

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Jules Borbouse 50
5170 - BOIS-DE-VILLERS/PROFONDEVILLE

BOIS-DE-VILLERS - IMMEUBLE MIXTE DE 3 UNITÉS
OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT !

Faire offre à partir de 470.000 €

TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis - Plans géomètre
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Situation locative
10. Copropriété
11. Certifications
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant l'agence au 081.840.840.

Vous recherchez un investissement immobilier alliant revenus locatifs existants, polyvalence et potentiel de valorisation ? Cet ensemble immobilier mérite toute votre attention !

Au cœur de Bois-de-Villers, dans l'entité de Profondeville, Pierre Marlair & Co vous propose de découvrir cet immeuble mixte composé de deux appartements et d'un vaste rez-de-chaussée commercial, offrant de multiples perspectives d'exploitation et de valorisation.

L'immeuble se compose de trois unités distinctes :

• Un premier appartement de 2 chambres, comprenant notamment un séjour, une cuisine équipée, une salle de bains, une pièce polyvalente au rez-de-chaussée, des caves et un grenier. Actuellement loué, il devrait être libéré en avril 2027, offrant ainsi la perspective d'une nouvelle mise en location ou d'une occupation personnelle. Le plancher du grenier a récemment été isolé, une amélioration qui n'est pas encore prise en compte dans le certificat PEB actuel.

• Un second appartement de 1 chambre, également loué, proposant une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte d'environ 46 m², une chambre confortable, une salle de bains ainsi qu'un vaste espace polyvalent au rez-de-chaussée. Il bénéficie d'un PEB C, un atout appréciable sur le marché locatif.

• Un rez-de-chaussée commercial d'environ 140 m², actuellement libre d'occupation. Anciennement exploité dans le secteur de la restauration, cet espace offre un intéressant potentiel de réaménagement pour accueillir des bureaux, un commerce ou une activité de services, sous réserve des autorisations nécessaires. Des travaux de rénovation et d'adaptation permettront d'en exploiter pleinement les possibilités.

Un investissement aux perspectives multiples !

Avec ses deux appartements actuellement loués et son espace commercial disponible, cet immeuble permet de combiner revenus existants et potentiel de développement. La configuration des lieux offre également la possibilité d'envisager différentes stratégies patrimoniales à moyen et long terme.

Des démarches de division en trois lots ont par ailleurs été entreprises, ouvrant des perspectives de valorisation individuelle.

Faire offre à partir de 470.000 EUR, sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Un ensemble immobilier pour les investisseurs à la recherche d'un bien polyvalent et évolutif !

2. CONDITIONS DE LA VENTE

Le prix annoncé constitue un **prix de départ, à considérer comme un appel à négociation**, et non comme une offre ferme de vente émanant du propriétaire-vendeur. Il ne constitue dès lors pas un engagement de vendre à ce montant.

Le propriétaire-vendeur fixe librement le montant minimum des offres qu'il souhaite prendre en considération et se réserve le droit d'apprécier souverainement leur montant, leur contenu et leurs modalités.

Il demeure **entièrement libre de vendre ou de ne pas vendre**, sans être tenu d'accepter une offre, même égale ou supérieure au prix annoncé.

S'il décide de vendre, le propriétaire-vendeur n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée. Il peut privilégier celle qui lui paraît la plus intéressante au regard de ses propres critères, notamment le prix proposé, les conditions suspensives, les garanties de financement, les délais envisagés et les autres modalités de l'acquisition.

L'agence immobilière intervient exclusivement en qualité d'intermédiaire et ne dispose d'aucun pouvoir pour accepter une offre ou conclure la vente au nom du propriétaire-vendeur, sauf mandat exprès en ce sens.

Toute offre d'achat doit être formulée par écrit, datée et signée. Elle engage son auteur dans les limites de ses termes, des éventuelles conditions suspensives et de sa durée de validité.

L'acceptation écrite et sans réserve d'une offre par le propriétaire-vendeur est susceptible de former une vente juridiquement contraignante, sous réserve des conditions stipulées dans l'offre. La signature ultérieure d'un compromis et la passation de l'acte authentique en préciseront et formaliseront les modalités.

Le refus d'une offre par le propriétaire-vendeur ne confère à son auteur aucun droit à une indemnité du seul fait de ce refus.

Frais particuliers
Outre le prix d'acquisition et les frais ordinaires liés à la vente, **les frais de géomètre-expert relatifs à la division de l'immeuble ainsi que les frais de rédaction des statuts de copropriété sont à charge de l'acquéreur**, selon les modalités précisées dans le dossier de vente.

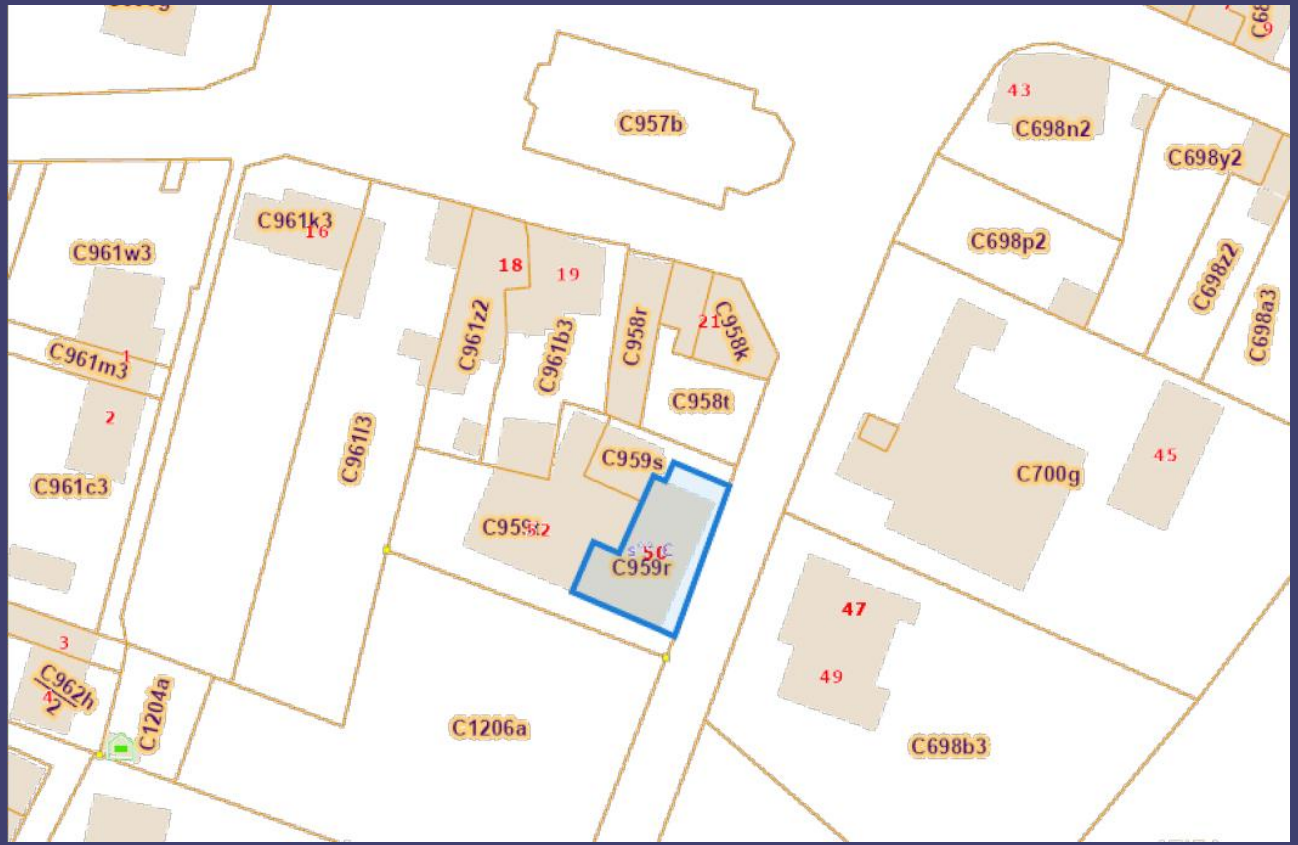
En cas de vente de l'immeuble dans son intégralité, ces frais seront supportés par l'acquéreur de l'ensemble. En cas de vente séparée des lots, ils seront répartis entre les acquéreurs proportionnellement aux quotités attachées à chacun des lots.

