



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue Léon François 50A bte 1
5170 - BOIS-DE-VILLERS**

Appartement RDC 2 chambres avec jardin + parking extérieur



2



98 m²



2

270.000 €



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 sur notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Nous vous présentons cet agréable appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble récent (2016) situé à Bois-de-Villers.

D'une superficie confortable de 98 m², ce bien offre un cadre de vie pratique et paisible tout en étant à proximité des commodités. Il se compose comme suit : hall d'entrée, water-closet indépendant, 2 chambres, une salle de douches, une salle de bains, une buanderie, un coin vestiaire et un séjour de +/- 46m² avec cuisine US full équipée.

Le jardin et la terrasse, idéal pour profiter des journées ensoleillées, constituent un véritable atout pour les amateurs de nature et de tranquillité. Un emplacement de parking extérieur est également inclus.

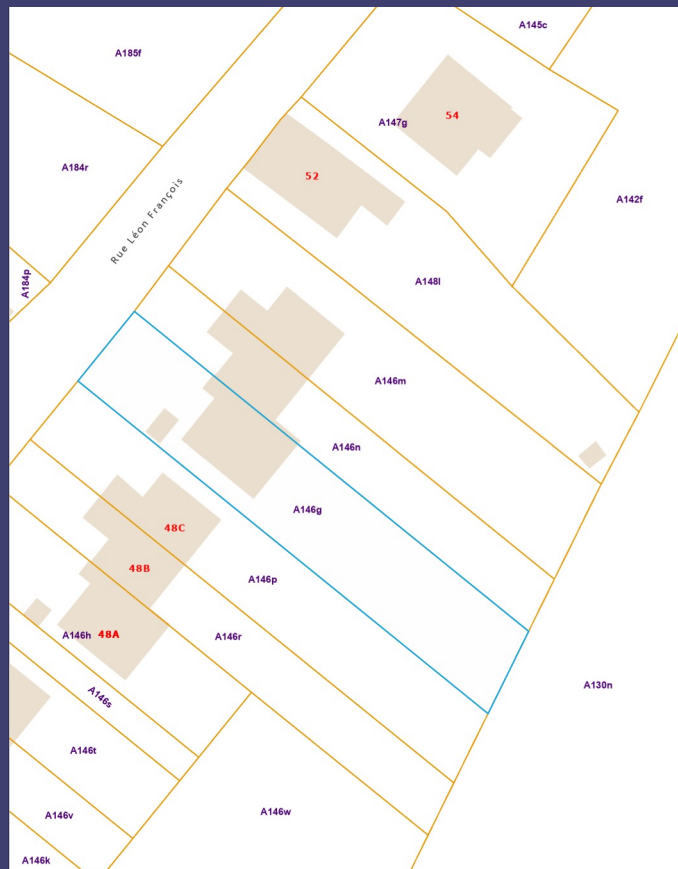
Pensé pour un confort optimal, ce bien bénéficie d'une isolation performante (PEB B), une ventilation simple flux, des châssis double vitrage en PVC et d'une installation électrique conforme.

Un appartement lumineux et spacieux vous attend ! Ne tardez pas à le visiter.

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°40'07" N L : 4°83'31" E
Nom de la résidence	LES TERRASSES DU BOIS DES CHENES I
Contenance du terrain	8 ares 10 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 98 m²
Superficie pièce principale	+/- 46 m²
Superficie jardin	+/- 498 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	2
Cave	Non
Emplacement de parking	Oui, extérieur
Garage	Non
Année ou période de construction	2016
Orientation	Sud-Est
Etat du bien	Excellent

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

5. FINANCIER



Prix de départ 270.000 €

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 »

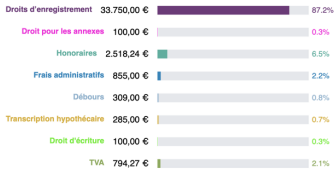
Informations fiscales

Appartement A1 + parking P7

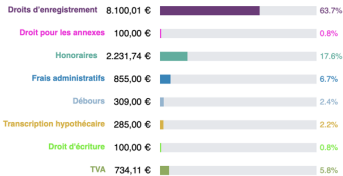
Revenu cadastral net	1.172,00 EUR + 15,00 EUR = 1.187,00 EUR
Revenu cadastral indexé	+/- 2.664,34 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier	+/- 1.393,78 EUR (RCI x 0,523125)

