

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Agauches 36
5590 - BRAIBANT/CINEY

Maison contemporaine 4 ch., sur un terrain de 11,33 ares avec vue sur campagne

495.000 €

TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Plans
7. Équipements et finitions
8. Mobilier, équipements & éléments compris dans la vente
9. Situation urbanistique
10. Servitudes - conditions spéciales - division
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 le 081.840.840.

Construite en 2021 par Thomas & Piron, cette maison quatre façades séduit d'abord par ce que les photos ne racontent qu'en partie : la lumière, l'espace et cette belle ouverture sur la campagne qui accompagne les pièces de vie et le jardin.

Implantée sur une parcelle de 11 ares 33 centiares, orientée sud-ouest à l'arrière, elle développe environ 175 m² habitables et propose une organisation particulièrement confortable, avec notamment une véritable suite parentale au rez-de-chaussée.

Architecture actuelle, volumes généreux et finitions sobres. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'une vaste pièce de vie d'environ 56 m², réunissant salon, salle à manger et cuisine équipée avec îlot central. De larges baies vitrées prolongent cet espace vers la terrasse, le jardin et les paysages environnants. Le salon bénéficie en outre d'un foyer contemporain au gaz propane, véritable point focal de la pièce.

Toujours au rez-de-chaussée, la suite parentale rassemble une chambre, un dressing intégré et une salle d'eau privative avec douche de plain-pied. Une buanderie indépendante avec accès extérieur ainsi qu'un WC séparé complètent ce niveau.

À l'étage, le hall de nuit dessert trois chambres supplémentaires, une seconde salle d'eau avec douche, meuble vasque et WC, ainsi que des espaces de rangement sous toiture. La maison compte ainsi quatre chambres et deux salles d'eau, réparties intelligemment sur les deux niveaux.

À l'extérieur, la terrasse et le jardin profitent pleinement de leur orientation sud-ouest et d'une agréable perspective vers la campagne. L'espace terrasse accueille également un jacuzzi, qui prolonge agréablement les espaces de détente à l'extérieur. Jardin, terrasse, vue dégagée et espace bien-être composent ainsi un ensemble particulièrement agréable aux beaux jours. Plusieurs véhicules peuvent par ailleurs être stationnés sur la propriété.

Et parce qu'une maison récente doit aussi être agréable à vivre au quotidien : PEB B (100 kWh/m².an), installation électrique conforme, chauffage central au propane, chaudière ACV, citerne enterrée de 2.400 litres, double vitrage PVC, ventilation mécanique et deux citernes d'eau de pluie totalisant 10.000 litres.

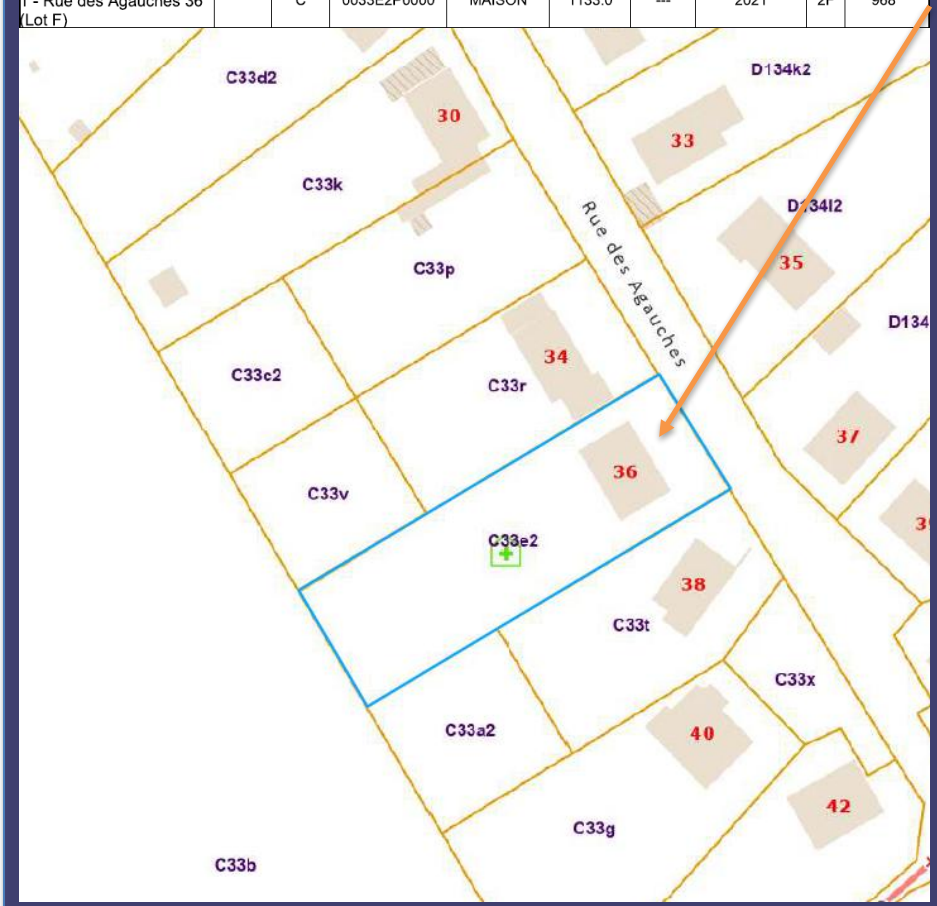
Une maison récente, lumineuse et particulièrement bien entretenue, pensée pour une vie de famille confortable, dans un environnement résidentiel agréable avec la campagne en toile de fond.