Réserves relatives aux informations communiquées
Les renseignements, superficies, contenances, descriptions, plans, situations administratives, urbanistiques, techniques, fiscales et locatives repris dans le présent descriptif et dans les documents relatifs à l'immeuble sont communiqués à titre informatif, sur la base des constatations effectuées sur place, des déclarations du propriétaire-vendeur et des documents et renseignements disponibles au moment de leur établissement.
Ils sont fournis **sous toutes réserves, sans garantie d'exhaustivité ni de parfaite exactitude**, et ne constituent pas, en eux-mêmes, des attestations officielles ou des garanties contractuelles.

Il appartient à chaque candidat acquéreur de procéder, préalablement à la remise de son offre, aux vérifications qu'il estime nécessaires, notamment auprès des administrations et professionnels compétents.
Ces réserves s'entendent sans préjudice des obligations légales d'information, des garanties impératives et des responsabilités qui incombent respectivement au propriétaire-vendeur et à l'agence immobilière.

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 - Rue Jules Borbouse 50		C	0959RP0000	MAISON COMMERCE	270.0	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	1608



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	5170 Bois-de-Villers/Profondeville, Rue Jules Borbouse 50. Immeuble mixte comprenant deux appartements, un rez-de-chaussée commercial et des caves
Contenance du terrain	2 ares 70 centiares suivant le titre de propriété et la matrice cadastrale
Superficie appartement de gauche	+/- 140 m² sur 4 niveaux (hors grenier aménageable de +/- 75 m²)
Superficie appartement de droite	+/- 127 m² sur 3 niveaux (hors grenier aménageable de +/- 75 m² et hors caves)
Superficie du commerce	+/- 140 m²
Année ou période de construction	Entre 1875 et 1899
Orientation	Est en façade avant
Disponibilité	Commerce : libre Appartement de droite : loué Appartement de gauche : loué, avec libération annoncée pour avril 2027, à confirmer

! TIPS !

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

5. FINANCIER

Prix de présentation - faire offre à partir de 470.000 EUR

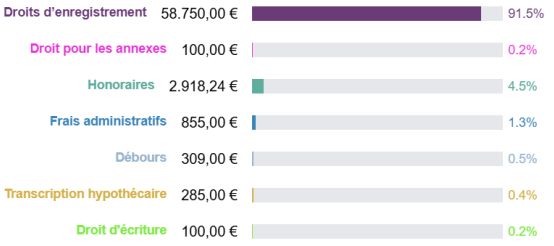
Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.608,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 3.609,31 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.888,12 EUR (RCI x 0,523125)

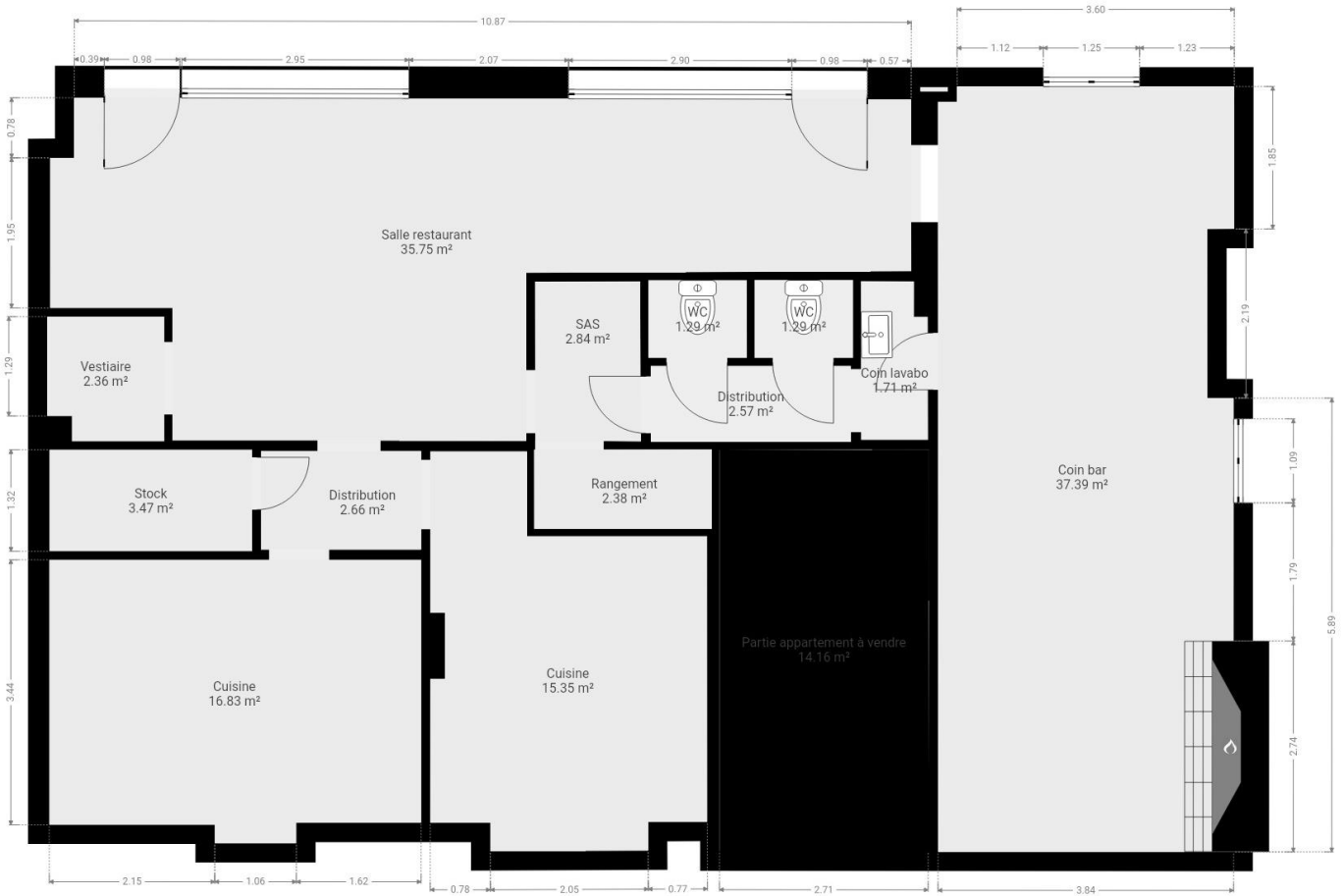
Remarque importante :
L'immeuble ayant fait l'objet d'une procédure de division en trois lots privatifs (deux appartements et un commerce), il est possible que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale procède à une réévaluation du revenu cadastral et à l'attribution d'un revenu cadastral distinct à chacun des lots.
Le revenu cadastral actuellement renseigné concerne l'immeuble dans son ensemble et ne préjuge donc ni des revenus cadastraux qui pourraient être attribués individuellement aux différents lots, ni du montant des précomptes immobiliers qui en découleraient.
Les acquéreurs sont invités à tenir compte de cette éventualité dans leur appréciation des charges fiscales futures du bien.

