

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Boulevard Ernest Solvay, 154
4000 LIEGE

Appartement 1 chambre + 2 caves

1 | 37 m² | 1

89.000 €

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. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Procédure en cas d'intérêt
14. Publicité et visites
15. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Prise de RDV en ligne via notre site www.pierremarlair.be (« onglet « prendre rendez-vous »).

À deux pas du centre de Liège et de ses commodités, cet appartement une chambre de ± 37 m² habitables prend place au 1er étage de la résidence Emmanuel. En très bon état général, il constitue une opportunité accessible, tant pour un investissement que pour qui recherche un logement compact et fonctionnel.

L'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour de ± 15 m², d'une cuisine séparée équipée, d'une chambre de ± 10 m² et d'une salle de bains avec douche, lavabo et WC. Deux caves privatives complètent l'ensemble, portant la superficie utile à ± 43 m².

Le bien ne dispose pas de balcon privatif, mais bénéficie d'un accès toléré à une coursive orientée sud. La copropriété dispose par ailleurs d'espaces extérieurs communs.

Côté technique, l'appartement est équipé d'un chauffage central individuel au gaz de ville, de châssis en PVC à double vitrage haut rendement et de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. L'installation électrique est conforme jusqu'en 2046. PEB : C.

Actuellement loué dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ayant débuté le 1er août 2021, il génère un loyer mensuel actuel de 460 €, hors charges. Une formule particulièrement adaptée à l'investisseur souhaitant acquérir un bien déjà occupé.

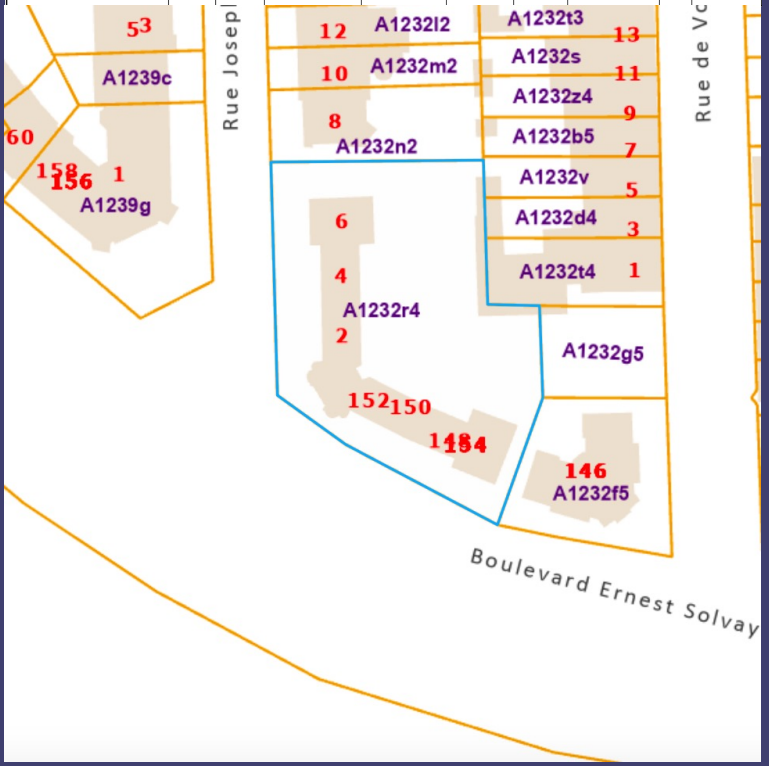
Un appartement bien tenu, fonctionnel et déjà productif, complété par deux caves privatives.

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 - Boulevard Ernest Solvay 150/ 154 (C.SS/12/)		A	1232R4P0025	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1931	2F	1
2 - Boulevard Ernest Solvay 150/ 154 (C.SS/11/)		A	1232R4P0024	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1931	2F	1
3 - Boulevard Ernest Solvay 150/ 154 (A1/1C/)		A	1232R4P0008	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1931	2F	430



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	l : 50°65'72'' N
	L : 5°59'93'' E
Nom de la résidence	Emmanuel
Lot vendu	App. 1C ou lot 7 + caves 11 et 12
Contenance du terrain	11 ares 15 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 37 m²
Superficie utile (**)	+/- 43 m²
Superficie living	+/- 15 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Grenier	Non
Cave	Oui -2
Parking	Non
Garage	Non
Année ou période de construction	1931
Orientation	Sud-Ouest en façade avant
Disponibilité	Conditions locatives à respecter
Etat du bien	Très bon état

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser, augmentée de la superficie des caves.

