



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Sainte-Brigide 18 5070 - FOSSES-LA-VILLE

Maison mitoyenne 2 chambres avec jardin (non attenant)



2 (poss 3)



107 m²



1

169.000



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. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux



1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 0494.27.84.89

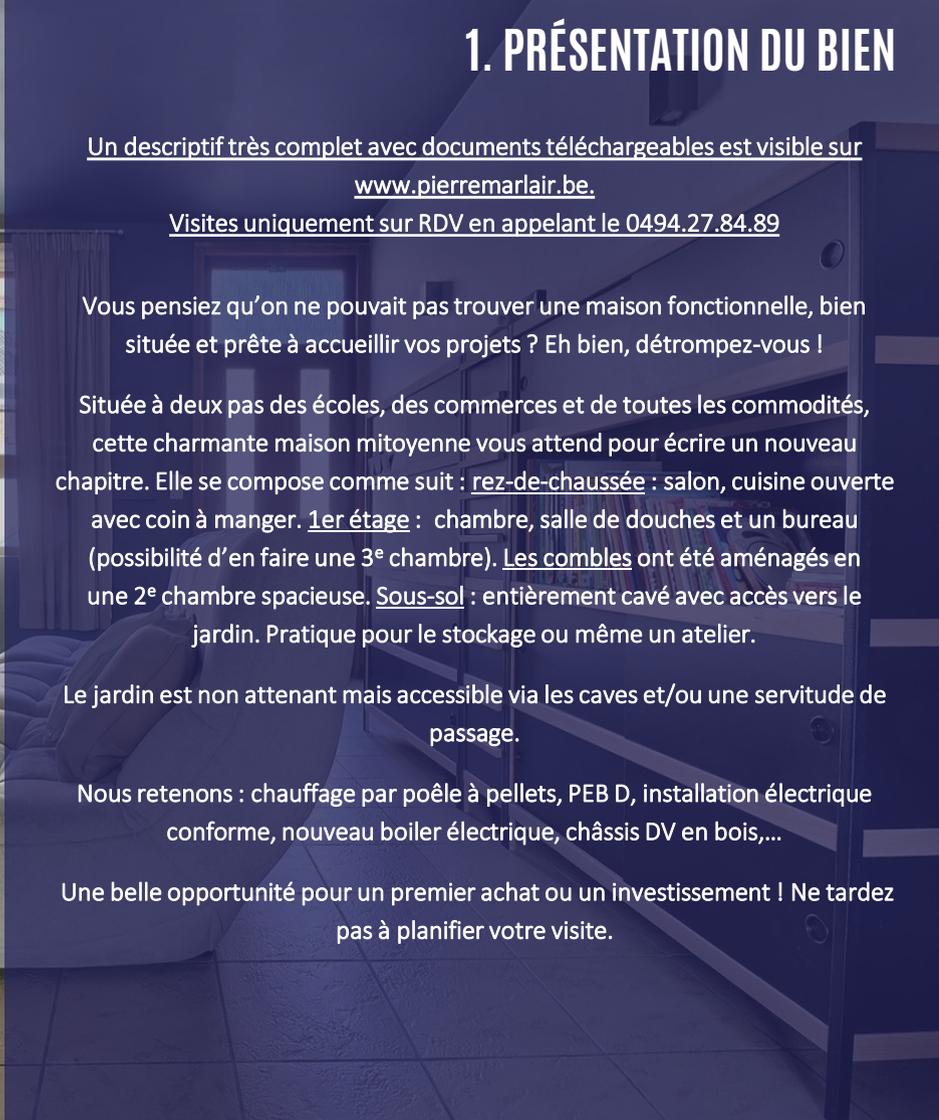
Vous pensiez qu'on ne pouvait pas trouver une maison fonctionnelle, bien située et prête à accueillir vos projets ? Eh bien, détrompez-vous !

Située à deux pas des écoles, des commerces et de toutes les commodités, cette charmante maison mitoyenne vous attend pour écrire un nouveau chapitre. Elle se compose comme suit : rez-de-chaussée : salon, cuisine ouverte avec coin à manger. 1er étage : chambre, salle de douches et un bureau (possibilité d'en faire une 3^e chambre). Les combles ont été aménagés en une 2^e chambre spacieuse. Sous-sol : entièrement cavé avec accès vers le jardin. Pratique pour le stockage ou même un atelier.

Le jardin est non attenant mais accessible via les caves et/ou une servitude de passage.

Nous retenons : chauffage par poêle à pellets, PEB D, installation électrique conforme, nouveau boiler électrique, châssis DV en bois,...