Frais d'acquisition (sur le prix de présentation)

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 64.195,51 EUR.



6. CROQUIS | COMMERCE



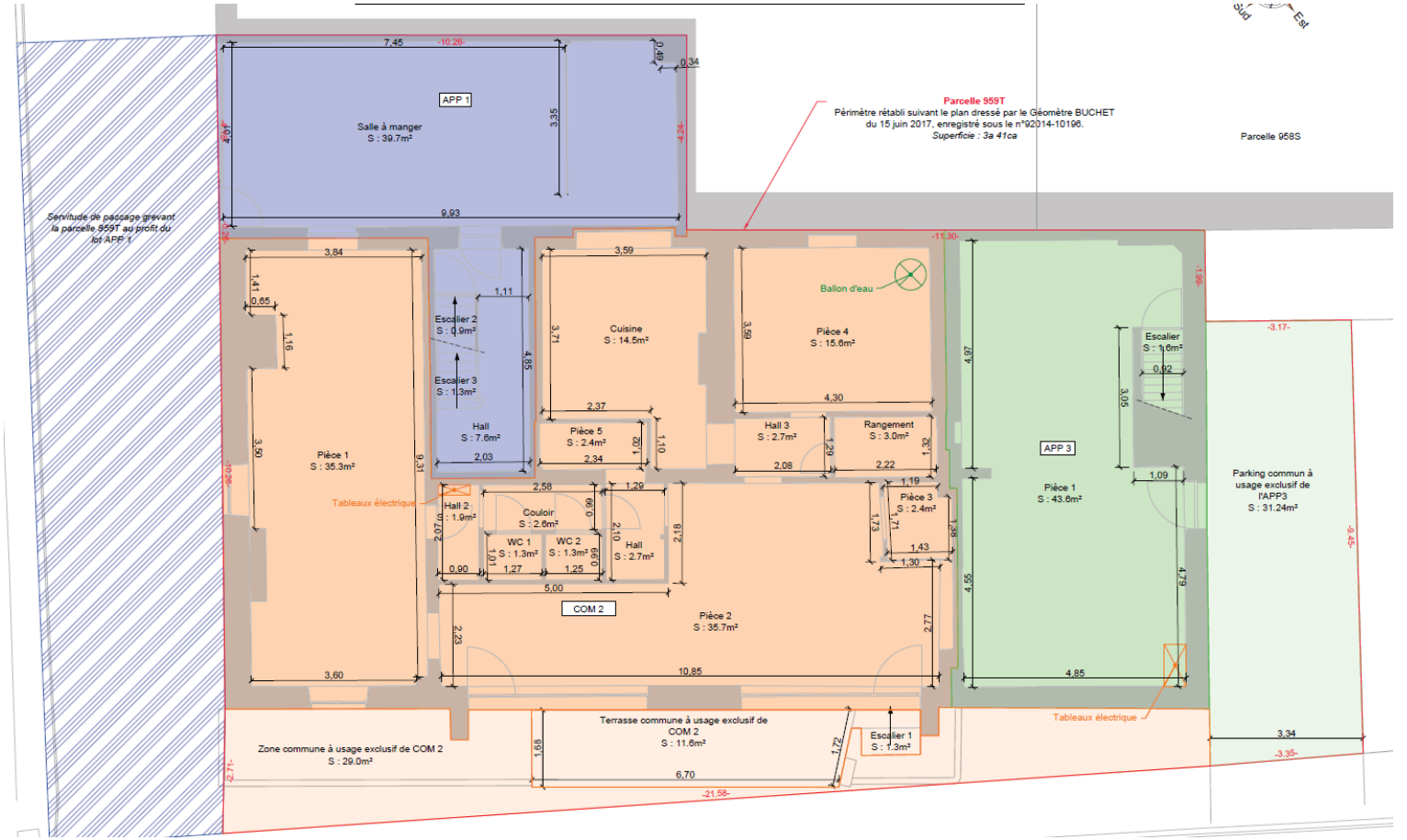
6. CROQUIS | APPARTEMENT DROITE (REZ-DE-CHAUSSEE)



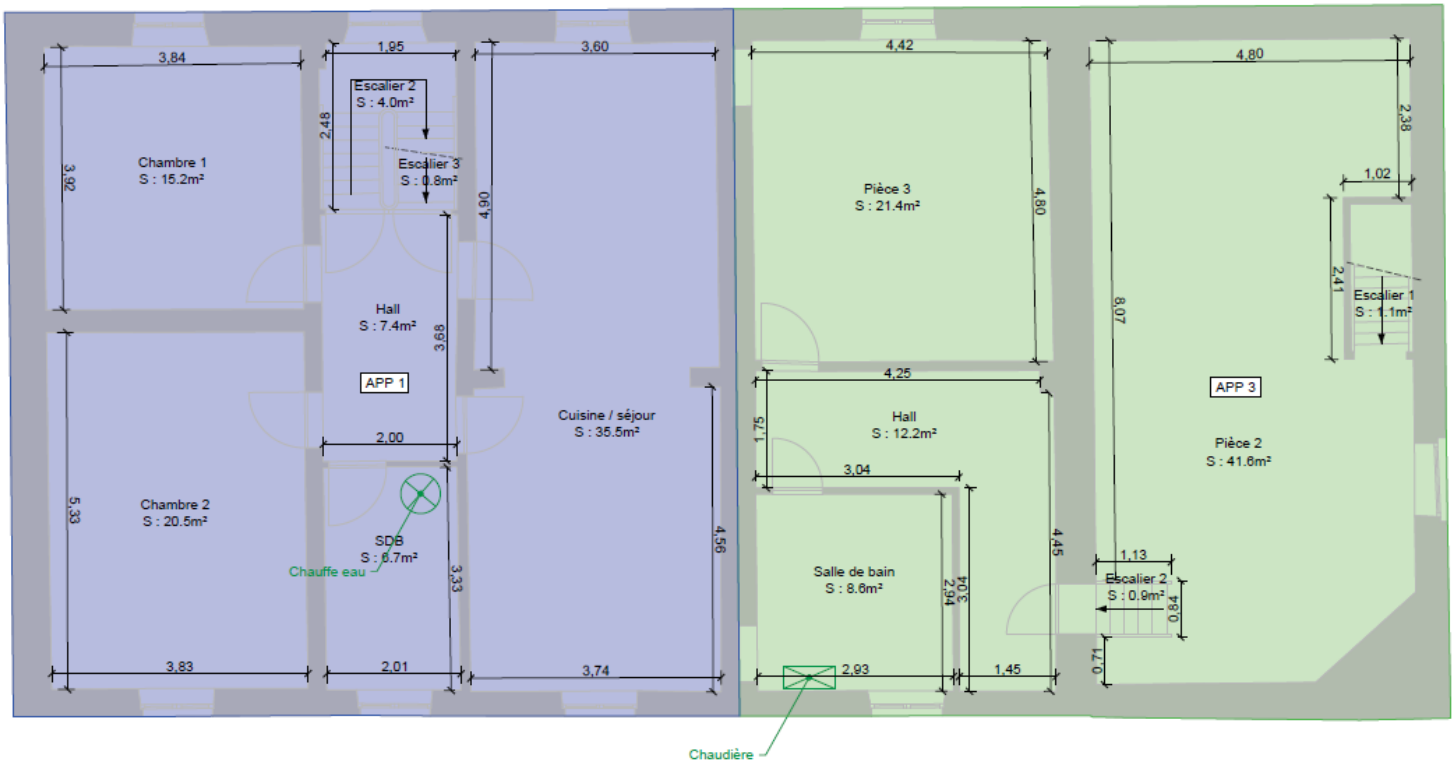
6. CROQUIS | APPARTEMENT DROITE (ETAGE 1)