5. FINANCIER

Prix de départ

89.000 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

Pour tous les lots vendus (appartement + caves)

- Revenu cadastral net 432,00 EUR
- Revenu cadastral indexé (2026) +/- 993,6 EUR (RC x 2,3)
- Précompte immobilier (2026) +/- 601,12 EUR (RCI x 0,6050)

Frais d'acquisition* (sur base du prix de départ)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **6.267,21 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **14.927,26 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

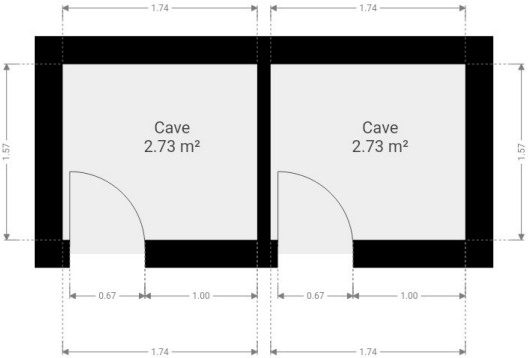
Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une personne physique ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son habitation propre et unique ;
- il ne possède pas déjà un autre bien immobilier affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa résidence principale dans les délais légaux et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

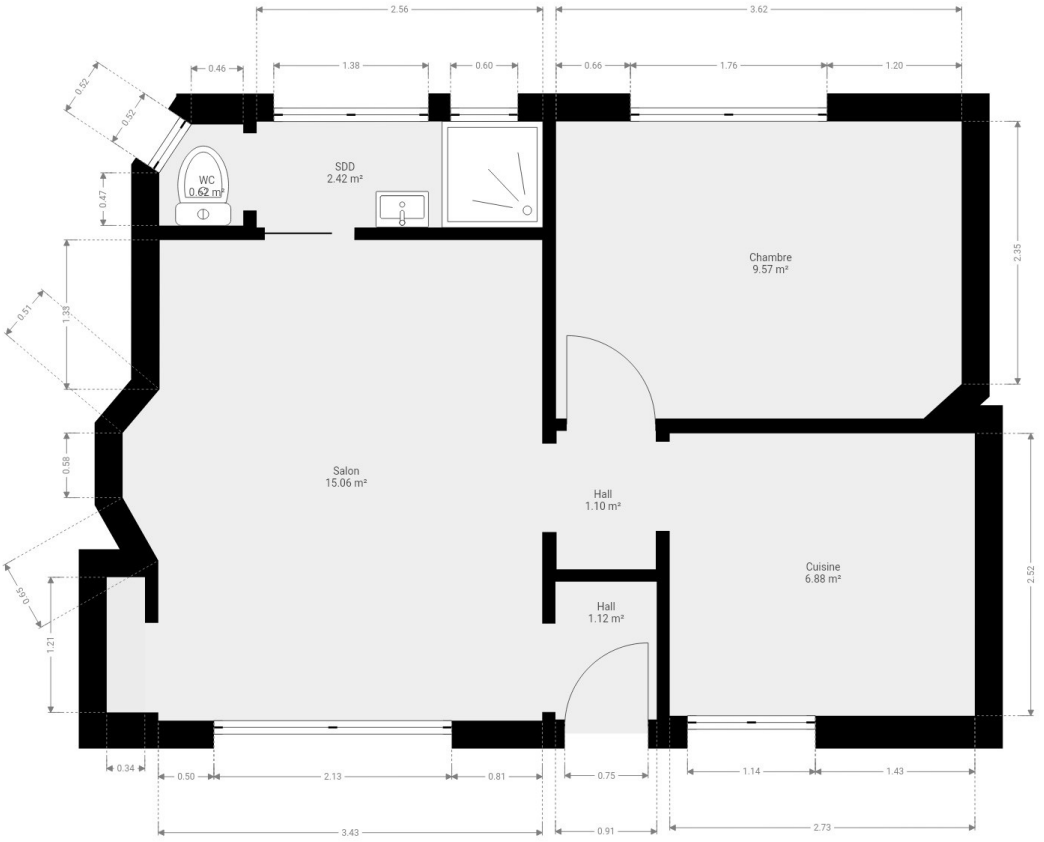
Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

6. CROQUIS | Sous-sols



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | Appartement (1er étage)



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

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	Traditionnelle
Nombre de façades	4 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Pierres et briques
Parement	Crépis

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs
Générateur	Chaudière individuelle à condensation de marque WOLFF (2017)
Régulation	Thermostat et VR
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané
Répartition	/

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air simple

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement
Divers	/

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Communs
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
Système en place	Égout communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Sans objet
Reliée à un groupe hydrophore?	Sans objet
Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Collectif
Contenance	En attente
Orientation	Nord
Balcon	Non, mais accès à une coursive (tolérance)
Superficie	/
Orientations	Sud

! TIPS !

