



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 – [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) – [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# Chaussée de Charleroi 106A - 108 5070 - VITRIVAL (FOSSES-LA-VILLE)

Appartements 2 chambres neufs



2



90 m<sup>2</sup>



1

240.000 - 250.000



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. PRÉSENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. PERMIS D'URBANISME
5. RENSEIGNEMENTS GENERAUX
6. FINANCIER ET FRAIS
7. CROQUIS
8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS
9. SITUATION URBANISTIQUE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES
11. NOS RESEAUX
12. PUBLICITE ET VISITES





# 1. PRÉSENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est disponible sur le site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

**Spoiler : ils risquent de partir plus vite qu'un café un lundi matin !  
Deux immeubles tout juste sortis de terre, 12 appartements flambant neufs, et une belle opportunité d'acheter un bien hautement confortable sans sacrifier son budget.**

**Situé à proximité des axes routiers, des commodités, des commerces, ces appartements bénéficient d'un extérieur (jardin ou balcon)  
Ils sont composés comme suit, pour une superficie habitable entre 87 et 90 m<sup>2</sup> : hall d'entrée avec coin vestiaire, pièce de vie de +/- 32 m<sup>2</sup> avec cuisine US, hall de nuit, 2 chambres, salle de douches, water-closet indépendant et buanderie/chaufferie.**

**Nous épinglons : performances énergétiques soignées (A), IE conformes, ascenseur, chauffage sol, compteurs individuels, greniers de rangement confortables, équipements et finitions de qualité, vue dégagée, jardin commun, ...**

**Vente sous régime TVA à 6% (construction) et des droits d'enregistrement à 3% ou 12,5% (terrain).**

**Greniers et parkings extérieurs en supplément (obligatoire).**

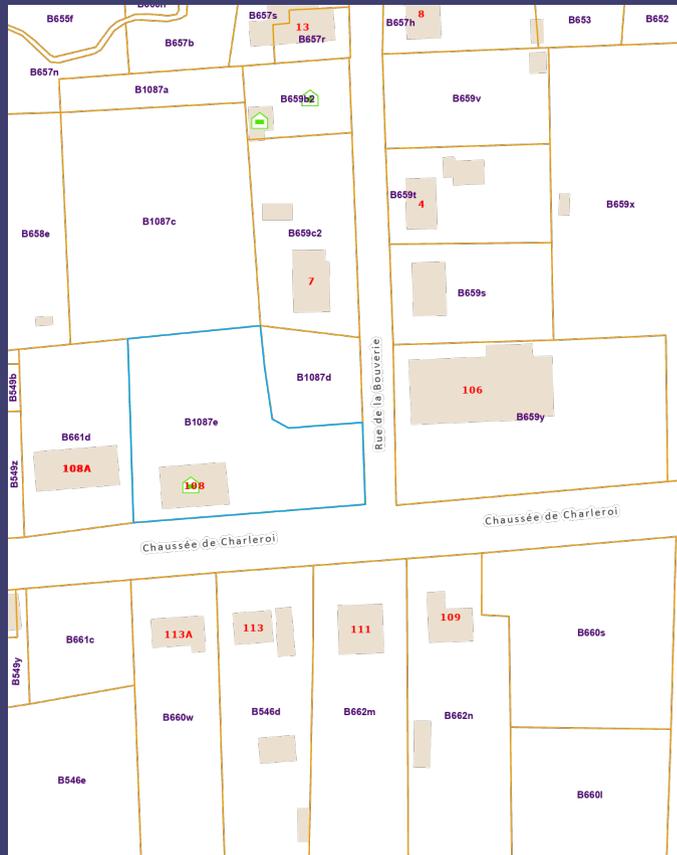
**On vous fait visiter avant que votre futur chez-vous ne devienne le coup de cœur d'un autre !**

## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

- a. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir d'engager le promoteur.
- b. Le promoteur dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre.
- c. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
- d. En cas d'acceptation du promoteur, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente, acte de base, acte authentique et documents légaux.
- e. Le refus d'une offre par le promoteur n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
- f. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont données sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base 1/ des informations transmises par le promoteur au moment de l'élaboration du présent descriptif et 2/ des différents sites et documents consultés. Elle n'engage pas l'agence immobilière et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

