



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Mazy 137 bte 15 5100 - JAMBES/NAMUR

Appartement 1 chambre à deux pas de toutes les facilités

149.000 €



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.

Prise de RDV en ligne via notre site internet (onglet : « prendre rendez-vous »).

PIERRE MARLAIR & CO vous présente cet appartement une chambre situé au 4^e étage de la résidence « Soleil Levant », rue Mazy à Jambes.

Idéalement situé à proximité immédiate des commerces, transports, grands axes et de toutes les facilités qu'offre Jambes, cet appartement développe une superficie habitable d'environ 44 m² et constitue une opportunité particulièrement intéressante tant pour une occupation personnelle que pour un investissement.

L'appartement se compose d'un hall, d'un agréable séjour d'environ 18 m², d'une cuisine, d'une chambre ainsi que d'une salle de bains. Une cave privative d'environ 1,40 m² complète utilement l'ensemble.

Le bien a été entièrement rénové en 2018-2019 (châssis PVC, mise en conformité de l'installation électrique, radiateurs, sanitaires, cuisine) et vient de bénéficier d'un rafraîchissement des peintures.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une installation centrale commune au mazout, avec répartition des consommations au moyen de calorimètres électroniques.

Sur le plan énergétique et technique, l'appartement bénéficie d'un certificat PEB D avec une consommation spécifique de 277 kWh/m².an. L'installation électrique est conforme, le contrôle étant valable jusqu'au 8 mai 2044.

Le bien est actuellement libre d'occupation et sera disponible à l'acte. À titre indicatif, son potentiel locatif est estimé à environ 600 EUR/mois hors charges, dans un secteur recherché et dynamique.

Une excellente opportunité pour un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement à Jambes.

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	Número de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan- ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Mazy 137 15 (A 44+C09)		B	0511AP0035	APPARTEMEN T #	---	---	1971	2F	734

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'34" N L : 4°52'27" E
Nom de la résidence	RESIDENCE « BORDS DE MEUSE ET SOLEIL LEVANT »
Contenance du terrain	9 ares 86 centiares (d'après l'acte de base)
Superficie nette habitable (*)	+/- 44 m²
Superficie salon	+/- 18 m²
Nombre de chambre	1
Nombre de pièce d'eau	1
Cave	Oui, de +/- 1,40 m²
Garage	Non
Grenier	Non
Année ou période de construction	1971 (enrôlement au PI)
Orientation	Nord-Ouest
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Rénové entièrement en 2018-2019 - Rafrainchi en 2026 (peintures)

(*) 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.

5. FINANCIER

Prix de présentation 149.000 EUR

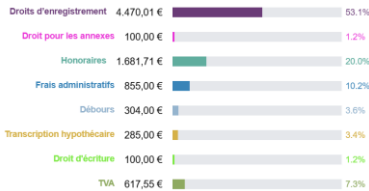
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

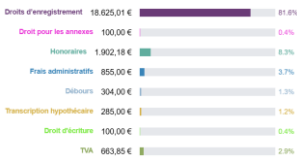
Revenu cadastral net	734,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.648,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 923,00 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

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 **8.413,27 EUR**.



