



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

**Rue Fétis 26 bte 108**  
**5500 - BOUVIGNES**

**Studio avec balcon + cave + emplacement parking**



0



27 m<sup>2</sup>



1

**86.000**





# 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. Publicité et visites
14. Nos réseaux





# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840

Situé à Bouvignes, à proximité immédiate de Dinant et dans un immeuble construit en 2003, nous vous proposons ce joli studio de +/- 27 m<sup>2</sup> complété d'un balcon de +/- 2 m<sup>2</sup> ainsi que d'une cave et d'un emplacement de parking privatif. Disposant de tout le confort moderne, il est composé 1/ d'une pièce principale accueillant la cuisine et l'espace couchage ainsi que 2/ d'une salle de douches avec WC et emplacement pour machine à laver.

Loyer potentiel : 500 EUR (hors charges).

**Nous épinglons :** excellente performance énergétique (C), électricité conforme au RGIE, permis de location en ordre, cuisine équipée (four, table de cuisson, frigo avec freezer), résidence calme et bien entretenue, système de chauffage et de production d'eau chaude collectifs.

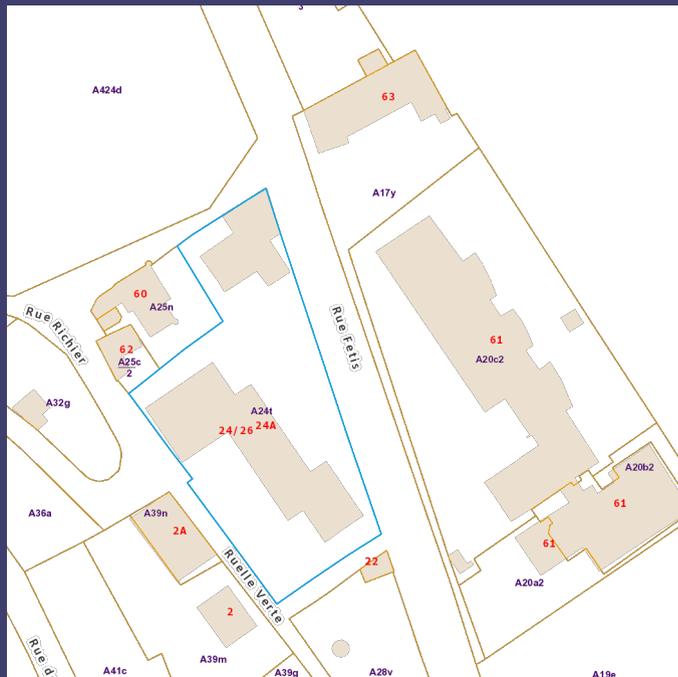
**Idéal pour un premier investissement avec un superbe rendement !**

## 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

Dinant, 4<sup>e</sup> division, section A, numéro 24T P0004.



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°29'6" N L : 5°08'89" E
Nom de la résidence	Sainte Ermelinde
Contenance du terrain	34 ares 14 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 27 m <sup>2</sup>
Superficie cave	+/- 2 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	0 (studio)
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	2001
Orientation	Nord-Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Bon état

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

**! TIPS !**



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

## 5. FINANCIER

Prix de départ

**86.000 €**

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	<b>361,00 EUR</b>
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	<b>+/- 785,64 EUR (RC x 2,1763)</b>
☞ Précompte immobilier (2024)	<b>+/- 430,63 EUR (RCI x 0,548125)</b>

### Frais d'acquisition\*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **6.087,00 EUR** sur base du prix annoncé 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 **14.457,76 EUR** sur base du prix annoncé dans le cas d'une acquisition par une personne déjà propriétaire ou qui ne l'occupera pas.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la Wallonie applique un taux réduit de 3 % pour les droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation propre et unique, remplaçant le taux ordinaire de 12,5 % et le taux pour habitation modeste de 6%.

Cette mesure vise à faciliter l'accès à la propriété, notamment pour les jeunes adultes.

Les régimes existants, tels que l'abattement pour primo-acquéreurs, le chèque-habitat et le taux réduit pour habitation modeste, sont **supprimés**.

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur ne doit pas posséder d'autre bien immobilier destiné à l'habitation, sauf s'il s'engage à vendre ce bien dans les trois ans suivant l'achat.

De plus, l'acquéreur doit établir sa résidence principale dans le nouveau bien dans un délai de trois ans (cinq ans pour un terrain à bâtir) et y demeurer pendant au moins trois ans.

Si ces conditions ne sont pas respectées, le taux applicable est le taux ordinaire de 12,5%.