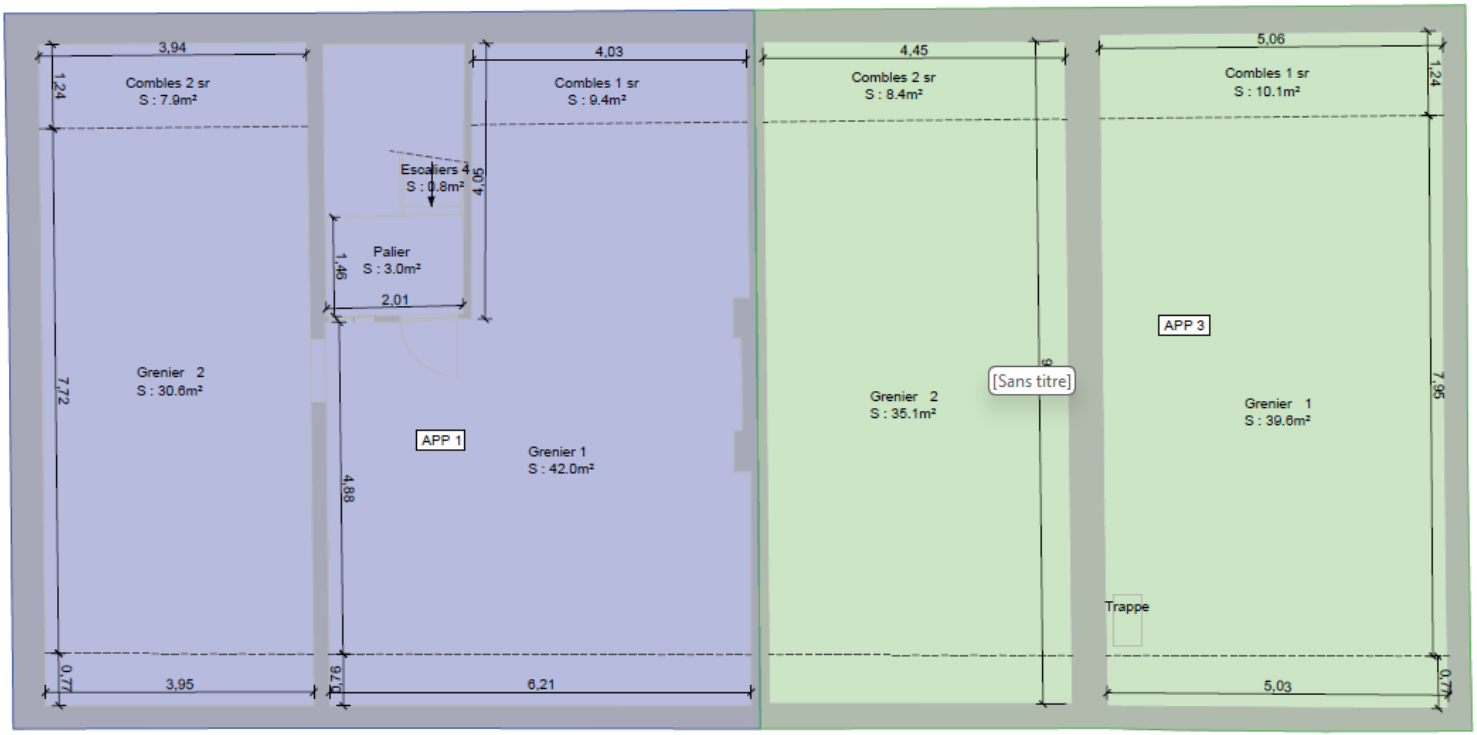
6. PLANS GEOMETRE | REZ-DE-CHAUSSEE



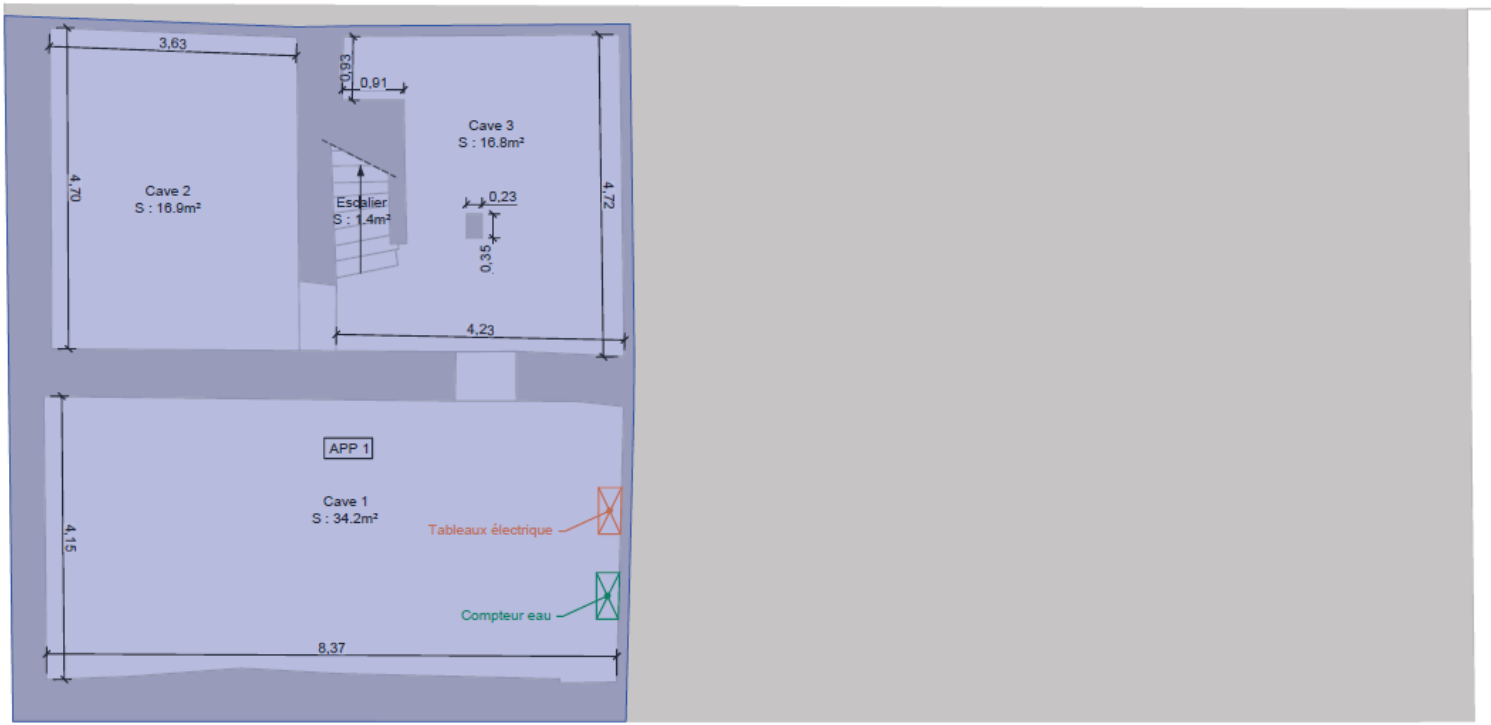
6. PLANS GEOMETRE | ETAGE 1



6. PLANS GEOMETRE | COMBLES



6. PLANS GEOMETRE | SOUS-SOL



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS - COMMERCE

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
Nombre de façades : 3 (immeuble dans son ensemble)

