

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de la Première Armée Américaine
Tienne aux Pierres
5100 Wépion

Terrain rare dont la contenance totale est de 1 ha 46 ares

Idéal pour multiples projets

550.000 €

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.

À Wépion, entre la rue de la Première Armée Américaine et le Tienne aux Pierres, découvrez cet ensemble de quatre parcelles totalisant **1 hectare 46 ares 20 centiares**, offrant un cadre verdoyant et de belles perspectives d'aménagement.

Ce terrain bénéficie d'un double accès, depuis la rue de la Première Armée Américaine et depuis le Tienne aux Pierres.

Au plan de secteur, il se répartit approximativement entre trois affectations : **70 % en zone d'habitat, 15 % en zone agricole et 15 % en zone forestière**.

Plusieurs projets peuvent être envisagés, notamment la construction d'une habitation unifamiliale, un lotissement ou un habitat partagé, sous réserve des autorisations administratives.

Les réseaux d'eau et d'électricité desservent la voirie. L'assainissement est autonome.

Une opportunité rare par sa superficie et la diversité des perspectives qu'elle offre, aux portes de Namur.

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

Double accès au terrain. Tienne aux Pierres via une servitude ou par la rue de la Première Armée Américaine.

4. 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 -		G	0098KP0000	TERRAIN	7790.0	---	---	1F	87
2 - RIS DE FLANDRE		G	0316P0000	BOIS	2176.0	---	---	1F	1
3 - Tienne aux Pierres		G	0093KP0000	TERRAIN	1250.0	---	---	1F	14
4 - Rue de la Première Armée Américaine		G	0315P0000	PATURE	3415.0	---	---	1F	18



5. WALONMAP - Plan de secteur



Terrain situé en zone :

1) **Habitat** (rouge) - +/- 1ha 02 ares – +/- 70%
2) **Agricole** (jaune) - +/- 22 ares – +/- 15%
3) **Forestière** (vert) – +/- 22 ares – +/- 15%

6. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	l : 50°40’81’’ N L : 4°85’62’’ E
Contenance du terrain	1 hectare 46 ares 20 centiares
Possibilités d’exploitation (sous réserve des autorisations Administratives)	Construction d’une maison unifamiliale
	Lotissement
	Habitat partagé
	Mixte habitat - agricole

! 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
550.000 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	120 EUR
Revenu cadastral indexé (2026)	275 EUR
Précompte immobilier (2026)	154,18 EUR

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 **22.070,76 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 **74.389,12 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.
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, zone agricole et zone forestière** au plan de secteur.
- La parcelle se situe en classe C (0 à 7 log/ha) du schéma de développement Communal.
- Le bien est repris à l'atlas des voiries.
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la la Commune de Namur le 6 octobre 2026, en attente de réception.

Afin de permettre aux candidats acquéreurs de prendre connaissance des caractéristiques du terrain et de ses différentes possibilités de développement et les prescriptions y afférentes, ses affectations au plan de secteur, nous mettons à leur disposition un **document explicatif** reprenant les principales informations utiles à l'appréciation du bien.

Ce document peut être librement téléchargé depuis notre site internet, dans les annexes de la présente annonce.

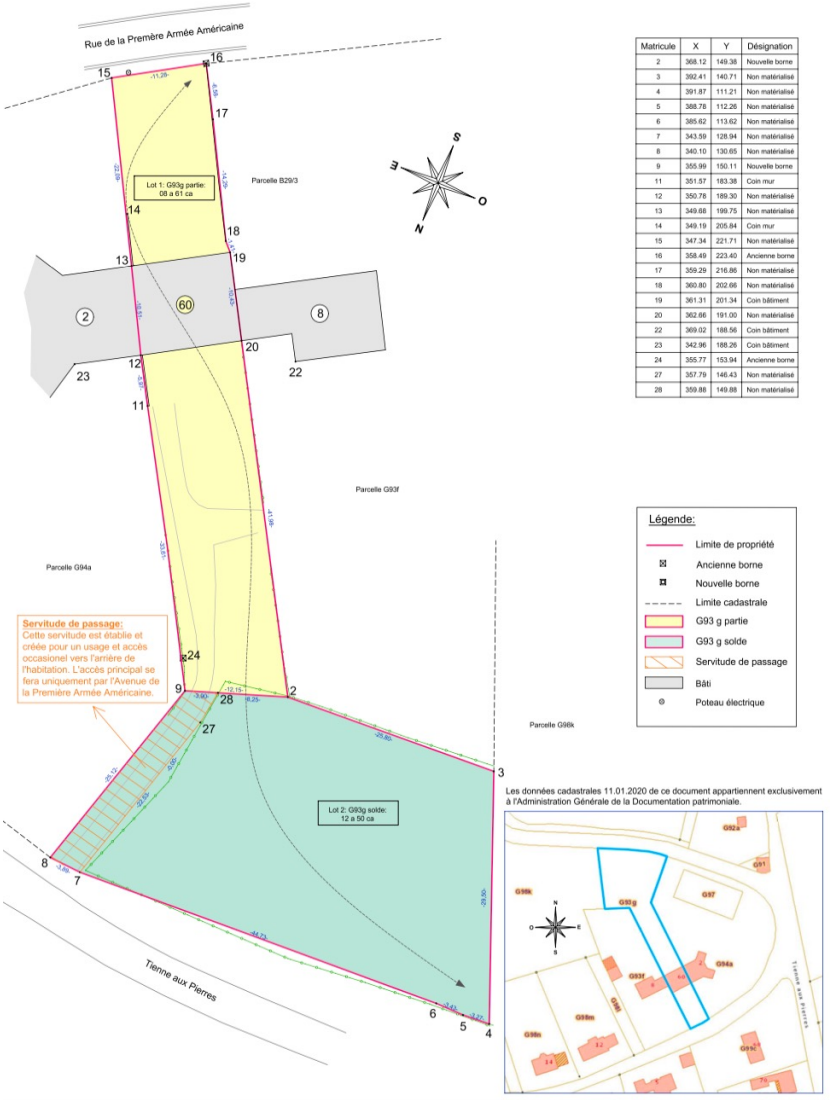
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Il existe une servitude de passage sur la parcelle 93K au profit de la parcelle 93h textuellement reproduite ci-dessous :
(…) il est créé une servitude de passage sur le lot 2 au profit du lot 1. Cette servitude de passage est matérialisée au plan précité (voir ci-dessous) (…) en couleur hachurée orange définie par les points 7, 8, 28 et 27. Cette servitude est établie et créée pour un usage et accès secondaire vers l'arrière de l'habitation aux conditions ci-après :