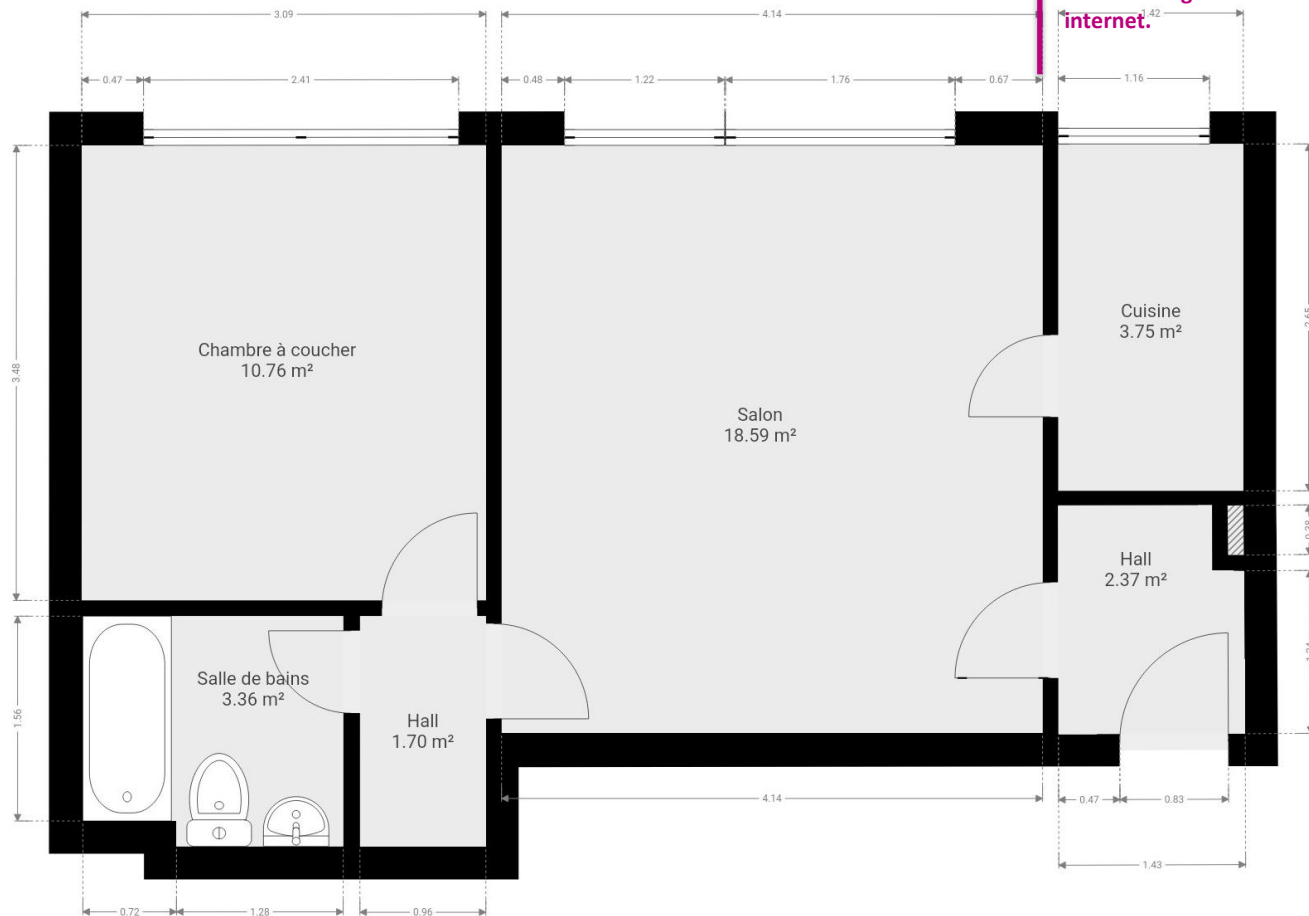
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **22.835,04 EUR**.



6. CROQUIS | Quatrième étage

! TIPS !

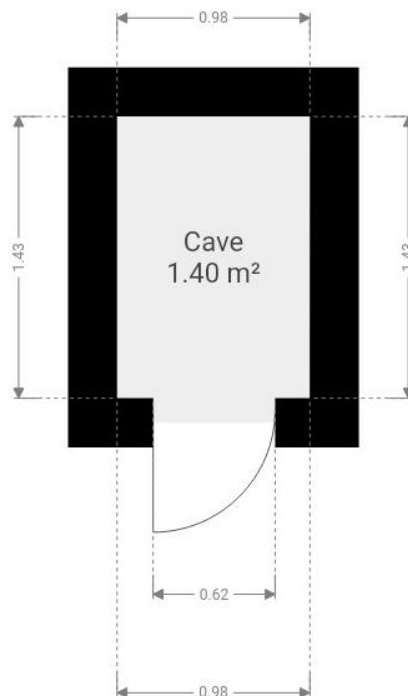
Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.



6. CROQUIS | Rez-de-chaussée

! TIPS !

Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.



