



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Saint-Donat, 4 5002 Saint-Servais

Immeuble de rapport conforme (3 app.) à rénover

259.000 €



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 et conditions spéciales
10. Certifications
11. Publicité et visites
12. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

À Saint-Servais, rue Saint-Donat, découvrez ce rare immeuble de rapport composé de trois logements urbanistiquement conformes, offrant charme, revenus immédiats et réel potentiel de valorisation. À rénover, il constitue une excellente base pour un investissement à moyen et long terme.

Le rez-de-chaussée développe $\pm 75 \text{ m}^2$ et propose un appartement 2 chambres avec séjour, cuisine, salle de bains et agréable terrasse de $\pm 21 \text{ m}^2$ orientée Est.

Au 1er étage, l'appartement de $\pm 55 \text{ m}^2$ comprend une chambre, salon, salle à manger, cuisine et salle de douche. Le 2e accueille un logement de configuration similaire, également de $\pm 55 \text{ m}^2$.

Au 3e étage, deux greniers offrent un potentiel particulièrement intéressant : la disposition permet d'envisager une évolution de l'appartement supérieur vers un duplex.

Chaque logement dispose d'une cave. L'immeuble bénéficie de trois façades, facilitant notamment de futurs travaux d'isolation. Chauffage individuel au gaz, compteurs gaz et électricité individuels, châssis principalement PVC double vitrage. PEB : G, D et F.

Les trois appartements sont actuellement loués et les loyers sont en ordre.

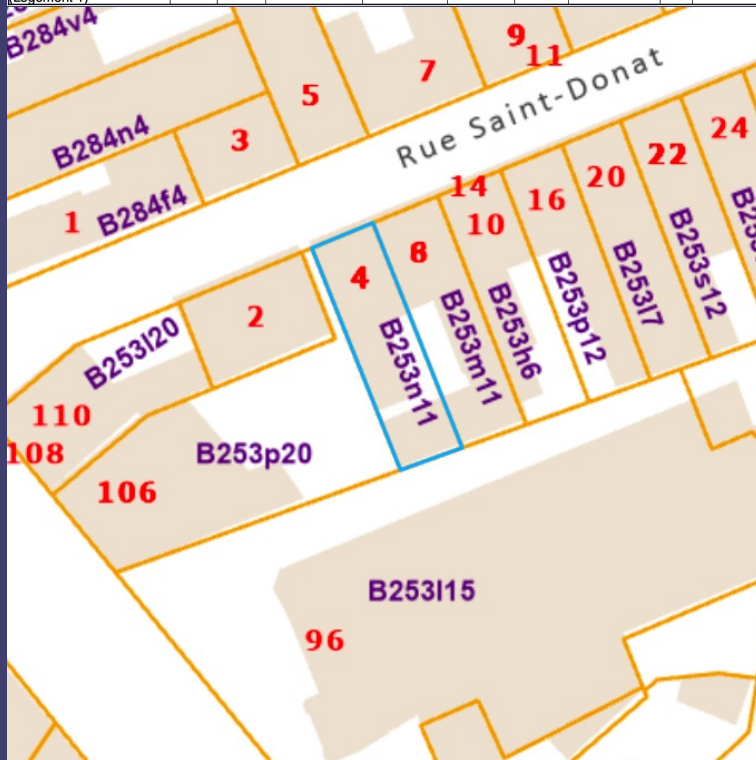
Un immeuble de rapport conforme, déjà productif et offrant une belle marge de valorisation après rénovation.

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	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Saint-Donat 4 (Sans acte de base)		B	0253N11P0001	PART.COMM. GEN. (BAT)	140.0	---	1931		
2 - Rue Saint-Donat 4 (Logement 3)		B	0253N11P0004	APPARTEMEN T #	---	---	1931	2F	595
3 - Rue Saint-Donat 4 (Logement 2)		B	0253N11P0003	APPARTEMEN T #	---	---	1931	2F	627
4 - Rue Saint-Donat 4 (Logement 1)		B	0253N11P0002	APPARTEMEN T #	---	---	1931	2F	734



