



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue du Tricointe 51
5530 - YVOIR**

UN BOUT DU MONDE À YVOIR : PIERRE, DESIGN & NATURE

265.000 €

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 - conditions spéciales - division
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

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

Il y a des maisons que quelques chiffres suffisent à décrire. Et puis il y a celles qu'il faut aller voir. Rue du Tricointe 51, au bout d'une petite voie sans issue, celle-ci appartient clairement à la seconde catégorie.

Derrière ses murs en pierre calcaire se cache une habitation profondément transformée et agrandie, où le charme de l'ancien rencontre une architecture résolument contemporaine. Pierre, zinc, bois, métal, grandes ouvertures et lignes épurées composent aujourd'hui un lieu singulier, chaleureux et bourré de personnalité.

La maison développe $\pm 115 \text{ m}^2$ habitables pour $\pm 145 \text{ m}^2$ utiles. Sa pièce de vie de $\pm 35 \text{ m}^2$ accueille une superbe cuisine HÄCKER, particulièrement bien équipée, avec un généreux plan de travail en Corian, ainsi qu'un poêle à bois LOTUS en stéatite qui participe pleinement à l'ambiance des lieux. Les propriétaires déclarent d'ailleurs l'utiliser quasi exclusivement pour se chauffer, les convecteurs électriques individuels servant essentiellement d'appoint.

L'habitation compte actuellement une chambre, avec possibilité d'en aménager une seconde, et deux espaces sanitaires. Ici encore, les détails font la différence : parquet, pierre naturelle, mosaïque, sanitaires suspendus, robinetteries encastrées, rangements sur mesure... Sans oublier l'étonnant escalier contemporain en métal, avec marches en tôle larmée et garde-corps perforé, qui résume à lui seul le parti pris architectural de la maison.

À l'extérieur, après division parcellaire, la propriété profitera d'un jardin de $\pm 630 \text{ m}^2$, agrémenté d'un chalet, d'une serre vitrée de $\pm 12 \text{ m}^2$ et d'une réserve à bois d'une capacité de $\pm 12 \text{ m}^3$. Trois emplacements de stationnement complètent l'ensemble, dans un environnement rural et verdoyant particulièrement paisible.

Et derrière son caractère se cache une maison techniquement intéressante : PEB C, 13 panneaux photovoltaïques RISEN développant 5,395 kWc, installation électrique conforme jusqu'en 2036, station d'épuration individuelle et alimentation en eau par puits privé, sans raccordement à la distribution publique. Une analyse réalisée en 2021 avait conclu à la conformité de l'eau au moment du prélèvement.

Les consommations communiquées sont également intéressantes : sur la dernière période annuelle, les propriétaires ont prélevé environ 3.173 kWh sur le réseau tandis que leurs panneaux y ont injecté environ 4.247 kWh. Leur nouvel acompte ENGIE s'élève à 40,50 €/mois. Des chiffres indicatifs et dépendants du mode de vie de chacun.

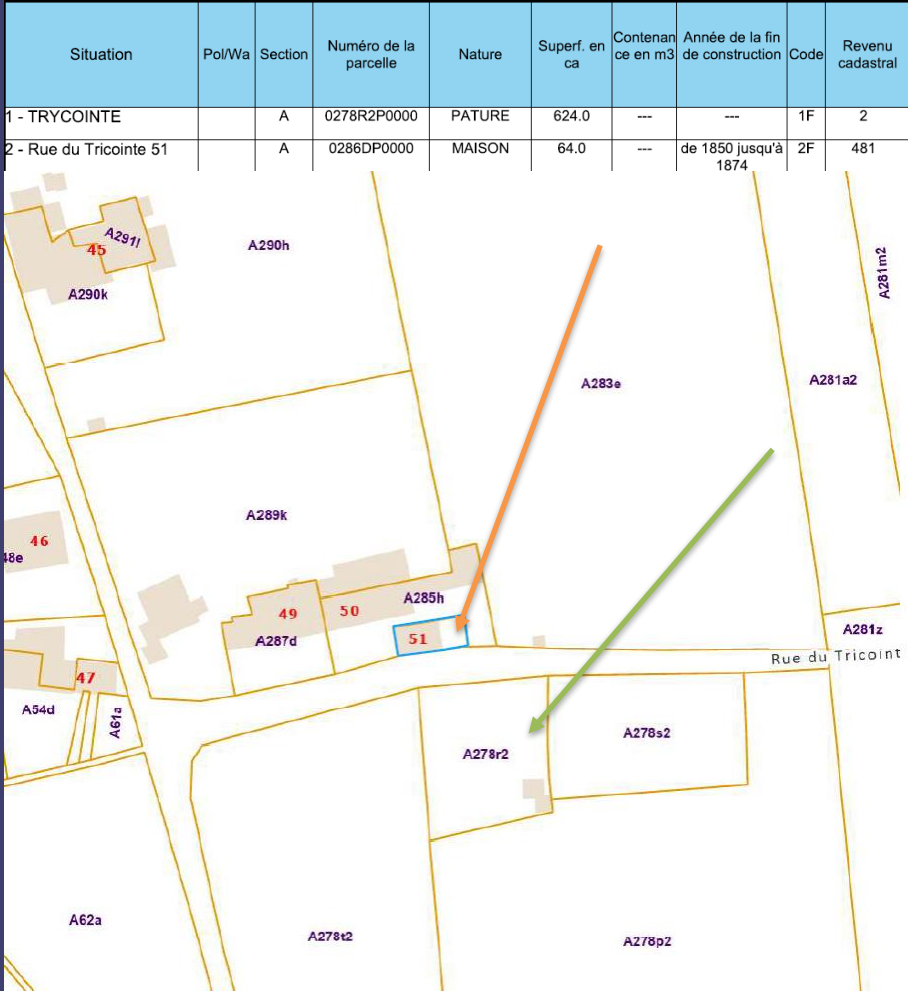
Vous cherchez une maison standardisée ? Passez votre chemin.

