



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Chaussée de Dinant, 966
5100 Wépion**

Maison de commerce avec vaste espaces de rangement



4



376 m²



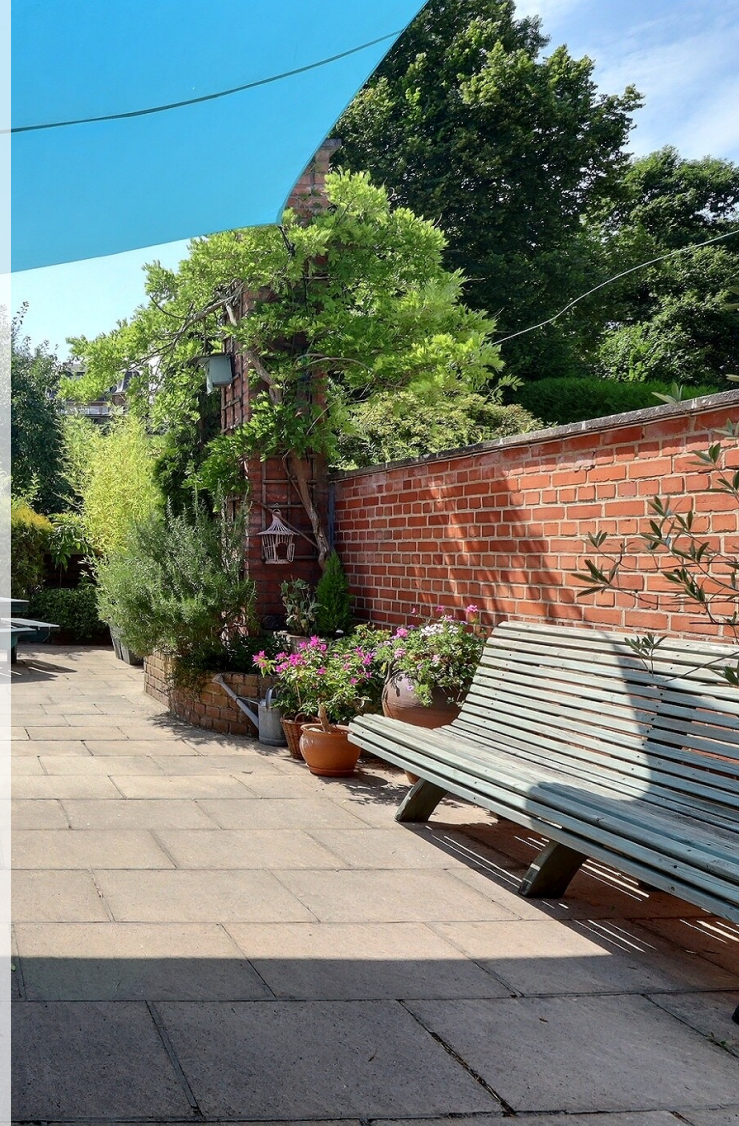
2

450.000 €



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. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visites en appelant le 081.840.840.

À Wépion, le long de la chaussée de Dinant, cette maison de commerce offre une configuration particulièrement polyvalente, associant habitation familiale, espace professionnel et importantes capacités de garage et de rangement.

Le rez-de-chaussée accueille la partie commerciale d'environ 59 m², dont un open-space de ± 49 m², complétée par un espace kitchenette et un WC. De vastes garages, totalisant ± 106 m², prolongent ce niveau.

Au sous-sol, plusieurs caves offrent des espaces de rangement supplémentaires.

L'habitation se développe aux étages et propose ± 172 m² habitables : un agréable séjour d'environ 40 m², une cuisine équipée, quatre chambres (ou 3ch. + 1 bu.), une salle de bains ainsi qu'une douche aménagée dans la chambre principale et deux WC.

À l'arrière, une généreuse terrasse de ± 55 m² précède un jardin d'environ 300 m², tous deux orientés sud-ouest.