Une belle opportunité pour un premier achat ou un investissement ! Ne tardez pas à planifier votre visite.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°39'94'' N L : 4°70'13'' E
Contenance totale du terrain	1 are 28 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 107 m ²
Superficie utile (**)	+/- 140 m ²
Superficie jardin	+/- 83 m ²
Superficie living	+/- 16 m ²
Nombre de chambres	2 (poss 3)
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1930 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Est en façade arrière
Disponibilité du bien	1 mois à compter de la passation des actes

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

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol compris sauf les vides ventilés. Greniers non compris.

5. FINANCIER

Prix de départ
169.000 €

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	347,00 EUR + 4,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	764,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	418,76 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

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 **9.064,09 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

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 **25.405,22 EUR**.

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

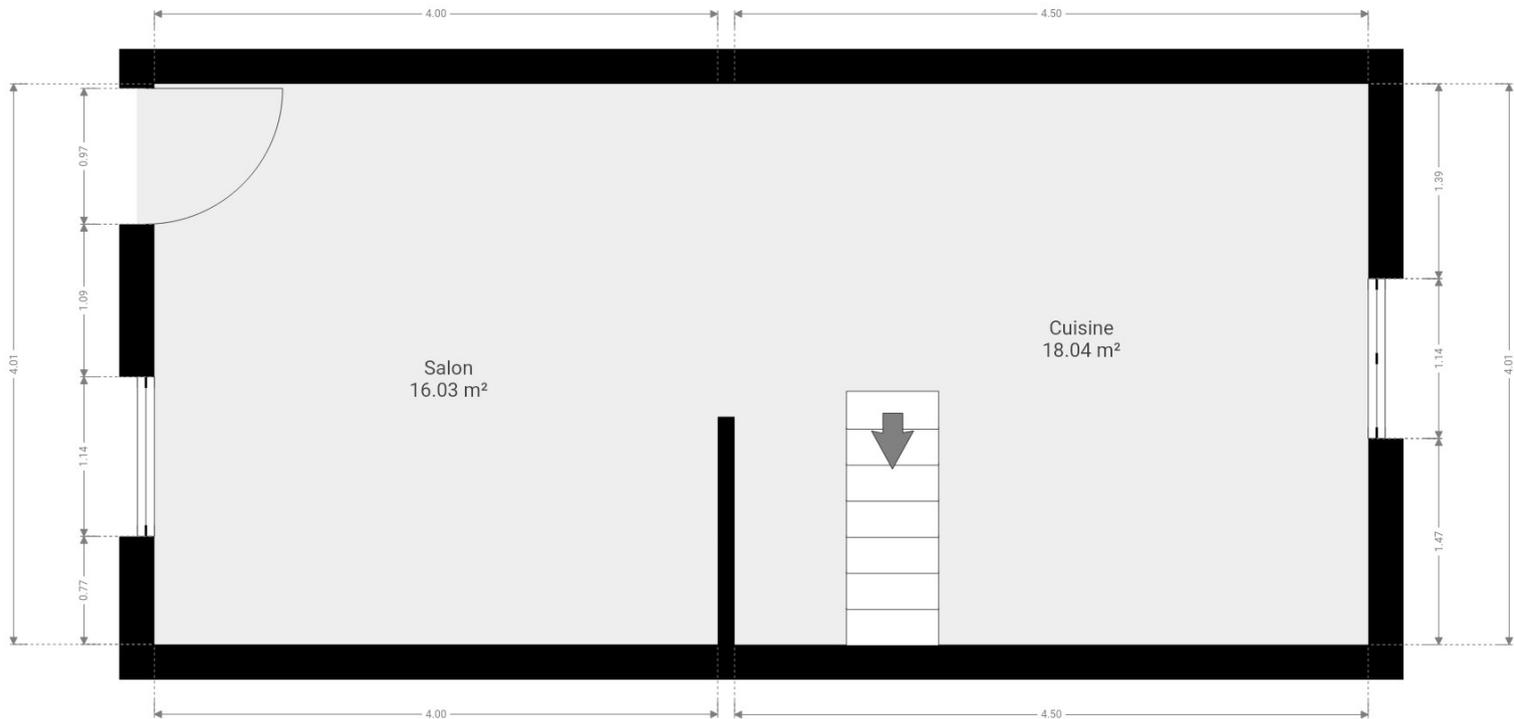
* sur base du prix annoncé



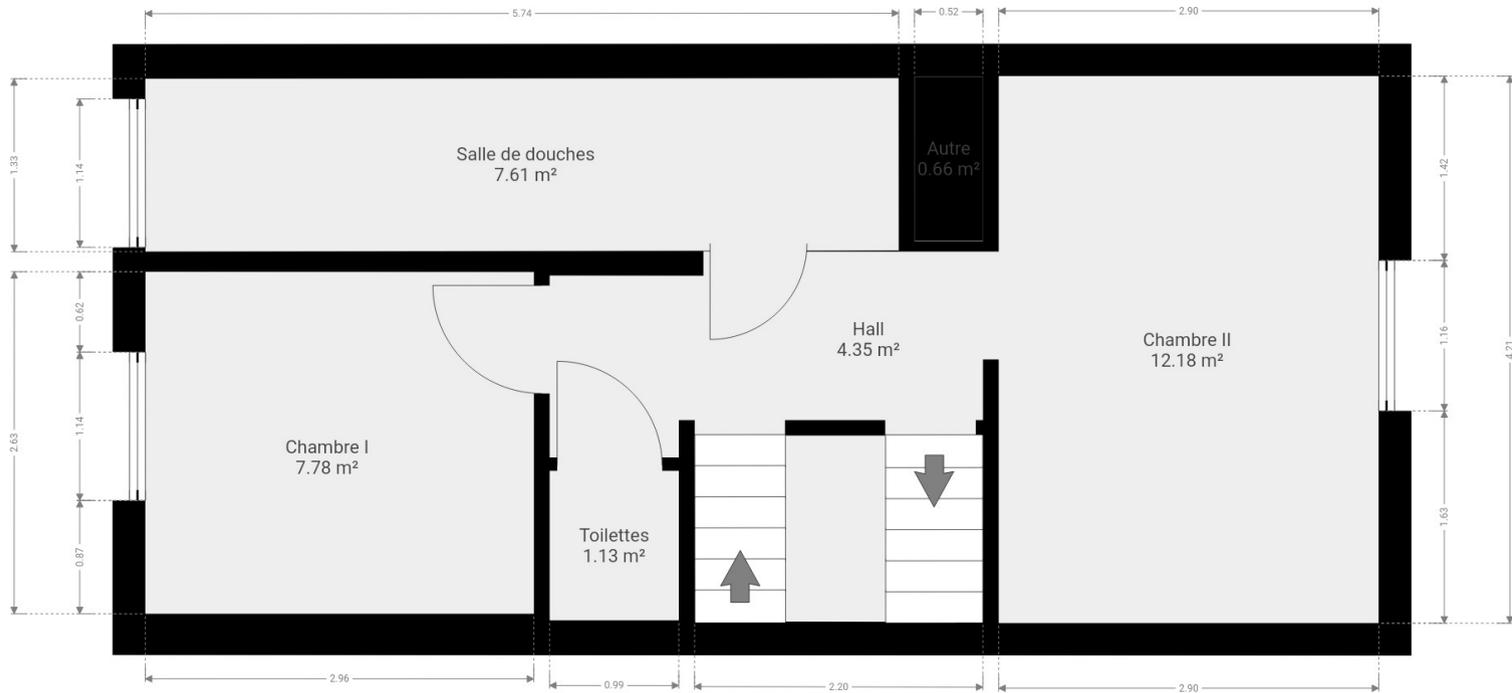
! TIPS !

