PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue Prince de Liège, 102
5100 - JAMBES

Appartement 2 ch. avec cave - garage en option

2 | +/- 66 m² | 1

160.000 €

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 www.pierremarlair.be (« onglet « prendre rendez-vous »).

Situé à Jambes, au sein de la résidence Princesse Paola, cet appartement deux chambres séduira les amateurs de confort et de praticité grâce à sa proximité immédiate des commerces, des transports et des principaux axes. En parfait état d'entretien, il offre un cadre de vie agréable et lumineux. L'entrée dessert un vaste séjour composé d'un salon et d'une salle à manger, prolongé par une cuisine équipée fonctionnelle. Le hall de nuit mène à deux chambres, une salle de bains avec baignoire et un WC indépendant. Une cave privative complète utilement l'ensemble. Un garage fermé peut être également acquis en option (25.000 EUR).

L'appartement bénéficie d'un chauffage central collectif au gaz avec chaudière à condensation, de châssis en PVC à double vitrage haut rendement et d'une ventilation par ouvertures d'extraction dans la salle de bains et le WC. L'installation électrique est conforme jusqu'en 2047 et le certificat PEB affiche un label D (324 kWh/m².an), offrant une performance énergétique cohérente avec le type de construction. Actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale, il constitue une superbe opportunité d'investissement avec un loyer potentiel (indexation) de 756,27 € par mois. Le locataire habite les lieux depuis 26 ans et souhaiterait rester le plus longtemps possible. Un bien soigné, fonctionnel et idéalement situé, à découvrir sans tarder.

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	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Avenue Prince de Liège 96 +		A	0285LP0000	GARAGE	20.0	---	1967	2F	96
2 - Avenue Prince de Liège 102 (A.REZ/C/C1)		B	0165CP0003	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1965	2F	872

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 50°46'32'' N L : 4°88'45'' E
Nom de la résidence	Princesse Paola
Contenance du terrain	10 ares 43 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 66 m²
Superficie living	+/- 25 m²
Superficie garage	+/- 18 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui - +:- 4,5 m²
Grenier	Oui - collectif, avec séchoir
Année ou période de construction	1965 (enrôlement au PI)
Orientation	Ouest (living) - Est (chambres)
Disponibilité	Conditions locatives à respecter
Etat du bien	Parfait état d'entretien

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

5. FINANCIER

Prix de départ

160.000 EUR (+ 25.000 EUR pour le garage)

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

Pour tous les lots vendus (appartement + cave)

- Revenu cadastral net 872,00 EUR
- Revenu cadastral indexé (2026) 2.005,6, EUR (RC x 2,3)
- Précompte immobilier (2025) 1.124,38 EUR (RCI x 0,560625)

Pour tous les lots vendus (garage)

- Revenu cadastral net 96,00 EUR
- Revenu cadastral indexé (2026) 220,80 EUR (RC x 2,3)
- Précompte immobilier (2026) 123,78 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition* (sur base du prix de départ de l'appartement, sans le garage)

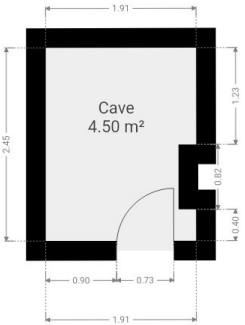
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 8.813,87 EUR sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 24.291,95 EUR sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

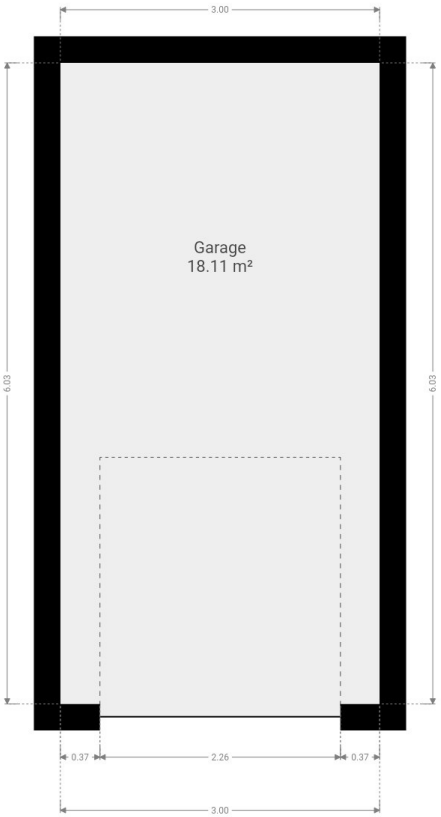
* sur base du prix annoncé

6. CROQUIS | Cave



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | Garage



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | Appartement

CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

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	4 façaces

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Béton et briques
Parement	Béton et briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Collectif - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Générateur	Chaudière collective à condensation – non-visitée
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière commune avec boiler
Répartition	Par des calorimètres électroniques

Système de ventilation

Type	OER dans la SDB et le WC

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteurs
Gaz	Collectif avec calorimètres électroniques

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement (U_g = 1,4 W/m².K)
Divers	/

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Communs
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
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 – collectif (2025)

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non
Superficie	Sans objet
Orientations	Sans objet

! 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
Revêtement souple.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.
Crédence carrelée.