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

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Crédence carrelée.

Plafond
Plafonné et peint.

Equipements
Mobilier en suffisance

Electroménagers
- Four encastré.
- Table de cuisson vitrocéramique.
- Hotte.
- Lave-vaisselle encastré.
- Frigo avec espace congélateur

Sanitaires
Bac en inox avec évier et égouttoir.
Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Murs carrelés.

Plafond
Plafonné et peint.

Sanitaires
- Douche avec receveur. Robinet mitigeur monocommande. Accessoires.
- Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Meuble de rangement..
- WC sur pied en porcelaine.
- .



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Non
Schéma d'orientation locale	Oui
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	/
Objet	/
Permis d'environnement ?	Non
Date	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Disponibles, datées du 14/09/2026
Divers	/

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Liège le 14/09/2026 sont disponibles sur demande.
Les renseignements urbanistiques seront donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'auraient pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'auraient pas été repris dans les informations transmises par la commune concernée.

9. SITUATION LOCATIVE

Bail	
Type de bail	Habitation - Résidence principale
Dates	
Date de signature du bail	07/08/2021
Date de début de bail	01/08/2021
Durée du bail	9 ans
Loyer	
Loyer de base	425 EUR
Loyer indexé	460 EUR (via avenant)
Charges	
Charges communes à provisionner au propriétaire	15 EUR
Charges privatives à provisionner au propriétaire (eau et gaz)	/
Charges privatives à provisionner au fournisseur	Électricité, gaz, eau, télécomm.
Garantie locative	
Montant	850 EUR
Type	Sur le compte du propriétaire
Etat des lieux	
Présence	Non
Date de l'état des lieux	/
Enregistrement	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	/

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale **susceptible d'affecter la jouissance normale du bien**, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.

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



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

Code unique	20260922037757
Emissions spécifiques de CO_2	47 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	252 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	10.535 kWh/an
Label	C

Attestation de conformité électrique

Conformité	Oui
Date du contrôle	19/03/2021
Conforme jusque	19/03/2046
Organisme de contrôle	BTV

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle	Sans objet
Résultat	Sans objet
Conforme jusqu'au	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	24/08/2026

BDES

Résultat	Gris (pas d'indice de pollution)
Date de l'extrait	25/08/2026
Date de validité de l'extrait	25/08/2027

Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété	**EMMANUEL**
Quotités dans les parties communes :	**55/1.000èmes**
Frais	
Frais liés à l'acquisition de parties communes	**Néant**
Dettes dues à l'association des copropriétaires	**40 EUR**
Indemnité emménagement	**Non-renseigné**
Fonds au 31/12/2023	
Fonds de roulement pour la copropriété	**2.000 EUR (125 EUR pour le lot)**
Fonds de réserve pour la copropriété	**25.435,91 EUR**
Litiges en cours	**Dossier relatif à des malfaçons opposant l'ACP au promoteur. Une décision d'arrêt de la procédure a été prise lors des assemblées précédentes ; le syndic la renseigne encore dans les informations communiquées pour la vente**
Acte de base	
Disponible ?	**En attente**
Date de l'acte de base	**En attente**
Acte de base modificatif ?	**En attente**
Date de l'acte de base modificatif	**En attente**
Règlement d'ordre intérieur	**En attente**
Décomptes individuels	
Disponibles ?	**Oui**
Quelles années ?	**2023-2024-2025**
Analyse du dernier décompte de charges (2025) :	
Charges communes (non occupants) totales à prévoir	**42,11 EUR**
Charges communes (occupants) totales à prévoir	**26,62 EUR**
Charges privatives à payer au syndic	**/**
Charges privatives à payer au fournisseur	**Electricité, eau, gaz, télécomm.**
PV d'AG	
Disponibles ?	**Oui**
Quelles années ?	**2022 à 2026**
Dossier d'intervention ultérieure	**Pas à proprement parler, mais factures disponibles**

Note : la documentation relative à la copropriété sera disponible sur demande dès réception.

13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation… Elle est également disponible en cliquant ici.

Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit…

Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrirons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.

13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.
En cas d'accord sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.
En cas de refus sur l'offre, vous êtes averti.
En cas de contre-proposition du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérerons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible ici. Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.
Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

14. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

PIERRE MARLAIR & co | Nous vous étonnerons



Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX