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	Immeuble : 3 façades Appartement : 1 façade

Maçonnerie

Soubassement	Briques
Elévation	Béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central commun
Combustible	Mazout
Générateur	Chaudière commune non visitée
Diffuseurs	Radiateurs en acier à ailettes
Régulation	Vannes thermostatiques
Citerne	Commune. Enterrée de 10.300 litres. Prochain contrôle d'étanchéité à réaliser pour le 29 mai 2034
Production d'ECS	Par la chaudière commune
Répartition	Calorimètres électroniques à radiofréquence

Système de ventilation

Type	Aucun
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau froide	Compteur général – répartition via les quotités
Eau chaude	Décompteur

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Rails pour rideaux

Electricité

Compteur	Communiquant
Situation	Rez-de-chaussée
Tableaux	Rez-de-chaussée : avec disjoncteur général et différentiel 300mA Appartement (hall) : avec différents 30mA et protection des circuits

Egouttage

Type	Commun
Système en place	Égout communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts ?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Oui, commun
-------------------	-------------

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non



I 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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

Mobilier

☺ Meubles bas : 1 armoire double porte.

☺ Meubles suspendus : 1 armoire double porte.

Electroménagers

☺ Cuisinière (BEKO) avec four et 4 taques de cuisson.

Sanitaires

Évier simple bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Parquet stratifié de type Quick-Step.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Partiellement carrelés (au niveau de la baignoire).

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Lavabo suspendu avec robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- ☺ Miroir.
- ☺ Cuvette sur pied avec chasse économique (GEBERIT).
- ☺ Baignoire + panoplie douche : robinet mitigeur (GROHE), pommeau et rideau de douche.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	En attente de la commune de Namur
Schéma de développement	Classe A – minimum 35 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Namur

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 12 août 2026. En attente de réception.

Les renseignements urbanistiques seront donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'auraient pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'auraient 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.

À titre indicatif, le bien présente, en l'état, un **potentiel locatif de l'ordre de 600 EUR hors charges**, dans un secteur particulièrement recherché et dynamique.

! TIPS !

Le cas échéant, tous les documents
locatifs sont disponibles sur simple
demande.



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



Certificat énergétique

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

20260718006795
68 kg CO₂/m².an
277 kWh/m².an
12 725 kWh/an
D

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
8 mai 2019
8 mai 2044
BTV

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle
Résultat
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
12 août 2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
25 août 2026
25 août 2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa moyen d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap

12. COPROPRIETE

L'appartement fait partie de la **Résidence « Soleil Levant »**, intégrée à l'Association des copropriétaires **« Bords de Meuse & Soleil Levant »**, BCE 0877.650.357.

Cette copropriété comprend deux bâtiments distincts, « Bords de Meuse » et « Soleil Levant », qui disposent de certaines clés de répartition et de fonds de réserve propres.

Le lot vendu est identifié par le syndic sous la référence A A44 – ARG – C09 et représente 21/1.000èmes dans la clé générale de copropriété.

La copropriété est actuellement administrée par le syndic professionnel AGILLA Properties SRL, désigné à compter du 1^{er} juillet 2025.

Charges de copropriété

Les provisions actuellement appelées pour le lot s'élèvent à 446,25 EUR par trimestre, soit 1.785 EUR par an ou environ 148,75 EUR par mois.

À titre indicatif, le décompte arrêté pour l'exercice du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025 fait apparaître un coût total de 2.608,45 EUR pour le lot, soit une moyenne de ± 217 EUR/mois, comprenant les charges communes ainsi que les consommations imputées au lot.

Le détail du décompte comprend notamment les honoraires du syndic, l'assurance de l'immeuble, les frais administratifs et bancaires, l'entretien et les réparations de l'ascenseur, l'entretien du chauffage collectif, l'entretien général du bâtiment, l'électricité des parties communes, les consommations d'eau, le nettoyage des communs, les produits d'entretien ainsi que les frais liés au personnel de copropriété.

