



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de l'Industrie 114-116-118 5002 - SAINT-SERVAIS/NAMUR

Surface commerciale ou de bureaux de +/- 220 m²



0



220 m²



2 WC

349.000





TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SITUATION LOCATIVE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
11. CERTIFICATIONS
12. COPROPRIETE
13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET
14. PUBLICITÉ ET VISITES
15. NOS RESEAUX





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 ou le 0498.82.53.92.

Un emplacement stratégique pour faire décoller votre projet !

À Saint-Servais, tout près du centre de Namur et des grands axes, cette surface professionnelle de ± 220 m² combine visibilité maximale et modularité.

Grâce à ses cinq vitrines plein Sud, l'espace bénéficie d'une belle luminosité et d'un fort passage. Idéal pour un commerce, un bureau ou une activité mixte.

Avec trois accès distincts et trois numéros postaux, il est possible de diviser facilement l'espace selon vos besoins. Parfait pour accueillir plusieurs entités ou créer différentes zones de travail.

Parking gratuit juste en face, pour simplifier la vie de vos clients et collaborateurs.

Bien équipé : deux compteurs électriques, convecteurs électriques et air conditionné assurent un confort optimal.

Le tout dans une petite copropriété bien entretenue, sans syndic professionnel et avec très peu de charges communes (assurance incendie + vidange de fosse septique).

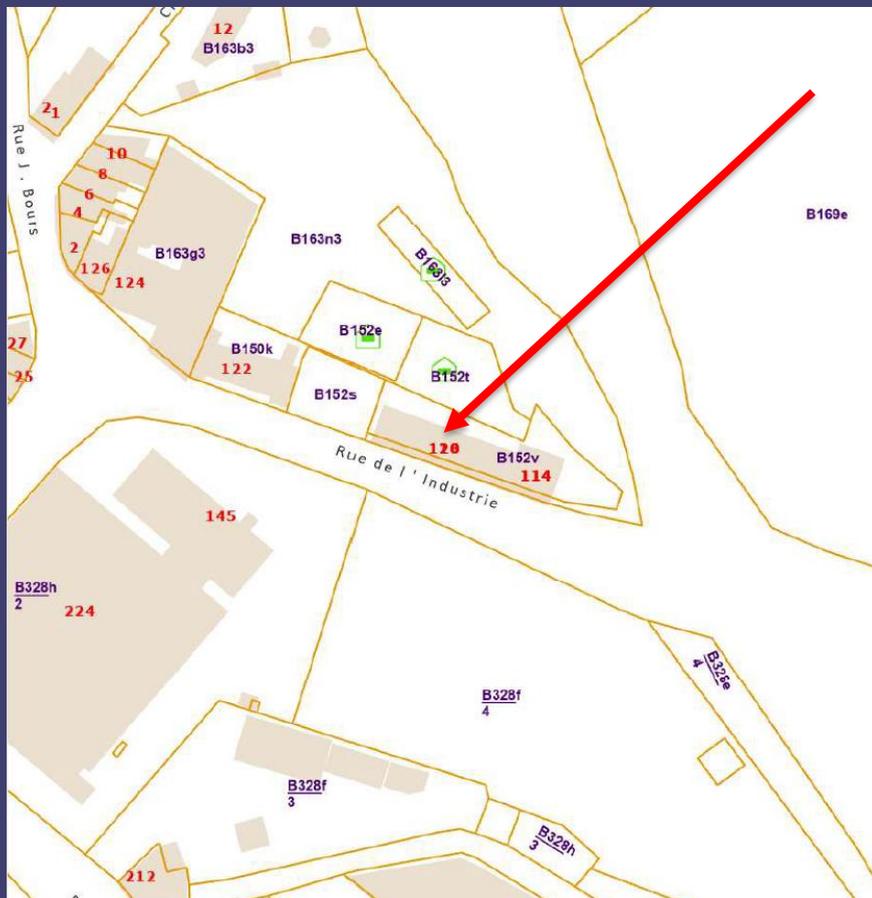
Offre complète, emplacement stratégique : tout y est!

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, 11ème division, Saint-Servais, section B, numéro 0152VP007
(CO.REZ/BAT.A@E/G1@.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°28'32" N L : 4°51'55" E
Contenance totale du terrain	3 ares 96 centiares (d'après l'acte de base)
Disponibilité	À partir du 4 septembre 2026 (obligations locatives à respecter - voir supra)
Année ou période de construction	1998 (enrôlement au PI)
Orientation	Sud en façade avant
Superficie nette totale	+/- 220 m ²
Nombre de toilette	2
Nombre de coin douche	0
Nombre de cuisine/kitchenette	1

(*) 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.

5. FINANCIER



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

Prix de départ
349.000 EUR

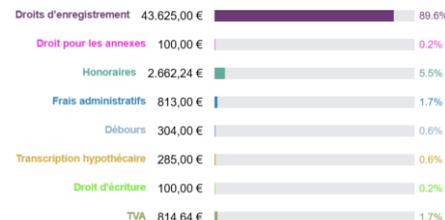
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

☞ Revenu cadastral net	2.099,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 4.568,05 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	+/- 2.560,96 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (*)

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 **48.703,88 EUR**.