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°35'51" N L : 5°08'16" E
Contenance totale du terrain	1,40 ares
Disponibilité	Oblig. loc. à respecter
Orientation	Nord en façade avant
Détails appartement rez	
Superficie habitable (*)	+/- 75 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Terrasse	1 - 21 m ²
Détails appartement 1^{er}	
Superficie habitable (*)	+/- 55 m ²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1
Terrasse	Non
Détails appartement 2^{ème}	
Superficie habitable (*)	+/- 55 m ²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1
Terrasse	Non
Annexes	
Caves	Oui, pour chaque appartement + 1 commune
Greniers	Oui, pour appartements des étages
Parkings/garages	Non

5. FINANCIER

Prix de départ

259.000 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	595,00 EUR + 627,00 EUR + 734 EUR = 1.956,00 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 4.390,00 EUR
🏠 Précompte immobilier (2025)	+/- 2.461,38 EUR

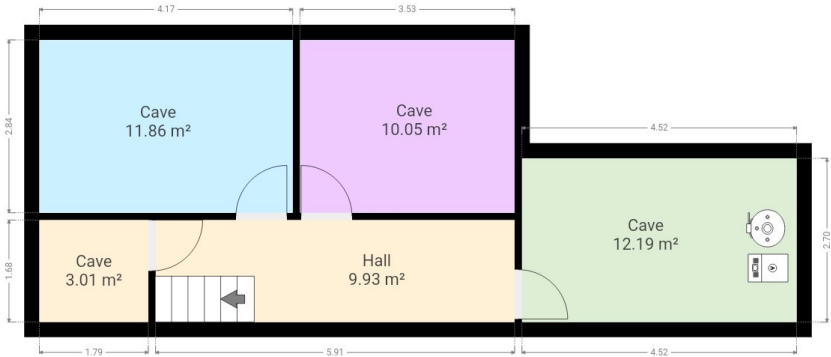
Frais d'acquisition*

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 **XX EUR**.



