

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de l'Enclos 8
5537 - BIOUL/ANHEE

Belle propriété familiale 4 ch. avec piscine - PEB B

495.000 €

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
10. Certifications
11. Disponibilité du bien
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.

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

Il y a des maisons que l'on habite, et d'autres que l'on façonne au fil des années. Celle-ci appartient clairement à la seconde catégorie.

Construite en 1996 et occupée depuis lors par ses propriétaires actuels, cette maison 4 façades située à Bioul raconte près de trente années d'entretien, d'améliorations et de soin apporté au moindre détail. Monsieur étant menuisier de profession, une attention toute particulière a été portée aux aménagements intérieurs : dressings, placards encastrés, rangements intégrés, mobilier fixe et habillages en bois ont été réalisés sur mesure, en fonction des espaces et des besoins de la famille.

Le résultat est une habitation chaleureuse, généreuse et particulièrement fonctionnelle, développant ±195 m² habitables et ±255 m² utiles, sur un terrain de 9,55 ares.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec vestiaire et WC indépendant mène vers une grande pièce de vie lumineuse et une cuisine équipée offrant de nombreux rangements. Une buanderie complète ce niveau et a été techniquement pensée pour pouvoir accueillir ultérieurement une seconde salle d'eau. Deux garages intégrés avec portes sectionnelles motorisées offrent encore de belles possibilités de rangement et de stockage.

L'étage poursuit dans le même esprit. Un vaste palier aménagé en espace TV/détente distribue quatre chambres, dont une belle chambre parentale avec dressing réalisé sur mesure. La salle de bains, entièrement rénovée, bénéficie d'un aménagement contemporain particulièrement réussi avec baignoire, grande douche, double vasque et WC.

À l'extérieur aussi, les propriétaires ont progressivement créé un véritable espace de vie. Le jardin plat, soigneusement aménagé et bordé de haies privatives accueille une piscine chauffée, entièrement rénovée il y a environ cinq ans, avec larges plages carrelées, volet roulant, filtration à sable et régulation automatique du pH et du chlore. Un pool house avec terrasse couverte, différents espaces de détente et une terrasse principale équipée d'une tente solaire électrique permettent de profiter pleinement du jardin aux beaux jours.

Le même soin a été consacré aux aspects techniques de l'habitation : chaudière Viessmann remplacée en 2021, châssis PVC double vitrage, volets et moustiquaires, citerne d'eau de pluie enterrée de ±7.000 litres avec groupe hydrophore et 46 panneaux photovoltaïques. L'ensemble permet notamment à la maison d'afficher un très bon PEB B – 158 kWh/m².an.

Les vendeurs souhaitent conserver temporairement l'occupation de la maison après la signature de l'acte authentique, moyennant une indemnité d'occupation de 1.200 EUR/mois. Ils s'engagent à libérer le bien au plus tard 18 mois après la passation de l'acte authentique, avec possibilité de libération anticipée en fonction de l'avancement de leur nouvelle construction. Les modalités précises de cette occupation temporaire sont détaillées dans notre dossier de vente.

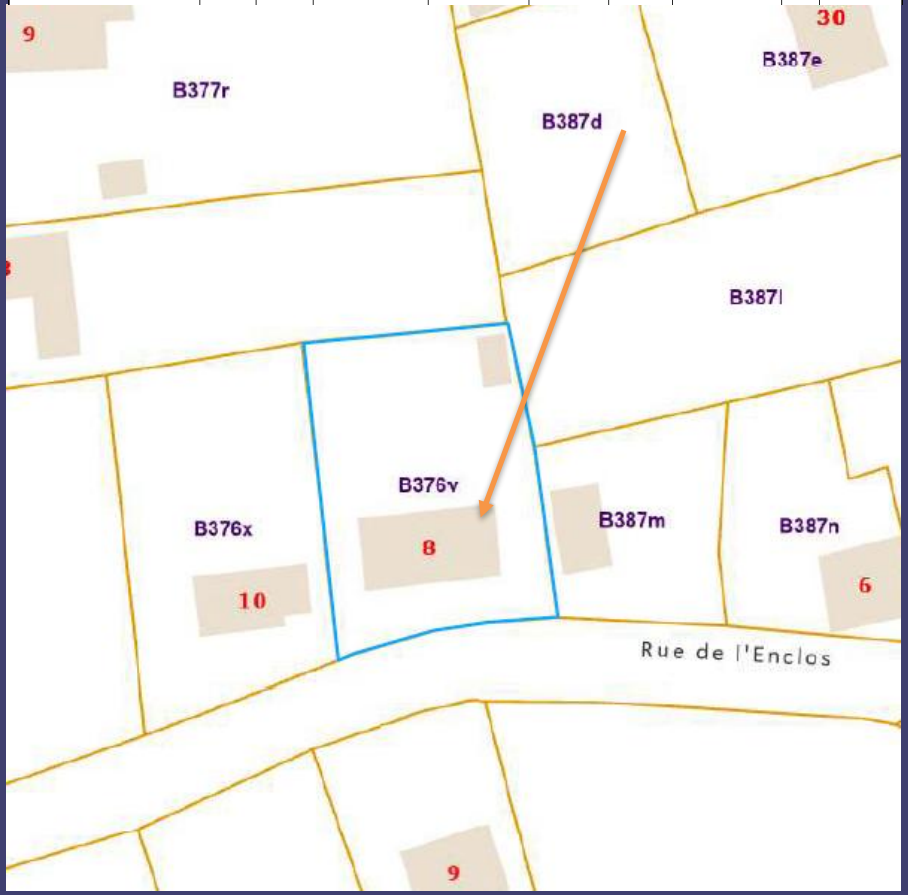
Une propriété qui porte la marque de ceux qui l'ont imaginée, entretenue et améliorée pendant près de trente ans, et qui attend aujourd'hui une nouvelle famille pour écrire la suite de son histoire.