Vous cherchez plutôt un lieu avec une âme, une architecture assumée, de beaux matériaux, de la nature et cette impression assez rare d'être un peu ailleurs ? Alors, venez jusqu'au bout du chemin.

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 GÉNÉRAUX

Contenance du terrain (maison)	64 centiares
Contenance du terrain (jardin) après division	6 ares 30 centiares (d'après le plan du géomètre)
Environnement	Cadre rural et verdoyant, au bout d'une voie sans issue
Superficie habitable (*)	+/- 115 m²
Superficie utile (**)	+/- 145 m²
Superficie jardin	+/- 630 m²
Superficie pièce principale	+/- 35 m²
Nombre de chambres	1 (possibilité 2)
Nombre de pièces sanitaires	2
Garage	Non
Parkings extérieurs	3
Année ou période de construction	Entre 1850 et 1874 (enrôlement au précompte immobilier)
Extension	2012
Dates des différents travaux	Chalet (2007) - cuisine (2009) - peintures et mise en conformité IE (2011) - poêle (2012) - panneaux photovoltaïques (2023)
Orientation	Sud
Disponibilité	À l'acte

5. FINANCIER



Prix de départ 265.000 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 »

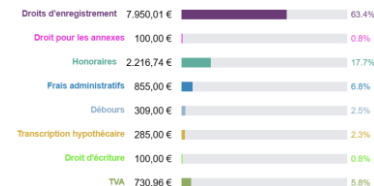
Informations fiscales

- Revenu cadastral non indexé – maison : 481,00 EUR
- Revenu cadastral non indexé – terrain : 2,00 EUR

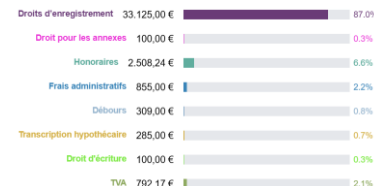
Note : le revenu cadastral actuellement attribué à la parcelle 278R2 est celui applicable avant la division parcellaire. À la suite de cette division, l'administration cadastrale est susceptible de procéder à une réévaluation et/ou à une ventilation du revenu cadastral. Le revenu cadastral définitif attaché au terrain cédé pourra dès lors être modifié.

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

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 **12.546,71 EUR**.