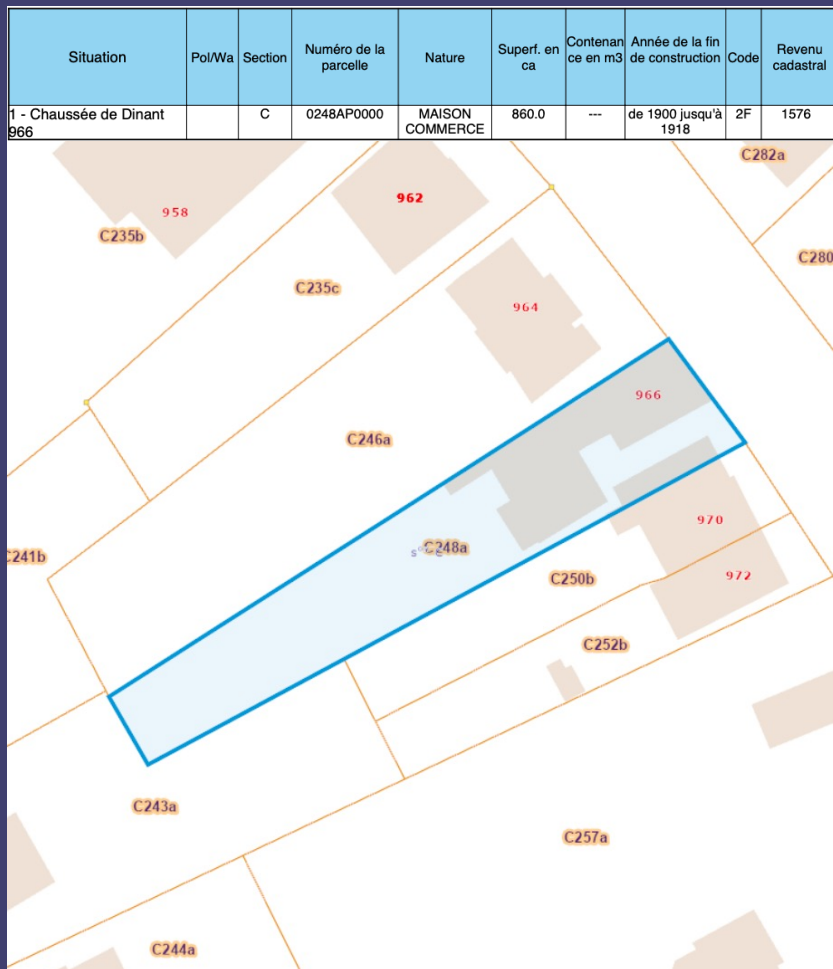
Le bien dispose d'un PEB E, d'un chauffage central au mazout, d'un insert à bois dans le living, du double vitrage et d'un raccordement à l'égout.

Libre de bail et d'occupation à l'acte, cet ensemble se distingue par ses volumes, ses nombreuses possibilités d'usage et la rare combinaison d'une habitation, d'un commerce et de vastes garages.

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 GENERAUX

Situation	I : 50°42'17" N L : 4°87'62" E
Contenance totale du terrain	8 ares 60 centiares
Disponibilité	À l'acte
Année ou période de construction	1900-1918

Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
-------------	-----------------------------

<u>Maison</u>	
Superficie habitable	+/- 171,70 m ²
Superficie utile	+/- 213,32 m ²
Superficie terrasse	+/- 54,50 m ²
Superficie living	+/- 40 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1 + 1 douche dans la chambre principale
Nombre de toilettes	2

<u>Commerce</u>	
Superficie totale	+/- 58,64 m ²
Superficie « open-space »	+/- 49,39 m ²
Superficie atelier	/
Nombre de toilettes	1

<u>Garages</u>	
Superficie totale	+/- 105,93 m ²

Les mesures sont prises de mur à mur avec un mètreur laser. La superficie habitable est calculée hors espaces de rangement (caves, garages, greniers).

5. FINANCIER



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

Prix de départ 450.000 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

Appartement + commerce

Revenu cadastral net	1.576,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 3.537,00 EUR
Précompte immobilier (2024)	+/- 1.982,93 EUR

Frais d'acquisition*

Sur base du prix d'achat proposé et sur base de droits d'enregistrements à 12,5%, le total des coûts est évalué à : **61.647,11 EUR.**

Sur base du prix d'achat proposé et sur base de droits d'enregistrements à 3%, le total des coûts est évalué à : **18.768,25 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.

