



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Place Josephine Charlotte 36 bte 18 5100 - JAMBES

Appartement 2 chambres + cave



2



96 m²



1

240.000 €



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 »).

Perché au 6^e étage (avec ascenseur), cet appartement rénové coche les cases essentielles d'un quotidien agréable : confort, luminosité, bonne performance énergétique (PEB B) et une localisation particulièrement pratique.

À deux pas du centre de Jambes et à proximité immédiate du centre de Namur, il bénéficie de toutes les commodités, commerces et transports à portée de main.

Le bien est composé comme suit sur une superficie habitable de +/- 96 m² : hall d'entrée, wc indépendant, cuisine, deux chambres, pièce de vie, salle de douches.

Le bien dispose en outre d'une cave privative.

Nous retenons : PEB B, installation électrique conforme, chauffage central gaz de ville, chaudière à condensation récente, châssis PVC double vitrage (2016), vue dégagée, beaux volumes,...

Loyer potentiel : 850 EUR hors charges.

Prenez de la hauteur ! Que ce soit pour y vivre ou pour investir, cet appartement mérite le détour.

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°46'09" N L : 4°87'71" E
Nom de la résidence	Le Champeau
Contenance du terrain	9 ares 15 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 96 m²
Superficie pièce principale	+/- 28 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Emplacement de parking	Non
Garage	Non
Année ou période de construction	1965
Orientation	Sud-Est
Etat du bien	Très bon

(*) 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 départ
240.000 €

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 »

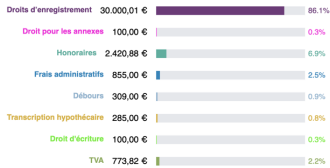
Informations fiscales

Appartement + cave

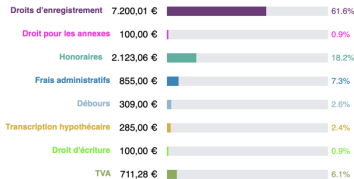
Revenu cadastral net	1.053,00 EUR
Revenu cadastral indexé	+/- 2.363,56 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier	+/- 1.325,07 EUR (RCI x 0,560625)

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

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **34.843,71 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.



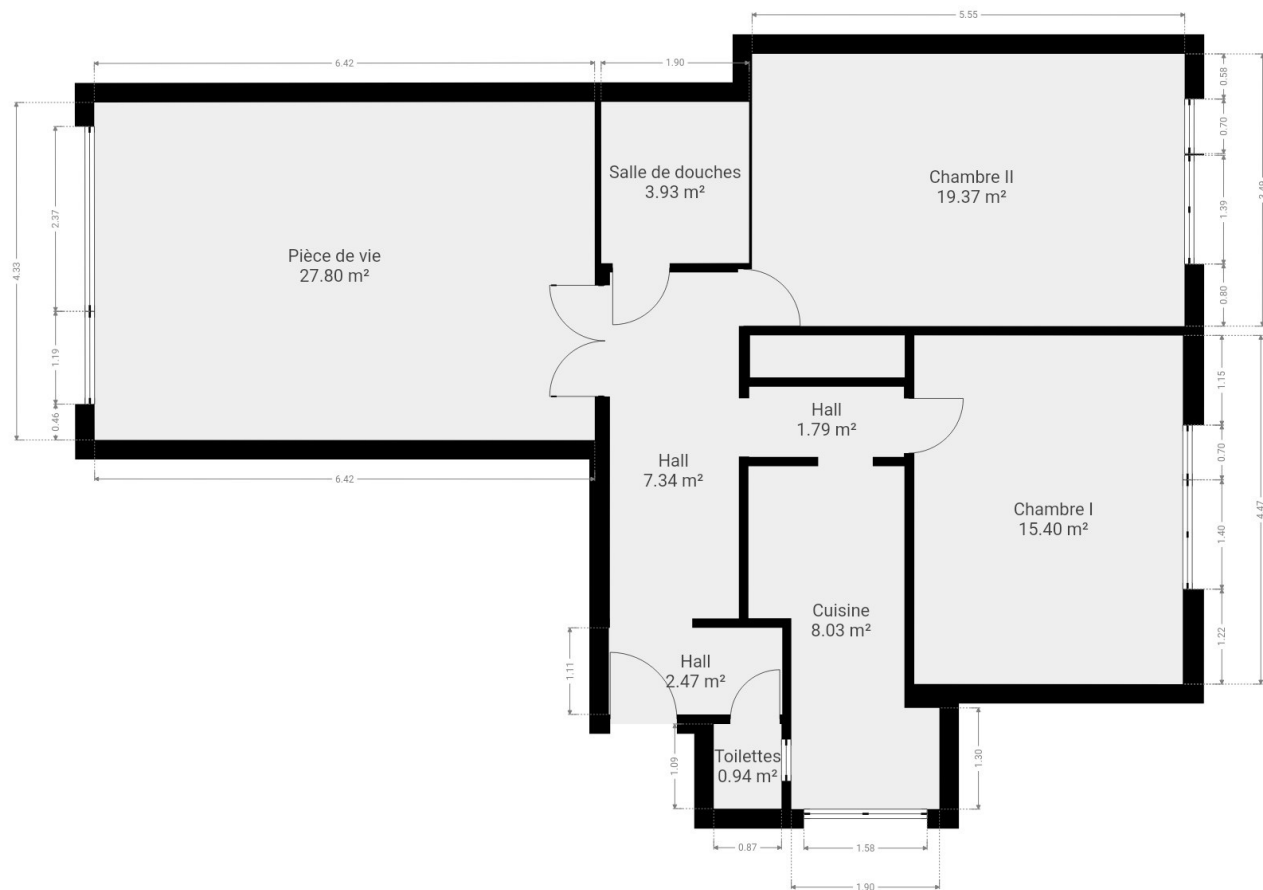
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.683,35 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.