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 des Agauches 36 (Lot F)		C	0033E2P0000	MAISON	1133.0	---	2021	2F	968



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Contenance du terrain	11,33 ares
Environnement	Quartier résidentiel récent, composé essentiellement d'habitations contemporaines bien entretenues, offrant un cadre de vie calme et agréable. Son environnement bénéficie d'une belle ouverture sur la campagne environnante, avec des vues dégagées qui renforcent la sensation d'espace et de luminosité
Superficie habitable	+/- 175 m²
Superficie jardin	+/- 1.000 m²
Superficie pièce principale	+/- 56 m²
Nombre de chambres	4 (dont 1 au rez-de-chaussée)
Nombre de pièces sanitaires	2 (dont 1 au rez-de-chaussée)
Garage	Non (possibilité carport ou garage, avec autorisation)
Parkings extérieurs	Oui (jusqu'à 3 véhicules en enfilade)
Année ou période de construction	2021 par Thomas & Piron (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

5. FINANCIER

Prix de départ
495.000 EUR

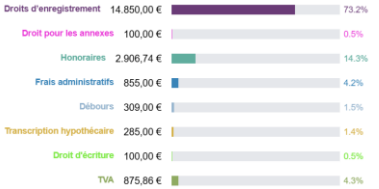
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

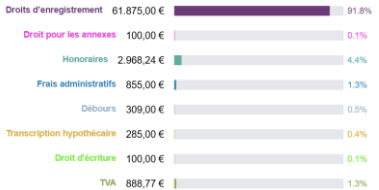
Revenu cadastral net	968,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	2.173,00 EUR
Précompte immobilier (2025)	1.136,75 EUR

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 21.281,60 EUR.