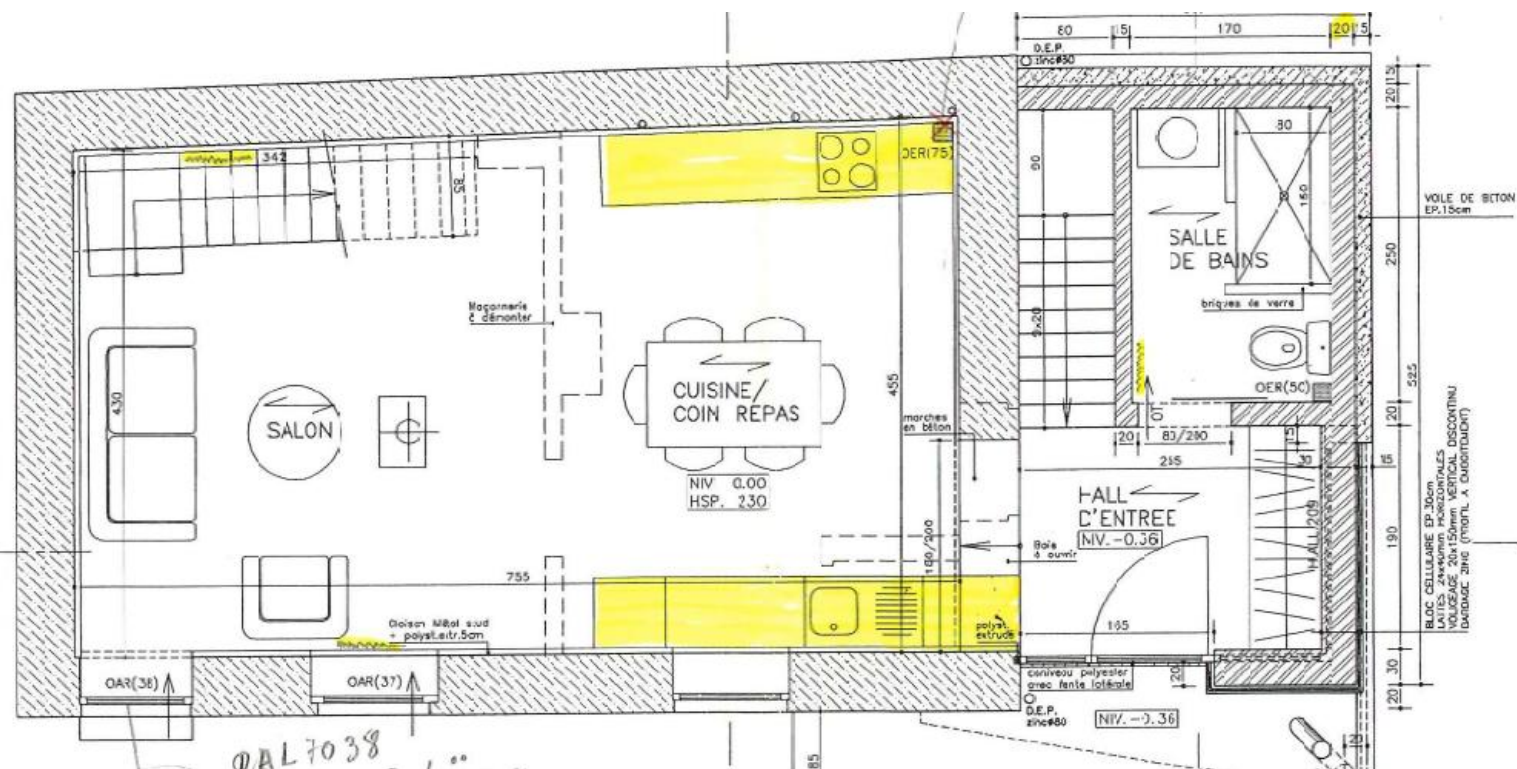
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **38.074,41 EUR**.



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

! TIPS !

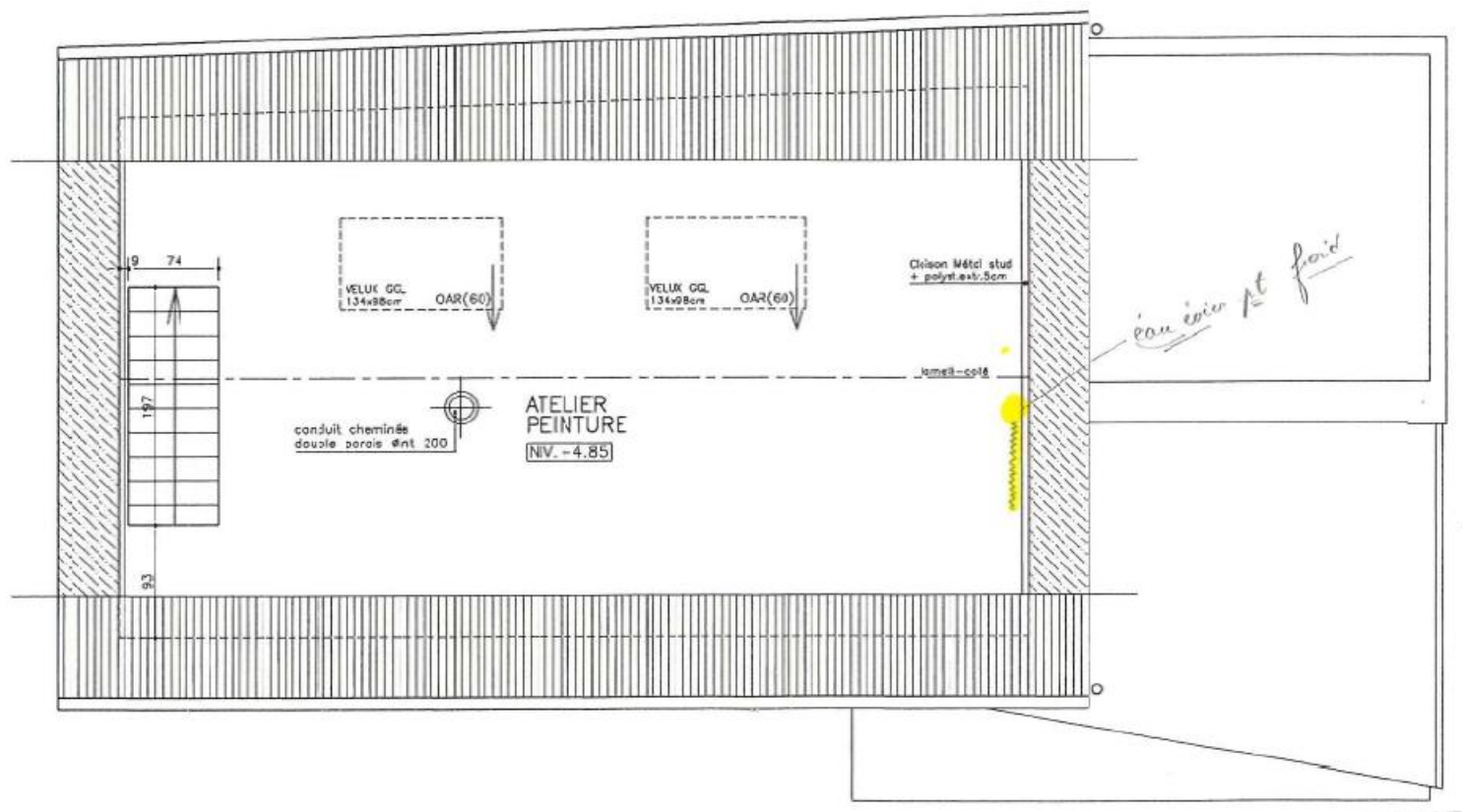
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