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 | 6^e étage



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	2

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Carburant	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs en fonte ou en acier
Générateur	Chaudière à condensation (REMEHA) 2023
Régulation	Thermostat d'ambiance (HONEYWELL) et vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière (SDB) et boiler électrique (cuisine)
Répartition	Néant

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans SDB
------	---------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteurs
Gaz	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Intelligent (bi-horaire)
Situation	Sous-sol (local compteurs)
Tableau	1

Egouttage

Type	Communal
Système en place	Egout 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
-------------------	-----

Vidéophone	Oui
------------	-----

Parlophone	Oui
------------	-----

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant



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 imitation parquet.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

Equipements

Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 6 armoires simple porte.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 3 armoires double porte.
- ☞ Eclairage.

Electroménagers

- ☞ Cuisinière au gaz (SIEMENS) avec table de cuisson 4 zones, four traditionnel.
- ☞ Hotte (NOVY).
- ☞ Lave-vaisselle.
- ☞ Frigo/congélateur.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande.
Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement deux tiroirs. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Miroir. Eclairage.
- ☺ Emplacement machine à laver.
- ☺ Extracteur d'air.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A+ (min 45 log/h)
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	27/01/2004, 24/01/2012, 23/05/2019, 02/06/2021,
Objet	Placement parabole, Régularisation de la fermeture d'une terrasse par des châssis, attestation conformité pour l'existence d'un studio
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 par la commune de Namur, 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 par la Commune concernée.

9. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale ayant pris cours le 1^{er} février 2026, conclu pour une durée de trois ans.

La locataire a toutefois donné son préavis, de sorte que le bail prendra fin le **30 novembre 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 **795 EUR hors charges**, auquel s'ajoute une provision de **130 EUR** couvrant les consommations personnelles d'eau ainsi que la quote-part de l'occupant dans les frais des parties communes. L'électricité et le gaz sont à charge du locataire.

À titre indicatif, le bien présente un **potentiel locatif de l'ordre de 850 EUR hors charges**, dans un secteur particulièrement recherché et dynamique.

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 »



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20230319011690
17 kg CO₂/m².an
94 kWh/m².an
11.848 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
9 juin 2016
9 juin 2041
BTV

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
01/09/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Gris
05/03/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

LE CHAMPEAU

Quotités dans les parties communes :
Appartement + cave (18)

48/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant
Aucune

Fonds au 2 septembre 2026

Fonds de roulement
Fonds de réserve pour la copropriété

9.000,00 EUR, soit 432,00 EUR pour les lots concernés
38.659,63 EUR, soit 1.855,66 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?
Date de l'acte de base
Acte de base modificatif ?
Date de l'acte de base modificatif

Oui
03/07/1964
Non
Néant

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

Oui
2024 (01/01/2024 → 31/12/2024) & 2025 (01/01/2025 → 31/12/2025)
+/- 40 EUR par mois
+/- 100 EUR par mois
Frais de fonctionnement des parties communes
Oui – eau

PV d'AG

Disponibles ?
Quelles années ?

Oui
2024 (x2), 2025, 2026

Coordonnées du syndic :
BUREAU COLLIN
Avenue Prince de Liège, 91/11
5100 Jambes
info@bureau-collin.be

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