Plafond
Plafonné et peint.

Equipements
Mobilier en suffisance

Electroménagers
- Frigo encastré.
- Four encastré.
- Table de cuisson électrique 4 zones.
- Hotte.
- Emplacement pour machine à laver.

Sanitaires : évier simple bac en inox. Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

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

Revêtement de sol
Revêtement souple.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Portions de murs carrelées.

Plafond
Plafonné et peint.

Sanitaires
- Baignoire encastrée. Panoplie douchette. Robinet mitigeur monocommande.
- Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Plan communal d'aménagement	En attente
Schéma de développement	En attente
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 réception, demandées le 18 juin 2026.

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur le 18 juin 2026 et seront disponibles sur demande.
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

Bail	
Type de bail	Bail de résidence principale
Dates	
Date de signature du bail	29/06/2000
Date de début de bail	01/07/2000
Durée du bail	9 ans (reconduit)
Loyer	
Loyer de base	17.000 BEF (421,41 EUR)
Loyer actuel	683 EUR
Loyer potentiel	756,27 EUR
Charges	
Charges communes à provisionner au propriétaire	100 EUR (quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes)
Charges privatives à provisionner au propriétaire	60 EUR (consommations personnelles de chauffage et d'eau)
Charges privatives à provisionner au fournisseur	Électricité (coût selon mode de vie)
Garantie locative	
Montant	51.000 BEF (1.264,25 EUR)
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
Etat des lieux	
Présence	Oui
Date de l'état des lieux	01/07/2000
Enregistrement	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Non

Note : si l'appartement est vendu sans le garage, il faudra procéder à une ventilation du loyer entre appartement et garage

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.

! 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	20260604033814
Emissions spécifiques de CO_2	59 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	324 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	24.402 kWh
Label	D

Attestation de conformité électrique

Conformité	Conforme
Date du contrôle	14/11/2022
Conforme jusque	14/11/2047
Organisme de contrôle	Enercetec

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle	Sans objet
Résultat	Sans objet
Conforme jusqu'au	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	En attente

BDES

Résultat	Gris (pas d'indice de pollution)
Date de l'extrait	17/06/2026
Date de validité de l'extrait	17/06/2027

Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété	**PRINCESSE PAOLA**
Quotités dans les parties communes :	
Appartement (R02) + cave 1	**40/1.000èmes**
Garage	**Pas de quotités car pas de copro**
Frais	
Frais liés à l'acquisition de parties communes	**Néant**
Dettes dues à l'association des copropriétaires	**Néant**
Indemnité emménagement	**Néant**
Fonds au 31/12/2023	
Fonds de roulement (pour le lot)	**1.040 EUR pour le lot**
Fonds de réserve (pour la copropriété)	**10.148,19 EUR pour la copropriété**
Litiges en cours	**Néant**
Particularités	**Les vitrines situées à front de l'avenue Prince de Liège vont probablement être vendues, en cours de discussion**
Acte de base	
Disponible ?	**Oui**
Date de l'acte de base	**17/07/1964**
Acte de base modificatif ?	**Oui**
Date de l'acte de base modificatif	**06/05/2003**
Décomptes individuels	
Disponibles ?	**Oui**
Quelles années ?	**2023, 2024**
Analyse 2024 pour l'appartement :	
Charges communes (non occupants) totales à prévoir	**644,93 EUR (année) – 53,74 EUR (mois)**
Charges communes (occupants) totales à prévoir	**1.151,48 EUR (année) – 95,95 EUR (mois)**
Charges privatives à prévoir pour occupant	**Chauffage et eau (527,51 EUR pour l'année / 43,95 EUR pour le mois)**
PV d'AG	
Disponibles ?	**Oui**
Quelles années ?	**2023, 2024, 2025**

Coordonnées du syndic :
AGILLA PROPERTIES
Rue des Colonies, 56/4
5003 Saint-Marc
info@agilla.be

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.
** Pour l'appartement*

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 espérerons 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 MARLAIR & co | Nous vous étonnerons

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX

facebook

Instagram