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

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 de l'Enclos 8		B	0376VP0000	MAISON	955.0	---	1996	2F	1177



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Contenance du terrain	9 ares 55 centiares
Environnement	Environnement résidentiel et verdoyant, à proximité du centre de Bioul et de ses commodités. La maison profite d'un cadre calme, avec de belles ouvertures sur la campagne environnante.
Superficie habitable	+/- 195 m²
Superficie utile	+/- 255 m²
Superficie jardin	+/- 806 m²
Superficie terrasse	+/- 36 m²
Superficie pièce principale	+/- 32,05 m²
Nombre de chambres	4
Nombre de pièces sanitaires	1 (possibilité 2)
Garage.s	Oui, 2 garages avec portes sectionnelles motorisées
Parkings extérieurs	Oui (possibilité de stationner jusqu'à 6 véhicules)
Année ou période de construction	1996 (enrôlement au PI)
Rénovations/améliorations	Les propriétaires ont constamment veillé à entretenir, moderniser et améliorer leur habitation. Parmi les investissements récents, relevons notamment le remplacement de la chaudière en 2021, ainsi que l'installation d'un important équipement photovoltaïque. Plus globalement, la maison a fait l'objet d'améliorations régulières, tant sur le plan technique qu'au niveau de son confort et de ses finitions.
Orientation	Nord en façade arrière
Disponibilité	Les vendeurs souhaitent conserver temporairement l'occupation du bien après la signature de l'acte authentique, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire et onéreuse, moyennant une indemnité mensuelle de 1.200 EUR. Ils s'engagent à libérer le bien au plus tard 18 mois après la passation de l'acte authentique, une libération anticipée restant possible. Voir supra pour les modalités détaillées.

5. FINANCIER

Prix de départ
495.000 EUR

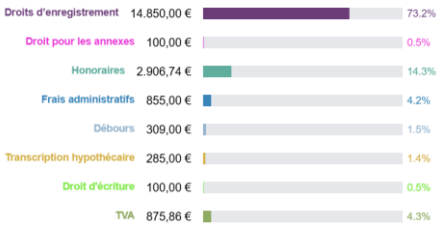
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

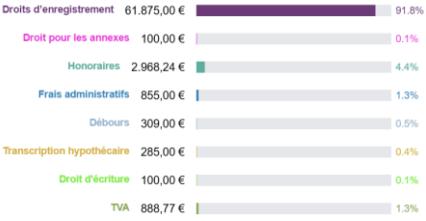
Revenu cadastral net	1.177,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2026)	2.707,00 EUR (RC x 2,30)
Précompte immobilier (2026)	1.517,61 EUR (RCI x 0,560625)

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 20.281,60 EUR.



