



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de Balart 36 bte 01 5000 - NAMUR

Appartement 2 chambres au RDC avec jardin et cave

215.000





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 ligne via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété, cet appartement de caractère séduira les amateurs d'authenticité et de belles hauteurs.

Développant une superficie nette de +/- 86 m², il offre une pièce de vie spacieuse de près de 40 m² avec cuisine ouverte, marquée par une hauteur sous plafond d'environ 3,50 m, des carrelages anciens, de belles boiseries et des cheminées décoratives qui soulignent tout le charme de l'ancien.

L'agencement se poursuit avec deux grandes chambres, une salle de douches, un WC séparé et une cave.

À l'extérieur, une terrasse d'environ 12 m² mène à un agréable jardin privatif, entièrement emmuré et orienté Est, garantissant calme et intimité.

L'appartement est actuellement loué depuis plus de 13 ans par des locataires fiables et respectueux, moyennant un loyer mensuel de +/- 940 EUR hors charges.

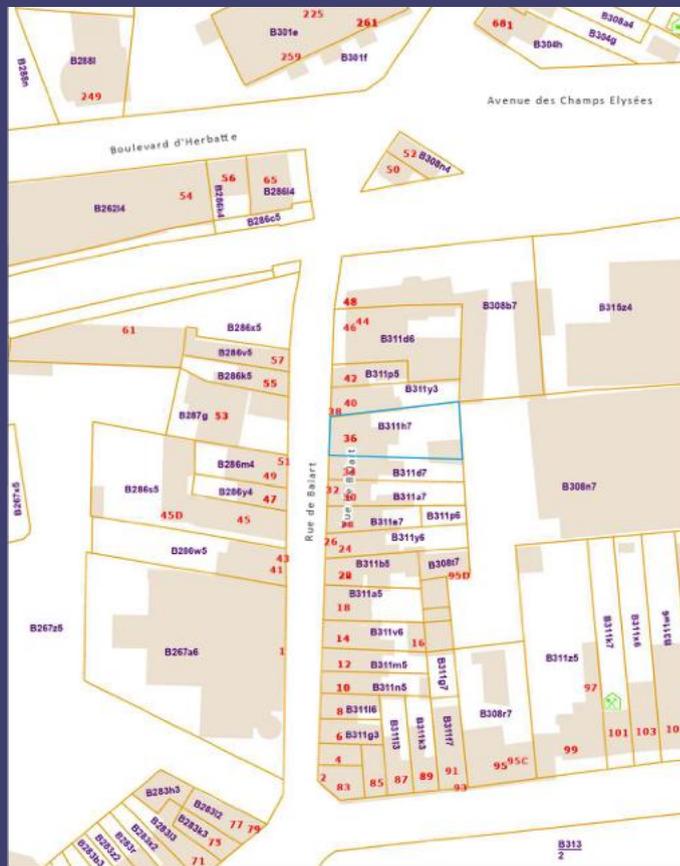
Classé en catégorie C au niveau énergétique, ce bien représente une belle opportunité d'investissement stable ou un futur cocon à rénover à son goût.

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, 1^{ère} division, section B, numéro 311Y3 (A.REZ/LOT.A1/J & C.SS/LOT.C3)



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'77" N L : 4°88'17" E
Nom de la résidence	BALART
Contenance du terrain	4 ares 75 centiares (d'après le titre de propriété)
Superficie nette habitable (*)	+/- 86 m ²
Superficie salon	+/- 18 m ²
Superficie terrasse	+/- 12 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Oui
Garage	Non
Grenier	Non
Année ou période de construction	Entre 1875 et 1899 (enrôlement au PI)
Orientation	Ouest en façade avant
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Emménageable

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

5. FINANCIER

Prix de présentation

215.000 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

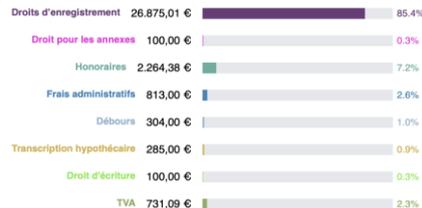
- Revenu cadastral net **924,00 EUR**
- Revenu cadastral indexé (2024) **2.010,90 EUR (RC x 2,1763)**
- Précompte immobilier (2024) **1.127,36 EUR (RCI x 0,560625)**