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

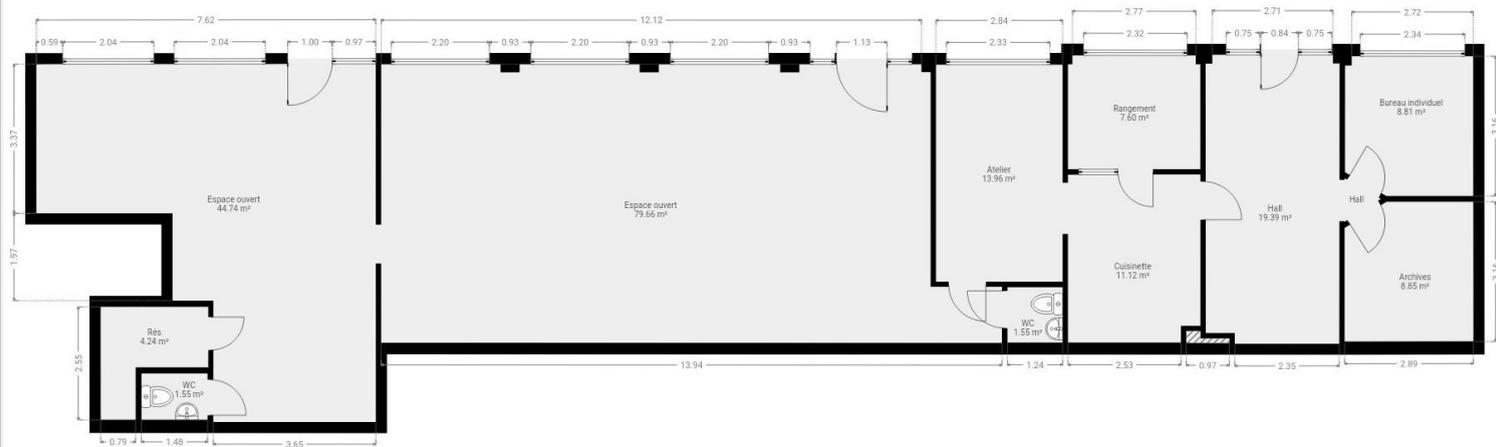
* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS

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

! TIPS ! 



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	N.M.
Charpente	N.M.
Couverture de toit	N.M.
Gouttière et descentes d'EP	N.M.

Maçonnerie

Soubassement	Briques
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Chauffage

Système	Individuel
Combustible	Électrique
Générateur	Sans objet
Diffusion	Convecteurs
Répartition	Sans objet
Production ECS	Par un boiler électrique indépendant
Réservoir	Sans objet
Divers	Air conditionné TOSHIBA

Système de ventilation

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

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC aspect bois
Vitrage	Double
Divers	5 vitrines de +/- 2,04 à +/- 2,20 mètres de large sur +/- 1,87 de haut

Electricité

Compteurs	Deux compteurs électriques bihoraaires
Situation	À l'arrière de l'immeuble

Egouttage

Type	Fosse septique commune
------	------------------------

Divers

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

Système d'alarme	Oui
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant

Compteurs

Electricité	Compteurs individuels
Eau	Compteur commun avec décompteur
Gaz	Néant

! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	En attente de la commune de Namur
Permis d'urbanisme ? Date Objet du permis d'urbanisme	Oui 8 septembre 1997 Construction de quatre habitations et une surface commerciale
Permis de lotir Date et objet du permis de lotir	Non Sans objet
Permis d'environnement ? Date du permis d'environnement Objet	Non Sans objet Sans objet
Certificat d'urbanisme ? Date du certificat d'urbanisme Objet	Non Sans objet Sans objet
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	Non Sans 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 8 juillet 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. SITUATION LOCATIVE

Le bien est actuellement loué depuis le 5 septembre 2016, en vertu d'un bail signé le 6 septembre 2016.

Le 28 mai 2025, un nouveau bail de douze mois a été signé entre les parties, qui prendra effet le 5 septembre 2025 pour se terminer le 4 septembre 2026, « *sans nécessité d'un quelconque préavis et sans que le locataire n'ait droit à un renouvellement.* »

Extrait du contrat de bail :

Article 4. DURÉE

Le présent bail est conclu pour une durée de douze (12) mois consécutifs, prenant cours le 5 septembre 2025 pour prendre fin le 4 septembre 2026 (la durée du bail ne pouvant pas dépasser un an).

Ce bail prend fin de plein droit à son échéance, sans nécessité d'un quelconque préavis et sans que le locataire n'ait droit à un renouvellement.

Les parties peuvent toutefois, d'un commun accord, prolonger ce bail une ou plusieurs fois, uniquement par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de la location ne puisse dépasser un an.

Si, à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le locataire reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure à un an à compter de la conclusion du bail initial, le présent bail rentre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil et est censé avoir été contracté pour la durée de neuf années, à compter de la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Le loyer s'élève à 1.400 EUR par mois. Le précompte immobilier est à la charge du locataire.

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



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du
Installation à remettre en conformité pour le

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Certificat énergétique

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

Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier
À prévoir

Oui
10 juillet 2025
mentionner la présence des installations Fluxys et la servitude légale d'utilité publique dans le compromis et dans l'acte (renseignements à l'agence)

BDES

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

Pas d'indice de pollution
8 juillet 2025
8 janvier 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Non d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Inconnu

Quotités dans les parties communes :

340/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes
Dettes dues à l'association des copropriétaires

Aucun

Aucune

Fonds

Fonds de roulement
Fonds de réserve

Aucun

Aucun

Litige en cours

Aucun

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

4 septembre 2001

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

Sans objet

Décomptes individuels

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2021, 2022, 2023 et 2024

Charges annuelles communes totales à prévoir

+/- 595 EUR, soit +/- 50 EUR par mois (montants calculés sur base du décompte 2024)

Pour

Assurance incendie et vidange fosse septique

PV d'AG

Disponibles ?

Non

Quelles années ?

Pas de PV d'AG pour cette copropriété

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

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



PIERRE
MARLAIX

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIX

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlaix.be



MARLAIX X PAN DSON

15. NOS RESEAUX



facebook