## 3. NOTIFICATION CADASTRALE

Fosses-la-Ville, 2<sup>e</sup> division, section B, numéro 1087E



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX



Situation	I : 50°39'30'' N L : 4°66'40'' E
Contenance du terrain	En attente
Année de fin de construction	2025
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Neuf



# 5. FINANCIER ET FRAIS



## Frais divers forfaitaires (TVAC 21%)

- 📏 Géomètre : 385,83 EUR HTVA
- 📄 Acte de base et acte de division : 500 EUR HTVA
- 🔧 Frais de raccordements : 3.639,32 EUR HTVA

- 🚗 Parkings : 2 x 4.500 EUR HTVA
- 🏠 Grenier : 5.500 EUR HTVA

## Informations fiscales

- Vente sous régime **TVA 6% (construction)** et **droits enregistrements 3% ou 12,5% (terrain)**.
- Outre les frais repris ci-contre, l'acquéreur paie les frais d'acte notarié (honoraires de l'acte, divers) selon la feuille à fournir par le notaire.

## Tableau des prix

Lot	Situation	Chbre	SDD	Terrasse	Jardin	Sup. brute (m <sup>2</sup> )	Prix de vente HTVA (6%)
<b>106A</b>							
Appartement 0.1	Rez-de-chaussée	2	1	Oui	Oui	90	VENDU
Appartement 0.2	Rez-de-chaussée	2	1	Oui	Oui	87	240 000,00 €
Appartement 1.1	1er étage	2	1	Oui	Non	90	250 000,00 €
Appartement 1.2	1er étage	2	1	Oui	Non	87	240 000,00 €
Appartement 2.1	2e étage	2	1	Oui	Non	90	245 000,00 €
Appartement 2.2	2e étage	2	1	Oui	Non	87	245 000,00 €
<b>108</b>							
Appartement 0.1	Rez-de-chaussée	2	1	Oui	Oui	87	240 000,00 €
Appartement 0.2	Rez-de-chaussée	2	1	Oui	Oui	90	VENDU
Appartement 1.1	1er étage	2	1	Oui	Non	87	240 000,00 €
Appartement 1.2	1er étage	2	1	Oui	Non	90	240 000,00 €
Appartement 2.1	2e étage	2	1	Oui	Non	87	245 000,00 €
Appartement 2.2	2e étage	2	1	Oui	Non	90	245 000,00 €
Grenier	3e étage					43070	5.500 EUR
Parking	Rez-de-chaussée						4.500 EUR / lot *

