



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

MAGAZZINO

**Place des Jardins de Baseilles 7
5101 - ERPENT/NAMUR**

Surface commerciale ou de bureaux (CB3) de +/- 205 m² avec parkings à partager

3.250 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA LOCATION
3. PUBLICITÉ ET VISITES
4. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS GÉNÉRAUX
5. CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
6. PLANS
7. PROCEDURE EN CAS D'INTERET
8. NOS RÉSEAUX





NO

ER

TION



www.chezmarco.be

1. PRÉSENTATION DU BIEN

Le descriptif complet du bien est visible sur www.pierremarlair.be où certains documents peuvent être téléchargés.

Visite sur rendez-vous en appelant le 081.840.840.

Surface commerciale ou de bureaux de +/- 205 m² idéalement située dans le quartier dynamique et recherché des Jardins des Baseilles à Erpent, le long de la N4.

Ce bien bénéficie d'une excellente visibilité grâce à une vitrine de +/- 10 mètres de large, et offre un espace spacieux et lumineux avec une profondeur d'environ +/- 18 mètres, une largeur de +/- 11 mètres et une hauteur sous plafond variant entre 4,19 et 4,23 mètres.

L'environnement commercial est qualitatif et bénéficie d'un accès aisé ainsi que d'un parking souterrain commun de 60 emplacements à partager entre les différents commerces et bureaux du complexe, un véritable atout pour votre clientèle et votre personnel.

Le loyer mensuel s'élève à 3.250 EUR, avec une provision de 200 EUR par mois pour les charges communes, correspondant à la quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes. Le précompte immobilier, d'un montant annuel de +/- 1.600 EUR, est à charge du preneur.

Les compteurs d'électricité et d'eau sont individuels, assurant une gestion maîtrisée des consommations.

Disponible à partir du 1er juillet 2025, ce bien constitue une opportunité rare pour toute activité commerciale ou professionnelle souhaitant s'implanter dans un cadre moderne, accessible et attractif.

2. CONDITIONS DE LA LOCATION

Loyer mensuel	3.250 EUR
Charges communes	200 EUR
Type Pour	Provision Quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes
Ch. privatives à payer aux fournisseurs	Électricité et eau (<i>coûts selon mode de vie</i>)
Précompte immobilier	+/- 1.600 EUR (à payer au bailleur dès réception de l'avertissement-extrait rôle en matière de précompte immobilier)
Indemnité déménagement	Néant
Garantie locative	3 mois de loyer (versés sur un compte individualisé ou sous forme de caution bancaire)
Assurance RC locative	Comprise dans la provision pour charges communes
Durée du bail	À convenir en fonction du type d'activité (bail commercial ou bail de droit commun)
Etat des lieux	À l'amiable
Disponibilité	Immédiate

3. PUBLICITÉ ET VISITES

Le bien est visible sur notre site internet Pierre Marlair & Co (www.pierremarlair.be) et sur Immoweb (www.immoweb.be).

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

VOTRE CONSEILLER

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO

4. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le bailleur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve.

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel
Générateur	XX
Combustible	Electricité
Régulation	Vannes thermostatiques
Répartition	Néant
Production d'ECS	XX

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif
Gaz	Néant

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
------------------------	-----



Menuiseries

Châssis	Alu
Vitrage	Double
Divers	Vitrine de 2,90 m et 2,95 m de long

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local sanitaires
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egout communal

Extérieurs

Jardin	Non
Terrasse	Non
Superficie	Néant

5. CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE

Code unique	Néant
Emissions spécifiques de CO ₂	
Consommation spécifique d'énergie primaire	
Consommation théorique totale d'énergie primaire	
Label	

Le certificat énergétique est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

