



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Pépin, 29
5170 - LUSTIN (PROFONDEVILLE)

Grange à rénover avec permis urbanisme pour maison d'habitation

129.000 €



TABLE DES MATIÈRES

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



1. PRÉSENTATION 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 »).

Au cœur du charmant village de Lustin, découvrez cette grange à transformer, offrant une superficie au sol d'environ 103 m² et de belles possibilités d'aménagement.

Un permis d'urbanisme a été obtenu par le propriétaire actuel pour permettre sa transformation en maison d'habitation unifamiliale. Les plans et le permis sont vendus avec le bien : libre à vous de concrétiser ce projet tel qu'il a été autorisé ou de conserver la grange pour imaginer un projet qui vous ressemble, dans le respect des autorisations urbanistiques nécessaires.

Que vous soyez à la recherche d'un projet de rénovation à personnaliser ou d'une opportunité de donner une nouvelle vie à un bâtiment de caractère, cette grange constitue une belle toile blanche pour laisser parler votre imagination !

Le tout dans un environnement villageois agréable, à proximité des principaux axes autoroutiers, facilitant les déplacements au quotidien.

Un bien atypique, un projet déjà étudié et de nombreuses possibilités à explorer : à vous d'en écrire la suite !



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.

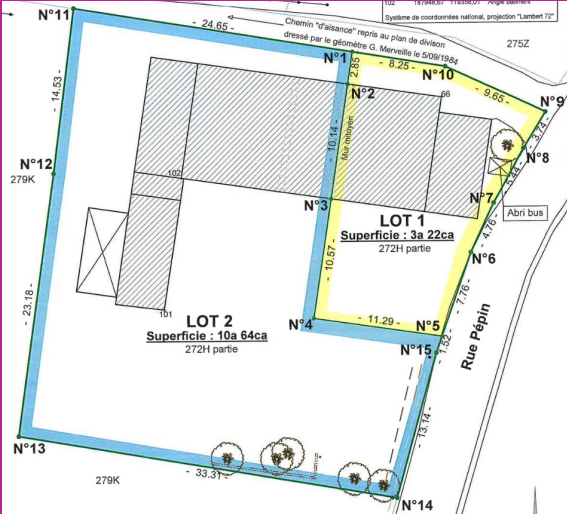
3. NOTIFICATION CADASTRALE

Profondeville, 2^{ème} division, Lustin, section A, numéro 272K P0000, pour une contenance de 3,22 ares. LOT 1.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°26'17" N L : 4°49'9" E
Contenance du terrain	3 ares 22 centiares
Superficie au sol	+/- 103 m²
Superficie habitable sur base permis	+/- 135 m²
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte



5. FINANCIER



Prix de départ 129.000 EUR

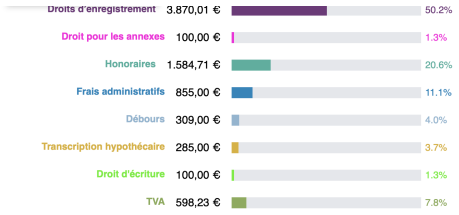
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

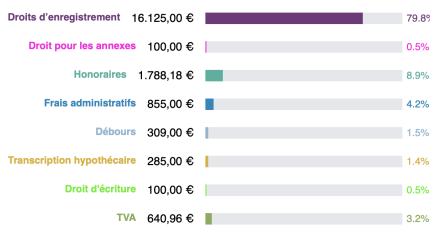
Revenu cadastral net	102,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2026)	235,00 EUR (RC x 2,3000)
Précompte immobilier (2026)	122,93 EUR (RCI x 0,560625)

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 **7.701,95 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 **20.203,14 EUR**.



6. RACCORDEMENTS

Distribution d'eau

Le certificat d'urbanisme indique que le bien bénéficie d'un accès direct à une voirie considérée comme suffisamment équipée en eau et en électricité.

Le futur acquéreur devra introduire sa demande de raccordement auprès de la SWDE au moment de la construction. Le raccordement, la pose du compteur et l'ensemble des frais y afférents seront à sa charge. Un compteur permettant la comptabilisation individualisée de la consommation devra être installé.

Distribution d'électricité

Le certificat d'urbanisme indique que le bien bénéficie d'un accès direct à une voirie considérée comme suffisamment équipée en eau et en électricité.

La Commune précise néanmoins que cette appréciation est réalisée sous réserve de la situation exacte de la voirie, de la localisation des points de raccordement disponibles et des prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le futur acquéreur devra dès lors prendre contact avec le gestionnaire du réseau électrique afin :

- 1/ de vérifier l'emplacement exact du point de raccordement ;
- 2/ de déterminer si le raccordement peut être réalisé directement depuis la voirie ;
- 3/ de connaître les éventuels travaux nécessaires sur la partie privative ;
- 4/ d'obtenir une estimation des frais de raccordement ou d'une éventuelle extension du réseau.