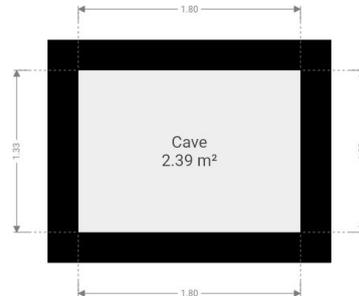


## 6. CROQUIS | Sous-sol

**! TIPS !**



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

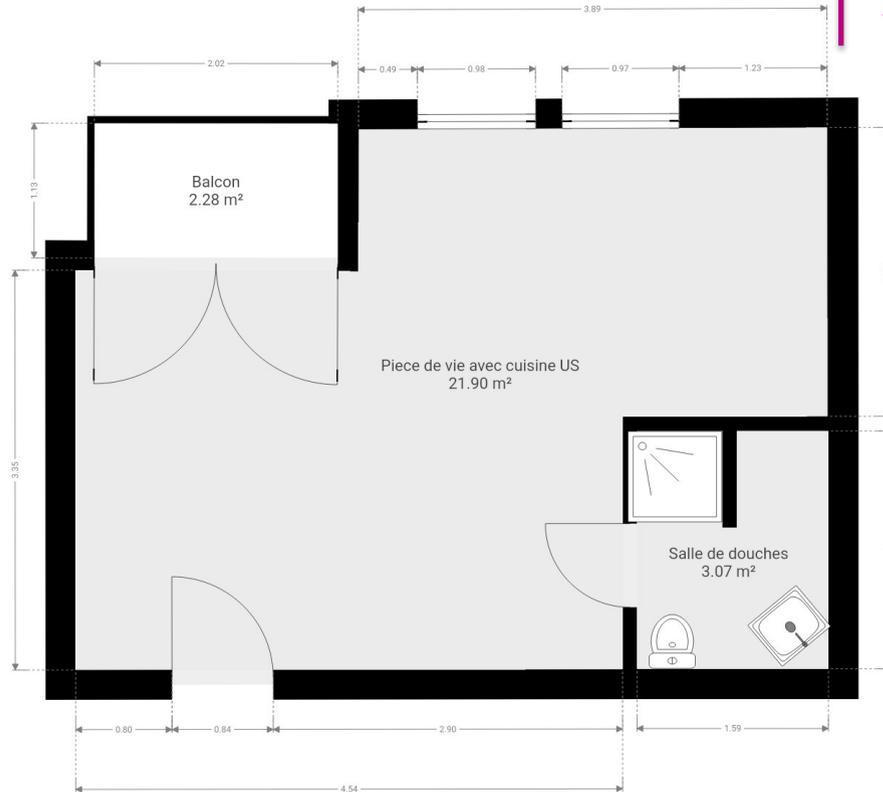


# 6. CROQUIS | 1<sup>er</sup> étage

**! TIPS !**



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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

## Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Appareillage	Chaudière collective
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Combustible	Gaz de ville
Régulation	VT et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteur
Gaz	Collectif avec répartiteur

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Néant

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Sous-sol
Tableaux	1

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

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

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

## Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 3 m <sup>2</sup>
Oriente	Nord-Est



**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.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements

- ☞ Meubles bas : 2 tiroirs à couverts, 2 armoires double porte.
- ☞ Meubles hauts : 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte.

## Electroménagers (Zanussi)

- ☞ Frigo avec espace freezer.
- ☞ Four traditionnel.
- ☞ Table de cuisson électrique 4 zones.
- ☞ Hotte.

## Sanitaires : Evier simple bac en inox.

Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Douche dans la maçonnerie.  
Panoplie douchette à main.  
Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Lavabo sur pied en porcelaine.  
Robinet mitigeur monocommande. Tablette pour cosmétiques. Miroir.
- ☞ Cuvette sur pied en porcelaine.
- ☞ Emplacement pour machine à laver.
- ☞ Sèche-serviettes.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>Habitat</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>22/08/1997</b>
Objet	<b>Construction de 2 immeubles + des rez commerciaux</b>
Permis de lotir ?	<b>Non</b>
Date du permis de lotir	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</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>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Reçues le 28 juin 2023</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été reçues le XX.*

*Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.*

## 9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Néant
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	<b>Néant</b>
Date de début de bail	Néant
Durée du bail	Néant
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	Néant
Loyer indexé	<b>Néant</b>
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	<b>Néant</b>
<u>Garantie locative</u>	
Montant	Néant
Type	Néant
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Néant
Date de l'état des lieux	<b>Néant</b>
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	<b>Néant</b>

**! TIPS !**

**Le cas échéant, tous les documents  
locatifs sont disponibles sur simple  
demande.**



# 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 »

**! TIPS !**



# 11. CERTIFICATIONS

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20230911014972  
36 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
194 kWh/m<sup>2</sup>.an  
6.686 kWh  
C

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au

Conforme  
06/11/2024  
06/11/2049

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle  
Résultat  
Conforme jusqu'au

Sans objet → gaz  
Néant  
Néant

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
27 juin 2023

## BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)  
05/07/2023  
05/01/2024

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Non



# 13. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Sainte Ermelinde

Quotités dans les parties communes :

Appartement (n° A108)

78/10.000èmes

Parking (n° en attente)

25/10.000èmes

Cave (n° en attente)

3/10.000èmes

Total

106/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Fonds

Fonds de roulement (pour le lot)

234,78 EUR

Fonds de réserve

37.976,37 EUR, soit 402,50 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

En attente

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

14/06/1999

Acte de base modificatif ?

Oui

Date de l'acte de base modificatif

12/01/2001

Décomptes de charges (hors chauffage et eau)

Disponibles ?

En attente

Quelle année ?

En attente

Charges mensuelles à prévoir

En attente

Pour

eau et électricité des communs, ascenseur, entretiens divers (porte entrée, extincteurs, centrale, exutoire de fumée, jardin, communs) et syndic

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2018, 2019, 2022, 2023, 2024

Bilan

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2021, 2022, 2023

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

Coordonnées du  
syndic :

FIDELI

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be)

+32 (81) 30.56.41

# 13. PUBLICITES ET VISITES

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

**Antoine MARLAIR**

IPI 511.724

0474.53.67.17

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



PIERRE  
MARLAIR

& co

Nous vous  
ÉTONNERONS



LASKA  
STUDIO

## 14. NOS RESEAUX



facebook