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

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **38.711,51 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

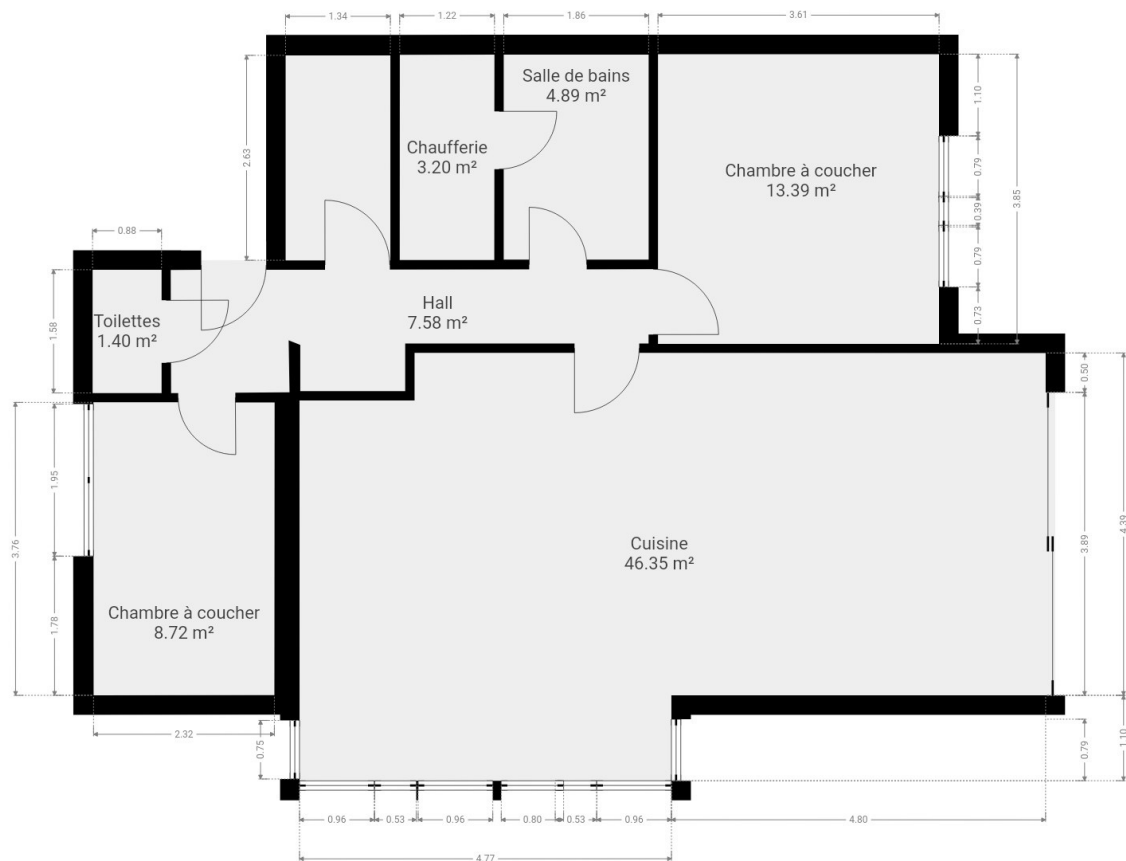


Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **12.714,86 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | Rez-de-chaussée



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	3

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Élévation	N.C
Parement	Crépis

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Circulation d'eau chaude
Combustible	Electricité
Diffuseurs	Par le sol
Générateur	Pompe à chaleur air/eau (MITSUBISHI)
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par un boiler thermodynamique
Répartition	Néant

Système de ventilation

Type	Ventilation simple flux
------	-------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Barres de tentures

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local extérieur
Tableau	1

Egouttage

Système en place	Egout communal
------------------	----------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, reliée sur les communs
Capacité	N.C
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui

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

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

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Vidéophone	Oui
------------	-----

Extérieurs

Jardin individuel	Oui
Contenance	498 m ²
Orientation	Sud-Est
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 20 m ²
Orientation	Sud-Est



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.

