



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chemin du Herdier-Petit-Bois, 4/12 (app. 3) 5020 MALONNE

Appartement tout confort - Terrasse incroyable avec vue dégagée



1



78 m²



1

260.000 €



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 appelant le 081.840.840.

Situé au calme, dans la verdoyante résidence du Herdier-Petit-Bois, ce magnifique appartement tout confort de $\pm 78 \text{ m}^2$ combine modernité, qualité de vie et prestations de haut niveau.

Un bien rare sur le marché, idéal pour un couple ou une personne seule recherchant confort, luminosité et facilité d'accès.

Construit en 2018 et dans un état impeccable, il se compose d'un vaste séjour avec cuisine ouverte entièrement équipée (BOSCH), d'une belle chambre, d'une salle de bains avec baignoire/douche et d'un espace de rangement. L'ensemble est prolongé par une incroyable terrasse de $\pm 23 \text{ m}^2$ exposée sud-ouest, avec vue dégagée sur les collines : un véritable coup de cœur !

Côté technique, rien n'a été laissé au hasard : citerne à eau de pluie avec groupe hydrophore, chauffage par le sol via pompe à chaleur, ventilation double flux, isolation performante (PEB A), châssis aluminium double vitrage haut rendement, électricité conforme. Le bien dispose en outre d'une cave, de deux emplacements de parking extérieurs et d'un ascenseur adapté PMR.

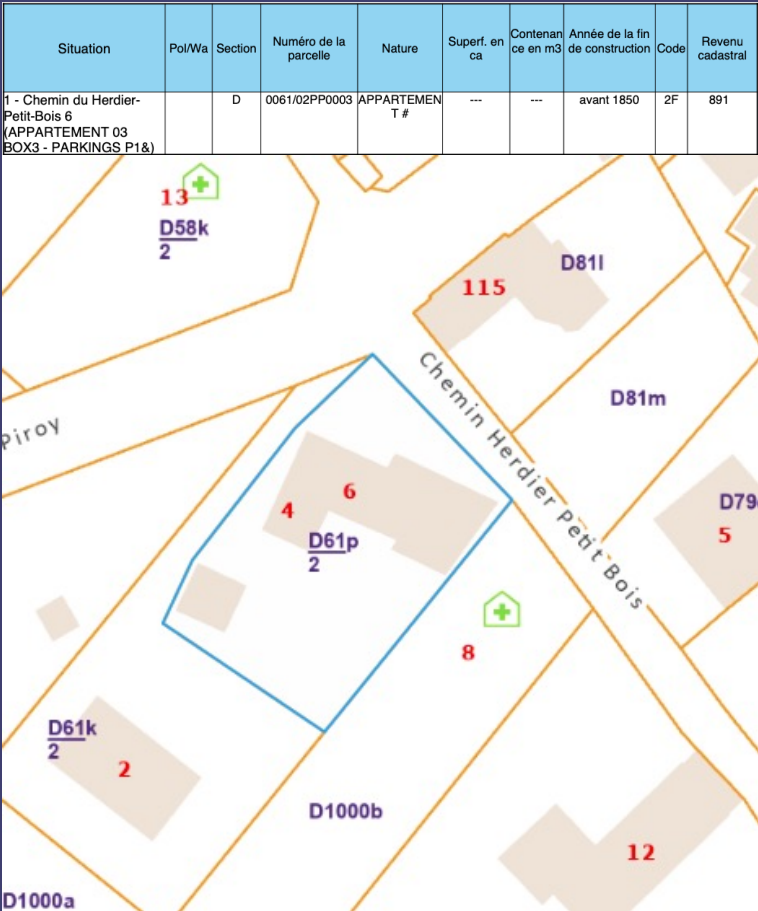
Environnement paisible, petite copropriété de 4 lots, proche de Namur, accès rapide aux commodités et axes routiers, faible consommation énergétique... cet appartement coche toutes les cases. A vos téléphones !

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

Namur, 6° div. Malonne, section D, numéro 61/02PP0003 (APP. – BOX 3 – PARKINGS 1 & 2)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°41'96" N L : 4°79'79" E
Nom de la résidence	Résidence Herdier-Petit-Bois
Contenance du terrain	9 ares 75 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 78 m ²
Superficie utile (**)	+/- 94 m ²
Superficie terrasse	+/- 23 m ²
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Cave	1 de +/- 5 m ²
Parkings	2 - extérieurs (emplacements 1 & 2)
Année ou période de construction	2018
Orientation	Sud-Ouest pour la terrasse
Disponibilité	A l'acte
Etat du bien	Excellent

(*) Mesures prises in situ et intra muros, pièce par pièce à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors terrasse et cave.

(**) Mesures prises in situ et intra muros, pièce par pièce à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, cave comprise à 100% et terrasse comprise à 50%.

5. FINANCIER

Prix de départ
260.000 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	891,00 EUR
Revenu cadastral indexé	1.939,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier	1.087,09 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du 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 **12.305,96 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 **37.363,51 EUR**.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS | 1^{ER} ETAGE



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	Blocs béton

Finition	Crépi
----------	-------

Isolation

Non renseigné

Chauffage

Type	Chauffage par le sol via PAC air/eau
Alimentation	Electricité
Diffuseurs	Serpentins
Générateur	PAC individuelle de marque DAIKIN
Régulation	Thermostat d'ambiance et circuit
Production d'ECS	Par un boiler thermodynamique de marque DAIKIN

Système de ventilation

Type	Système D – ventilation double flux de marque VENT-AXIA.
------	--

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	/

Menuiseries

Châssis	Alu avec coupe thermique
Vitrage	Double haut rendement (1,1 W/m².K)
Divers	/

Electricité

Compteur	Individuel
Situation	Local technique
Tableau	2

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui - collective
Capacité	10.000 l
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, alimente WC et buanderie, peut-être aussi le robinet extérieur et le robinet du box

Panneaux photovoltaïques	Non – si souhait d'installation, accord de la copropriété à recevoir
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

Ascenseur	Oui, de marque AESY-LIFTEN – adapté PMR
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 23 m²
Orientation	Sud-Ouest



I 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

Résine.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Équipements

Mobilier

- ☞ Plan de travail.
- ☞ Meubles en suffisance.