- Véhicules : tous types;
- Limitations horaires : aucune;
- Usage : entretien du jardin, évacuation des déchets et circonstances exceptionnelles ssi l'accès ne peut se faire par la rue de la Première Armée Américaine ;
- Entretien et prise en charge des coûts : l'entretien ordinaire et petites réparations et leurs coûts sont à charge du fonds dominant ; les grosses réparations sont à charge du fonds servant.

Plan de géomètre dont question : plan du géomètre Stéphane Gérard daté du 12 février 2021.

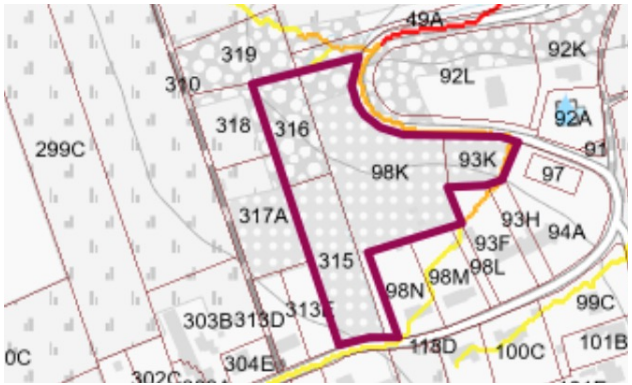


Matricule	X	Y	Désignation
2	368.12	149.38	Nouvelle borne
3	392.41	140.71	Non matérialisé
4	391.87	111.21	Non matérialisé
5	388.78	112.26	Non matérialisé
6	385.62	113.62	Non matérialisé
7	343.59	128.94	Non matérialisé
8	340.10	130.65	Non matérialisé
9	355.99	150.11	Nouvelle borne
11	351.57	183.38	Coin mur
12	350.78	189.30	Non matérialisé
13	349.68	199.75	Non matérialisé
14	349.19	205.84	Coin mur
15	347.34	221.71	Non matérialisé
16	358.49	223.40	Ancienne borne
17	359.29	216.86	Non matérialisé
18	360.80	202.66	Non matérialisé
19	361.31	201.34	Coin bâtiment
20	362.66	191.00	Non matérialisé
22	369.02	188.56	Coin bâtiment
23	342.96	188.26	Coin bâtiment
24	355.77	153.94	Ancienne borne
27	357.79	146.43	Non matérialisé
28	359.88	149.88	Non matérialisé

11. CERTIFICATIONS

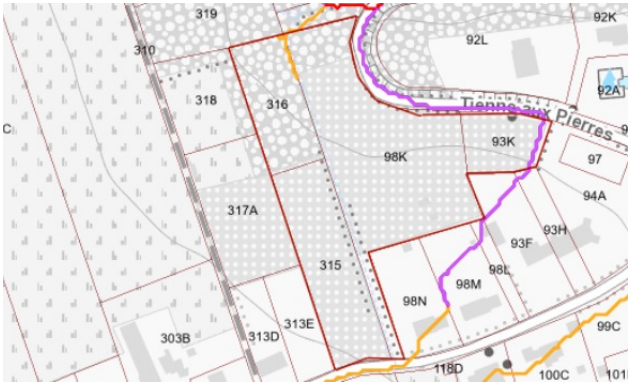
Aléa inondation

Pas d'aléa inondation sur les terrains, mais ceux-ci sont bordés par des aléas de faible à moyen.



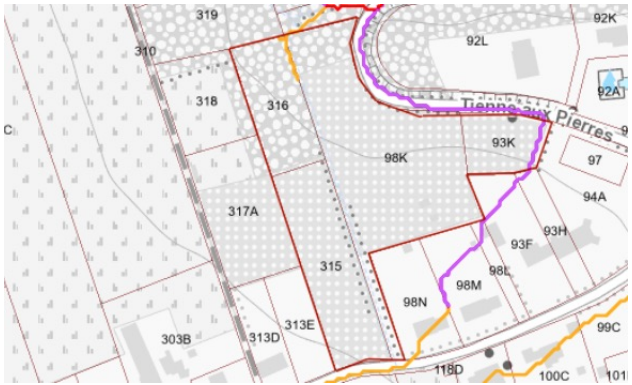
BDES

Pas d'aléa inondation sur les terrains, mais ceux-ci sont bordés par des aléas de faible à moyen.



Axe de ruissellement

Axe de ruissellement orange entre la parcelle 316 et 98K.



Fluxys

Non-concerné



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. VIDEO



Cliquez ici pour visionner la vidéo de présentation

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