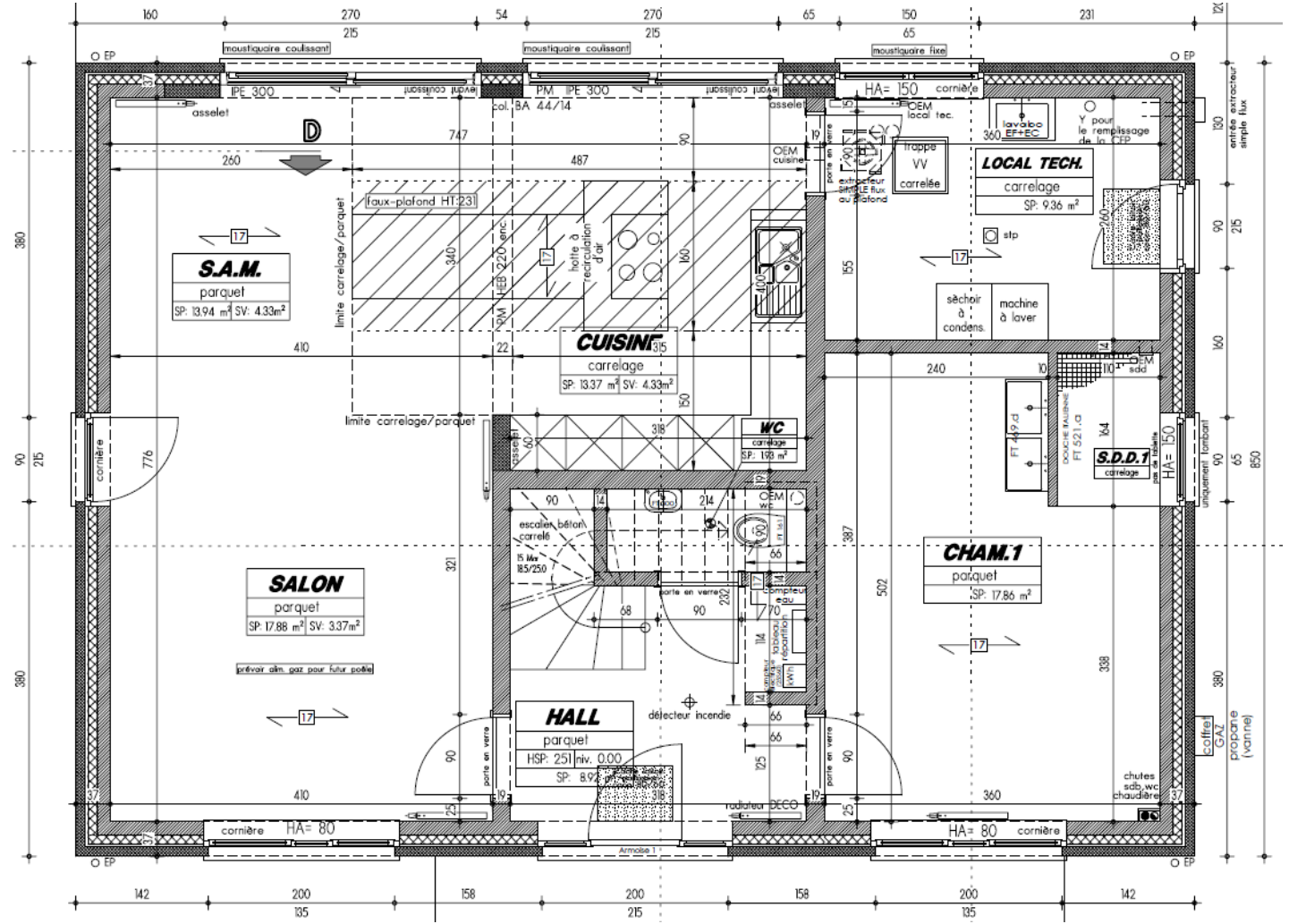
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 67.381,01.