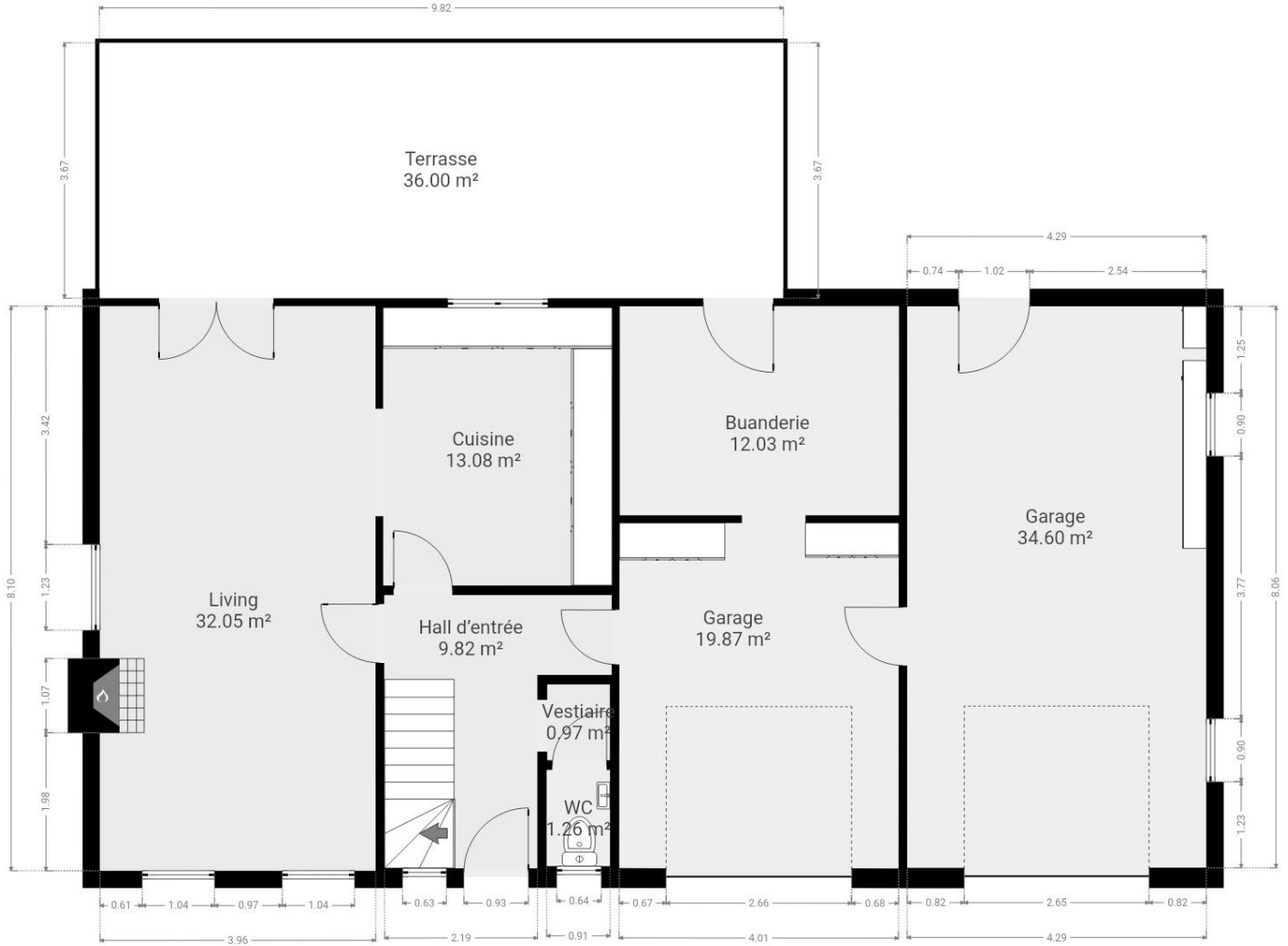
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 67.381,01 EUR.



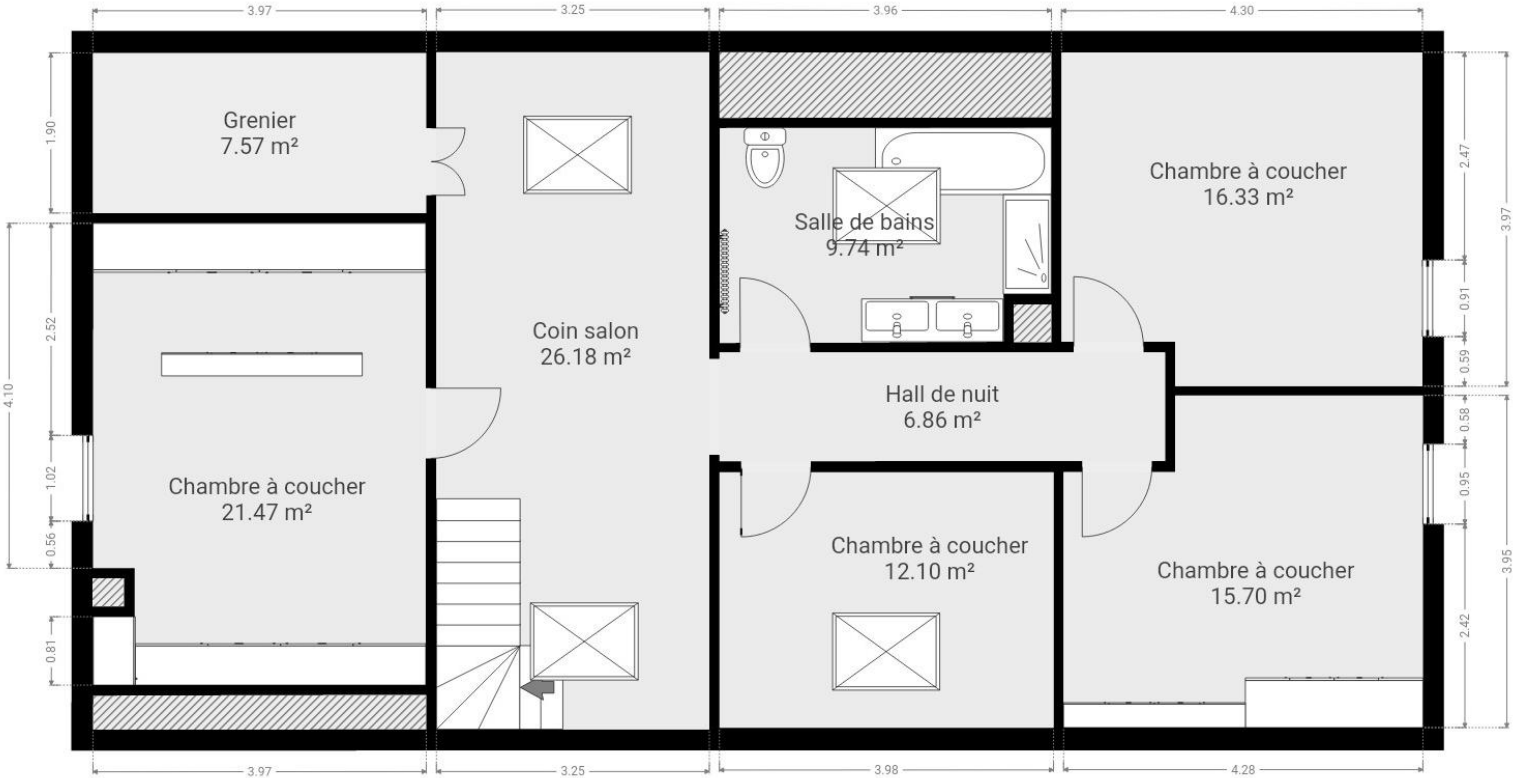
! TIPS !

