



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue Mazy 177 bte 9
5100 - JAMBES/NAMUR**

Appartement 2 chambres de +/- 110 m² avec vue Meuse

285.000





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.

Visite sur RDV en appelant le 081.840.840.

Au troisième étage d'un immeuble soigné des années 80, cet appartement d'environ 110 m² nets offre une belle opportunité pour ceux qui recherchent de l'espace, une vue dégagée sur la Meuse et une vie urbaine dynamique. Le bâtiment est impeccablement entretenu, géré avec sérieux, et repose sur une copropriété saine, dotée d'un excellent fonds de réserve.

L'appartement se compose de deux chambres, d'un séjour lumineux ouvert sur un balcon de ±6 m² avec vue Meuse, d'une cuisine, d'une buanderie, d'un hall d'entrée, d'une salle de bains, d'un water-closet indépendant et d'un grenier. Situé à proximité immédiate du centre de Jambes, de la passerelle l'Enjambée, des commerces, transports en commun et axes routiers, l'appartement bénéficie d'un environnement vivant et bien connecté, en bord de Meuse. Il est idéal pour ceux qui souhaitent conjuguer confort, accessibilité et qualité de vie.

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir, offrant l'occasion de repenser l'espace à votre goût.

Actuellement loué depuis 2010 (±1.100 €/mois charges communes et consommations privative de chauffage et d'eau comprises), le bien sera libre à l'acte, la locataire ayant remis son préavis.

PEB : B – un vrai atout en termes de performance énergétique.

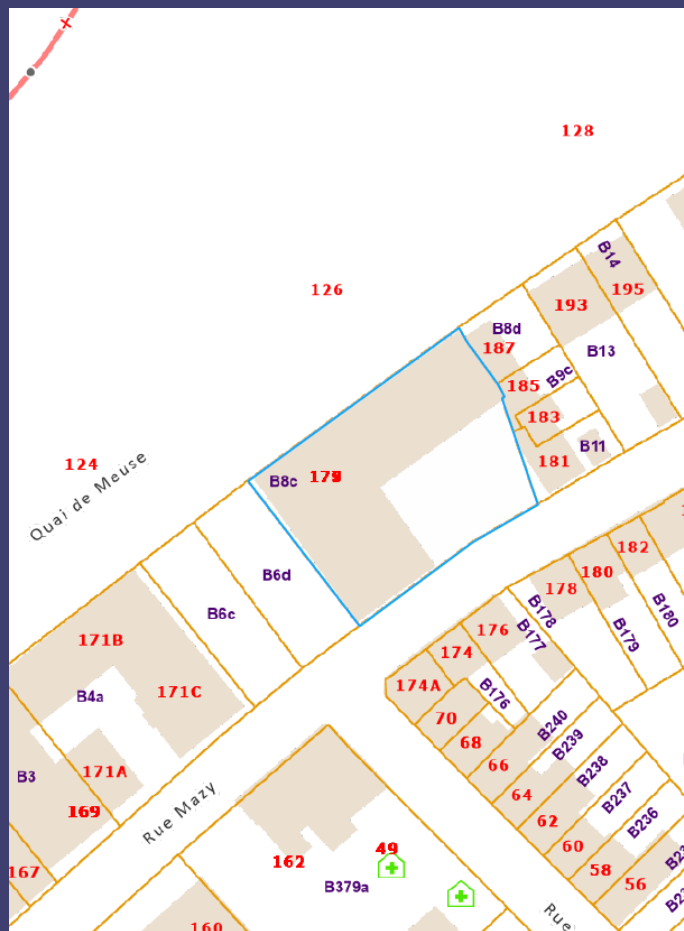
Une localisation stratégique, un cadre vivant, un appartement à repenser à votre image : laissez-vous séduire par ce bien à fort potentiel au cœur de Jambes.

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, 3^{ème} division, Jambes, 1^{ère} division, section B, numéro 8CP0024 (A3/J/M14-E14.SS)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'46'' N L : 4°52'35'' E
Nom de la résidence	QUAI DE MEUSE
Contenance du terrain	11 ares 73 centiares (d'après le titre de propriété)
Superficie nette habitable (*)	+/- 110 m²
Superficie salon	+/- 30,05 m²
Superficie terrasse	+/- 6,62 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Non
Garage	Non
Grenier	Oui
Année ou période de construction	1981 (enrôlement au PI)
Orientation	Ouest (blacon)
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rafraichir

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Balcon non compris.