Les charges liées au chauffage et à l'eau sont réparties suivant les clés propres au bâtiment et les consommations relevées. L'historique transmis par les vendeurs montre une évolution variable des charges du lot d'un exercice à l'autre, celles-ci dépendant notamment des consommations et des dépenses extraordinaires de la copropriété.

Fonds de roulement et fonds de réserve

Au 27 août 2026, le fonds de roulement permanent de la copropriété s'élève à 22.462 EUR. La quote-part théorique correspondant au lot vendu est de 471,70 EUR.

La copropriété dispose par ailleurs de fonds de réserve distincts pour les deux bâtiments. À la même date, le fonds de réserve propre au bâtiment « Soleil Levant » s'élève à 5.755,40 EUR, dont 318,90 EUR correspondent à la quote-part du lot vendu. Le syndic précise que le fonds de réserve reste acquis à la copropriété lors de la mutation.

Le bilan comptable arrêté au 31 mars 2025 faisait encore apparaître un fonds de réserve « Bords de Meuse » de 90.698,28 EUR et un fonds de réserve « Soleil Levant » de 16.729,44 EUR, certaines réserves ayant entre-temps été utilisées pour financer les dépenses et travaux décidés par l'assemblée générale.

Chauffage et eau chaude

L'immeuble « Soleil Levant » dispose d'une installation collective de chauffage au mazout, qui assure également la production collective d'eau chaude sanitaire.

12. COPROPRIETE (bis)

Travaux et entretien de la copropriété

Les derniers procès-verbaux d'assemblée générale montrent une copropriété qui fait l'objet d'un suivi technique régulier.

En juin 2025, l'assemblée a notamment examiné l'état d'avancement de travaux importants réalisés sur les toitures et terrasses, essentiellement dans le bâtiment « Bords de Meuse ». À cette date, le chantier de toiture était pratiquement achevé et la rénovation des terrasses arrivait également dans sa phase finale, avec pose des garde-corps, démontage des échafaudages et travaux de finition. Le budget annoncé était alors indiqué comme respecté.

Il ressort du PV de décembre 2025 que ces travaux de rénovation de toiture et de terrasses étaient arrivés au stade de la réception et des dernières réserves, plusieurs finitions demeurant encore à vérifier ou corriger.

Chaufferie et équipements techniques

L'assemblée s'est également penchée sur le remplacement des décompteurs ISTA et sur la possibilité d'installer des vannes privatives permettant d'isoler certaines installations dans les appartements.

Lors de l'assemblée extraordinaire du 22 décembre 2025, il a été décidé de retenir un taux de déperdition de chaleur de 20 % dans le cadre de la répartition des frais de chauffage pour l'exercice 2025-2026.

Cette même assemblée a approuvé un devis d'environ 7.700 EUR TVAC pour l'installation de vannes mélangeuses à trois voies au niveau de l'immeuble Soleil Levant, afin d'améliorer la régulation de la production de chaleur.

Isolation et amélioration énergétique

Une réflexion a également été ouverte concernant l'amélioration de l'isolation du bâtiment « Soleil Levant », notamment via une éventuelle isolation du plancher du grenier ou de la toiture afin d'améliorer les performances énergétiques générales de l'immeuble.

À l'AG du 11 juin 2025, ce point a toutefois été reporté à une assemblée ultérieure. Les documents transmis ne font donc pas état, à ce jour, d'un marché de travaux d'isolation définitivement voté.

Procédures et contentieux

Le PV de juin 2025 indique que les dossiers contentieux qui étaient encore en cours avaient été clôturés.

Le syndic confirme par ailleurs expressément dans son courrier du 27 août 2026 qu'aucune procédure judiciaire n'est actuellement en cours au sein de la copropriété et qu'aucune dette résultant d'un litige n'est due par les vendeurs.

Acte de base et organisation de la copropriété

L'acte de base initial date du 7 mars 1969. Il organise les deux résidences « Bords de Meuse » et « Soleil Levant », avec distinction entre parties privatives et parties communes et différentes clés de répartition selon les bâtiments et équipements concernés.

Un acte de base modificatif a été établi en 2018.

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. PUBLICITÉ 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@pierremlair.be



MARLAIR x PAN DSON

15. NOS RESEAUX



facebook