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

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



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, 4 façades, réalisée à la fin des années 1990 par les propriétaires actuels, qui en sont les premiers occupants. Habitation construite en blocs de béton cellulaire de type Ytong avec parement extérieur en briques. La maison est construite sur dalle et développe ses espaces habitables sur deux niveaux, complétés par un grenier de rangement. Les dimensions générales communiquées sont d'environ 17 m x 9 m.

Maçonneries :
- élévations réalisées en blocs de béton cellulaire de type Ytong ;
- parement extérieur en briques de tonalité rouge/brun et d'aspect rustique ;
- certains éléments intérieurs en maçonnerie apparente ou peinte participent au caractère de l'habitation.

Toiture :
- toiture principale inclinée à deux versants ;
- couverture en tuiles de béton ;
- grenier de rangement accessible par escalier escamotable ;
- toiture et plancher du grenier annoncés entièrement isolés ;
- présence de plusieurs fenêtres de toiture de type Velux à l'étage, dont une fenêtre motorisée dans la salle de bains.

Isolation : Voir certificat énergétique. Les PEB renseigne une isolation complète de la toiture et du plancher du grenier. Les caractéristiques précises des autres complexes isolants seront reprises conformément au certificat PEB.

Chauffage :
- chauffage central au mazout ;
- chaudière au sol Viessmann Vitocrossal 200-T (2021) ;
- diffusion par radiateurs – thermostat d'ambiance Honeywell ;
- circulateur Grundfos ;
- Cuve à mazout aérienne dans le garage. Capacité : 1.200 litres ;
- Présence, dans certaines chambres, de chauffage d'appoint électrique.

Production d'ECS :
- production d'eau chaude sanitaire couplée à la chaudière ;
- boiler à accumulation Viessmann Vitocell 100-V ;
- capacité : 160 litres.

Menuiseries extérieures
- châssis en PVC ;
- finition blanche côté intérieur et gris-vert côté extérieur ;
- double vitrage ;
- moustiquaires équipant l'ensemble des fenêtres;
- volets manuels et électriques selon les ouvertures ;
- fenêtres de toiture de type Velux à l'étage, dont une motorisée dans la salle de bains ;
- deux portes de garage sectionnelles motorisées.

Menuiseries intérieures :
La maison se distingue par l'importance et la qualité de ses menuiseries réalisées sur mesure, notamment par le propriétaire, menuisier de profession. Elles comprennent notamment :
- dressing sur mesure dans la suite parentale ;
- nombreux placards encastrés ;
- rangements intégrés dans différentes pièces ;
- mobilier fixe réalisé sur mesure ;
- habillages décoratifs en bois, particulièrement présents à l'étage ;
- aménagements sous pente permettant d'exploiter efficacement les volumes disponibles ;
- portes intérieures et éléments décoratifs en bois.

Ces réalisations constituent une caractéristique à part entière de l'habitation : elles ont été pensées en fonction de chaque espace et apportent une capacité de rangement particulièrement importante.

Électricité :
- Installation électrique avec compteur électromécanique et plusieurs coffrets (230/400 V).
- Tableaux équipés de disjoncteurs et protections différentielles.
- Installation photovoltaïque comprenant 46 panneaux, avec onduleur installé dans le garage.

Panneaux photovoltaïques :
- installation composée de 46 panneaux photovoltaïques ;
- panneaux répartis sur une importante partie de la toiture ;
- onduleur installé dans le garage ;
- puissance crête totale, marque, modèle, date de placement, production et caractéristiques de l'installation : à compléter sur base des documents techniques.

Alimentation en eau : Raccordement à la distribution publique d'eau – compteur individuel – adoucisseur d'eau.

Récupération des eaux pluviales :
- citerne enterrée d'une capacité annoncée d'environ 7.000 litres ;
- installation équipée d'un groupe hydrophore alimentant les toilettes ;
- présence d'une seconde citerne extérieure destinée à la récupération des eaux pluviales.

Égouttage :
- fosse septique enterrée ;
- trop-plein raccordé à l'égout communal.

Piscine extérieure :
- piscine aménagée au fond de la propriété ;
- installation entièrement rénovée il y a environ cinq ans ;
- chauffage par pompe à chaleur dédiée ;
- filtration à sable ;
- système automatique de régulation du pH et du chlore ;
- volet roulant électrique de couverture ;
- escalier intégré ;
- larges plages périphériques carrelées ;
- ensemble complété par un pool house et une terrasse couverte donnant directement sur l'espace piscine et le jardin.