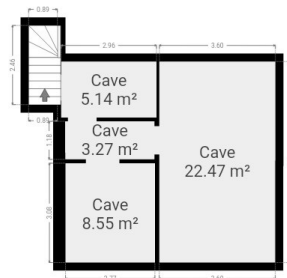


6. CROQUIS - SOUS-SOL

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

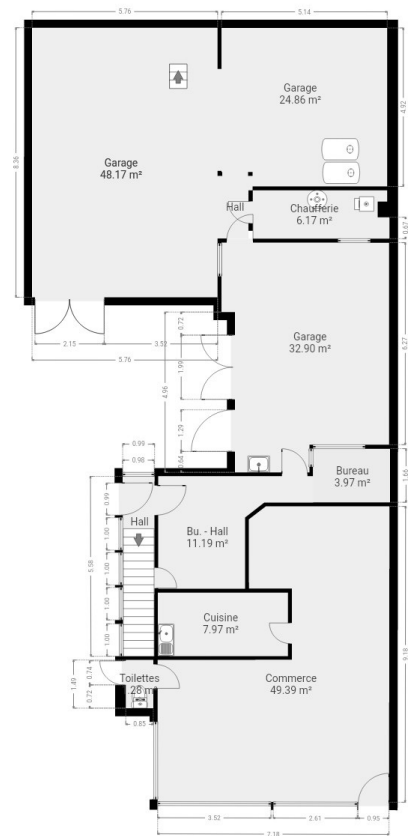


6. CROQUIS - REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

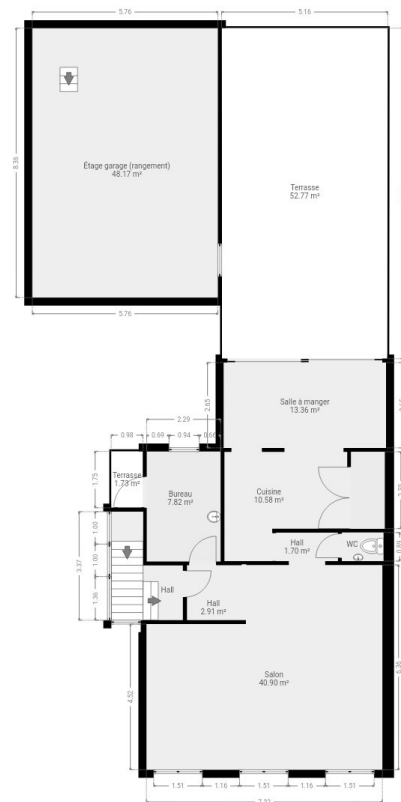


6. CROQUIS - ETAGE 1

I TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

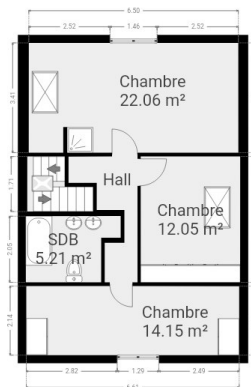


6. CROQUIS - ETAGE 2

I TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture partie principale

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

Toiture garages

Type	Deux versants
Charpente	Métallique
Couverture de toit	Ardoises naturelles et verre
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Pierres et briques et blocs de béton
Parement	Pierres et briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Système	Chauffage central à circulation d'eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière (IDEAL)
Diffusion	Radiateurs
Régulation	XX
Production d'ECS	Boiler couplé (VAN MARCKE)
Citerne	Aérienne de 2 x 1000 l.
Appoint	K7 à bois dans le living

Système de ventilation

Type	XX
------	----

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteur	2 compteurs - Mono horaire
Situation	Commerce et garage
Tableaux	En attente

Egouttage

Type	Communal, relié à l'égout
------	---------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non. Mais puits relié à un puits sous la cour qui alimente les robinets extérieurs
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, voir ci-dessus

Système d'alarme	Oui
------------------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	/
Puissance	/

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 300 m ²
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 52 m ²
Orientation	Sud-Ouest

Compteurs

Electricité	Deux compteurs (habitation et commerce)
Eau	Individuel (avec décompteur pour le commerce)
Gaz	Individuel



! TIPS !

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



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Cuisine

Revêtement de sol

Carrelage en terre cuite.

Murs intérieurs

Traditionnels.
Crédence.

Plafond

Traditionnel

Mobilier

Mobilier et plan de travail carrelé.

Electroménagers

- 🔌 Frigo encastré.
- 🔌 Taque de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- 🔌 Four traditionnel encastré.
- 🔌 Lave-vaisselle encastré.
- 🔌 Hotte.

Sanitaires

- 🔌 Evier double bac en résine.
- Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de bains

Revêtement de sol

Revêtement souple.

Murs intérieurs

Carrelage ou lambris en bois.

Plafond

Lambris en bois.

Sanitaires

- ☺ Baignoire. Robinet mitigeur monocommande (GROHE). Panoplie douchette à main.
- ☺ Double lavabo sur meuble de rangement. Robinets d'eau chaude, robinets d'eau froide.
- ☺ Miroir sur meuble de rangement.
- ☺ WC sur pied.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Néant
Permis d'urbanisme ?	En attente
Dates et objets des permis d'urbanisme	En attente
Permis d'environnement ?	En attente
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	En attente
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 23 juillet 2026

Note : les informations urbanistiques ont été demandées le 23 juillet 2026 et seront disponibles sur demande dès que réceptionnées.

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 sera libre de bail et d'occupation au jour de l'acte.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'a concédé aucune servitude ou condition spéciale.

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

Contrôle à effectuer avant le

En attente

/

/

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20260814023557

93 kg CO₂/m².an

393 kWh/m².an

94 944 kWh

E

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

04/08/2026

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

27/07/2026

27/07/2027

Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Déclarations de la propriétaire

Le bien a été inondé par deux fois.

Février 1984 : hauteur d'eau: caves presque pleines (30cm avant le plafond). Pas de dégâts matériels. Pas de déclaration à l'assurance faite. Pas de travaux réalisés par la suite.

Décembre 1993 : hauteur d'eau: caves pleines + 20cm dans le magasin. Pas de dégâts matériels. Pas de déclaration à l'assurance faite. Pas de travaux réalisés par la suite. De plus, il n'y a jamais eu de soucis de ruissellement d'eau par le jardin.

Aléa Moyen

Bordé par un axe

12. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremairlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

13. NOS RESEAUX



facebook