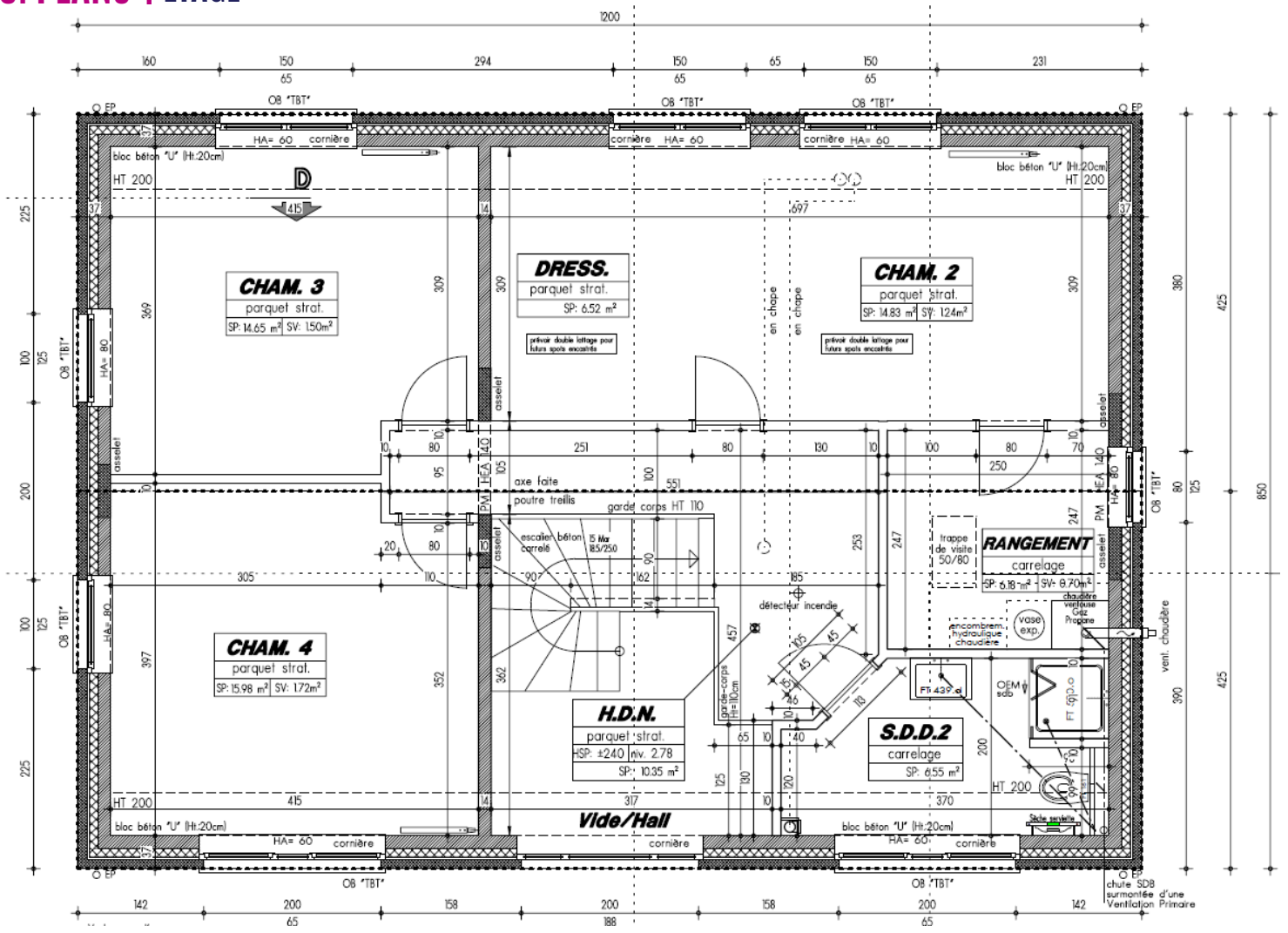
! TIPS !

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

6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. PLANS | ETAGE



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 : Maison unifamiliale quatre façades de construction traditionnelle, érigée en 2021 par Thomas & Piron. L'habitation se développe sur deux niveaux habitables et repose sur un vide ventilé accessible. La réception définitive de la construction est intervenue en novembre 2022.

Maçonneries / façades : Construction traditionnelle en maçonnerie isolée. Les différentes élévations présentent une architecture contemporaine et sobre. La composition détaillée des parois et leur niveau d'isolation sont à mettre en relation avec les données reprises au certificat de performance énergétique.

Toiture : Toiture inclinée couverte de tuiles plates en béton de teinte anthracite. Présence d'espaces de rangement sous toiture accessibles depuis l'étage.

Isolation / performance énergétique : Habitation récente bénéficiant d'un certificat PEB de classe B, avec une consommation spécifique d'énergie primaire de 100 kWh/m².an. Certificat valable jusqu'au 20/01/2032. Les caractéristiques précises de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher seront reprises conformément aux données du certificat PEB.

Menuiseries extérieures : Châssis en PVC avec double vitrage. L'habitation bénéficie de nombreuses surfaces vitrées, dont de larges baies au niveau des espaces de vie donnant directement vers la terrasse et le jardin. Sur les grandes baies vitrées, stores enrouleurs électriques (télécommande) et rechargeables. Moustiquaires.

Chauffage : Installation de chauffage central au propane. Diffusion de la chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques. Régulation au moyen d'un thermostat d'ambiance digital Honeywell Home.

Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire : Chaudière ACV assurant le chauffage central ainsi que la production d'eau chaude sanitaire.



Stockage du propane : Citerne de propane enterrée d'une capacité de 2.400 litres. L'installation intérieure au gaz a fait l'objet d'un contrôle par ACEG le 19/08/2021 et a été déclarée conforme. Une déclaration environnementale de classe 3 relative à l'installation figure au dossier. Contrat de remplissage avec Antargaz.

Ventilation : Installation de ventilation mécanique simple flux. Les plans techniques renseignent notamment la présence d'extractions mécaniques dans les locaux concernés.

Électricité : Installation électrique contrôlée par ACEG le 15/06/2021 et déclarée conforme. Le prochain contrôle périodique doit intervenir avant le 15/06/2046.