Garages :
- deux garages intégrés ;
- deux portes sectionnelles motorisées ;
- l'un des garages est actuellement partiellement aménagé/utilisé comme espace de rangement ;
- espaces permettant également le stockage, l'installation de matériel et l'aménagement d'un atelier ;
- aire pavée en façade permettant le stationnement de plusieurs véhicules.

Jardin :
- terrain plat et entièrement aménagé avec surface engazonnée, haies périphériques et plantations ;
- piscine avec plages aménagées ;
- pool house et terrasse couverte ;
- différents espaces de détente ;
- tente solaire électrique ;
- balançoire ;
- stationnement aisé en façade.

En résumé ?

Rubrique	Donnée
Construction	Traditionnelle – blocs Ytong – parement en briques – 1996 – 4 façades
Niveaux	Rez-de-chaussée + étage + grenier de rangement
Toiture	Toiture inclinée à deux versants – couverture en tuiles – fenêtres de toit type Velux
Isolation	Voir certificat énergétique – toiture et plancher du grenier isolés
Chauffage	Central au mazout – chaudière Viessmann récente, remplacement documenté par facture
Citerne / diffusion	Citerne aérienne de 1.200 litres – radiateurs
ECS	Production couplée à l'installation de chauffage
Climatisation	Unités murales dans certaines chambres
Menuiseries extérieures	PVC double vitrage – blanc intérieur / gris-vert extérieur – moustiquaires – volets manuels et électriques
Menuiseries intérieures	Nombreux placards, dressings, rangements et aménagements réalisés sur mesure
Électricité	Installation bihoraire
Photovoltaïque	46 panneaux – onduleur installé dans le garage
Eau de pluie	Citerne enterrée de ± 7.000 litres avec hydrophore, alimentant notamment les WC + seconde citerne extérieure
Égouttage	Fosse septique enterrée – trop-plein raccordé à l'égout communal
Piscine	Chauffée par PAC – filtration à sable – régulation automatique pH/chlore – volet roulant
Garages	2 garages – portes sectionnelles motorisées
Extérieurs	Jardin aménagé – pool house avec terrasse couverte – terrasse principale avec tente solaire électrique – stationnement en façade

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Cuisine équipée de belle dimension, aménagée de manière fonctionnelle avec un important linéaire de meubles et une généreuse capacité de rangement.

Mobilier de style traditionnel en bois naturel, composé de nombreux meubles bas à portes et tiroirs ainsi que de plusieurs éléments toute hauteur. Façades moulurées en bois, agrémentées de poignées et boutons métalliques décoratifs.

Plusieurs colonnes de rangement intégrées, dont une aménagée intérieurement avec de nombreuses tablettes formant garde-manger.

Électroménagers froids intégrés derrière les façades du mobilier :

- réfrigérateur encastré ;
- compartiment congélateur encastré.

Plans de travail continus dans une finition minérale/gris pierre, assortis aux crédences.

Évier encastré à une cuve avec égouttoir. Robinetterie contemporaine.

Plaque de cuisson vitrocéramique 4 zones, encastrée dans le plan de travail.

Four AEG encastré, finition inox et verre noir, avec programmation électronique.

Four à micro-ondes encastré dans une niche dédiée.

Lave-vaisselle intégré sous le plan de travail.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS/DOUCHES

- Salle de bains entièrement rénovée, aménagée à l'étage sous versant de toiture, dans un style contemporain particulièrement soigné.
- Ensemble harmonieux associant des tonalités pierre beige/gris clair, du mobilier blanc, des éléments en bois et une robinetterie noire mate.
- Sol et parois largement revêtus d'un carrelage grand format à effet pierre.
- Belle luminosité naturelle grâce à une fenêtre de toit de type Velux, équipée d'un store électrique.

Espace vasques :
- Meuble suspendu blanc à larges tiroirs.
- Plan/tablette en finition bois.
- Deux vasques rectangulaires blanches à poser, aménagées côte à côte.
- Robinetterie murale noire mate pour chacune des vasques, avec commandes et becs séparés.
- Grand ensemble de miroirs/armoires de toilette.

Douche :
- Grande douche, fermée par des parois vitrées transparentes à profilés noirs. Receveur de douche blanc extra-plat. Grande douche de tête carrée type pluie, finition noire mate. Douchette à main indépendante sur support mural. Mitigeur/commande murale noire.
- Niche murale encastrée.

Baignoire :
- Baignoire indépendante de la douche, intégrée dans un habillage carrelé. Robinetterie murale noire mate. Douchette à main assortie.
- Niche murale encastrée.

Sanitaires et confort :
- Cuvette suspendue.
- Sèche-serviettes vertical de type échelle, finition noire.
- Accessoires sanitaires coordonnés dans une finition noire.