5. FINANCIER

Prix de présentation 285.000 EUR

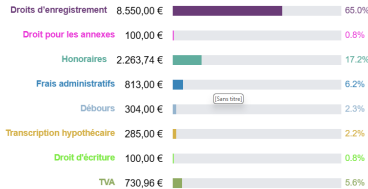
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

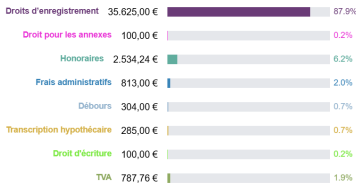
Revenu cadastral net	1.261,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	2.744,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	1.538,36 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

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 **13.146,70 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 **40.549,00 EUR**.

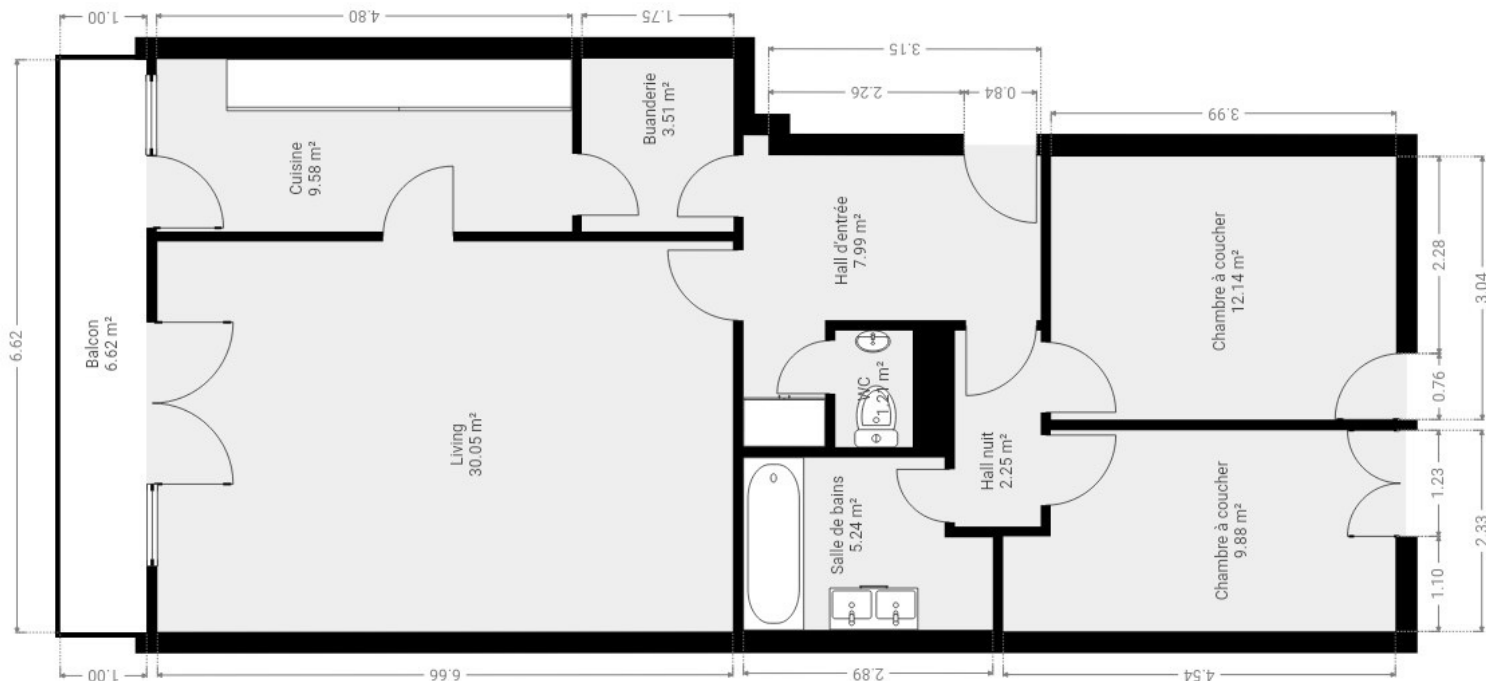


6. CROQUIS | Troisième étage

! TIPS !



Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.



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	Briques
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Central - commun
Combustible	Gaz de ville
Générateur	Chaudière commune (marque non connue)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière commune
Répartition	Calorimètres électroniques

Système de ventilation

Type	Aucune
------	--------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteurs pour l'eau froide et pour l'eau chaude
Gaz	Général et calorimètres électroniques

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Rails, voiles et rideaux - moustiquaires

Electricité

Compteur	Monohoraire
Situation	Sous-sol
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 individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Oui
Superficie	+/- 6,62 m ²
Orientation	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

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Equipements

Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 3 armoires double porte, 7 tiroirs à couverts, 1 tiroir à casseroles.
- ☞ Meubles suspendus : 3 armoires double porte, 2 armoires simple porte.
- ☞ Colonne : 1 tiroir à casseroles, 1 armoire avec porte battante vers le haut.