The floor plan shows a residential unit with the following features and dimensions:

- Staircase (PAIER):** Located on the left, with a width of 11.22 and a level of NIV. +2.50. The staircase is labeled HSP 215.
- Bathroom (SALLE DE BAINS):** Located at the top right, containing a toilet and a sink. Dimensions include 75, 80/205, 15, 100/95, and 102. A door is labeled OAR(50).
- Bedroom (CHAMBRE):** Located at the bottom right, containing a bed. Dimensions include 205, 435, and 205. A door is labeled OAR(40).
- Hallway (HALL 110):** Located between the bathroom and the bedroom, with a door labeled HALL 110.
- Construction Notes:**
 - cloison légère Metal stud ép.10cm
 - cloison Metal stud + polyester 5cm
 - Mobilier à remettre
 - Bole à ouvrir
 - 00/00
 - 140
- Other Dimensions:** 310, 75, 80/205, 15, 100/95, 102, 101, 85, 300.

6. CROQUIS | COMBLES



Architectural floor plan showing ventilation details for two levels: CAVE 1 EXISTANTE (NIV. -2.03) and CAVE II (NIV. -2.20, HSP 1.88). The plan includes a central staircase and various ventilation points (douches, cuisine, lave-linge, ORIFICE VENTIL.). Dimensions are provided for various sections, and a note at the bottom indicates 'CONDUITES D'ÉCOUTAGE SUSPENDUES AUX PLAFONDS DES CAVES ET VIDES VENTILES'.

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 : Construction traditionnelle en maçonnerie, composée d'un corps de bâtiment ancien en moellons de pierre calcaire et d'une partie profondément transformée/agrandie à la suite du permis de 2009. Le dossier thermique établi dans le cadre des travaux permet notamment d'identifier, pour certaines parois anciennes, une maçonnerie en moellons calcaires d'environ 60 cm d'épaisseur, doublée intérieurement dans les zones concernées par les travaux. Le projet de 2009 porte expressément sur la transformation et l'extension de l'habitation.

Nombre de façades : 3 façades.

Maçonneries :

- partie ancienne : murs massifs en moellons calcaires ;
- parties transformées/extension : compositions contemporaines en maçonnerie/béton avec isolation, suivant plans et dossier thermique ;
- parements extérieurs associant principalement pierre naturelle, enduit et finitions contemporaines selon les différentes façades.

Transformation / extension : Importante transformation et extension autorisée par permis d'urbanisme délivré en 2009 ; travaux réalisés principalement à partir de 2009/2010. Les plans d'architecte détaillent notamment l'extension du volume d'habitation.

Toitures / charpente :

- toiture inclinée sur le volume ancien en ardoises naturelles ;
- autre composition de toiture inclinée avec finition en zinc ;
- présence également d'une toiture plate sur une partie de l'extension.
- Charpente : structure traditionnelle en bois pour les parties inclinées, suivant les plans et éléments visibles.

Isolation : Voir certificat énergétique. Pour les travaux d'extension, le dossier thermique de 2009 renseigne notamment des parois et toitures isolées ainsi que des châssis PVC double vitrage prévus dans le cadre de l'extension.