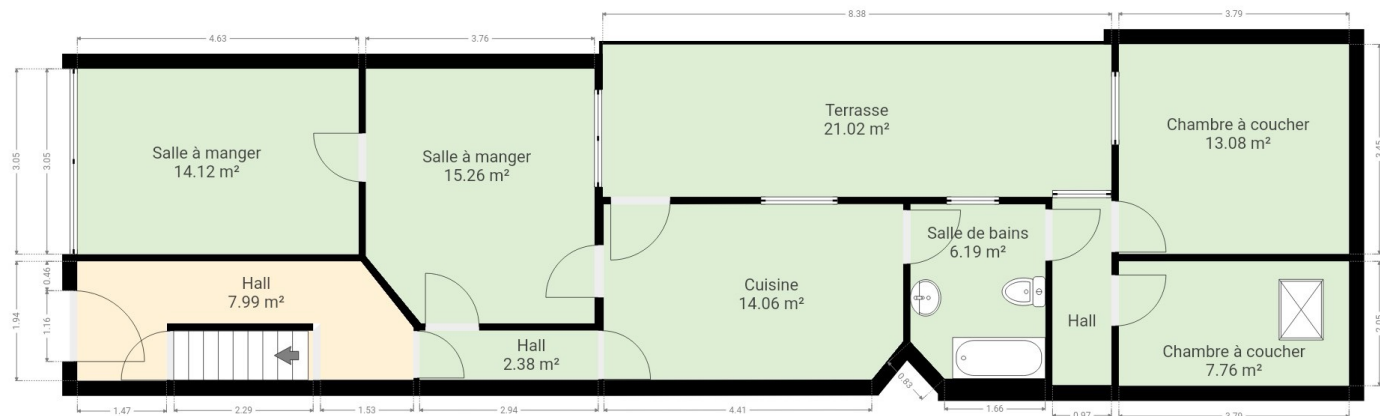
6. CROQUIS | Sous-sol

	Parties communes
	App. rez
	App. 1 ^{er}
	App. 2 ^{ème}



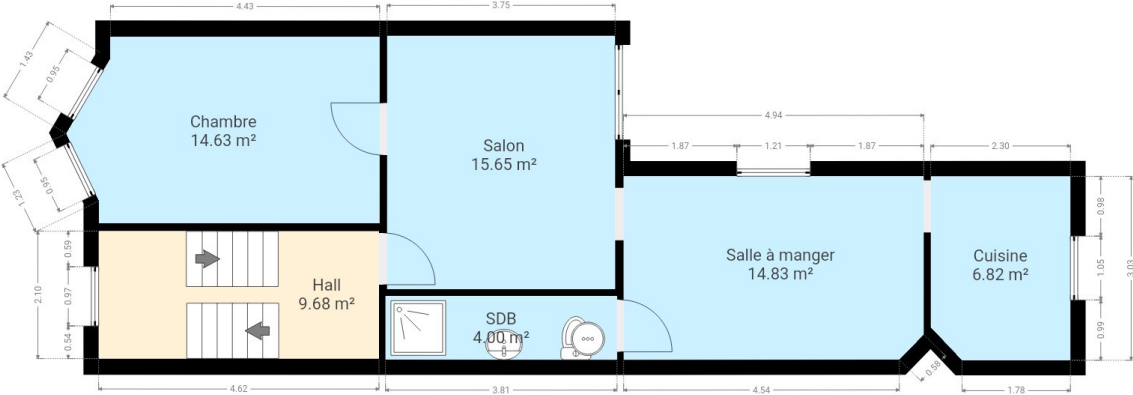
6. CROQUIS | Rez-de-chaussée

	Parties communes
	App. rez
	App. 1 ^{er}
	App. 2 ^{ème}



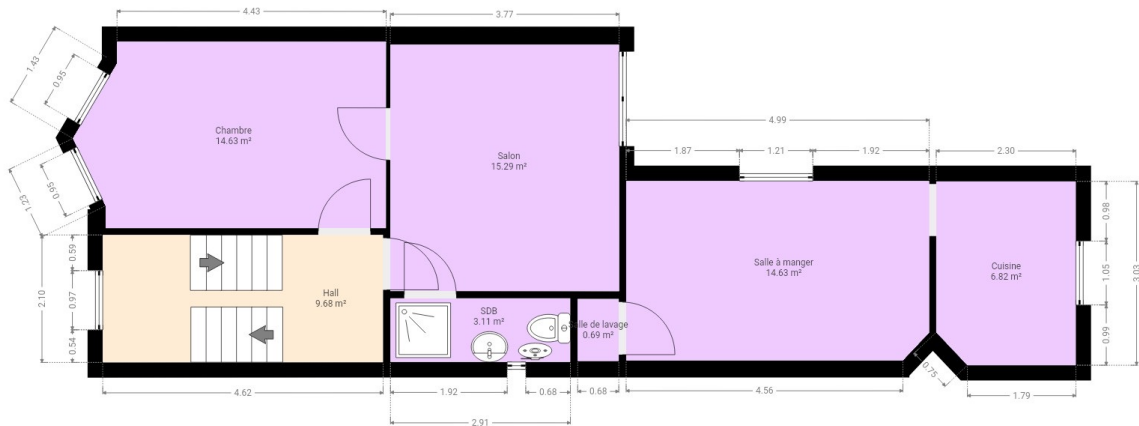
6. CROQUIS | Etage 1

	Parties communes
	App. rez
	App. 1 ^{er}
	App. 2 ^{ème}



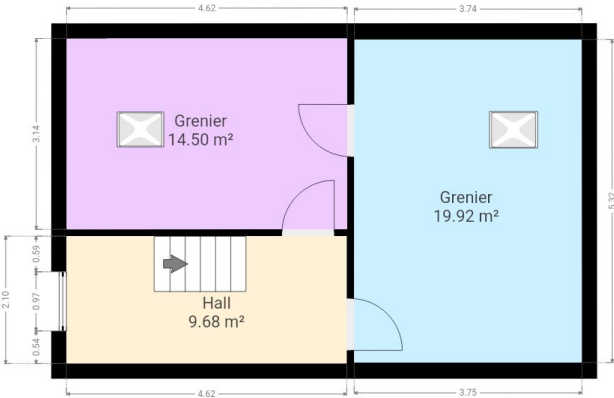
6. CROQUIS | Etage 2

	Parties communes
	App. rez
	App. 1 ^{er}
	App. 2 ^{ème}



6. CROQUIS | Etage 3

	Parties communes
	App. rez
	App. 1 ^{er}
	App. 2 ^{ème}



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3 (côté droit, il s'agit d'un passage)