Eau de pluie : Installation comprenant deux citernes de récupération des eaux pluviales de 5.000 litres chacune, soit une capacité totale de 10.000 litres. L'installation est équipée d'un groupe hydrophore récent et permet notamment l'alimentation des WC ainsi que de points d'eau de service.

Égouttage / assainissement : Habitation raccordée au réseau d'égouttage.

Revêtements de sol : Les espaces du rez-de-chaussée associent principalement un revêtement d'aspect bois clair à larges lames et des carrelages de grand format dans des tonalités naturelles. Les différents matériaux ont été choisis dans une gamme sobre et contemporaine et assurent une continuité visuelle entre les espaces.

Menuiseries intérieures : Portes intérieures contemporaines, comprenant notamment des portes vitrées en verre dépoli agrémentées de lignes horizontales transparentes et équipées de quincailleries métalliques.

Escalier : Escalier intérieur contemporain avec marches et contremarches en mortex, associé à un traitement contrasté des parois qui l'accompagnent.

Foyer du séjour : Le séjour est équipé d'un foyer contemporain au gaz propane, intégré dans un habillage architectural et vitré sur plusieurs faces. Son fonctionnement et le réglage de la puissance sont pilotés au moyen d'une télécommande, permettant d'adapter aisément l'intensité du foyer et l'ambiance souhaitée.

Éclairage : Présence de spots et éclairages encastrés dans différents espaces de l'habitation, complétés par les différents points lumineux prévus dans la construction. Dimmer dans la cuisine.

Rangements : Plusieurs solutions de rangement sont intégrées à l'habitation.

Vide ventilé : Habitation construite sur vide ventilé accessible depuis la buanderie.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Configuration : Cuisine contemporaine EGGO ouverte sur les espaces de séjour et de salle à manger, organisée autour d'un îlot central. Son implantation offre une importante capacité de rangement ainsi qu'une surface de préparation généreuse, tout en maintenant une relation directe avec les espaces de vie.

Mobilier : Ensemble de meubles aux façades laquées de teinte claire, dépourvues de poignées apparentes. La cuisine comprend de nombreux meubles bas, meubles hauts et colonnes de rangement toute hauteur, assurant une capacité de stockage particulièrement appréciable.

Îlot central : Grand îlot central constituant à la fois une importante surface de préparation et l'un des éléments structurants de la cuisine. Il est équipé d'un plan de travail en céramique aspect marbre et intègre la zone de cuisson. Double prise.

Plans de travail / crédence : Association de plusieurs finitions : plan de travail en céramique aspect marbre au niveau de l'îlot et plan de travail stratifié d'aspect bois au niveau de la partie linéaire. La zone de travail située contre le mur est complétée par une crédence de tonalité beige/café au lait, créant un contraste avec les façades claires du mobilier.

Zone de cuisson : Table de cuisson vitrocéramique Bosch à 5 zones.

Évier / robinetterie : Évier en résine noire à deux cuves, intégré au plan de travail, associé à une robinetterie noire Nobili.

Lave-vaisselle : Lave-vaisselle AEG entièrement intégré au mobilier de cuisine.

Fours : Deux appareils encastrés Samsung, disposés en colonne. Le four du dessus est un combiné micro-ondes/four traditionnel. Le four du dessous est un double-cuisson.

Éclairage : Éclairage intégré et spots encastrés avec dimmer participant à l'éclairage fonctionnel de la cuisine et à son intégration dans la pièce de vie.

Ouverture / luminosité : La cuisine profite de son implantation au cœur de la pièce de vie et des larges surfaces vitrées donnant vers la terrasse et le jardin, qui apportent une luminosité naturelle importante et prolongent visuellement l'espace vers l'extérieur.

État général : Ensemble récent, cohérent et particulièrement bien entretenu, dans la continuité des finitions contemporaines de l'habitation.





7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SUITE PARENTALE

Configuration : Véritable suite parentale aménagée au rez-de-chaussée, réunissant dans un même espace une chambre, un dressing intégré et une salle d'eau privative. Sa situation permet aux occupants principaux de disposer de leur espace nuit au niveau des pièces de vie, indépendamment des trois autres chambres aménagées à l'étage.

Chambre : Chambre de ± 17,86 m² sur base des plans d'architecte, bénéficiant d'une belle luminosité naturelle. Ses proportions permettent d'accueillir confortablement un lit double ainsi que du mobilier complémentaire tout en conservant une circulation aisée.