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

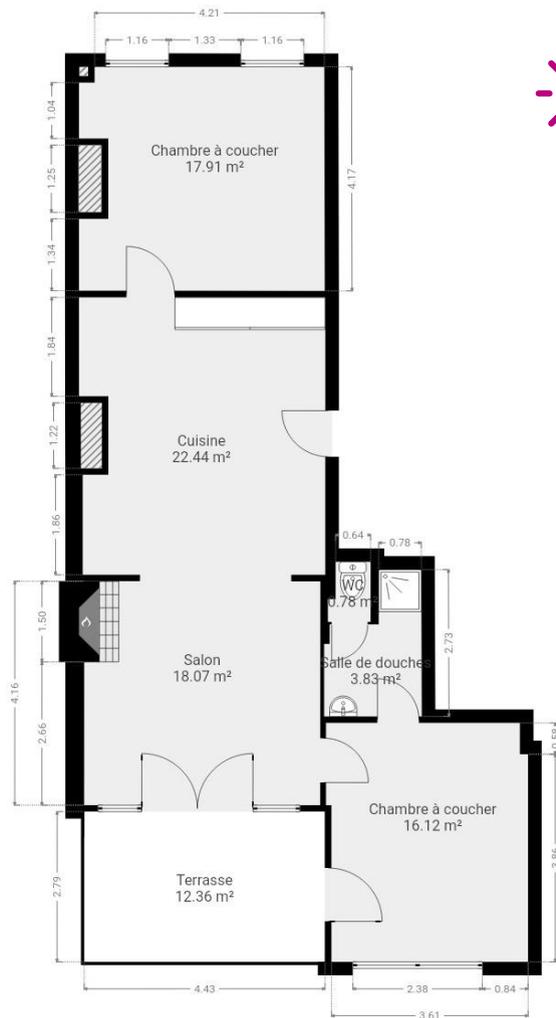
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **10.714,04 EUR**.



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 **31.472,48 EUR**.



6. CROQUIS | Rez-de-chaussée



! 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	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 un boiler électrique BULEX (sous-sol)
Répartition	Calorimètres électroniques

Système de ventilation

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

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Compteur individuel
Gaz	Compteur général + calorimètres électroniques

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Volets manuels

Electricité

Compteur	Monohoraire (dispositif compteur à budget)
Situation	Hall d'entrée immeuble
Tableau	1

Egouttage

Type	Communal
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	Oui
Contenance	N.M
Orientation	Est
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 12 m ²
Orientation	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.

Équipements

Mobilier

- ☺ Plan de travail stratifié.
- ☺ Meubles bas : 1 armoire double porte, 3 tiroirs à couverts, 2 armoires simple porte.
- ☺ Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte vitrées.

Electroménagers

- ☺ Four traditionnel.
- ☺ Taque de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☺ Hotte (BOSCH).

Sanitaires

Évier simple bac en aluminium.
Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Équipements

- ☺ Cabine de douche. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur.
- ☺ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	Néant
Schéma de développement	Classe A+ – minimum 45 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	02/09/1987, 19/06/2001
Objet	Construction d'un garage, agrandissement d'un immeuble d'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	13/06/2025

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. Reçues le 13 juin.

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	Résidence principale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	29 juillet 2008
Date de début de bail	1 ^{er} août 2008
Durée du bail	9 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	650 EUR
Loyer indexé	937,68 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes	155 EUR → quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes + consommations personnelles de chauffage
Charges privatives	Consommations personnelles d'eau et d'électricité
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.300 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Belfius (anciennement Dexia)
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui, à l'amiable
Date de l'état des lieux	4 août 2008
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Non renseigné
Enregistrement de l'état des lieux	Non renseigné

! 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 CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20230802019535
49 kg CO₂/m².an
249 kWh/m².an
24.742 kWh
C

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

En attente
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
05/06/2025

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 BALART

Quotités dans les parties communes :

Appartement A1

Cave C3

Total

1.874 / 10.000èmes

69 / 10.000èmes

1.943 / 10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Aucun

Aucune

Fonds

Fonds de roulement au 20/06/2025

Fonds de réserve au 20/06/2025

3.540 EUR dont 687,82 EUR pour les lots concernés par la présente vente

5.454,72EUR dont 1.059,85 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

19 décembre 2007

Non

Sans objet

Décomptes

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes totales à prévoir

Charges privatives à prévoir pour occupant (consommations personnelles d'eau)

Oui

2023 (01/01/2023 → 31/12/2023) et 2024 (01/01/2024 → 31/12/2024)

+/- 1.200 EUR par an, soit +/- 100 EUR par mois (montants calculés sur base du décompte 2024)

+/- 500 EUR par an, soit +/- 42 EUR par mois (montants calculés sur base du décompte 2024)

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

06/02/2023, 13/02/2024 et 13/02/2025

Coordonnées du syndic :
**SYNDIC PARTE (COUET &
ASSOCIES)**

Chaussée de Liège 622
5100 Jambes
081.30.56.41

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 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.

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

