- douche avec receveur et paroi. Panoplie douche avec robinet mitigeur monocommande et pommeau de douche ;
- ensemble lavabo/vasque avec meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande ;
- miroir ;
- radiateur sèche-serviettes ;
- étagères de rangement.

Revêtements : sol carrelé et revêtement mural dans des tons sobres et contemporains.

Impression générale : cette seconde salle d'eau constitue un véritable atout fonctionnel : elle permet notamment de réserver la salle de bains principale aux occupants tout en disposant d'un second espace sanitaire pour les enfants ou les invités.



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 **1.125 EUR et 1.375 EUR**.

Au regard des caractéristiques du bien et du marché locatif local, **notre agence estime pour sa part sa valeur locative à environ 1.200 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

20220517023087
31 kg CO₂/m².an
164 kWh/m².an
21 655 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

En attente de contrôle
En attente du contrôle
En attente du contrôle
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 constituée.

L'acte de base et le règlement de copropriété ont été établis et publiés.

L'ensemble immobilier est régi par 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 C15 (lot 14) - Cave C15 (lot 93) - Parking à préciser selon la vente

Quotités dans les parties communes :

Appartement C15 : 220/10.000èmes

Cave C15 : 13/10.000èmes

Parking : selon emplacement vendu

Acte de base / règlement de copropriété :

Acte de base : disponible

Règlement de copropriété : disponible

Acte de base publié : oui

Date de l'acte de base : 26 juin 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 a récemment été constituée et l'acte de base a été publié. Compte tenu du caractère récent de sa mise en fonctionnement, elle ne dispose pas encore nécessairement de l'historique habituellement disponible pour une copropriété établie de longue date (décomptes individuels, procès-verbaux d'assemblées générales, historique des charges, évolution des fonds de roulement et de réserve, etc.). Les informations disponibles relatives à la copropriété seront communiquées aux candidats-acquéreurs dans le cadre de la commercialisation.

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