Chauffage :

- Pas de chauffage central.
- Poêle à bois LOTUS M en stéatite, raccordement supérieur, installé en 2012. Le dossier comprend l'offre et la facture de L'Art du Feu.
- un ensemble de convecteurs électriques muraux individuels, visibles dans différentes pièces

Production d'ECS : Boiler électrique indépendant à accumulation.

Électricité : Installation contrôlée par Certinergie le 29/11/2023 et déclarée conforme. Le rapport renseigne une alimentation 230 V AC, protection de branchement 50 A et résistance de dispersion de terre de 8 Ω.

Consommations constatées des vendeurs : sur la dernière période annuelle communiquée (08/2025–08/2026), prélèvement réseau d'environ 3.173 kWh pour une injection photovoltaïque d'environ 4.247 kWh. Les vendeurs indiquent chauffer principalement l'habitation au moyen du poêle à bois, les convecteurs électriques étant utilisés ponctuellement. Nouvel acompte ENGIE communiqué : 40,50 €/mois. Données indicatives dépendant naturellement du mode de vie et d'occupation.

Eau : Alimentation en eau par puits privé : l'habitation n'est pas raccordée à la distribution publique d'eau, ce qui permet aux occupants de s'affranchir de la consommation facturée par un distributeur d'eau et représente dès lors une économie récurrente appréciable. Une analyse de l'eau a été effectuée par le laboratoire LARECO en mars 2021. À la suite de cette analyse, le Service public de Wallonie a confirmé que l'eau était conforme à la réglementation au moment du prélèvement. Le SPW recommande, cette source constituant la ressource en eau de l'habitation, de procéder à une nouvelle analyse tous les cinq ans.

Qualité de l'eau : Une analyse officielle de l'eau de puits a été réalisée en mars 2021. Le SPW indique, à la suite de cette analyse, que « l'eau est conforme à la réglementation ». Le courrier précise également que cette source constitue la seule ressource en eau et recommande une nouvelle analyse tous les cinq ans.

Egouttage / assainissement : Système d'épuration individuelle. Une déclaration environnementale de classe 3 a été introduite et enregistrée auprès de la commune d'Yvoir en 2023 pour une station d'épuration individuelle desservant une habitation unifamiliale.

Caméras : Installation de caméras de surveillance. La Zone de police Haute-Meuse atteste que l'installation contrôlée en décembre 2020 était conforme à la législation alors en vigueur.

Chalet de jardin : Chalet Coin Vert – modèle Island 420, commandé en 2007, avec double porte et fenêtre latérale.

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS (bis)

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.

Photovoltaïque : 13 panneaux photovoltaïques monocristallins RISEN, d'une puissance totale contrôlée de 5.395 Wc (5,395 kWc). Onduleur HYPONTECH. Le rapport de contrôle du 29/11/2023 confirme les 13 panneaux, la puissance de 5.395 Wc et la conformité de l'installation photovoltaïque. Le devis d'installation précise des panneaux RISEN Titan S, technologie monocristalline PERC.

Menuiseries extérieures :

- Châssis : principalement PVC, profilés multichambres, teinte gris clair ; différents formats selon les parties anciennes et rénovées.
- Vitrage : double vitrage à haut rendement documenté pour les menuiseries placées dans le cadre des travaux de transformation/extension de 2009-2010.
- Présence de fenêtres de toiture sur les volumes inclinés.

Menuiseries intérieures :

- portes intérieures à finition peinte ;
- plusieurs rangements intégrés et menuiseries réalisées sur mesure ;
- grands placards toute hauteur dans certaines zones ;
- mobilier fixe/intégré participant à l'aménagement architectural de l'habitation ;
- escalier contemporain à structure métallique, marches en tôle larmée et garde-corps en métal perforé/galvanisé.



En résumé ?



Rubrique	Donnée
Construction – Type	Traditionnelle en maçonnerie – partie ancienne en moellons calcaires épais ; habitation profondément transformée et agrandie en 2009-2010
Toiture – Type	Plusieurs volumes : toitures inclinées + toiture plate
Couverture	Ardoises naturelles / zinc selon volumes ; membrane d'étanchéité sur toiture plate
Charpente	Bois pour les parties inclinées
Isolation	Voir certificat énergétique et dossier thermique ; isolation renforcée dans les parties transformées/étendues
Chauffage	Individuel électrique + bois – absence de chauffage central
Diffuseurs	Convecteurs électriques muraux individuels
Chauffage principal utilisé	Poêle à bois LOTUS M en stéatite (2012) ; vendeurs déclarent l'utiliser quasi exclusivement
Production ECS	Boiler électrique indépendant à accumulation
Menuiseries extérieures	Principalement PVC multichambres – double vitrage ; double vitrage HR documenté pour les menuiseries issues des travaux
Menuiseries intérieures	Portes peintes, placards et rangements intégrés/sur mesure
Électricité	Installation individuelle – conforme suivant contrôle du 29/11/2023
Compteur	Bidirectionnel – prélèvement/injection séparés
Consommation électrique	± 3.173 kWh prélevés/an ; ± 4.247 kWh injectés/an sur la dernière période communiquée
Photovoltaïque	13 panneaux RISEN – 5,395 kWc – onduleur HYPONTECH
Eau	Puits privé – aucune eau de distribution
Analyse eau	Conforme lors de l'analyse de mars 2021 ; renouvellement quinquennal recommandé par le SPW
Égouttage	Système d'épuration individuelle – déclaration environnementale de classe 3
Divers	Escalier métallique en tôle larmée et garde-corps métallique perforé ; chalet de jardin