\*Obligation d'acheter deux emplacements de parking

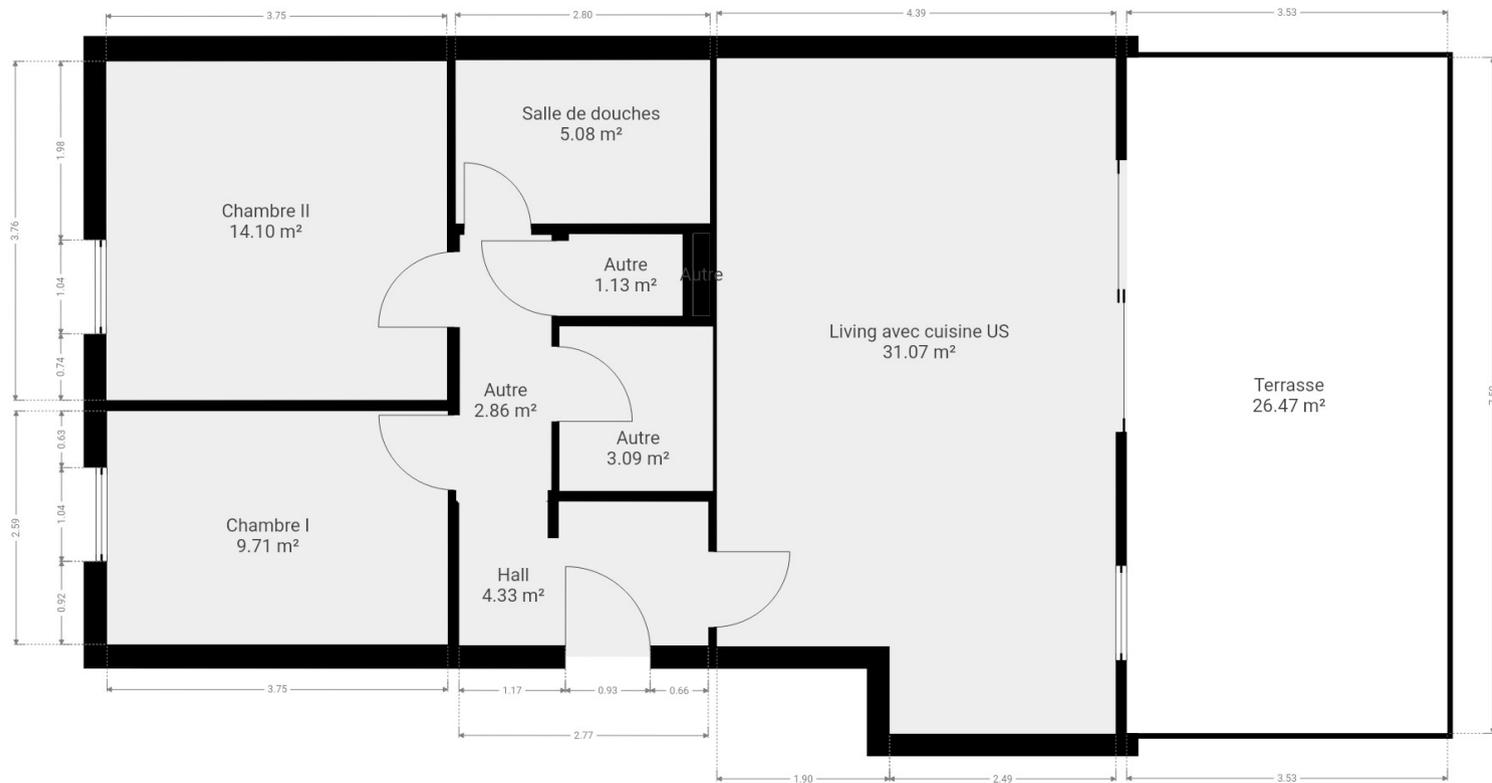
# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 0.1

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



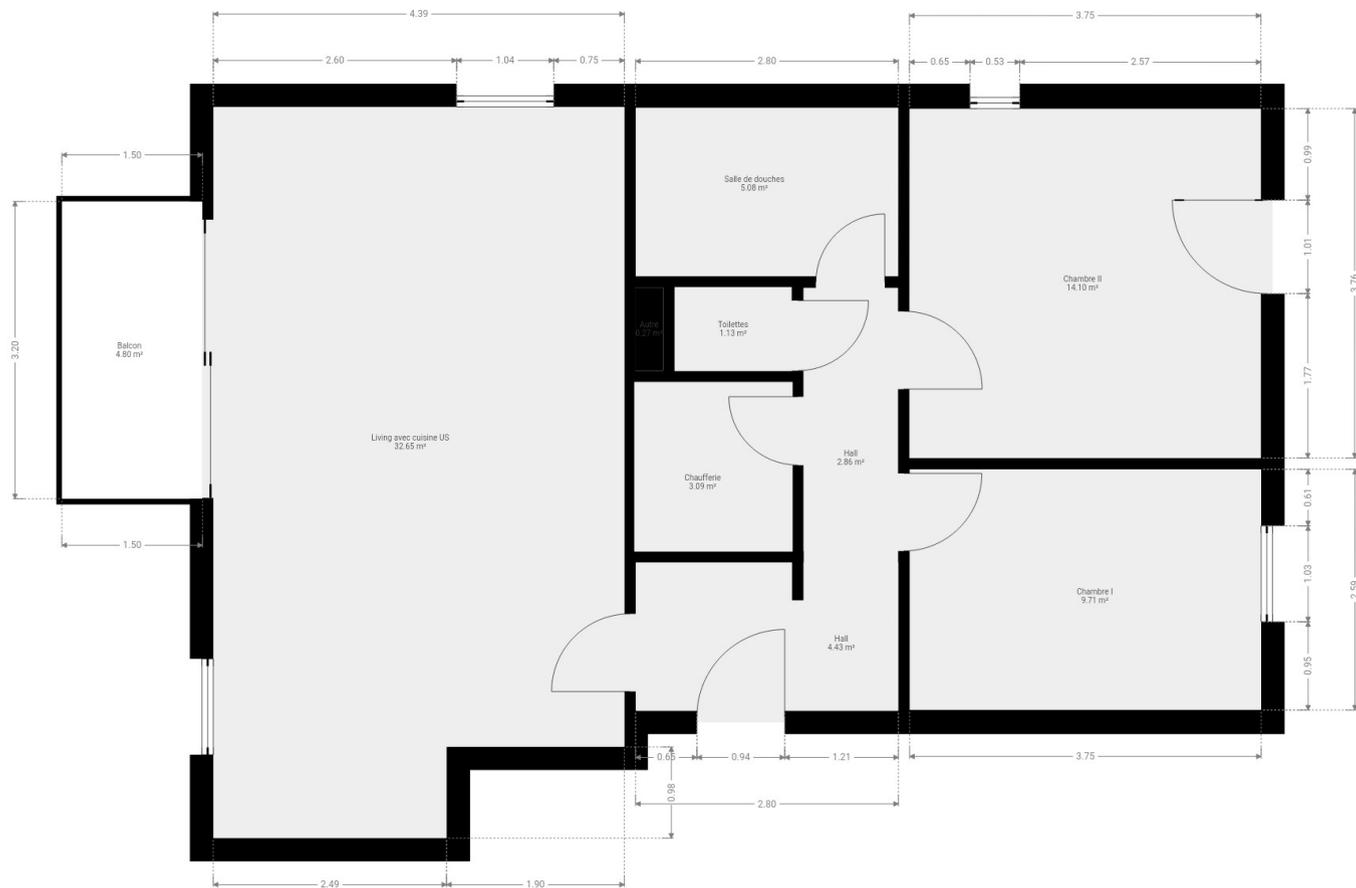
# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 0.2