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel SIEMENS.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones SCHOLTES.
- ☞ Hotte avec filtres FRIAC.
- ☞ Frigo (à remplacer).

Sanitaires

Évier double bac en aluminium.
Egouttoir. Robinet mélangeur.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Équipements

- ☺ Baignoire encastrée.
- ☺ Douchette. Robinet mélangeur.
- ☺ Double lavabo sur pied.
- ☺ Robinets mélangeurs.
- ☺ Bidet.
- ☺ Tablette.
- ☺ Miroir.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	En attente de la commune de Namur
Schéma de développement	Classe A – minimum 35 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
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 de la commune de Namur

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 4 juin 2025. En attente.
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

Le bien est actuellement loué depuis le 1^{er} septembre 2010, en vertu d'un bail signé le 9 août 2010.

Le loyer, avec charges communes et privatives, s'élève à 1.099,68 EUR par mois.

La locataire a remis son préavis, ce qui signifie que le bien sera libre à l'acte, offrant ainsi à l'acquéreur une totale liberté d'occupation ou de projet dès la passation des actes.



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

20230223023682
24 kg CO₂/m².an
129 kWh/m².an
9 911 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour le
Organisme de contrôle

Non conforme
18/06/2025
18 mois après l'acte
ACA

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
03/06/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
06/06/2025
06/12/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

RESIDENCE QUAI DE MEUSE

Quotités dans les parties communes :

Appartement J3 – Grenier 14 – Parking 14 (non compris dans la vente)

292/3.844èmes (répartition des
frais ascenseur)
292/9.992èmes (reste des frais)

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Aucun
Aucune

Fonds

Fonds de roulement au 03/06/2025

Fonds de réserve au 30/06/2024 (bilan)

362,21 EUR pour les lots concernés par la présente vente
159.871,52 EUR pour les lots concernés par la présente vente

Litige en cours

Aucun

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte.s de base modificatif.s ?

Dates de.s l'acte.s de base modificatif.s

Oui
02/10/1979
Oui
10/03/1982 et 28/11/2022

Décomptes

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes propriétaire (non occupant) totales à prévoir

Charges communes occup. totales à prévoir

Charges privatives à prévoir pour occupant (consommations
personnelles de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude)

Oui
2022-2023 (01/07/2022 → 30/06/2023) et 2023-2024 (01/07/2023 → 30/06/2024)
+/- 785 EUR par an, soit +/- 65 EUR par mois (montants calculés sur base du
décompte 2023-2024)
+/- 1.021 EUR par an, soit +/- 85 EUR par mois (montants calculés sur
base du décompte 2023-2024)
+/- 1.500 EUR par an, soit +/- 125 EUR par mois (montants
calculés sur base du décompte 2023-2024)

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui
28/11/2022, 31/01/204 et 27/11/2024

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

**Justine
MARLAIR**

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

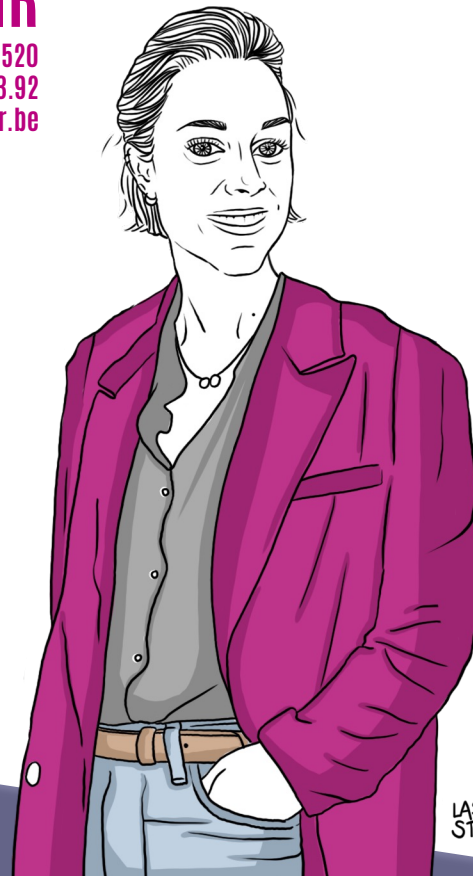
justine@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

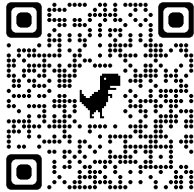
& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



LASKA
STUDIO

15. NOS RESEAUX



facebook