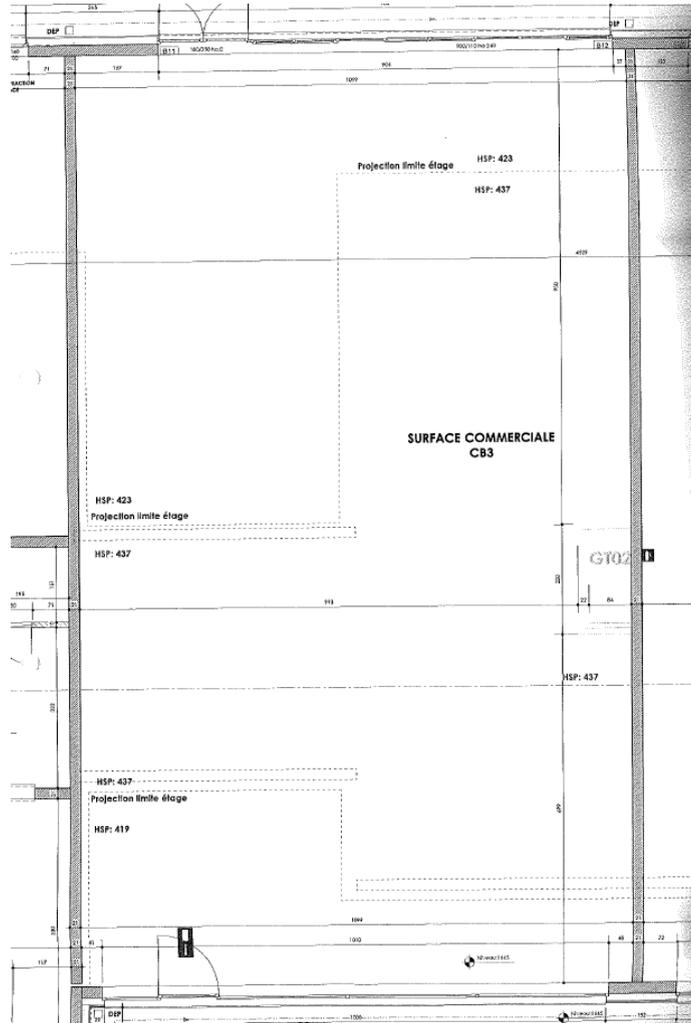


! TIPS !

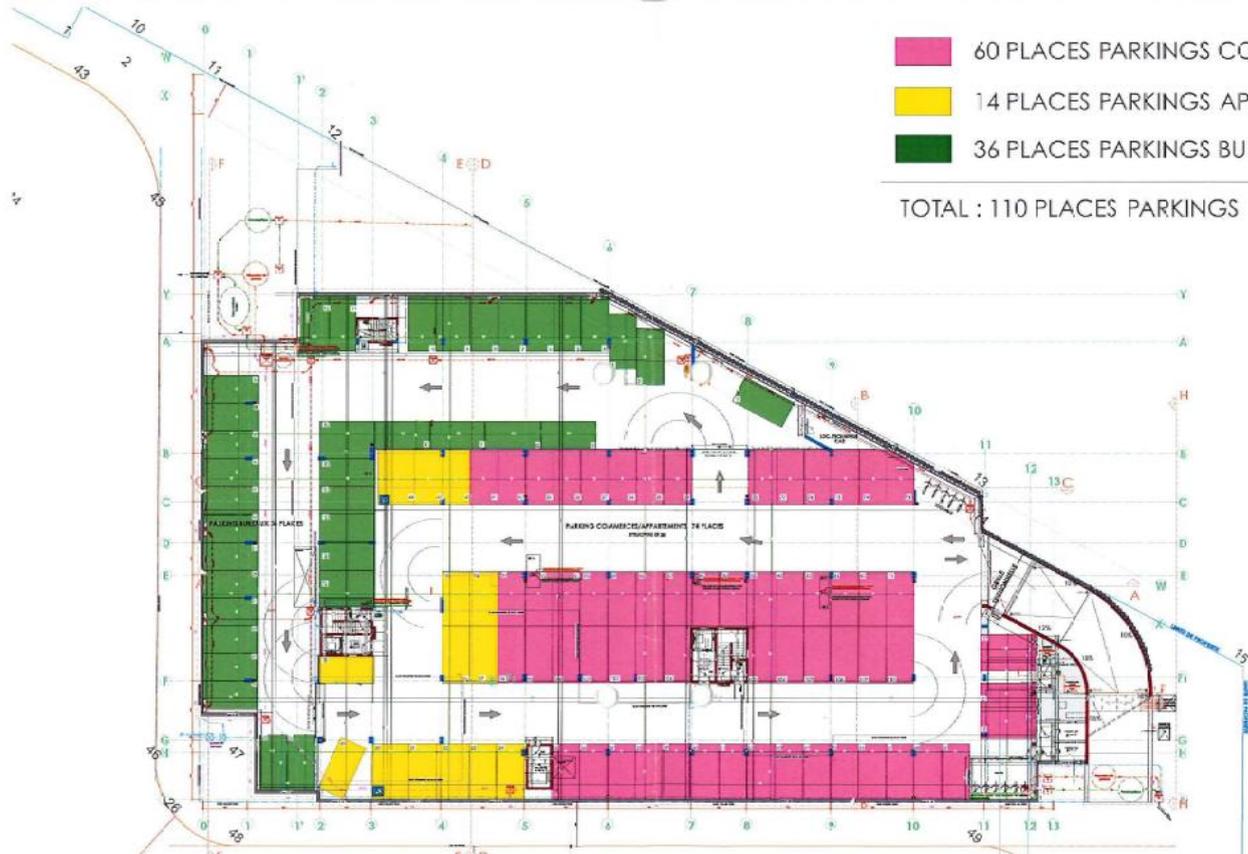
6. PLAN (projection)



