



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Hayettes, 6 5000 Namur (Salzinnes)

Appartement 3 ch. avec (+ garage et pkg en option)



3



113 m²



1

230.000 €



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

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

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840

Dans un quartier résidentiel très calme, mais à proximité de commerces, de l'hôpital Sainte-Elisabeth et du centre-ville de Namur, au 3^{ème} étage d'une résidence dénommée « Les Hayettes », nous vous proposons cet appartement hyper lumineux et étonnant par ses dimensions généreuses.

Développant une superficie habitable de 113 m², il se compose comme suit : vaste séjour (35 m²), cuisine séparée mais attenante au living et entièrement équipée, hall de jour, hall de nuit distribuant 3 chambres, une salle de bains spacieuse et un WC indépendant. En outre, l'appartement est agrémenté d'une cave. Un garage fermé individuel et un emplacement de parking extérieur peuvent également être acquis en option.

Cette belle proposition présente tout le confort moderne, dont : emplacement pour machine à laver, châssis doubles vitrages, sols carrelés ou parqueté, électricité conforme, nouveaux accumulateurs pour le chauffage, luminaires, stores sur chaque velux.

Le bien est actuellement loué à une famille depuis 6 ans pour un loyer de 750€ (non-indexé).

A découvrir sans plus tarder.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°45'76" N L : 4°84'32" E
Nom de la résidence	Les Hayettes
Contenance du terrain	13 ares 07 centiares
Superficie nette habitable	+/- 113 m ²
Superficie living	+/- 35 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Nombre de garage	1 (en option)
Nombre de parking	1 (en option)
Cave	Oui
Année ou période de construction	1993
Année de rénovation	2019
Orientation	Sud-Est en living
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Emménageable - rafraichissements à prévoir

(*) Les mesures sont prises, intra muros, à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette habitable est calculée comme suit : superficie nette des pièces habitables augmentée de 10% pour les entre-portes et l'emprise des murs intérieurs.

5. FINANCIER

Prix de départ

230.000 EUR pour l'appartement et la cave

En option :

25.000 EUR pour le garage

15.000 EUR pour le parking extérieur

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt ».

Informations fiscales

Pour l'ensemble

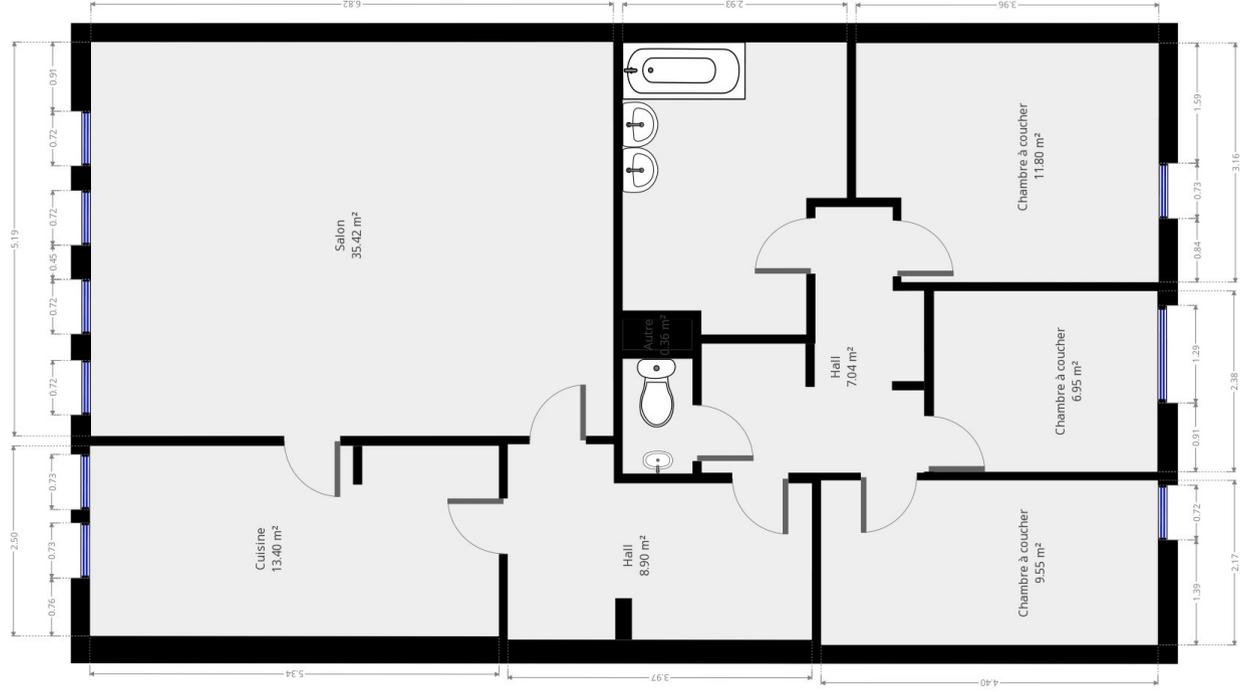
🏠 Revenu cadastral net	1.690,00 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé (2024)	3.678,00 EUR (RC x 2,1763)
🏠 Précompte immobilier (2024)	2.061,98 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.252,07 EUR** sur base du prix annoncé (sans les options) dans le cas d'une acquisition par un primo-acquéreur pour une habitation propre et unique.

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **33.450,93 EUR** sur base du prix annoncé (sans les options) dans le cas d'une acquisition par une personne déjà propriétaire ou qui ne l'occupera pas.