Le plan ci-dessous est  
donné à titre indicatif



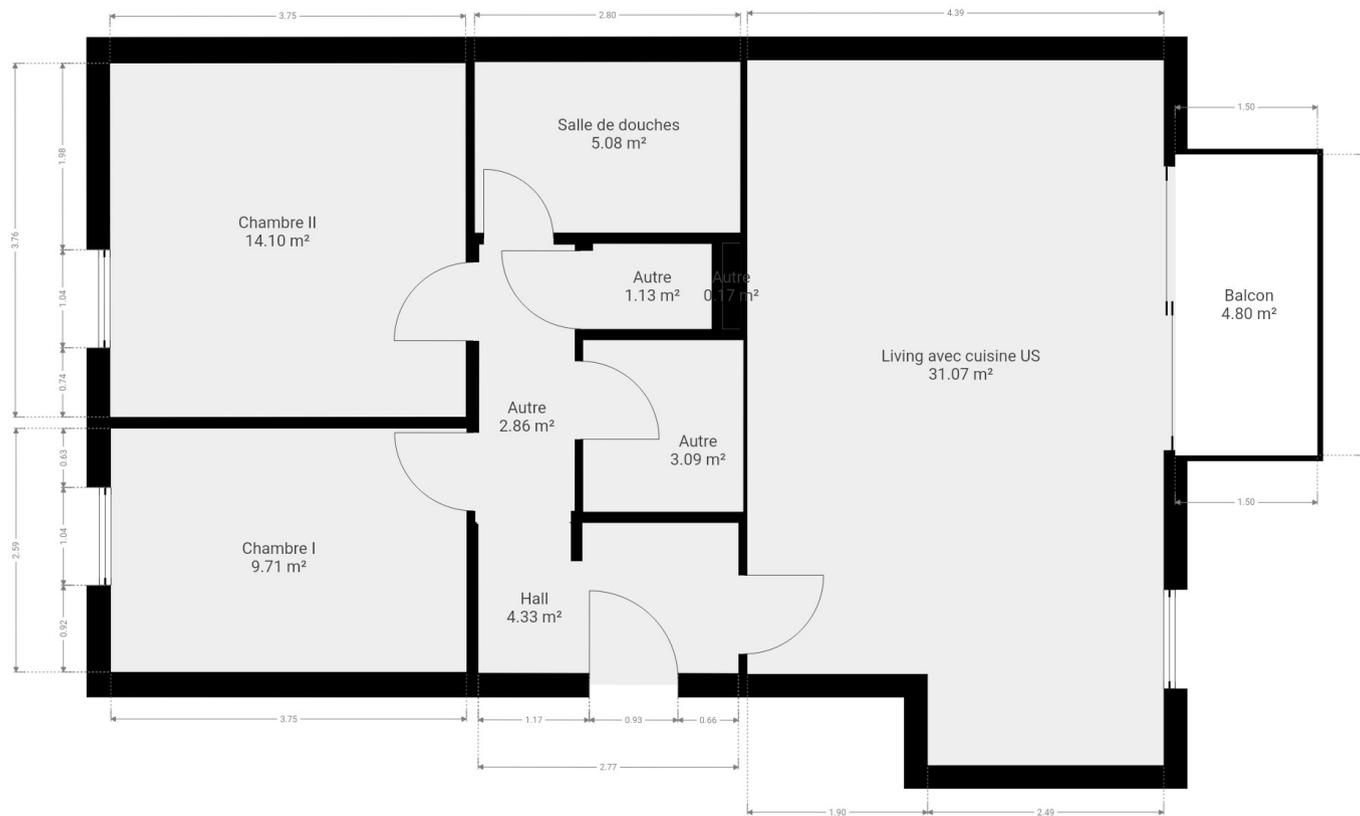
# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 1.1