L'ensemble des travaux et frais de raccordement à l'électricité sera à charge de l'acquéreur.

Assainissement des eaux usées

Le terrain se situe en zone d'assainissement autonome, dans une voirie non égouttée.

Le permis d'urbanisme n° 78/2024 (création d'une maison unifamiliale) prévoit l'installation d'une microstation individuelle, avec évacuation des eaux traitées via les pompes de relevage communes à la grange et l'immeuble. Leur entretien sera à charge de la grange et de l'immeuble.

La grange n'étant actuellement pas aménagée, aucun raccordement n'est encore réalisé.

Télécommunications

Les documents actuellement en possession de l'agence ne permettent pas de confirmer la présence, au droit de la parcelle, d'un raccordement au réseau téléphonique, au câble ou à la fibre optique.

Le candidat acquéreur devra se renseigner directement auprès des différents opérateurs afin de vérifier :

- 1/ les réseaux disponibles dans la rue ;
- 2/ les possibilités techniques de raccordement ;
- 3/ la longueur de raccordement à prévoir ;
- 4/ les éventuels travaux de terrassement ;
- 5/ le montant des frais correspondants.

Frais et vérifications à charge de l'acquéreur

Sauf convention contraire, tous les frais liés à l'étude, à l'ouverture de la voirie, aux terrassements, à la pose des conduites et gaines, aux raccordements, aux compteurs, aux dispositifs de relevage, à la gestion des eaux et à la remise en état des lieux seront à charge de l'acquéreur.

Les informations qui précèdent sont communiquées sur la base des documents actuellement disponibles. Elles ne constituent ni une offre de raccordement ni un engagement des gestionnaires de réseaux. Il appartient à tout candidat acquéreur de vérifier, préalablement à la réalisation de son projet, la situation exacte des réseaux, leur capacité, les conditions techniques de raccordement ainsi que les coûts correspondants.

7. PERMIS URBANISME

Le propriétaire a obtenu un permis d'urbanisme en 2024 autorisant la transformation de la grange en maison unifamiliale.

Le projet prévoit un réaménagement complet des volumes existants afin de créer au rez-de-chaussée les pièces de vie (hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, cellier, wc indépendant et local technique) et à l'étage les pièces de « nuit » (suite parentale avec chambre, dressing, salle de bain, pièce polyvalente, buanderie).

Les plans prévoient également des aménagements extérieurs (terrasse et jardin) et une adaptation des façades, tout en conservant le caractère du bâtiment existant.

Note : les informations liées au permis (coupes, plans,...) sont disponibles sur demande.

8. SITUATION URBANISTIQUE



Plan de secteur	Habitat à caractère rural
Schéma de développement	Néant
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	02/10/2024, 29/04/2026
Objet	Régularisation de la division d'une grange en 5 logements, la création d'une maison unifamiliale et le réaménagement de la cour avant et des jardins.
	Régularisation du permis de 2024
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, disponibles sur demande

*Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 1 octobre 2026 du service de l'urbanisme de 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 par la Commune concernée.*

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le plan de division du 28 novembre 2024, fait apparaître la servitude suivante :

« L'évacuation des eaux du lot 1, préalablement épurées, vers l'égout public, se fait via le réseau d'évacuation du lot 2. »

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

! TIPS !



10. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

En attente
En attente
En attente
En attente
En attente

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
29/09/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Gris (pas d'indice de pollution)
17/04/2026
17/04/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul



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 ?

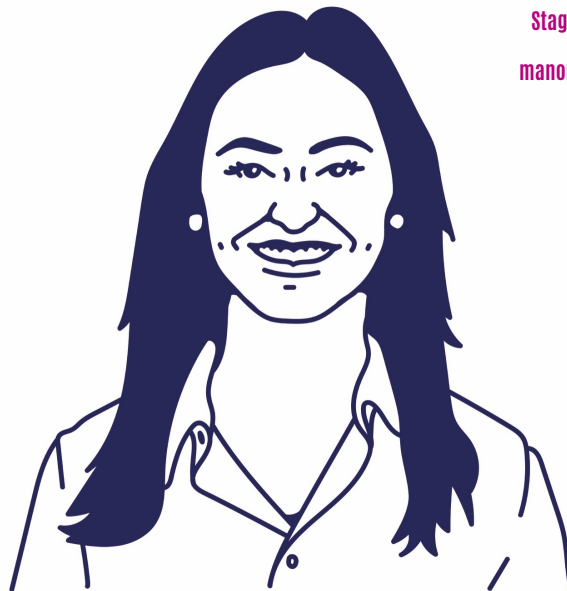
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon DETHY

Stagiaire IPI n°: 520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be