Dressing (EGGO) : Espace dressing directement intégré à la suite, équipé de rangements toute hauteur, permettant de concentrer les fonctions de rangement à proximité immédiate de la chambre et de la salle d'eau.

Salle d'eau privative : Salle d'eau directement accessible depuis la suite et comprenant une douche de plain-pied équipé d'une robinetterie de finition chromée comprenant une douche de tête et une douchette à main.

Meuble vasque : Ensemble contemporain composé d'un meuble suspendu à deux tiroirs, dans une finition minérale gris taupe, surmonté d'un plan-vasque blanc intégrant deux cuves rectangulaires. Chaque vasque dispose de sa propre robinetterie chromée.

Miroir / éclairage : Grand miroir mural panoramique, couvrant pratiquement toute la largeur du meuble double vasque et équipé de deux luminaires linéaires LED disposés en partie supérieure.

Rangement complémentaire : Présence, à proximité immédiate du meuble vasque, d'une colonne de rangement haute dans une finition coordonnée à celle du mobilier sanitaire.

Revêtements : Sol carrelé et finitions murales adaptées aux zones d'eau, dans une palette de tonalités neutres en cohérence avec l'aménagement contemporain de l'habitation.

Chauffage / ventilation : Possibilité de placer un radiateurs sèche-serviettes à la place de la colonne de rangement. Extraction mécanique intégrée au système de ventilation de l'habitation.

Atout fonctionnel : La présence de cette suite au rez-de-chaussée constitue un véritable avantage dans l'organisation de la maison : elle permet de concentrer chambre, dressing et salle d'eau au même niveau que les espaces de vie, tandis que l'étage accueille trois chambres supplémentaires et la seconde salle de bains.





7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLES DE DOUCHE (ETAGE)

Configuration : Seconde salle d'eau de l'habitation, aménagée à l'étage à proximité immédiate des trois chambres. Elle complète ainsi la salle d'eau privative de la suite parentale située au rez-de-chaussée et permet une organisation particulièrement fonctionnelle des espaces nuit.

Douche : Douche équipée d'une paroi vitrée transparente.

Robinetterie de douche : Ensemble de douche mural de finition chromée comprenant une douche de tête.

Meuble vasque : Meuble suspendu contemporain avec espaces de rangement, surmonté d'une vasque et complété par une robinetterie de finition chromée.

Toilette : WC suspendu, avec réservoir encastré et plaque de commande murale.

Miroir / éclairage : Miroir de belle dimension disposé au-dessus du meuble vasque, avec éclairage dédié.

Revêtements : Sol carrelé et revêtements muraux adaptés aux zones d'eau. L'ensemble adopte des tonalités sobres et contemporaines, en cohérence avec les finitions générales de l'habitation.

Ventilation : Extraction mécanique intégrée au système de ventilation de l'habitation.

État général : Équipements récents et ensemble particulièrement bien entretenu.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

Configuration : Buanderie indépendante aménagée au rez-de-chaussée, à côté de la cuisine. La pièce bénéficie d'un accès direct vers l'extérieur, particulièrement pratique pour les usages quotidiens et l'entretien de la maison.

Espace buanderie : Emplacements prévus pour machine à laver et sèche-linge à condensation, avec raccordements nécessaires. Les appareils sont actuellement installés côte à côte. Possibilité de mettre un électroménager supplémentaire, type frigo ou congélateur.

Évier de service : Présence d'un évier utilitaire Vitra avec robinet mélangeur, adapté aux usages de buanderie et d'entretien.

Revêtement de sol : Sol entièrement carrelé, offrant une finition adaptée à la vocation technique et fonctionnelle de la pièce.

Évacuation : Présence d'un siphon / point d'évacuation au sol, facilitant l'entretien de la pièce.

Accès extérieur : Porte extérieure en PVC avec partie supérieure vitrée dépolie, apportant de la lumière naturelle tout en préservant l'intimité.

Fonctionnalité : Véritable espace de service séparé des pièces de vie, la buanderie permet de regrouper les fonctions de lavage, de rangement et d'entretien dans une pièce dédiée, tout en profitant d'une liaison directe avec les extérieurs.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : TOILETTE (REZ-DE-CHAUSSEE)

Situation : Toilette indépendante aménagée au rez-de-chaussée, directement accessible depuis le hall d'entrée et destinée notamment à l'usage des occupants et visiteurs.