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 1.2

Le plan ci-dessous est  
donné à titre indicatif



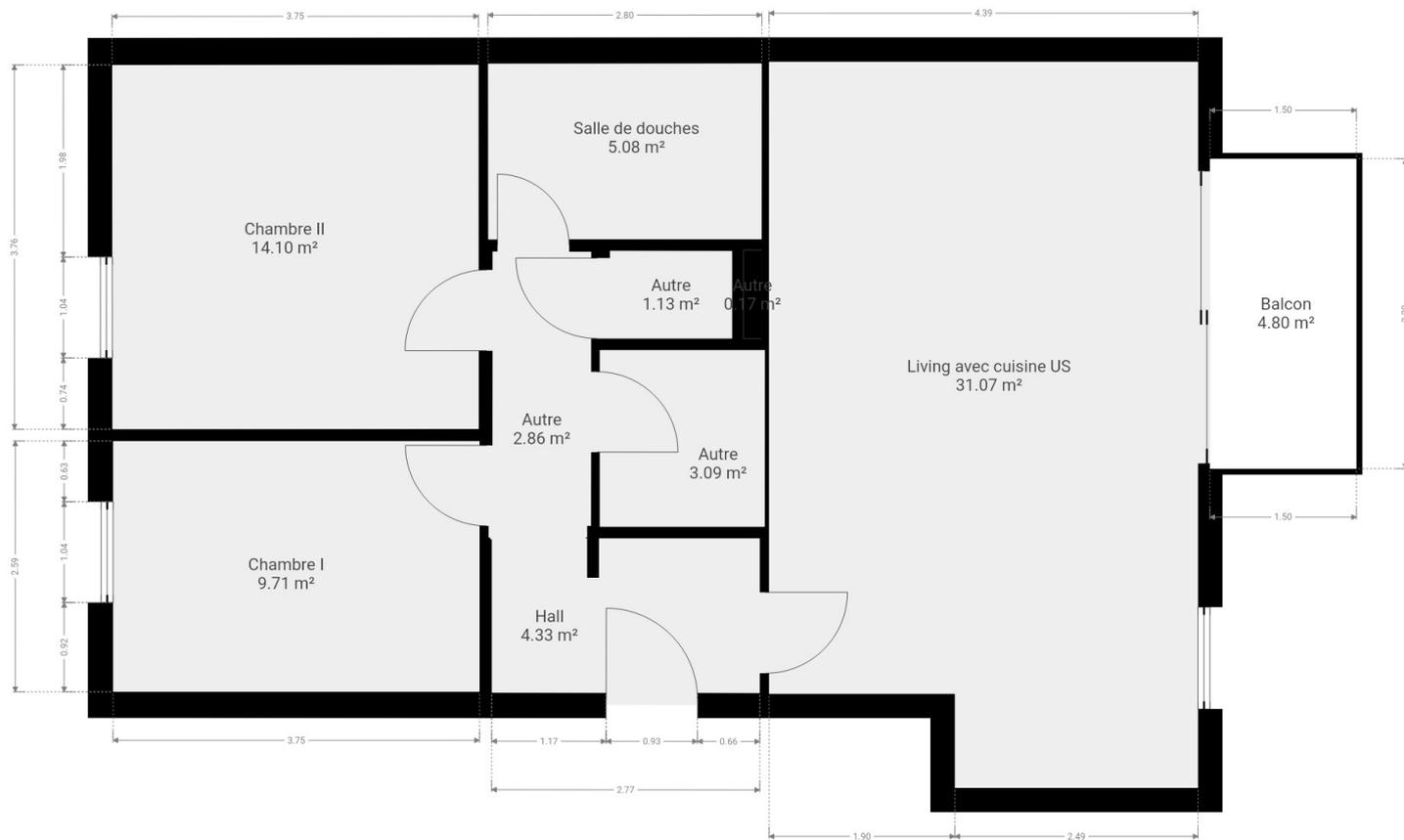
# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 2.1

