PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Les Fonds (à gauche du 57)
5340 Gesves

Terrain arboré en zone d'habitat de 8,53 ares. Environnement bucolique.

79.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Situation
4. Notification cadastrale
5. Division du terrain
6. Renseignements généraux
7. Financier
8. Raccordements
9. Situation urbanistique
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Nos réseaux
14. Publicité et visites





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Dans un cadre bucolique et calme, superbe terrain arboré en hauteur par rapport à la rue d'une contenance de 8,53 ares.
Offrant une orientation Sud-Est en façade avant, ce terrain bénéficie d'un léger dénivelé montant (depuis la rue) qui ouvre la voie à de nombreuses possibilités d'aménagement.
La parcelle est libre de constructeur et de prescriptions urbanistiques, ce qui vous permet de concevoir et de réaliser le projet de vos rêves, sans contraintes imposées.

Sa vue dégagée et son cadre paisible en font un emplacement privilégié.
Une belle opportunité à saisir !

2. CONDITIONS DE LA VENTE

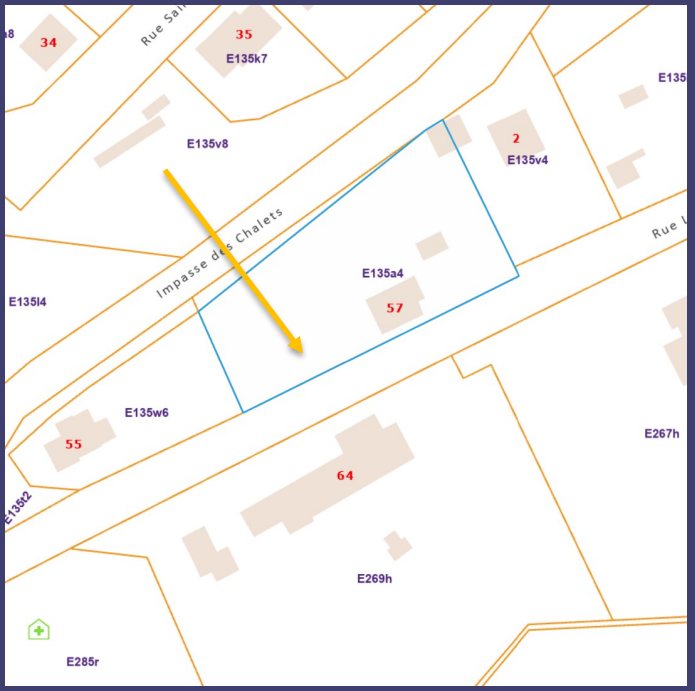
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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. SITUATION

Entre la maison portant le numéro 57 et la maison portant le numéro 55.