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol : Carrelage grand format dans les tons gris, en continuité avec l'espace de vie.

Murs et plafond : Murs plafonnés et peints. Crédence en parement minéral clair, composée de fines lames horizontales. Plafond plafonné et peint avec spots encastrés orientables. Présence d'une niche murale horizontale avec éclairage indirect intégré, apportant un éclairage d'ambiance au-dessus du plan de travail.

Mobilier : Cuisine équipée COULEUR CUISINE, composée de mobilier HÄCKER Classic – programme VENUS. Façades Magnolia brillant, corps de meubles assortis et longues poignées en aluminium poli. Nombreux espaces de rangement : armoires, tiroirs et grands coulissants, casseroles, range-couverts, meuble sous-évier et système de tri des déchets.

Plan de travail : Réalisé en CORIAN, coloris Pewter, offrant une importante surface de préparation. Égouttoir rainuré directement façonné dans le plan de travail à proximité de l'évier.

Évier et robinetterie : Grand évier FOSTER simple bac en inox, intégré au plan de travail. Robinetterie actuelle : mitigeur monocommande GROHE, finition chromée.

Électroménagers : Cuisine équipée d'une table de cuisson vitrocéramique SMEG 4 zones High-Light, d'un four encastré multifonction SMEG, d'un lave-vaisselle intégré SMEG et d'une hotte décorative murale SMEG en inox de 90 cm, avec éclairage intégré et débit annoncé de $\pm 750 \text{ m}^3/\text{h}$. Grand réfrigérateur-congélateur SIEMENS KG49NAXCF, finition inox/antracite, acquis en 2024.

Éclairage / électricité : Spots encastrés orientables au plafond, éclairage indirect intégré dans la niche murale et plusieurs prises électriques disposées au niveau du plan de travail.

Divers : Cuisine particulièrement fonctionnelle grâce à la longueur de ses plans de travail et à ses nombreux rangements. Ensemble aux finitions contemporaines associant Magnolia brillant, Corian gris clair, inox et parement minéral.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (rez-de-chaussée)

Revêtement de sol : Parquet en bois, posé en continuité avec la circulation de l'étage, ce qui donne à la pièce une finition assez inhabituelle et chaleureuse pour une salle d'eau.

Murs et plafond : Murs principalement plafonnés et peints. Espace douche habillé d'une mosaïque composée de fines barrettes rectangulaires dans les tons blanc et gris. Plafond peint avec spots carrés encastrés. Présence d'une fenêtre ouvrante directement dans l'espace douche, apportant éclairage et ventilation naturels.

Meuble vasque / lavabo : Aménagement réalisé autour d'une vasque rectangulaire DURAVIT. Important habillage sur mesure en pierre naturelle sombre polie, utilisé pour le plan, les retours verticaux et la tablette de fenêtre. Grand ensemble de miroirs / rangement miroir au-dessus de la vasque.

Robinetterie du lavabo : Robinetterie chromée encastrée dans le mur, avec bec mural séparé, permettant de dégager entièrement le plan autour de la vasque.

Douche : Douche avec receveur extra-plat blanc et parois habillées de mosaïque. Équipement comprenant une large douche de tête carrée, une douchette à main rectangulaire montée sur barre verticale et une robinetterie encastrée. Ensemble de finition chromée.

WC : WC suspendu, avec réservoir de chasse encastré et plaque de commande double touche GEBERIT.

Menuiseries / rangement : Ensemble de rangement intégré derrière les façades miroir au niveau du lavabo. Finitions réalisées sur mesure autour de la vasque et de la baie.

Éclairage : Éclairage par spots encastrés au plafond, complété par l'important apport de lumière naturelle de la fenêtre.

Divers : Salle d'eau particulièrement soignée, associant bois, pierre naturelle sombre, mosaïque, verre et éléments chromés, avec sanitaires suspendus et robinetteries largement encastrées afin de conserver des lignes très épurées.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHE (étage)

Revêtement de sol : Carrelage de grand format, ton gris anthracite.