6. PLANS | 3^{ème} étage



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	2 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Local
Combustible	Electricité
Diffuseurs	Accumulateurs et convecteurs
Générateur	Chaudière individuelle à condensation
Régulation	Régulation électronique
Production d'ECS	Par boiler(s)
Appoint	/

Système de ventilation

Type	Non
------	-----

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel – décomptage ind.
Gaz	/

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Communs
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Égout communal

Divers

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

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Orientation	/
Balcons/terrasses	Non
Garages fermés	Oui – en option
Parking extérieur	Oui – en option



I TIPS I



« 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

Traditionnels, plafonnés et peints.

Plafonds

Traditionnel, plafonné et peint.
Charpente apparente.

Equipements

Mobilier et rangements en nombre suffisant.

Electroménagers

- ☞ Four encastré de marque SIEMENS.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH.
- ☞ Hotte de marque BEKO.
- ☞ Frigo avec espace congélateur de marque BEKO.

Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Portions de murs carrelées.
Plafonnés et peints pour le reste.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire encastrée, panoplie douchette, mitigeur, paroi vitrée.
- ☺ Deux lavabos sur pied. Robinets mélangeurs. Miroirs. Tablettes.
- ☺ Emplacement pour machine à laver et sèche-linge.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Dates	
Objets	
Permis d'environnement ?	En attente
Date	
Objet	
Constat d'infraction ?	En attente
Date du PV de constat	
Objet	
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 17 mars 2025, en attente de réception.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées le 17 mars 2025 et sont en attente de réception. Elles seront 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

<u>Bail</u>	
Type de bail	Bail d'habitation
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	31/10/2019
Date de début de bail	01/11/2019
Durée du bail	3 ans – automatiquement reconduit – considéré comme une bail de 9 ans à présent
<u>Loyer</u>	
Loyer	750 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes	80 EUR
Charges privatives	60 EUR (eau)
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.500 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
<u>Etat des lieux</u>	En attente
Présence	/
Date de l'état des lieux	
<u>Enregistrement</u>	Oui
Enregistrement du bail	Non
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.

! TIPS !



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
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

2017051901631020
127 kg CO₂/m².an
446 kWh/m².an
51.281 kWh
F

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Oui
23/04/2019
23/04/2044
BTV

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle
Résultat
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
17/03/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
17/03/2025
17/09/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

LES HAYETTES

Quotités dans les parties communes d'après l'acte de base

Appartement (31)
Cave (9)
Garage (12) – En option
Parking extérieur (6) – En option
Total

473/10.000èmes
20/10.000èmes
72/1.000èmes
10/1.000èmes
575/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant
Oui – 1.480,83 EUR - sera soldé lors de la vente

Fonds au 21/01/2025

Fonds de roulement
Fonds de réserve

535,90 EUR pour le lot
10.647,40 EUR pour la copropriété

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?
Date de l'acte de base
Acte de base modificatif ?
Date de l'acte de base modificatif

En attente
En attente
En attente
En attente

Décomptes individuels

Disponibles ?
Quelles années ?
Charges communes propriétaire totales à prévoir (annuel)
Charges communes occupants totales à prévoir (annuel) – **charges d'eau comprises**
Charges communes occupants totales à prévoir (annuel) – **hors charges d'eau**
Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui
2023 – 2024
2023 : 459,41 EUR / 2024 : 277,50 EUR
2023 : 2.281,39 EUR / 2024 : 1.858,14 EUR
2023 : 1.480,61 EUR / 2024 : 1.261,48 EUR
Electricité

PV d'AG

Disponibles ?
Quelles années ?

Oui
2023, 2024, 2025

Coordonnées du syndic :
BUREAU COLLIN
Av. Prince de Liège, 91/11
5100 Jambes
info@bureau-collin.be

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 espérons 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

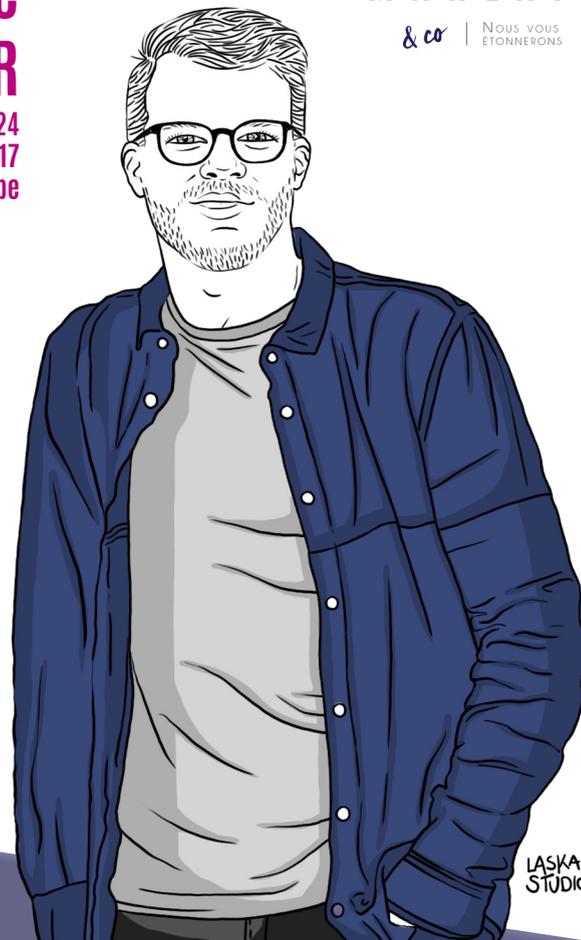
**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



LASKA
STUDIO

15. NOS RESEAUX



facebook



 Instagram