Toiture

Type : Toiture à deux versants
Charpente : Traditionnelle
Couverture : Ardoises artificielles
Gouttières et descentes d'eaux pluviales : Zinc

Maçonnerie

Soubassement : Maçonnerie en bossage à l'ancienne
Élévation : Maçonnerie pleine
Parement : Briques

Menuiseries extérieures

Châssis : Aluminium
Vitrage : Double vitrage
Vitrines commerciales : Deux vitrines d'environ 2,90 m et 2,95 m de longueur

Chauffage

Type : Chauffage individuel
Énergie : Électricité
Générateur : Absence de chaudière ou de générateur central
Diffuseurs : Convecteurs électriques
Régulation : Intégrée aux convecteurs
Citerne à combustible : Néant

Ventilation

Système : Aucun système de ventilation mécanique spécifique renseigné dans l'ancien descriptif

Installation électrique

Compteur : Individuel, bihoraire
Localisation : Local sanitaire

Alimentation en eau

Comptage : Compteur général avec décompteur

Égouttage

Type : Raccordement à l'égouttage communal

Citerne à eau de pluie

Présence : Aucune citerne renseignée
Groupe hydrophore : Sans objet

Aménagements intérieurs

Surface commerciale : Environ 140 m² suivant croquis de mesurage
Distribution : Ancienne salle de restaurant, espace bar, deux cuisines, vestiaire, réserve, dégagements et installations sanitaires
Sanitaires : Deux WC et espace lavabo
État des finitions : Les locaux présentent des finitions et aménagements liés à leur ancienne exploitation commerciale. Des travaux de rénovation, de remise en état et d'adaptation sont à prévoir en fonction de l'activité envisagée.

Espaces extérieurs

Jardin : Néant
Terrasse : Aucun espace de terrasse privative
Particularité : Présence d'un espace extérieur en façade côté rue, dont le régime de jouissance est à apprécier au regard des plans et des statuts de copropriété.

! TIPS !

« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS - APPARTEMENT GAUCHE

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
Nombre de façades : 3 (immeuble dans son ensemble)

Toiture
Type : Toiture à deux versants
Charpente : Traditionnelle
Couverture : Ardoises artificielles
Gouttières et descentes d'eaux pluviales : Zinc

Maçonnerie
Soubassement : Maçonnerie en bossage à l'ancienne
Élévation : Maçonnerie pleine
Parement : Briques

Menuiseries extérieures
Châssis : Bois
Vitrage : Double vitrage

Chauffage
Type : Chauffage individuel
Énergie principale : Électricité
Générateur : Absence de chaudière centrale
Diffuseurs : Convecteurs électriques
Régulation : Thermostats intégrés aux convecteurs
Chauffage complémentaire : Poêle à pellets installé dans le séjour
Citerne à combustible : Néant

Production d'eau chaude sanitaire
Type : Boiler électrique
Capacité : 150 litres

Ventilation
Système : Aucun système de ventilation mécanique spécifique

Installation électrique
Compteur : Individuel
Localisation : rez-de-chaussée
Conformité : Installation déclarée conforme suivant procès-verbal du 23 mars 2021, avec échéance au 23 mars 2046

Alimentation en eau
Comptage : Compteur général sans décompteur individuel, suivant l'ancien descriptif

Égouttage
Type : Raccordement collectif à l'égouttage communal

Citerne à eau de pluie
Présence : Aucune citerne renseignée
Groupe hydrophore : Sans objet

Distribution et aménagements intérieurs
Rez-de-chaussée : Salle à manger ou pièce polyvalente d'environ 40 m² et accès aux étages
Premier étage : Séjour avec cuisine ouverte équipée, deux chambres, salle de bains et hall de distribution
Combles : Greniers représentant environ 93 m² au sol, offrant d'importantes possibilités de rangement et un éventuel potentiel d'aménagement, sous réserve des autorisations nécessaires
Sous-sol : Trois caves représentant une superficie totale d'environ 70 m²

Cuisine équipée
Revêtement de sol : Parquet stratifié de type Quick-Step
Murs et plafonds : Plafonnés et peints
Mobilier : Meubles bas et suspendus, colonne de rangement et plan de travail stratifié
Équipements électroménagers : Lave-vaisselle encastré Beko, four traditionnel Beko, table de cuisson vitrocéramique quatre zones Zanussi, hotte Zanussi et réfrigérateur encastré
Évier : Évier en acier inoxydable avec égouttoir, robinet mitigeur et douchette extractible

Salle de bains
Revêtement de sol : Parquet stratifié de type Quick-Step
Murs : Plafonnés et peints, avec revêtement carrelé partiel au droit de la baignoire
Plafond : Plafonné et peint
Baignoire : Baignoire équipée d'une robinetterie mitigeuse et d'une douchette à main
Lavabo : Lavabo sur pied avec robinet mitigeur
WC : Cuvette sur pied avec chasse d'eau économique
Accessoires : Miroir avec éclairage et accessoires sanitaires
Buanderie : Emplacement prévu pour une machine à laver

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS - APPARTEMENT DROITE

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
Nombre de façades : 3 (immeuble dans son ensemble)

Toiture
Type : Toiture à deux versants
Charpente : Traditionnelle
Couverture : Ardoises artificielles
Gouttières et descentes d'eaux pluviales : Zinc

Maçonnerie
Soubassement : Maçonnerie en bossage à l'ancienne
Élévation : Maçonnerie pleine
Parement : Briques

Menuiseries extérieures
Châssis : Bois
Vitrage : Double vitrage
Équipements complémentaires : Barres de tentures et tentures

Chauffage
Type : Chauffage individuel
Combustible : Gaz propane
Générateur : Chaudière murale Viessmann
Diffuseurs : Radiateurs en acier à ailettes
Régulation : Vannes thermostatiques
Citerne à combustible : Caractéristiques et modalités d'approvisionnement à préciser
Chauffage d'appoint : Néant

Production d'eau chaude sanitaire
Type : Production individuelle par ballon couplé à la chaudière
Générateur : Chaudière murale Viessmann

Installation électrique
Compteur : Compteur individuel intelligent
Localisation : Hall / pièce de rangement au rez-de-chaussée
Conformité : Installation déclarée non conforme suivant procès-verbal du 23 mars 2021.

Alimentation en eau
Comptage : Compteur général sans décompteur individuel

Gaz
Comptage : Compteur individuel
Combustible : Gaz propane

Égouttage
Type : Raccordement collectif à l'égouttage communal

Distribution et aménagements intérieurs
Rez-de-chaussée : Hall et vaste pièce polyvalente principalement destinée au rangement, avec WC et lavabo, représentant environ 43 m² hors escalier.
Premier étage : Spacieux séjour avec cuisine ouverte d'environ 46 m², chambre d'environ 21,5 m², salle de bains d'environ 8,6 m² et hall de distribution.
Combles : Grenier d'environ 93 m² au sol, offrant un important volume de rangement et un potentiel d'aménagement à apprécier sous réserve des autorisations nécessaires.