Équipements

Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 2 armoires simple porte, 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 armoire double porte.
- ☞ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte, 2 armoires double porte, 1 armoire simple porte.
- ☞ Ilot : 2 armoires double porte, table.

Electroménagers

- ☞ Frigo encastré.
- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Table de cuisson (BOSCH).
- ☞ Lave-vaisselle (JUNKER).
- ☞ Hotte (AIRFORCE).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande.

Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire en acrylique encastrée. Panoplie douche à main. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Double lavabo encastré dans meuble de rangement (2 tiroirs). Robinet mitigeur monocommande (HANSGRÖHE).
- ☺ Meuble de rangement suspendu double porte. Miroir. Eclairage.
- ☺ Radiateur sèche-serviettes.
- ☺ Accessoires.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés (douche).

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique. Paroi en verre.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement (2 tiroirs). Robinet mitigeur monocommande (HANSGRÖHE).
- ☺ Miroir.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Sans objet
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	30/07/2014
Objet	Construction de 3 immeubles de logements
Permis d'environnement ?	Non
Date	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Disponibles

Note : les informations urbanistiques dites notariales, reçues le 9 septembre 2026, par la commune de Profondeville, 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

9. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale ayant pris cours le 1^{er} juin 2025, conclu pour une durée d'un an, prorogé jusqu'au 31 mai 2027.

La locataire a toutefois donné son préavis, de sorte que le bail prendra fin le **31 octobre 2026**.

En conséquence :
Si l'acte authentique intervient après cette date, le bien sera **libre d'occupation**.
Si l'acte intervient avant le 31 octobre 2026, l'acquéreur reprendra le bail en cours jusqu'à son échéance effective.

Le loyer actuel s'élève à **950 EUR hors charges**, auquel s'ajoute une provision de **50 EUR** couvrant la quote-part de l'occupant dans les frais des parties communes.
L'électricité et l'eau sont à charge du locataire.

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 et des servitudes textuellement reprises ci-dessous :

Servitudes d'égouttage :

« Les parcelles 2, 5 et 7 telles que décrites ci-dessous (et reprises au plan de division ci-annexé sous lots 2, 6 et 11) sont respectivement grevées d'emprises en sous-sol, en vue du passage des canalisations et de l'égouttage, ainsi que de la pose d'un collecteur commun, devant servir aux parcelles 1 et 3 (s'agissant de la parcelle 2) ; 4 et 6 (s'agissant de la parcelle 5) et 9 et 9 (s'agissant de la parcelle 7), ainsi que d'une servitude d'accès et de passage en vue de permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement, la réparation et le renouvellement de ces canalisations souterraines et de ce collecteur commun. »

Servitude de vue :

« Il est constitué sur les parcelles 3 et 4 une servitude de vue réciproque, ainsi que repris sur le plan de division et de mesurage ci-annexé (...) »

Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.

! TIPS !



Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20260902017560
25 kg CO₂/m².an
96 kWh/m².an
10.429 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
20 novembre 2015
20 novembre 2040
BTV

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
27/08/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Gris
31/08/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Quotités dans les parties communes :

Appartement (A1)

Emplacement de parking extérieur (P7)

Total

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Fonds au 14/09/2026

Fonds de roulement

Fonds de réserve pour la copropriété

Litiges en cours

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

Charges mensuelles communes occup. totales à prévoir

Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

LES TERRASSES DU BOIS DES CHENES I

380/1.000èmes

19/1.000èmes

399/1.000èmes

Néant

Aucune

1.000,00 EUR, soit 399,00 EUR pour les lots concernés

250,00 EUR, soit 99,75 EUR pour les lots concernés

Oui, concernant le crépis des façades.

Oui

25/09/2014

Non

Néant

Oui

2023, 2024

+/- 47 EUR par mois

+/- 53 EUR par mois

Frais de fonctionnement des parties communes

Néant

Oui

2021, 2026

Coordonnées du syndic :

MEUSARDENNES

Avenue Cardinal Mercier, 43/7

5000 Namur

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



PIERRE
MARLAIX

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

Manon DETHY

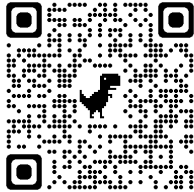
Stagiaire IPI n°: 520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



15. NOS RESEAUX



facebook