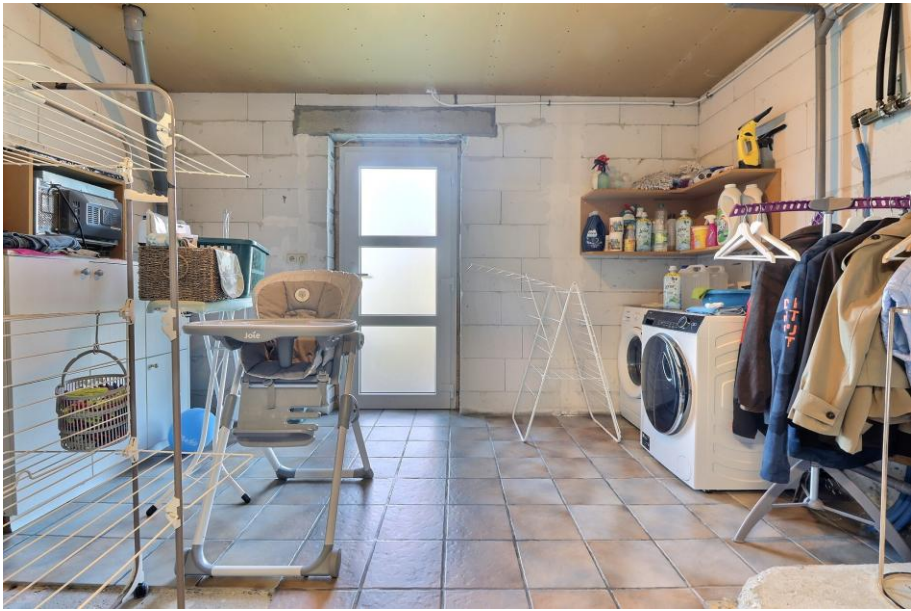


7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

- Buanderie séparée située au rez-de-chaussée, constituant un véritable espace technique et fonctionnel en complément de la cuisine.
- Pièce de dimensions confortables permettant de regrouper les équipements liés à l'entretien du linge tout en conservant des possibilités de rangement.
- Emplacements prévus pour machine à laver et sèche-linge, avec raccordements nécessaires.
- Présence d'un évier/bac de service, particulièrement pratique pour les usages domestiques et l'entretien.
- Mobilier et espaces de rangement permettant le stockage des produits ménagers, du linge et des accessoires d'entretien.
- Sol carrelé, adapté à la fonction de la pièce.
- Chauffage par radiateur.

Point particulièrement intéressant :

- La pièce a été techniquement prévue pour pouvoir accueillir une seconde salle d'eau.
- Les arrivées et évacuations nécessaires ont été anticipées, permettant notamment l'installation ultérieure d'une douches.
- Cette configuration offre donc une possibilité intéressante d'évolution : maintien en buanderie, ou création d'un espace combinant buanderie et seconde salle de douches.
- L'aménagement futur et la compatibilité précise des raccordements avec le projet envisagé resteront à vérifier au moment des travaux.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : TOILETTE

- WC indépendant situé au rez-de-chaussée.
- Sol et murs largement revêtus d'un carrelage grand format dans des tonalités gris/taupe, conférant à l'ensemble une finition contemporaine.
- Décor complété par une frise horizontale en mosaïque, courant sur les différentes parois.
- WC sur pied avec réservoir apparent.
- Lave-mains suspendu en céramique blanche, de forme rectangulaire.
- Robinetterie chromée.
- Siphon et raccordements apparents en finition chromée.
- Distributeur de savon mural en finition inox.
- Accessoires sanitaires coordonnés : porte-papier, porte-serviette et porte-brosse.
- Fenêtre apportant lumière naturelle et aération directe, équipée d'un store enrouleur.
- Grand miroir mural disposé au-dessus du lave-mains.
- Éclairage ponctuel au-dessus du miroir.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Avertissement

Les informations reprises dans le présent chapitre sont établies sur la base des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Anhée le 21 septembre 2026, ainsi que des différents documents urbanistiques, cadastraux et administratifs actuellement en possession du conseil immobilier. Elles sont communiquées à titre informatif et doivent être appréciées dans les limites et réserves formulées par l'administration communale elle-même. La Commune précise notamment que les renseignements délivrés correspondent aux informations dont elle dispose et ne constituent pas une attestation de conformité urbanistique du bien. Tout candidat acquéreur est dès lors invité à prendre connaissance des renseignements urbanistiques et des documents disponibles au dossier et, le cas échéant, à effectuer toute vérification complémentaire qu'il jugerait utile au regard de son projet.

Situation cadastrale

Commune : Anhée – 6e division/Bioul ;
Section : B ;
Numéro de parcelle : 376V P0000 ;
Nature cadastrale : maison ;
Contenance : 9 ares 55 centiares ;
La documentation cadastrale renseigne également une surface bâtie de 149 m², un bâtiment de type « villa », en construction isolée, ainsi qu'une année de fin de construction fixée à 1996.

Lotissement

La propriété est issue d'un lotissement ancien portant initialement sur une partie de la parcelle cadastrée section B n° 376F.
Le projet prévoyait la création de deux lots à bâtir. Le plan de lotissement distingue les lots I et II et détermine notamment les zones réservées à l'implantation des constructions ainsi que celles destinées aux cours et jardins.
Un permis de lotir a été délivré par la Commune d'Anhée le 22 novembre 1994, sous le numéro de registre 874.2/50/94. Les renseignements urbanistiques reçus confirment que la parcelle est située dans ce permis d'urbanisation (ancien lotissement), identifié par la Commune sous la référence 91005-LTS-0067-00.
Le lotissement est assorti de prescriptions urbanistiques particulières relatives notamment à la destination des constructions, leur implantation, leur gabarit, les toitures, les matériaux et les aménagements extérieurs.