Murs et plafond : Murs largement carrelés dans des tons blanc et gris, avec frise décorative horizontale. Parties restantes plafonnées et peintes. Plafond peint avec spot encastré.

Meuble lavabo : Meuble lavabo suspendu, finition blanche, comprenant deux grands tiroirs de rangement. Large vasque/lavabo blanc intégré au meuble. Robinet mitigeur monocommande chromé.

Rangement / miroir : Grande armoire de toilette suspendue à façades miroir, offrant un espace de rangement complémentaire au-dessus du lavabo.

Douche : Grande douche avec receveur extra-plat blanc et fermeture par parois vitrées coulissantes. Ensemble de douche chromé comprenant une large douche de tête, une douchette à main montée sur barre et une robinetterie thermostatique.

WC : WC suspendu avec réservoir de chasse encastré et plaque de commande double touche GEBERIT.

Chauffage : Radiateur sèche-serviettes électrique, finition blanche, avec commande/thermostat individuel.

Éclairage : Éclairage par spot encastré au plafond.

Divers : Salle d'eau fonctionnelle et confortable, équipée de sanitaires suspendus, d'une grande douche, de nombreux rangements et d'un sèche-serviettes électrique. Ensemble sobre associant blanc, gris anthracite, verre et éléments chromés.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

Revêtement de sol : Sol carrelé, adapté à l'usage technique de la pièce.

Murs et plafond : Murs à finition simple et fonctionnelle, partiellement laissés apparents/peints selon les zones.

Équipements : Espace aménagé en buanderie, avec emplacement et raccordements pour machine à laver et sèche-linge. Présence du boiler électrique à accumulation assurant la production d'eau chaude sanitaire de l'habitation. La pièce accueille également une partie des équipements et raccordements techniques de la maison.

Divers : Local technique fonctionnel regroupant les équipements de buanderie et la production d'eau chaude sanitaire.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Avertissement

Les informations reprises ci-dessous sont établies sur la base des documents actuellement en possession du conseil immobilier, à la date du 14 septembre 2026. Elles seront complétées et, le cas échéant, adaptées à réception des renseignements urbanistiques officiels sollicités auprès de la Commune d'Yvoir ainsi que des documents complémentaires demandés au notaire.

Affectation au plan de secteur

Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort. L'affectation résidentielle du bâtiment est toutefois antérieure au permis de 2009. Dans le cadre de la transformation et de l'extension de l'habitation, une dérogation au plan de secteur a été sollicitée et accordée sur la base de l'article 111 du CWATUPE alors applicable, relatif notamment aux bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur.

Permis d'urbanisme

Un permis d'urbanisme a été octroyé par le Collège communal d'Yvoir en séance du 4 juin 2009, sous la référence communale URBA/PU/CN/2009-020 et registre des permis d'urbanisme n° 4518, pour la transformation et extension d'une habitation.

Situation actuelle / conformité urbanistique

La configuration générale actuelle de l'habitation paraît correspondre au projet de transformation et d'extension repris aux plans de 2009.

Assainissement des eaux usées

Le permis de 2009 indique que le bien se situe dans une zone d'assainissement autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH).

L'habitation dispose aujourd'hui d'une station d'épuration individuelle destinée au traitement des eaux usées domestiques.

Une déclaration environnementale de classe 3 a été introduite en 2023 pour le maintien en activité de cette installation, relevant de la rubrique : 90.11 – Unité d'épuration individuelle inférieure ou égale à 20 équivalents-habitants.

La déclaration a été déclarée recevable par le Collège communal d'Yvoir le 22 août 2023. La décision communale précise une durée de validité de 10 ans.

Informations restant à recevoir

À la date de rédaction du présent descriptif, sont notamment encore attendus les renseignements urbanistiques officiels dits « notariaux » de la Commune d'Yvoir ainsi que les pièces complémentaires sollicitées auprès de l'étude notariale.

Ils permettront notamment de compléter ou confirmer : l'affectation urbanistique actuelle, les permis et autorisations repris au dossier communal, l'existence éventuelle d'infractions urbanistiques, les éventuelles mesures de protection ou contraintes particulières, les droits de préemption, lotissement/urbanisation, expropriation éventuelle et autres mentions légalement requises dans le cadre de la vente.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Les éventuelles servitudes, charges, conditions particulières et autres stipulations résultant du titre de propriété ou d'actes antérieurs seront précisées après réception et analyse du titre de propriété des vendeurs transmis par l'étude notariale.