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

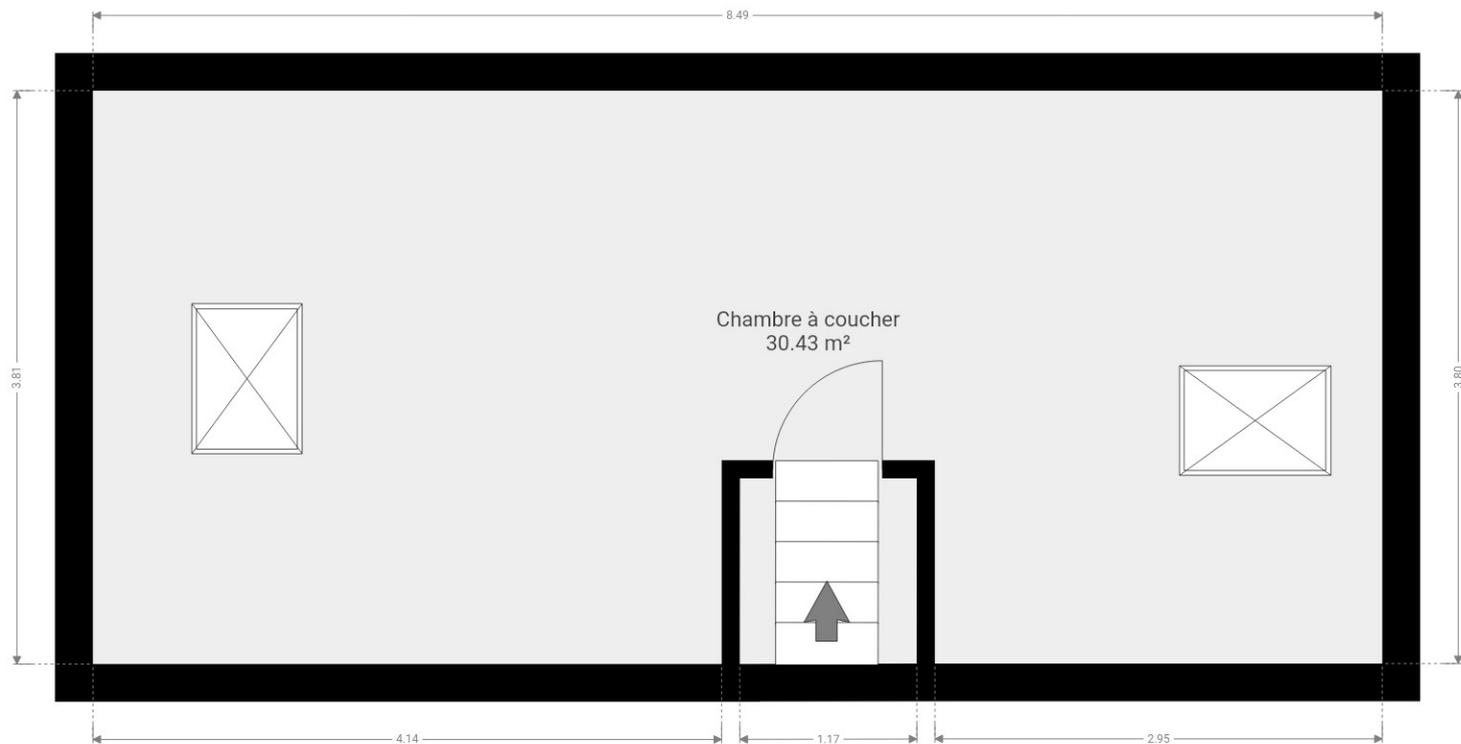
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