Permis d'urbanisme de l'habitation

Un permis d'urbanisme a été délivré le 22 mars 1995 par le Collège communal pour la construction d'une habitation unifamiliale. La Commune confirme expressément l'existence de ce permis dans les renseignements urbanistiques transmis. La documentation cadastrale renseigne 1996 comme année de fin de construction de l'habitation.

Plan de bornage

Un plan de bornage a été dressé le 9 janvier 1995 par le géomètre-expert Gérard Cox.
Celui-ci concerne le lot II du lotissement et renseigne une superficie de 9 ares 55 centiares, correspondant à la contenance cadastrale actuelle de la propriété.

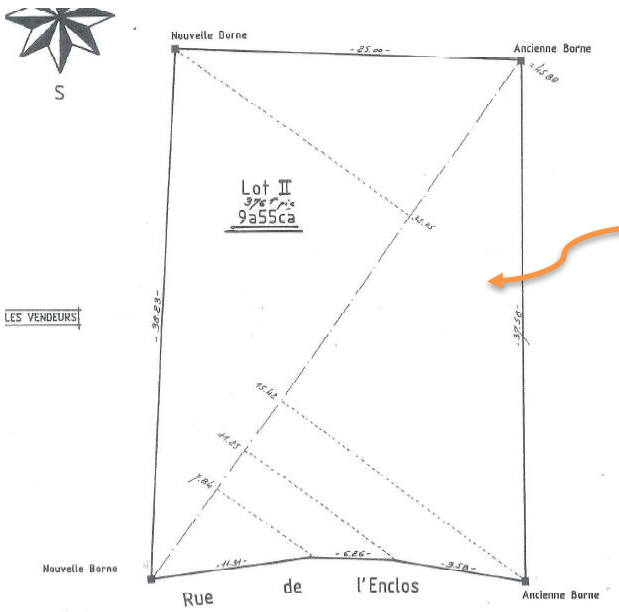
Situation urbanistique – constat d'infraction

La Commune d'Anhée précise que le bien n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal de constat d'infraction urbanistique. Elle indique également ne pas avoir connaissance de travaux ou actes exécutés en infraction qui seraient susceptibles de faire l'objet d'un procès-verbal.
Cette information reflète l'état des informations dont dispose l'administration communale à la date de délivrance des renseignements urbanistiques.

Piscine – régularisation urbanistique

Indépendamment de l'absence de procès-verbal d'infraction renseignée par la Commune, la propriété est équipée d'une piscine extérieure réalisée sans autorisation urbanistique préalable.
À la suite d'échanges avec le service Urbanisme de la Commune d'Anhée, il apparaît que l'implantation de cette piscine ne respecterait pas la distance minimale de trois mètres par rapport aux limites mitoyennes, condition notamment requise pour bénéficier d'une dispense de permis d'urbanisme.
L'administration communale a dès lors préconisé l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en régularisation.
Cette situation est parfaitement connue des vendeurs, lesquels s'engagent, à leurs frais et sous leur entière responsabilité, à entreprendre les démarches nécessaires et à obtenir cette régularisation préalablement à la passation de l'acte authentique de vente.
Il est également précisé que la régularisation de la piscine pourrait entraîner une réévaluation du revenu cadastral du bien par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP). Une éventuelle adaptation du revenu cadastral pourrait avoir une incidence sur le montant du précompte immobilier. À ce stade, aucune révision ni aucun montant complémentaire ne peuvent être confirmés.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES



Servitudes

Le titre de propriété du 3 avril 1995 ne renseigne pas, dans son texte, de servitude active ou passive particulière expressément constituée sur le bien vendu.

Limites – haies

Selon les informations communiquées par les vendeurs, l'ensemble des haies ceinturant la propriété appartient exclusivement à celle-ci.
Elles ne présentent donc pas de caractère mitoyen.
Leur entretien relève dès lors de la propriété.

Bornage et limites de propriété

Un plan de bornage dressé le 9 janvier 1995 par le géomètre-expert Gérard Cox est disponible ici.
Le titre de propriété décrit le bien comme constituant le lot n° II du lotissement et lui attribue une contenance de 9 ares 55 centiares, conformément au plan du géomètre annexé à l'acte.

Conditions particulières liées au lotissement

La propriété fait partie d'un lotissement autorisé par la Commune d'Anhée le 22 novembre 1994.
Elle demeure dès lors soumise aux éventuelles prescriptions et obligations résultant du permis de lotir, de l'acte de division et des documents qui y sont attachés, dans la mesure où celles-ci sont toujours applicables.
Ces éléments seront à mettre en parallèle avec les renseignements urbanistiques officiels actuellement sollicités auprès de la Commune d'Anhée.

Situation hypothécaire et droits de tiers

Lors de l'acquisition de 1995, les vendeurs avaient déclaré vendre le bien libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées. Ils déclaraient également que le bien n'était grevé d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré.