Le plan ci-dessous est  
donné à titre indicatif



# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 2.2

Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif



# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : Au moment de la rédaction du présent descriptif, certaines informations n'étaient pas encore en possession du promoteur. Les éléments ci-dessous sont donnés sous toute réserve et seront complétés ultérieurement.

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

## Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Briques
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

## Chauffage

Système	Par le sol
Générateur	Chaudière murale à condensation (VAILLANT)
Carburant	Gaz propane
Régulation	Par thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière
Appoint	Néant

## Système de ventilation

Type	C+ (simple flux)
------	------------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Grilles d'aération dans les châssis Porte d'entrée avec plusieurs points de sécurité

## Electricité

Compteur	Intelligent (bi-horaire)
Situation	Hall d'entrée
Tableau distribution	Dans la chaufferie

## Egouttage

Type	Egout
Système en place	Communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, pour les parties communes
Capacité	2 x 20.000 L
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, reliée sur les robinets extérieurs de service (communs et appartements du rez-de-chaussée)

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant

Détecteurs incendie	Oui
---------------------	-----

## Equipements collectifs

Ascenseur	Oui
Détection incendie	Oui
Local vélo	Oui
Local poubelles	Oui
Jardin commun	Oui
Parking visiteurs	Oui, 3 places dont 1 PMR



**! 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 : SALLE DE DOUCHES

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Douche carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements

- ☺ Douche à l'italienne. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE). Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Paroi fixe en verre.
- ☺ Lavabo double vasques encastrés dans meuble de rangement 2 tiroirs. Robinets mitigeurs monocommande (GROHE).
- ☺ Miroir. Eclairage.
- ☺ Radiateur sèche-serviettes.
- ☺ Accessoires.



## 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

### Equipements et électroménagers

Le bien est vendu sans cuisine équipée. L'aménagement de la cuisine est à charge de l'acquéreur. Le plan technique est disponible sur demande.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat à caractère rural</b>
Schéma de développement	<b>Néant</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>10/02/2022, 08/06/2023, 11/04/2024</b>
Objet	<b>Démolition d'une habitation et reconstruction d'un immeuble de 12 appartements, construction local vélo et poubelles, installation cabine haute tension</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Prescriptions urbanistiques	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'environnement	<b>08/04/2024, 16/09/2024, 04/11/2024</b>
Objet	<b>Citerne enterrée, cabine électrique, microstation épuration</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Certificat d'urbanisme 1 délivré par la Commune	<b>29/10/2024</b>

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

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.*



# 10. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Le promoteur immobilier fournira, le jour de la passation des actes au plus tard, pour chaque lot, un certificat de conformité électrique.

## Certificat de performance énergétique

Le promoteur immobilier fournira, le jour de la passation des actes au plus tard, pour chaque lot, un certificat de performance énergétique.

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
En attente

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait  
Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution  
25/10/2024  
25/04/2025

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Nul

## DIU

Le dossier d'intervention ultérieure sera fourni le jour de la passation des actes au plus tard.



**! TIPS !**

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

# 11. NOS RÉSEAUX



facebook



# 12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co

NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

**Manon DETHY**

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

[manon@pierremarlair.be](mailto:manon@pierremarlair.be)