Toiture

Type	Deux versants et toiture plate
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles et revêtement souple type <i>derbigum</i>
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre ou béton travaillé
Elévation	Briques et pierres
Parement	Briques
Seuils et encadrement fenêtres	Pierre

Chauffage

Type	Individuels (chaudière au rez, convecteurs aux étages)
Combustibles	Gaz naturel
Production d'ECS	Par la chaudière ou par des chauffe-eaux

Système de ventilation

Type	Non
------	-----

Compteurs

Eau	Collectif
Electricité	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC principalement et bois pour certains
Vitrage	Double pour l'ensemble
Divers	/

Egouttage

Type	Collectif
------	-----------

Divers

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

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	/
Orientation	/
Terrasse	Oui – pour le rez
Superficie	21 m ²
Orientation	Est

! 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	Habitat
Plan Communal d'Aménagement	En attente
Guide Régional d'Urbanisme	En attente
Permis d'urbanisme ?	Non
Date et objets des permis d'urbanisme	/
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Conformité urbanistique pour la division du bien en 3 logements	Oui, confirmé par un mail de la Ville de Namur le 03/08/2026
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 23 juillet 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la Commune de Namur le 23 juillet 2026. En attente de réception. 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 ET CONDITIONS SPECIALES

Pas de servitudes ou de conditions spéciales reprises dans le titre de propriété. Le propriétaire confirme qu'il n'en a octroyé aucune.

10. CERTIFICATIONS

Individuels

Attestations de conformité électrique

L'immeuble étant destiné à faire l'objet d'une rénovation complète, les installations électriques des différentes unités privatives ainsi que celles des parties communes sont vendues **dans leur état actuel et sans garantie de conformité.**

L'acquéreur reconnaît en être pleinement informé et **fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de l'ensemble des travaux, adaptations et mises en conformité des installations électriques**, tant privatives que communes, qui seraient nécessaires ou imposés par la réglementation applicable.

Dans ce contexte et dans toute la mesure permise par les dispositions légales applicables, **l'acquéreur dispense expressément le vendeur de faire procéder préalablement à la vente aux contrôles des installations électriques et de produire les procès-verbaux, attestations ou certificats y afférents**, l'acquéreur prenant à sa charge les contrôles et travaux nécessaires dans le cadre de la rénovation complète de l'immeuble.

Certificats énergétiques

Appartement rez

Code unique	20260819007627
Emissions spécifiques de CO ₂	110 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	585 kWh/m ² .an
Label	G

Appartement 1er

Code unique	20260819003634
Emissions spécifiques de CO ₂	65 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	339 kWh/m ² .an
Label	D

Appartement A3 - 11

Code unique	20230306000530
Emissions spécifiques de CO ₂	87 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	473 kWh/m ² .an
Label	F

Général

Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	31/07/2026
Date de validité de l'extrait	31/07/2027

11. SITUATION LOCATIVE

Ceci est un résumé de la situation locative actuelle. Les documents seront transmis au candidat-acquéreur après établissement d’une offre sérieuse.

Unité	Type de bien	Garant?	Date sign.	Prise d’effet	Durée initiale	Échéance initiale	Loyer de base	Loyer actuel	Charges (communs, eau)	Garantie locative	EDL E	Situation des loyers
RDC	App. 2 ch.	Non	04/10/2002	15/10/2002	3 ans	15/10/2005	450,00 €	464,90 €	50,00 €	900	Non	En ordre
1er	App. 1 ch.	Non	28/10/2010	01/08/2010	3 ans	31/07/2013	425,00 €	425,00 €	50,00 €	850	Non	En ordre
2ème	App. 1 ch.	Oui	24/10/2024	01/11/2024	1 an renouvelable	31/10/2025	500,00 €	500,00 €	50,00 €	1000	Oui - 24/10/2024	En ordre
										Sur compte propriétaire		

12. 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

Agent immobilier IPI 511.724

0474.53.67.17

Antoine@pierremarlair.be

13. NOS RESEAUX



facebook