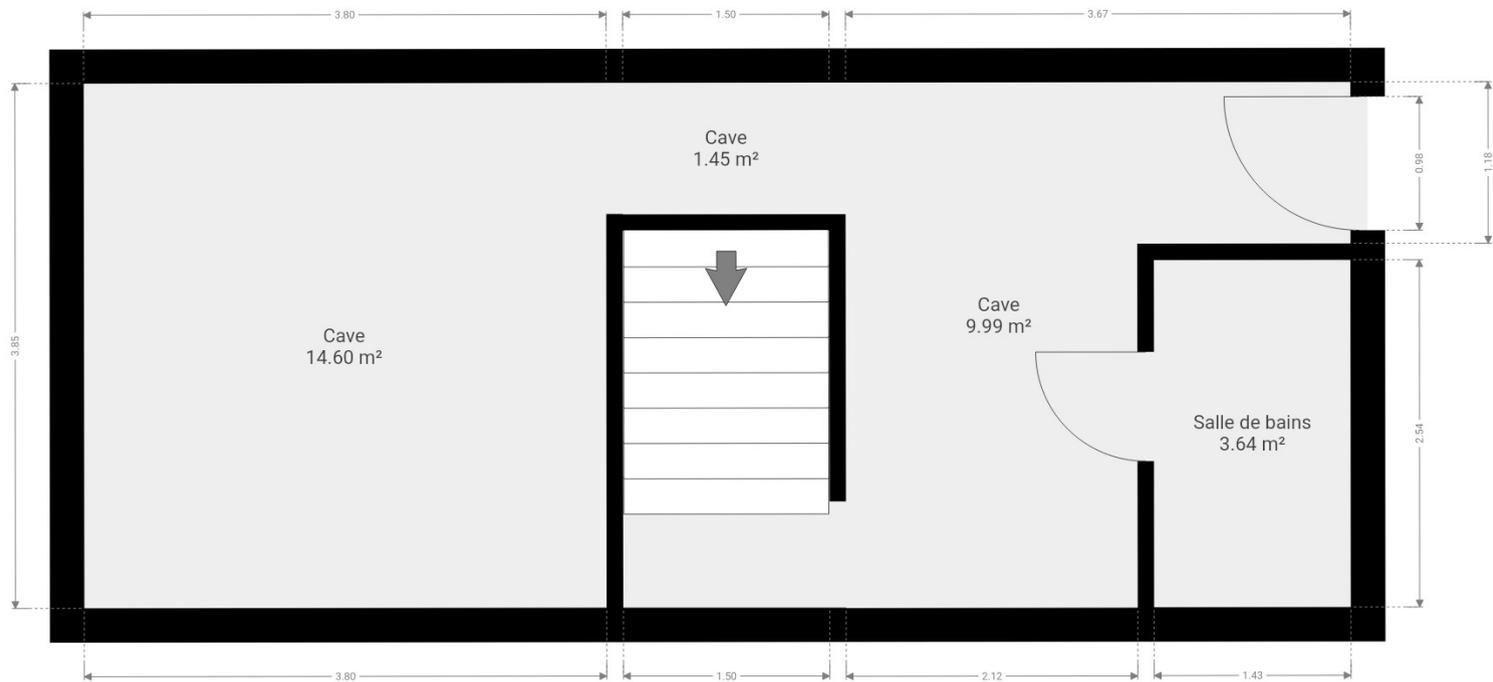
6. CROQUIS | 1^e ETAGE



6. CROQUIS | 2^e ETAGE



6. CROQUIS | SOUS-SOL



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

Toiture

Type	Double versant
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Brique et pierre
Parement	Crépi

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage par rayonnement
Générateur	Poêle à pellets double flux RIKA (2021)
Combustible	Pellets
Citerne	Néant
Régulation	Thermostat
Production d'ECS	Par un boiler électrique (2021)
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans la salle de douches
------	---

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type Velux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Hall d'entrée
Tableau	1
Situation	1 ^{er} étage

Egouttage

Type	Fosse septique commune pour les maisons 14, 16 et 18 → trop-plein se déverse dans un ruisseau.
------	--

Divers

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

Piscine	Non
---------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

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

Extérieurs

Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant
Jardin	Oui
Superficie	+/- 83 m ²



! 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

Revêtements de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Mobilier

- ☺ Meubles bas : 3 armoires simple porte, 5 tiroirs
- ☺ Meubles suspendus : 4 armoires simple porte, 2 armoires double porte
- ☺ Plan de travail stratifié.

Electroménagers

- ☺ Four traditionnel (ARISTON).
- ☺ Hotte (FRIAC).
- ☺ Taque de cuisson vitrocéramique.
- ☺ Lave-vaisselle (ZANUSSI).
- ☺ Frigo encastré.

Sanitaires

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



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

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Sanitaires

- ☺ Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement. 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Miroir.
- ☺ Armoire de rangement suspendue double porte.
- ☺ Extracteur d'air.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Fosses-la-Ville en date du 18 juin 2025. en attente.

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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété fait mention d'une servitude et/ou condition spéciale, qui est textuellement reproduite ci-dessous :

« L'acquéreur aura le droit de passage pour avoir accès à son jardin et sa remise le long de la façade postérieure des maisons formant les premier et deuxième et quatrième lot au plan susvanté. Ce passage devra être utilisé tel qu'il est figuré au plan susdit entre les lettres A et B.

Au point A dudit plan se trouve une porte à l'entrée du chemin vicinal numéro 3, qui fait partie du quatrième lot, mais sera entretenue à frais communs entre les acquéreurs de chacun des lots. Les fenêtres des premier, deuxième et troisième lots donnant sur les jardins des troisième et quatrième lots devront subsister, les acquéreurs de ces lots ne pouvant les faire boucher ».

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

10. SITUATION LOCATIVE

Néant

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité

Oui, conforme

Date du contrôle

16/11/2012

À mettre en conformité pour

16/11/2027

Certificat énergétique

Code unique

20240618023005

Emissions spécifiques de CO₂

18 kg CO₂/m².an

Consommation spécifique d'énergie primaire

265 kWh/m².an

Consommation théorique totale d'énergie primaire

30.651 kWh/an

Label

D

Fluxys

Canalisation à proximité

Non

Date du courrier

18/06/2025

BDES

Résultat

Pas d'indice de pollution

Date de l'extrait

19/06/2025

Date de validité de l'extrait

19/12/2025

Aléa d'inondation

Zone

Aucun aléa inondation

Axe de ruissellement

Non



12. 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 écrivons 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.

12. 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.

13. NOS RÉSEAUX



facebook



14. 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@pierremlair.be