Sanitaire : WC suspendu avec réservoir encastré et plaque de commande murale.

Lave-mains : Présence d'un lave-mains indépendant, complété par une robinetterie contemporaine.

Revêtements : Sol carrelé et finitions murales sobres, dans la continuité des matériaux et tonalités retenus pour le reste du rez-de-chaussée.

Ventilation : Ventilation assurée par le système de ventilation mécanique de l'habitation.

État général : Ensemble récent, sobre et particulièrement bien entretenu.



8. MOBILIER, EQUIPEMENTS & ELEMENTS COMPRIS DANS LA VENTE

Éléments compris dans le prix de vente

Sont compris dans le prix de vente, outre les éléments immobiliers par nature ou par incorporation, les meubles, équipements et accessoires suivants :

- les six chaises de la salle à manger.
- Le jacuzzi qui a été récemment entretenu et hiverné.
- L'armoire double porte située dans la buanderie, à droite de la porte donnant vers l'extérieur.
- Le chauffage d'appoint électrique de la salle de douches de l'étage.
- La télévision de la grande chambre.
- Le banc d'écolier.
- Les deux portails double porte Magifer.
- Les deux coffres de rangement à l'extérieur.
- La petite table située en façade avant.

Ces éléments sont cédés avec l'immeuble dans leur état au jour de la délivrance du bien, sauf convention contraire entre les parties.

Éléments non compris dans le prix de vente

Ne sont notamment pas compris dans le prix de vente et resteront la propriété des vendeurs :

- le contenu de la citerne de gaz propane présent au moment de la délivrance du bien.
- Les appliques murales du hall d'entrée.
- Les volets de château, en bois, dans le hall de nuit.

Gaz propane

Le contenu de la citerne de propane enterrée n'est pas compris dans le prix de vente de l'immeuble. La quantité de propane restant dans la citerne au moment de la délivrance du bien fera l'objet d'un décompte distinct entre les parties, sur la base de la dernière facture de remplissage.

9. SITUATION URBANISTIQUE

NOTE – RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES EN ATTENTE
À la date de rédaction du présent descriptif, les renseignements urbanistiques officiels sollicités auprès de la Ville de Ciney n'ont pas encore été réceptionnés.
Le présent chapitre est dès lors établi exclusivement sur la base des pièces actuellement disponibles au dossier. Il devra être complété et, le cas échéant, corrigé dès réception de la réponse de l'administration.

Commune : Ville de Ciney.

Situation cadastrale : Bien sis rue des Agauches 36 à 5590 Braibant, cadastré Ciney, 9e division – Braibant, section C, n° 33E2 P0000, pour une contenance de 11 ares 33 centiares.

Nature / destination actuelle du bien : Maison unifamiliale quatre façades à usage d'habitation.

Permis d'urbanisme – construction de l'habitation : La construction de la maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 2020 pour l'édification d'une habitation unifamiliale. La construction a été réalisée en 2021 par Thomas & Piron.

Modification du relief du sol / régularisation : Des modifications apportées au relief du terrain ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en régularisation. Après instruction du dossier, le permis a été octroyé, régularisant ainsi les travaux de modification du relief du sol concernés par la demande. La situation des aménagements visés par cette procédure est dès lors couverte par l'autorisation urbanistique délivrée.

Plan de secteur : L'affectation précise de la parcelle au plan de secteur sera reprise sur la base des renseignements urbanistiques officiels de la Ville de Ciney, actuellement en attente. Le dossier cartographique disponible comporte bien les informations relatives au plan de secteur, mais ne sera pas utilisé comme substitut à la réponse officielle de l'administration.

Lotissement / permis d'urbanisation : Le bien correspond au lot F du lotissement dont est issue la parcelle. Ce lotissement a fait l'objet d'une autorisation urbanistique et de prescriptions particulières encadrant notamment l'implantation et les caractéristiques des constructions ainsi que l'aménagement des abords. Les actes et documents relatifs au lotissement figurent au dossier de vente. L'habitation construite sur le lot F a ensuite fait l'objet de son propre permis d'urbanisme délivré en 2020.

Conformité de la situation existante : L'habitation a été construite sur la base du permis d'urbanisme délivré en 2020. Les modifications apportées ultérieurement au relief du sol ont, quant à elles, fait l'objet d'une procédure de régularisation ayant abouti à l'octroi d'un permis d'urbanisme. Sur la base des documents actuellement réunis au dossier, aucune situation infractionnelle subsistante n'a été identifiée.

10. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Titre de propriété : Le titre de propriété des vendeurs ne fait apparaître aucune servitude conventionnelle particulière grevant spécifiquement le bien vendu.

Chemin privé / droit de passage : Les actes font état, au niveau de la rue, d'un chemin privé grevé d'un droit de passage. L'analyse du titre et de la configuration parcellaire ne fait toutefois pas apparaître que cette servitude grèverait directement la parcelle constituant le bien vendu. Cette mention relève de la configuration foncière historique de l'ensemble dont sont issues les différentes parcelles.

Lotissement : Le bien correspond au lot F du lotissement dont il est issu. Il est dès lors concerné par les dispositions et prescriptions attachées à ce lotissement, telles qu'elles résultent des documents constitutifs et modificatifs du dossier.

Prescriptions du lotissement : Les documents du lotissement encadrent notamment l'implantation et les caractéristiques des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les modalités relatives aux équipements et à l'organisation générale de l'ensemble résidentiel.

Voirie et équipements : La desserte du lot s'inscrit dans l'aménagement global réalisé dans le cadre du lotissement. Les documents du dossier organisent la voirie, les équipements et les infrastructures nécessaires à la desserte des différentes parcelles.

Réseaux / impétrants : Aucune servitude conventionnelle particulière de canalisation ou de réseau grevant spécifiquement le **lot F** n'a été identifiée dans le titre de propriété des vendeurs. Note : le bien est raccordé à Proximus (pas de fibre optique).

Transmission du bien : Le futur acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations attachés au bien résultant du titre de propriété et des actes relatifs au lotissement, pour autant que ces dispositions soient toujours d'application et opposables au bien vendu.

Situation actuelle : À l'examen des documents disponibles, aucune servitude particulière de passage, de vue, d'accès, de stationnement ou de canalisation affectant spécifiquement l'usage actuel de la propriété n'a été identifiée.

11. CERTIFICATIONS

Performance énergétique – PEB : L'habitation dispose d'un certificat de performance énergétique de classe B, avec une consommation spécifique d'énergie primaire de 100 kWh/m².an. La superficie de plancher chauffée prise en considération dans le certificat est de 196 m². Le certificat PEB est valable jusqu'au 20 janvier 2032.

Installation électrique : L'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé ACEG le 15 juin 2021 et a été déclarée conforme aux prescriptions réglementaires applicables. Le prochain contrôle périodique devra intervenir avant le 15 juin 2046.

Installation intérieure au gaz propane : L'installation intérieure alimentée au gaz propane a été contrôlée par l'organisme agréé ACEG le 19 août 2021 et déclarée conforme. Cette installation dessert notamment la chaudière ACV, assurant le chauffage central et la production d'eau chaude sanitaire, ainsi que le foyer au gaz propane aménagé dans le séjour.

Citerne de propane : L'alimentation en gaz est assurée au moyen d'une citerne enterrée de propane d'une capacité de 2.400 litres. Une déclaration environnementale de classe 3 relative à cette installation figure au dossier.

État du sol – BDES : Selon l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) daté du 8 septembre 2026, la parcelle n'est reprise ni dans la catégorie des parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir, ni dans celle des parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative. Aucune obligation particulière en matière de gestion des sols n'est renseignée pour la parcelle.

Aléa d'inondation : Selon la cartographie wallonne relative à l'aléa d'inondation 2021 consultée dans le cadre de la préparation du dossier, la propriété n'est pas située dans une zone soumise à un aléa d'inondation. La cartographie des zones inondables 2021 ne renseigne pas davantage la parcelle parmi les zones concernées.

Axes de ruissellement concentré – LIDAXES : La cartographie wallonne des axes de ruissellement concentré et données associées (LIDAXES) a également été vérifiée. Aucun axe de ruissellement concentré répertorié ne traverse la parcelle.

Transport de gaz – Fluxys : Une vérification a été sollicitée auprès de Fluxys concernant la présence éventuelle d'installations de transport de gaz susceptibles d'influencer la propriété. Par courrier du 7 septembre 2026, référencé TPW-OL-2026506225, Fluxys confirme ne posséder aucune installation de transport de gaz influencée par la demande. Celle-ci porte expressément sur le bien sis rue des Agauches 36 à Ciney, parcelle cadastrale 33E2.

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