Electroménagers

- ☞ Table de cuisson 4 zones (BOSCH).
- ☞ Hotte (AEG).
- ☞ Frigo encastré (BOSCH).
- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Four à micro-ondes (BOSCH).
- ☞ Lave-vaisselle (BOSCH).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Rinçoir.
Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints, portions de murs carrelées.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Baignoire encastrée en acrylique blanche. Mitigeur thermostatique bain-douche mural. Douchette à main avec flexible et support mural. Paroi en verre. Rebord de fenêtre utilisé comme tablette de rangement pour les produits de douche.
- ☺ Meuble suspendu avec 2 tiroirs. Vasque en céramique intégrée. Mitigeur chromé. Meuble avec miroir et éclairage.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	En attente
Schéma de d'orientation local	En attente
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	7 mars 2013
Objet	Rénovation d'une habitation en appartements
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente

*Note : les informations urbanistiques dites notariales à recevoir de de la commune de Namur 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.*



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété comprend une servitude, laquelle est textuellement reproduite :

« L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations dont question ci-dessous pour autant qu'ils soient toujours d'application. Le vendeur précise que son titre de propriété, étant un acte reçu par le Notaire Philippe BALTHAZAR, à Jambes (Namur), à l'intervention du Notaire Michel HERBAY, à Eghezée, le 3 décembre 2010, dont question ci-dessus contient la mention suivante, ici littéralement reproduite :

« ... Servitude :
« L'acte de vente reçu par le notaire Yvan Lamproye, à Namur-Jambes et le notaire Jean-Pierre Michaux, à Namur, le 26 octobre 1983, dont question dans l'origine de propriété qui précède, portant vente du bien par Madame ** au profit des époux ** stipule textuellement ce qui suit :
« SERVITUDE :

Madame ** déclare qu'une servitude de passage a été reconnue au profit du bien vendu présentement, sur le bien donné aux époux **, et ce par jugement rendu par Mr le Juge de Paix le 4 novembre 1980, et dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance (...) »

Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de servitude autre que celle reprise dans son titre de propriété ou dans l'acte de base.

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

! TIPS !



11. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20171206002977
22 kg CO₂/m².an
79 kWh/m².an
6.777 kWh
A

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Oui, conforme
En attente
En attente
En attente

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
06/05/2025

BDES

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

Pas d'indice de pollution
En attente
En attente

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

En attente
En attente



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Note

Quotités dans les parties communes :

Appartement 03 (+ box 3 et parkings 1 & 2) :

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Fonds de roulement :

Fonds de réserve :

Litiges en cours

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes à prévoir (mensuelles)

Charges privatives à prévoir pour l'occupant

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Bilan

Disponibles ?

Quelles années ?

HERDIER-PETIT-BOIS

L'immeuble étant une petite copropriété, le rôle de syndic est assuré par un copropriétaire. Il n'y a donc pas de comptabilité « classique ». La comptabilité est gérée sur un tableau Excel. Le syndic pourra apporter tout éclaircissement nécessaire en cas de besoin.

128/1.000èmes

Néant

Néant

Pas de fonds de roulement à proprement parler. La copropriété travaille avec des appels de fonds.
228,80 EUR (pour le lot)

Néant

Oui

17/11/2017

Oui

31/01/2018 et 13/01/2021 (via AG)

Via le tableau Excel.

Toutes les années depuis la création de la copropriété
+/- 30 EUR (moyenne sur 3 ans)

Electricité, eau

Oui

2023, 2024, 2025

Via le tableau Excel.

Toutes les années depuis la création de la copropriété

Coordonnées du syndic :
Par un copropriétaire –
coordonnées non
transmises (RGPD)

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

Manon DETHY

Stagiaire IFAPME

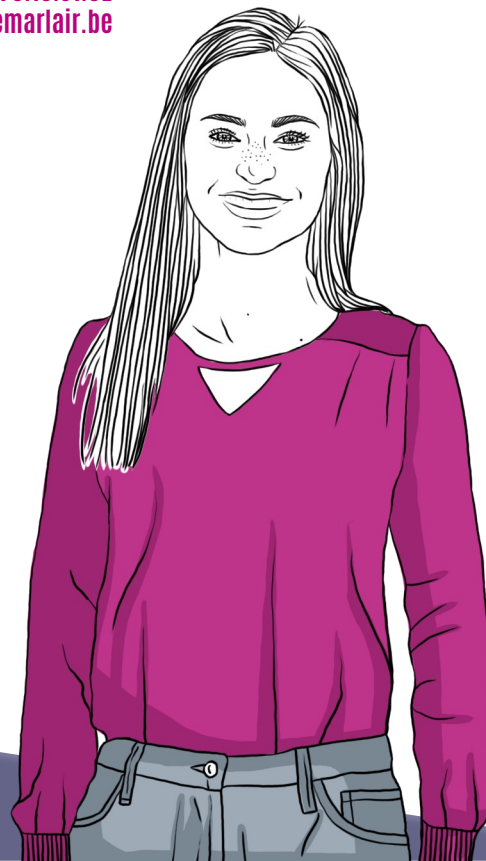
0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

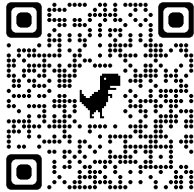


PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



15. NOS RESEAUX



facebook