6. PLAN (commerce)



6. PLAN (sous-sol)



7. PROCEDURE EN CAS D'INTERET



Etape 1 - Enquête de satisfaction

Vous devrez compléter une enquête de satisfaction pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est disponible en cliquant [ici](#).

Etape 2 - Formulaire candidature

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire de candidature à compléter, au même format. Ce formulaire de candidature devra être complété scrupuleusement et contenir obligatoirement :

- Copie de la carte d'identité R/V de toutes les parties au contrat (locataire et garant(s) éventuel(s)).

Un passeport peut convenir également.

- Copie des preuves de revenus de toutes les parties au contrat (locataire et garant(s) éventuel(s)).

3 dernières fiches de salaire, avertissement extrait de rôle, fiche de rémunération...

- Copie des preuves du versement des trois derniers loyers.

Uniquement si vous êtes locataire à l'heure actuelle.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre candidature. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une lettre de recommandation d'un ancien propriétaire...

Etape 3 - Présentation de la candidature

A notre tour de jouer ! On présente votre dossier 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.

7. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Etape 4 - Accord ou refus de la candidature

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur le dossier de candidature, nous vous avertissons par mail.

Etape 5 - Versement du 1^{er} loyer + charges

En cas d'accord sur votre dossier de candidature, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à verser, à titre d'acompte, le 1^{er} loyer + charges sur notre compte de tiers.

Cet acompte est conservé par l'agence et par le propriétaire (50% / 50%) à titre d'indemnités en cas de désistement de votre part avant la signature du bail.

Dès réception de ce versement, nous procédons à la rédaction du bail et à la coordination des démarches pour la constitution de la garantie locative et la souscription d'une assurance locative, si nécessaire.

Dès que le bail est prêt, il vous est transmis pour lecture et commentaires avec toutes les annexes légales et quelques documents utiles.

Etape 6 - Signature du bail

Dès que le bail est validé par tout le monde, nous procédons à la signature du bail, au bureau ou par signature électronique via l'outil DocuSign.

Etape 7 - Etat des lieux

Dès que le bail est signé (ou quelques jours avant), nous coordonnons l'organisation de l'état des lieux d'entrée qui sera réalisé à l'amiable ou par expert à frais partagés (50%/50%) (voir conditions de location ci-avant).

Etape 8 - Et après?

Après l'enregistrement des documents, notre mission est terminée.

Nous n'intervenons plus dans le dossier. Toute question doit être posée au propriétaire du bien.

8. NOS RÉSEAUX



facebook