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité de l'installation électrique

Statut : En attente
Conformité : En attente
Date du contrôle : En attente
Organisme de contrôle : En attente
Validité : En attente

Attestation de conformité de l'installation photovoltaïque

Statut : En attente du document
La propriété est équipée d'une installation photovoltaïque. Le certificat PEB renseigne une installation orientée sud, présentant une inclinaison de 45° et une puissance crête de 9 kWc.
Conformité : En attente du procès-verbal de contrôle
Date du contrôle : En attente
Organisme de contrôle : En attente
Puissance crête renseignée au PEB : 9 kWc
Nombre de panneaux : 46

Certificat énergétique - PEB

Statut : Disponible
Le certificat de performance énergétique a été établi le 11 septembre 2026 et est valable jusqu'au 11 septembre 2036. Il attribue à l'habitation un label énergétique B.
Code unique / numéro : 20260911028550
Date d'établissement : 11 septembre 2026
Validité maximale : 11 septembre 2036
Certificateur : Baptiste Delforge – CERTIF P-2-02852
Label : B
Consommation spécifique d'énergie primaire : 158 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire : 56.063 kWh/an
Consommation finale d'énergie : 70.876 kWh/an
Surface de plancher chauffée : 356 m²
Émissions opérationnelles de CO_2 : 38 kg CO_2/m².an
Part d'énergie renouvelable produite sur site : 21 %
Le certificat précise par ailleurs que, sans l'installation photovoltaïque, l'habitation présenterait un label C avec une consommation spécifique de 201 kWh/m².an.

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Contrôle d'étanchéité : non requis.

Fluxys

Canalisation de transport de gaz influençant la propriété : Non
Date du courrier : 17 septembre 2026
Référence Fluxys : TPW-OL-2026512541
À la suite de la demande introduite pour la propriété sise rue de l'Enclos 8 à Bioul, Fluxys confirme ne pas posséder d'installation de transport de gaz influencée par la zone faisant l'objet de la demande.

BDES - Banque de Données de l'État des Sols

Statut : Extrait disponible
Un extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols a été délivré pour la parcelle cadastrée Anhée, 6e division/Bioul, section B, parcelle n° 0376 V 000. L'extrait a été établi sur la base de la situation disponible auprès de l'administration au 23 septembre 2026.
Numéro de l'extrait : 10925214
Date de la situation consultée : 23 septembre 2026
Validité : jusqu'au 23 septembre 2027
Couleur / résultat : aucune couleur d'inventaire renseignée pour la parcelle
Inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol : Non
Inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol : Non
Données de nature strictement indicative : Non
Pollution ou suspicion de pollution renseignée : Non

Aléa d'inondation et ruissellement

Zone d'aléa d'inondation : Aucune identifiée sur la cartographie consultée
Source : Cartographie Cigale – Service public de Wallonie
Date de consultation : 30 septembre 2026
Selon la cartographie disponible et consultée à la date du présent descriptif, la propriété n'est pas située dans une zone d'aléa d'inondation identifiée.
Cette information est communiquée sous réserve de confirmation par les renseignements urbanistiques officiels sollicités auprès de la Commune d'Anhée, actuellement en attente.
Axe de concentration du ruissellement : à confirmer à la réception des renseignements urbanistiques.







11. DISPONIBILITE DU BIEN

Attention : le bien ne sera pas libre d'occupation à la signature de l'acte authentique.

Les vendeurs ont pour projet de faire construire une nouvelle habitation, dont les travaux ne débuteront qu'après la signature de l'acte authentique de vente de leur propriété actuelle.

Selon le calendrier prévisionnel communiqué par les vendeurs, la réalisation de cette nouvelle construction devrait nécessiter entre 15 et 18 mois à compter de la passation de l'acte authentique.

Dans cette attente, les vendeurs souhaitent continuer à occuper la maison vendue.

Ils s'engagent toutefois à libérer intégralement le bien au plus tard 18 mois après la signature de l'acte authentique de vente, une libération anticipée restant possible si leur nouvelle habitation est achevée plus rapidement.

L'acquéreur devra donc tenir compte du fait qu'il ne pourra pas disposer personnellement du bien dès la signature de l'acte authentique et que son occupation pourrait être différée de 15 à 18 mois.

Pendant cette période, les vendeurs demeureront occupants du bien dans le cadre d'une convention d'occupation précaire et onéreuse, et non en qualité de locataires.

En contrepartie de cette occupation, ils verseront à l'acquéreur une indemnité mensuelle de 1.200 EUR, calculée prorata temporis pour tout mois incomplet.

Jusqu'à la libération effective du bien, les vendeurs continueront à l'occuper, à l'entretenir et à assumer les charges liées à leur occupation. Les risques liés à cette occupation feront également l'objet d'une couverture d'assurance appropriée.

Le délai maximal de libération, les modalités d'une éventuelle libération anticipée, le délai de préavis permettant à l'acquéreur d'en être informé, les modalités de remise des clés et de relevé des compteurs, la répartition des charges et assurances ainsi que, plus généralement, l'ensemble des conditions de cette occupation temporaire seront expressément déterminés dans l'offre d'acquisition, dans le compromis de vente, puis repris dans l'acte authentique.

Tout candidat acquéreur est dès lors invité à intégrer cette disponibilité différée, pouvant atteindre 15 mois après l'acte authentique, dans son projet d'acquisition avant de formuler une offre.

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