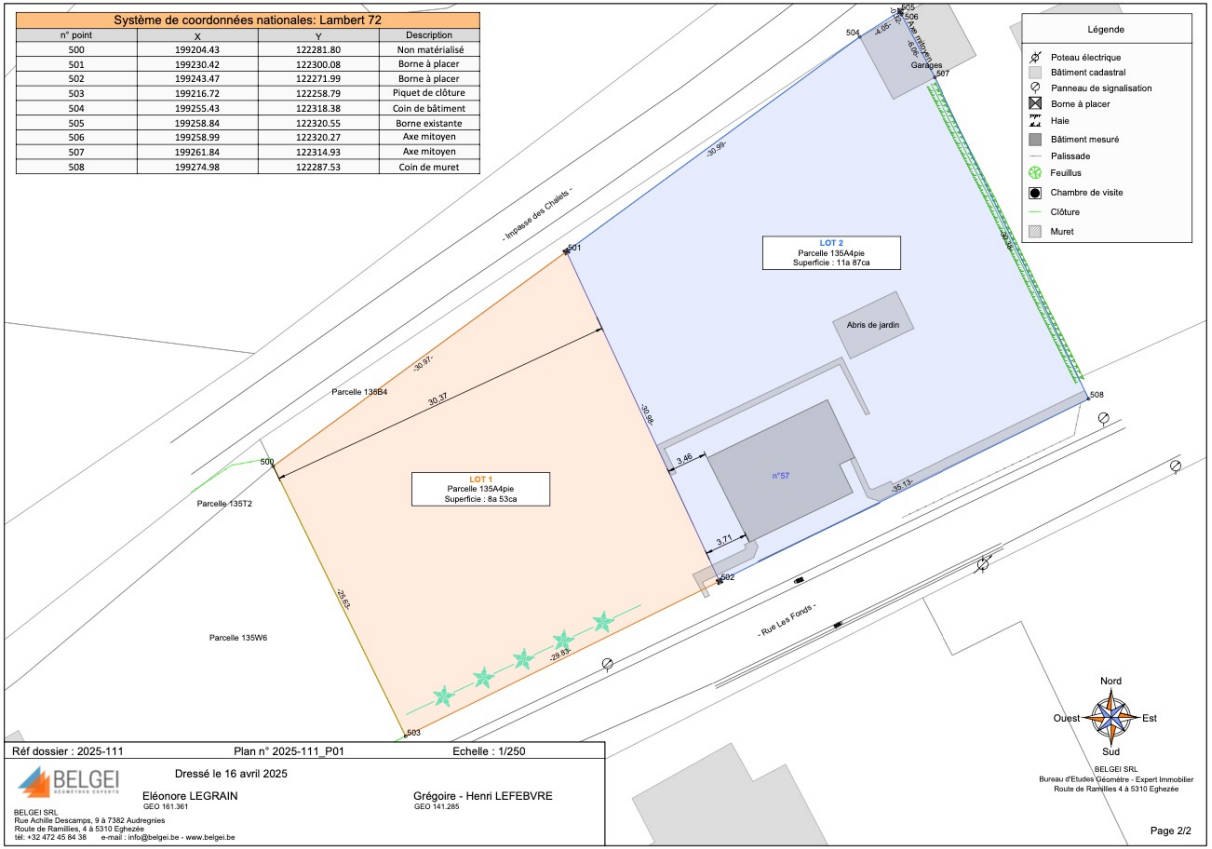
4. NOTIFICATION CADASTRALE

Gesves, 1ère division Gesves, section E, numéro 135A4 (*partie*)
Voir point 5. Division.



5. DIVISION DU TERRAIN

Le terrain est en cours de division par un géomètre. Le plan de division définitif n'est pas encore disponible. Le géomètre Eléonore LEGRAIN a réalisé un projet de division. Le terrain dans sa contenance actuelle est de 20 ares 33 centiares. La maison sur le lot 2 a été achetée par un jeune couple.
Il est à présent possible d'acheter le terrain LOT 1, d'une contenance de +/- 8,53 ares après sa division.



6. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	l : 50°40'93'' N L : 5°06'16'' E
Contenance du terrain	8 ares 53 centiares
Largeur terrain à rue	+/- 30 mètres
Profondeur moyenne terrain	+/- 28,30 mètres
Mitoyenneté	Aucune
Orientation	Sud-Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte

! TIPS !

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

7. FINANCIER

Prix de départ
79.000 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	En attente de fixation
Revenu cadastral indexé (2024)	En attente de fixation
Précompte immobilier (2024)	En attente de fixation

Frais d'acquisition (sur base du prix annoncé)

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 5.908,52 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 13.608,29 EUR.

Sous certaines conditions, l'acquisition d'un terrain à bâtir en Région wallonne peut bénéficier du taux réduit de droits d'enregistrement de 3 % au lieu de 12,5 %.
Principales conditions :
- acquisition par une personne physique ;
- acquisition en pleine propriété ;
- terrain destiné à la construction de l'habitation propre et unique de l'acquéreur ;
- ne pas être pleinement propriétaire d'une autre habitation, sauf engagement de la céder dans les 3 ans ;
- établir sa résidence principale sur le bien dans les 5 ans de l'acquisition ;
- y maintenir sa résidence principale pendant au moins 3 ans.

Attention : l'application du taux réduit dépend de la situation personnelle de l'acquéreur et des caractéristiques de l'acquisition. Il est recommandé de faire confirmer son éligibilité par son notaire.

8. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

La voirie est raccordée au réseau de distribution d'eau.
Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Raccordement au réseau de distribution électrique

La voirie est raccordée au réseau de distribution électrique.
Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Egouttage

Le terrain est situé en zone d'assainissement autonome visé par le PASH de la Meuse AMONT.
L'acquéreur devra installer un système d'épuration des eaux usées autonome (micro-station d'épuration, lagunage…).

9. SITUATION URBANISTIQUE



- La parcelle se situe en **zone d'habitat** à caractère rural au plan de secteur.
- La parcelle se situe en **aire d'habitat résidentiel** au schéma de développement communal.
- La parcelle se situe en aire d'habitat résidentiel pavillonnaire au guide communal d'urbanisme.
- La Commune de Gesves dispose d'un CCATm, l'Arrêté Ministériel du 22/08/2008 fait entrer la Commune de Gesves en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées de la Commune de Gesves le 14 avril 2025.

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.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété du vendeur ne comporte aucune servitude ou condition spéciale.



! 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

Attestation de conformité électrique

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Validité	Sans objet

Certificat énergétique

Code unique	Sans objet
Emissions spécifiques de CO_2	Sans objet
Consommation spécifique d'énergie primaire	Sans objet
Consommation théorique totale d'énergie primaire	Sans objet
Label	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	12/02/2025

BDES

Résultats	Non
Date de l'extrait	19/02/2025
Date de validité de l'extrait	19/08/2025

Aléa d'inondation

Zone	Aléa nul
Axe de ruissellement	Oui, sur le côté gauche du terrain

12. 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.

12. 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.

13. NOS RÉSEAUX

















14. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier



Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

PIERRE MARLAIR

& co | NOUS VOUS ÉTONNERONS

MARLAIR x PAN DSGN