Cuisine équipée
Revêtement de sol : Parquet stratifié de type Quick-Step
Plan de travail : Stratifié
Mobilier bas : Une armoire à double porte, une armoire à simple porte et un tiroir à couverts
Mobilier suspendu : Une armoire à double porte et deux armoires à simple porte, dont une située au-dessus de la hotte
Colonne de rangement : Deux armoires à simple porte
Four : Four traditionnel Ariston
Table de cuisson : Vitrocéramique Bosch
Hotte : Hotte Ariston à recyclage, sans extraction extérieure
Réfrigérateur : Réfrigérateur avec compartiment freezer
Évier : Évier en acier inoxydable avec égouttoir et robinet mitigeur

Salle de bains
Revêtement de sol : Parquet stratifié de type Quick-Step
Murs : Plafonnés et peints, avec carrelage partiel autour de la baignoire
Plafond : Plafonné et peint
Baignoire : Baignoire encastrée avec robinet mitigeur et ensemble douchette
Lavabo : Lavabo sur pied avec robinet mélangeur
WC : Cuvette sur pied avec chasse d'eau économique
Miroir : Miroir rond
Éclairage : Réglette lumineuse de type néon
Accessoires : Accessoires sanitaires

Espaces extérieurs
Jardin privatif : Néant
Terrasse privative : Néant
Stationnement : Espace de stationnement extérieur à usage exclusif, suivant l'ancien descriptif, à confronter aux plans et statuts de copropriété.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Commune : Profondeville – 6e division, Bois-de-Villers

Adresse : Rue Jules Borbouse 50 à 5170 Bois-de-Villers

Référence cadastrale d'origine : Section C, n° 0959R P0000

Plan de secteur : Zone d'habitat

Affectation de l'immeuble : Immeuble mixte composé de deux logements et d'une surface commerciale

Permis connu : Permis de bâtir n° 39/1986, délivré le 28 octobre 1986 à la SPRL « Chez Luc », relatif à l'extension de la surface commerciale.
Par courriel du 17 avril 2024, le service Urbanisme de la commune de Profondeville a également confirmé que l'extension commerciale bénéficiait d'une présomption irréfragable de conformité, compte tenu de sa réalisation antérieure au 1er mars 1998.

Reconnaissance urbanistique des deux logements : par courrier officiel du 5 mai 2021, la commune de Profondeville a expressément reconnu l'existence de deux logements dans l'immeuble à la date du 20 août 1994.
Cette reconnaissance repose notamment sur une attestation d'ORES relative à l'ancienneté des compteurs électriques ainsi que sur des procès-verbaux de contrôle des installations électriques établis par la société Enertec.
La commune a confirmé que la division de l'immeuble en deux logements ne constitue pas une infraction urbanistique.
Toute création d'une unité de logement supplémentaire postérieure au 20 août 1994 nécessiterait, en revanche, l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

Division juridique et cadastrale
L'immeuble a fait l'objet d'un procès-verbal de division établi le 24 juin 2024 par les géomètres-experts Benoît Compère et Grégoire-Henri Lefebvre.
Cette division prévoit trois lots privatifs :
APP 1 : Appartement de gauche – 407/1.000es.
COM 2 : Rez-de-chaussée commercial – 249/1.000es.
APP 3 : Appartement de droite – 344/1.000es.
La procédure de précadastration a été réalisée auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, avec attribution d'identifiants cadastraux réservés aux différents lots.
Les modalités de la copropriété, les parties communes, les droits de jouissance exclusifs et la répartition des charges sont détaillés dans un chapitre distinct du présent descriptif.

Assainissement et équipement de la voirie
Régime d'assainissement : Zone d'assainissement collectif suivant le PASH.
Égouttage : Zone égouttée.
Voirie : Accès direct à une voirie équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, suivant les renseignements communaux du 28 août 2024.

Informations complémentaires
Renseignements urbanistiques : Délivrés par la commune de Profondeville le 28 août 2024, sous la référence N202400216.
Situation urbanistique des logements : Reconnue par courrier communal officiel du 5 mai 2021.
Situation urbanistique du commerce : Permis d'urbanisme du 28 octobre 1986 et confirmation complémentaire du service Urbanisme du 17 avril 2024.
Les documents précités sont disponibles dans le dossier documentaire de l'immeuble.

Remarque : Les renseignements urbanistiques sont communiqués sur la base des documents administratifs disponibles. Toute modification de destination, transformation ou création d'unité supplémentaire reste soumise aux dispositions urbanistiques applicables et, le cas échéant, à l'obtention des autorisations nécessaires.

9. SITUATION LOCATIVE

L'immeuble comprend trois unités distinctes, dont deux appartements actuellement loués à usage de résidence principale et un rez-de-chaussée commercial libre d'occupation.

LOT 1 - APPARTEMENT DE GAUCHE - 2 CHAMBRES

Nature du bail : Bail de résidence principale
Date de prise d'effet : 1er juillet 2023
Durée initiale : Un an, soit jusqu'au 30 juin 2024
Loyer mensuel initial : 690,00 EUR
Charges : Forfait mensuel de 40,00 EUR pour l'eau
Garantie locative prévue au bail : 1.380,00 EUR
Situation actuelle : Appartement occupé. Une libération des lieux a été annoncée pour avril 2027, sous réserve de confirmation des modalités et de la date effective de fin d'occupation.
Remarque : Le bail initial étant arrivé à échéance, sa durée juridique actuelle et ses éventuelles prolongations doivent être appréciées au regard des dispositions applicables aux baux de résidence principale en Région wallonne.

LOT 2 - REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL

Situation locative : Libre d'occupation
Disponibilité : Immédiate
Remarque : Anciennement affecté à une activité de restauration, le rez-de-chaussée commercial offre la possibilité d'une nouvelle mise en location après, le cas échéant, réalisation des travaux d'adaptation nécessaires.
Le revenu locatif potentiel dépendra notamment de l'activité envisagée, de l'état des locaux et des conditions du marché.

LOT 3 - APPARTEMENT DE DROITE - 1 CHAMBRE

Nature du bail : Bail de résidence principale
Date de prise d'effet : 1er avril 2025
Durée initiale : Un an renouvelable
Loyer mensuel initial : 650,00 EUR
Loyer mensuel réclamé depuis le 1er avril 2026 : 659,00 EUR, suivant courrier d'indexation du propriétaire
Garantie locative : 1.300,00 EUR, constituée auprès de Korfine suivant les documents transmis

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS

Unité	Loyer mensuel de référence
Appartement de gauche	690,00 EUR
Rez-de-chaussée commercial	0,00 EUR
Appartement de droite	659,00 EUR
Total mensuel	1.349,00 EUR
Total annuel	16.188,00 EUR

Ces montants correspondent aux loyers hors charges, sur la base des contrats et du courrier d'indexation disponibles. Ils ne constituent pas une attestation des sommes effectivement encaissées.
Le forfait mensuel de 40,00 EUR relatif à l'eau pour l'appartement de gauche n'est pas intégré aux revenus locatifs ci-dessus.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les baux, documents relatifs aux garanties locatives et autres pièces utiles pourront être communiqués aux candidats acquéreurs dans le cadre de l'examen du dossier.
La vente de l'immeuble s'effectuera dans le respect des baux en cours et des droits des locataires.
Les informations locatives sont communiquées sur la base des documents disponibles et restent soumises à la vérification de la situation effective à la date de la vente.

10. COPROPRIETE

Organisation de la copropriété

Dénomination prévue : Résidence Borbouse 50
Nombre de lots privatifs : 3, comprenant deux appartements et un rez-de-chaussée commercial.
Régime juridique : Copropriété forcée et indivision des parties communes.
Géomètres-experts : Benoît Compère et Grégoire-Henri Lefebvre.
Procès-verbal de division : 14 juin 2024.
Acte de base et règlement de copropriété : Projet établi par l'étude notariale Declairfayt, daté du 28 octobre 2025.
Règlement d'ordre intérieur : Prévu en annexe des statuts de copropriété.
Situation actuelle : La signature et la transcription de l'acte de base restent à confirmer auprès du notaire instrumentant.

Répartition des quotités

Les quotités ont été déterminées par les géomètres-experts sur la base de la valeur relative des différents lots, en tenant compte notamment de leurs superficies, affectations et situations respectives.

Parties communes

Les parties communes comprennent notamment le terrain, les fondations, les éléments de structure, les murs porteurs, les charpentes et toitures, les façades, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, ainsi que les installations, conduites et équipements destinés à l'usage commun.
La délimitation précise des parties communes et privatives résulte du procès-verbal de division, des plans annexés et des statuts de copropriété.

Droits de jouissance exclusifs

Lot COM 2 – Commerce : Droit d'usage exclusif de l'espace extérieur situé à rue, devant le bâtiment.
Lot APP 3 – Appartement de droite : Droit d'usage exclusif de l'espace extérieur situé le long du pignon jusqu'à la voirie.
Ces droits sont attachés aux lots concernés et ne constituent pas des propriétés privatives distinctes. Leur étendue et leurs modalités d'exercice sont déterminées par les plans et les statuts de copropriété.

Servitudes

Le procès-verbal de division fait notamment référence à une servitude de passage à pied, mentionnée dans un acte reçu le 25 juillet 2002 par le notaire Colette Bossaux, permettant l'accès à la véranda du lot APP 1.
Les acquéreurs sont invités à prendre connaissance des titres, plans et statuts de copropriété afin d'apprécier la portée exacte des servitudes et obligations attachées à l'immeuble.

Charges de copropriété

Clé de répartition : Suivant les quotités attachées à chaque lot, conformément au procès-verbal de division, sous réserve des dispositions définitives des statuts.
Charges courantes : Aucun budget prévisionnel ni décompte annuel de charges de copropriété actuellement disponible.
Fonds de roulement : À déterminer.
Fonds de réserve : À déterminer.
Syndic : À préciser en fonction de la constitution et de l'organisation effective de la copropriété.
Travaux communs décidés : Aucun procès-verbal d'assemblée générale relatif à des travaux communs n'a été identifié dans les documents disponibles.

Frais de division et de constitution de la copropriété

Frais de géomètre-expert : 5.190,90 EUR TVAC.
Frais estimés de rédaction des statuts de copropriété : 2.750,00 EUR TVAC.
Montant total indicatif : 7.940,90 EUR TVAC.
Ces frais sont à charge des acquéreurs, en supplément du prix de vente.
En cas de vente de l'immeuble dans son intégralité, l'acquéreur supportera la totalité des frais.
Les montants précités sont communiqués sous réserve de confirmation des frais définitifs et de leur répartition par l'étude notariale.

Documentation

Le procès-verbal de division, les plans de géomètre et le projet d'acte de base sont disponibles dans le dossier documentaire de l'immeuble.

Remarque importante : Les renseignements relatifs à la copropriété sont établis sur la base des documents disponibles. Les droits, obligations, quotités et modalités de fonctionnement définitifs seront ceux résultant des statuts régulièrement établis et, le cas échéant, transcrits.

11. CERTIFICATIONS

Installation électrique

Appartement de gauche – Lot APP 1
Organisme de contrôle : Enercetec ASBL
Date du contrôle : 23 mars 2021
Résultat : Conforme
Échéance du prochain contrôle périodique : 23 mars 2046, sous réserve des circonstances imposant un nouveau contrôle.

Appartement de droite – Lot APP 3
Organisme de contrôle : Enercetec ASBL
Date du contrôle : 23 mars 2021
Résultat : Non conforme

Rez-de-chaussée commercial – Lot COM 2
Attestation de conformité : Aucun contrôle effectué.
Remarque : La conformité et les éventuelles obligations de contrôle devront être appréciées en fonction de l'installation existante et de sa future utilisation.

Performance énergétique - PEB

Appartement de gauche – Lot APP 1
Classe énergétique : F
Consommation spécifique d'énergie primaire : 487 kWh/m².an
Remarque : Le plancher du grenier a été isolé sur une épaisseur annoncée de 8 cm postérieurement à l'établissement du certificat. Cette intervention n'est pas prise en compte dans le classement énergétique actuellement renseigné.

Appartement de droite – Lot APP 3
Classe énergétique : C
Consommation spécifique d'énergie primaire : 197 kWh/m².an

Banque de Données de l'État des Sols (BDES)

Extrait disponible : 6 mars 2024
Résultat : Aucune information relative à une pollution ou à une pollution potentielle renseignée dans l'extrait disponible.
Remarque : Un extrait actualisé devra être obtenu pour les besoins de la vente.

Fluxys

Courrier disponible : 6 mars 2024
Résultat : Aucune canalisation de transport de gaz naturel de Fluxys signalée comme affectant le bien, suivant le courrier disponible.

Risques d'inondation

Aléa d'inondation : La parcelle n'est située dans aucune zone d'aléa d'inondation.
Axe de ruissellement concentré : La parcelle n'est pas traversée par un axe de ruissellement concentré.
Proximité d'un axe de ruissellement concentré : Oui, la parcelle est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.
Source : Renseignements urbanistiques de la commune de Profondeville du 28 août 2024, référence N202400216.



12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Vous êtes intéressé(e) par le bien ? Voici comment procéder.
Vous avez visité le bien et souhaitez poursuivre votre réflexion ou remettre une offre ? Afin que le processus soit aussi clair, transparent et équitable que possible pour chacun, nous avons mis en place la procédure suivante.

Étape 1 – Donnez-nous votre avis après la visite
À la suite de votre visite, vous recevrez par e-mail une enquête de satisfaction.
Nous vous invitons à la compléter, que le bien vous intéresse ou non. Elle nous permet de connaître vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la visite, la documentation mise à votre disposition et, plus généralement, sur la qualité de notre accompagnement.
Cette enquête est également accessible en cliquant ici.
Si vous nous indiquez être intéressé(e) par le bien, vous pourrez ensuite recevoir notre formulaire d'offre.

Étape 2 – Vous souhaitez remettre une offre
Une offre d'achat n'est pas une simple manifestation d'intérêt. Il s'agit d'un document susceptible de vous engager juridiquement en cas d'acceptation par le propriétaire.
Nous vous invitons donc à prendre le temps nécessaire avant de la compléter et de la signer.
Avant de remettre votre offre, nous vous recommandons notamment :

- de prendre connaissance du présent descriptif et des documents relatifs au bien mis à votre disposition ;
- de déterminer le prix que vous souhaitez proposer ;
- de vérifier, si nécessaire, vos possibilités de financement
- de déterminer si votre offre doit être assortie d'une condition suspensive d'obtention d'un crédit
- de mentionner toute condition particulière qui serait déterminante pour vous ;
- de vérifier la durée de validité de votre offre.

Notre formulaire d'offre doit être lu attentivement, complété scrupuleusement et signé avant de nous être retourné.
Vous pouvez également joindre tout document ou information que vous jugez utile à l'examen de votre offre : attestation bancaire, précision relative à votre financement, lettre adressée aux propriétaires, informations relatives au calendrier souhaité, etc.
N'hésitez pas à nous poser vos questions avant de signer votre offre. Nous préférons toujours qu'un point soit clarifié avant l'introduction de celle-ci.

Étape 3 – Que se passe-t-il lorsque nous recevons une offre ?
La réception d'une offre ne signifie pas automatiquement que le bien est vendu ni que les visites sont immédiatement interrompues.
Selon les circonstances, les instructions du propriétaire et l'intérêt manifesté pour le bien, nous pouvons prendre contact avec les autres personnes ayant visité le bien ou ayant manifesté un intérêt sérieux afin de les informer qu'une offre a été reçue et de leur permettre, si elles le souhaitent, de se positionner à leur tour.
Un délai précis peut alors être fixé pour la réception des éventuelles autres offres.
Chaque amateur reste entièrement libre de remettre ou non une offre.
Lorsqu'un processus de remise d'offres dans un délai déterminé est organisé, nous veillons à ce que les amateurs concernés disposent d'une information claire quant aux modalités et à l'échéance retenues.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 4 – Et s'il y a plusieurs amateurs ou plusieurs offres ?
Lorsqu'un bien suscite l'intérêt de plusieurs personnes, nous pouvons inviter les amateurs concernés à remettre leur offre définitive pour une date et une heure déterminées.
Chacun décide alors librement du prix, des conditions et des modalités qu'il souhaite proposer.
Nous ne communiquons jamais à un amateur le montant ou les conditions de l'offre remise par un autre amateur.
Nous ne vous indiquerons donc ni le montant d'une offre concurrente, ni le prix qu'il faudrait proposer pour être « devant », ni le montant qu'il conviendrait d'ajouter à votre offre.
Il ne s'agit pas d'organiser une surenchère publique entre candidats acquéreurs, mais de permettre à chaque personne intéressée de remettre librement l'offre qu'elle estime appropriée, sans connaître le contenu des autres offres.

Étape 5 – Présentation des offres au propriétaire
À l'issue du délai éventuellement fixé, les offres reçues sont présentées au propriétaire.
Le prix n'est pas nécessairement le seul élément pris en considération.
Le propriétaire peut notamment examiner :
- le prix proposé ;
- l'existence ou non d'une condition suspensive de financement ;
- les modalités de cette éventuelle condition ;
- la durée de validité de l'offre ;
- le calendrier proposé ;
- les modalités souhaitées concernant l'occupation ou la remise des clés ;
- les éventuelles conditions particulières ;
- ainsi que, plus généralement, les différents éléments composant chaque offre.

L'offre présentant le prix le plus élevé n'est donc pas nécessairement celle qui sera retenue par le propriétaire.
Notre rôle consiste à transmettre et à expliquer les offres reçues. La décision appartient au propriétaire.
Lorsque plusieurs offres sont reçues, nous ne pouvons donc pas garantir à un amateur que son offre sera retenue, même si son prix est supérieur à celui d'une autre offre.

Étape 6 – Décision du propriétaire
Après avoir pris connaissance de la ou des offres, le propriétaire peut, selon les circonstances et dans le respect du cadre juridique applicable :
- accepter une offre ;
- ne pas accepter une offre ;
- ou formuler une contre-proposition.

Le temps nécessaire à cette décision peut varier. Il est donc possible que nous ne soyons pas en mesure de vous apporter une réponse dès le lendemain de la remise de votre offre.
Nous nous engageons en revanche à vous tenir informé(e) dès que nous disposons d'un élément nouveau permettant de le faire.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 7 – Vous êtes informé(e) de la suite réservée à votre offre
Dès que nous sommes en mesure de vous communiquer la décision du propriétaire, nous reprenons contact avec vous.
En cas de refus de votre offre, nous vous en informons.
Lorsqu'une contre-proposition vous est adressée, vous restez libre de l'accepter ou de la refuser, selon les modalités et le délai qui vous seront communiqués.
En cas d'acceptation de votre offre, nous vous confirmons la suite de la procédure et entamons la préparation du dossier en vue de la rédaction du compromis de vente.
Par respect pour la confidentialité des autres amateurs, le montant et les conditions d'une autre offre ne sont pas communiqués, y compris lorsqu'une autre offre a été retenue.

Étape 8 – Préparation du compromis de vente
Lorsque votre offre est acceptée, nous vous invitons à compléter notre formulaire acquéreur, destiné à recueillir les informations nécessaires à la préparation du compromis de vente. Nous recueillons notamment les informations relatives à votre identité, votre situation personnelle, votre notaire ainsi que les différents renseignements nécessaires à la constitution du dossier.
Nous préparons ensuite un projet de compromis de vente, lequel est transmis aux parties ainsi qu'à leurs notaires afin qu'ils puissent en prendre connaissance et, le cas échéant, formuler leurs observations.
Attention : la préparation et la signature ultérieures du compromis ne signifient pas nécessairement qu'aucun engagement juridique n'existe auparavant. Une offre suffisamment précise et son acceptation sont susceptibles de produire des effets juridiques.

Étape 9 – Garantie et validation du projet
Les modalités relatives à la garantie sont celles prévues dans l'offre et/ou dans le compromis de vente.
Le projet de compromis est soumis aux parties et à leurs notaires afin que les éventuelles remarques puissent être examinées avant la signature.
Notre équipe assure le suivi des échanges afin de permettre une préparation aussi fluide que possible du compromis.

Étape 10 – Signature du compromis de vente
Lorsque le projet est finalisé, nous organisons la signature du compromis de vente.
La signature peut être organisée dans nos bureaux ou, lorsque les circonstances le permettent, électroniquement via DocuSign.
Nous vous accompagnons jusqu'à cette étape et assurons ensuite le suivi nécessaire avec les parties et les notaires en vue de la signature de l'acte authentique.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Quelques principes importants

Afin d'éviter tout malentendu, nous attirons votre attention sur les principes suivants :

1. **Une manifestation d'intérêt n'est pas une offre.**
2. **Une offre d'achat est susceptible de vous engager juridiquement. Prenez donc le temps de la lire et de la compléter correctement avant de la signer.**
3. **La réception d'une offre ne signifie pas nécessairement que les visites ou la commercialisation du bien sont immédiatement interrompues.**
4. **Lorsqu'un délai commun est fixé à plusieurs amateurs, chacun reste libre de remettre ou non une offre et d'en déterminer librement le contenu.**
5. **Nous ne communiquons jamais le montant ou les conditions des offres concurrentes aux autres amateurs.**
6. **Nous ne conseillons pas à un amateur d'augmenter son offre sur la base du montant proposé par un autre.**
7. **Une offre ne se résume pas nécessairement à son prix : les conditions qui l'accompagnent peuvent également avoir une importance déterminante pour le propriétaire.**
8. **Le choix d'accepter ou non une offre appartient au propriétaire, dans le respect du cadre juridique applicable.**
9. **Tant qu'aucun engagement n'est intervenu, nous ne pouvons garantir qu'un bien restera disponible pendant qu'un amateur poursuit sa réflexion, consulte son organisme bancaire ou prépare son offre.**
10. **En cas de doute sur la portée d'une clause ou d'un engagement, nous vous invitons à solliciter toutes les explications utiles avant de signer et, si nécessaire, à prendre conseil auprès de votre notaire.**

Notre objectif : permettre à chacun de se positionner en connaissance de cause, dans un processus aussi clair, transparent et équitable que possible.

13. NOS RÉSEAUX





facebook







Instagram



14. 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 DSGN