10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité de l'installation électrique

Conformité : Oui

Date du contrôle : 30 mai 2011

Organisme de contrôle : BTV

Conforme jusqu'au : 30 mai 2036

Attestation de conformité de l'installation photovoltaïque

Conformité : Oui

Date du contrôle : 29 novembre 2023

Organisme de contrôle : CERTINERGIE

Certificat énergétique – PEB

Certificat PEB : 20260917026279

Établi le : 17/09/2026

Valable jusqu'au : 17/09/2036

Label énergétique : C

Consommation spécifique d'énergie primaire : 235 kWh/m².an

Consommation totale d'énergie primaire : 30.776 kWh/an

Surface de plancher chauffée prise en compte : 131 m²

Émissions de CO₂ opérationnelles : 9 kg CO₂/m².an

Énergies renouvelables : oui – photovoltaïque et biomasse.

Fluxys

Canalisation Fluxys à proximité : Non

Date du courrier : 11 septembre 2026

BDES – Banque de Données de l'État des Sols

Extraits conformes du : 16/09/2026

Parcelles concernées : Yvoir, section A, n° 286D et n° 278R2

Reprises à la BDES : Non

Obligations au regard du décret sols : Non

Informations de nature strictement indicative : Néant

Validité des extraits : jusqu'au 16/09/2027

Aléa d'inondation

Statut : En attente des renseignements urbanistiques de la Commune d'Yvoir

Zone d'aléa d'inondation : En attente

Axe de concentration du ruissellement : En attente





Comprendre le PEB de l'habitation...

L'habitation bénéficie d'un **certificat PEB de classe C**, avec une consommation spécifique théorique d'énergie primaire de **235 kWh/m².an**. Le calcul est établi sur une **surface de plancher chauffée de 131 m²** et aboutit à une consommation totale théorique d'énergie primaire de **30.776 kWh/an**. Le certificat est établi le 17 septembre 2026 et est valable jusqu'au 17 septembre 2036.

Un résultat sensiblement amélioré par la production photovoltaïque. La maison est équipée de **13 panneaux photovoltaïques**, pour une puissance installée d'environ **5,4 kWc**. Leur incidence sur le résultat énergétique est significative : le certificat indique que, **sans tenir compte de l'installation photovoltaïque, l'habitation présenterait un label D avec une consommation spécifique de 306 kWh/m².an**, contre **235 kWh/m².an** et un **label C** dans sa configuration actuelle. Le PEB mentionne par ailleurs une part d'énergie renouvelable produite sur site de **89 %**.

Une enveloppe dont les performances sont contrastées entre les différentes parties de la maison.

Le certificat considère notamment comme suffisamment isolées les toitures : la toiture inclinée est renseignée avec **20 cm de laine minérale**, tandis que la toiture plate de l'annexe comporte **15 cm de PUR/PIR**. Certaines parois présentent en revanche encore un potentiel d'amélioration, principalement le **plancher sur cave de la partie ancienne**, ainsi que certaines ouvertures.

Un système de chauffage volontairement simple.

L'habitation ne dispose pas d'un chauffage central traditionnel. Elle est chauffée au moyen d'un **poêle à bois**, complété par des **convecteurs électriques individuels**. Selon les propriétaires, le poêle constitue dans leur usage quotidien le moyen de chauffage principal, les convecteurs électriques n'étant utilisés qu'en appoint. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un **boiler électrique à accumulation**. Le certificat PEB qualifie les performances des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire de « médiocres », respectivement avec des rendements calculés de **49 % et 29 %**. Ces appréciations résultent de la méthode de calcul conventionnelle propre au PEB.



Le PEB est une évaluation théorique et standardisée.

Les consommations reprises dans le certificat ne constituent pas un relevé des consommations réelles des occupants. Elles résultent d'un calcul réglementaire reposant notamment sur des conditions standardisées d'utilisation et sur le chauffage théorique des espaces compris dans le volume protégé. Le certificat précise ainsi une consommation finale théorique de **31.821 kWh/an**, qui ne doit pas être confondue avec les prélèvements électriques réellement enregistrés au compteur.

À titre de comparaison avec l'utilisation réelle actuelle, les données communiquées par les propriétaires pour la dernière période annuelle font état d'environ **3.173 kWh prélevés sur le réseau électrique** et d'environ **4.247 kWh injectés sur le réseau par l'installation photovoltaïque**. Ces chiffres doivent être considérés comme purement indicatifs : ils dépendent directement du nombre d'occupants, de leurs habitudes, de la température de confort recherchée, de l'utilisation du poêle à bois et de l'autoconsommation de la production photovoltaïque.

En résumé : le label **PEB C** doit donc être lu en tenant compte des caractéristiques particulières de cette habitation : une partie ancienne en pierre associée à une extension contemporaine, un chauffage principalement assuré au bois dans l'utilisation actuelle des propriétaires, un appoint électrique et une production photovoltaïque qui contribue sensiblement à la performance énergétique calculée.

11. 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.*

11. 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.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. 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@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON