



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Bois Laiterie 5170 - RIVIERE/PROFONDEVILLE

Terrain à bâtir de 30,08 ares orienté Sud en façade principale

145.000





TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Situation
4. Notification cadastrale
5. Renseignements généraux
6. Financier
7. Raccordements
8. Situation urbanistique
9. Servitudes et conditions spéciales
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Nos réseaux
13. Publicité et visites



1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Magnifique terrain d'une contenance de 30,08 ares, situé dans un environnement calme et verdoyant, rue Bois Laiterie, avec un accès supplémentaire possible par la rue des Cortils.

Offrant une orientation plein sud en façade avant, ce terrain bénéficie d'un léger dénivelé qui ouvre la voie à de nombreuses possibilités d'aménagement. La parcelle est libre de constructeur, ce qui vous permet de concevoir et de réaliser le projet de vos rêves, sans contraintes imposées.

Situé hors lotissement, vous profitez également d'une plus grande liberté architecturale.

Sa vue dégagée et son cadre paisible en font un emplacement privilégié.
Une belle opportunité à saisir !



2. CONDITIONS DE LA VENTE

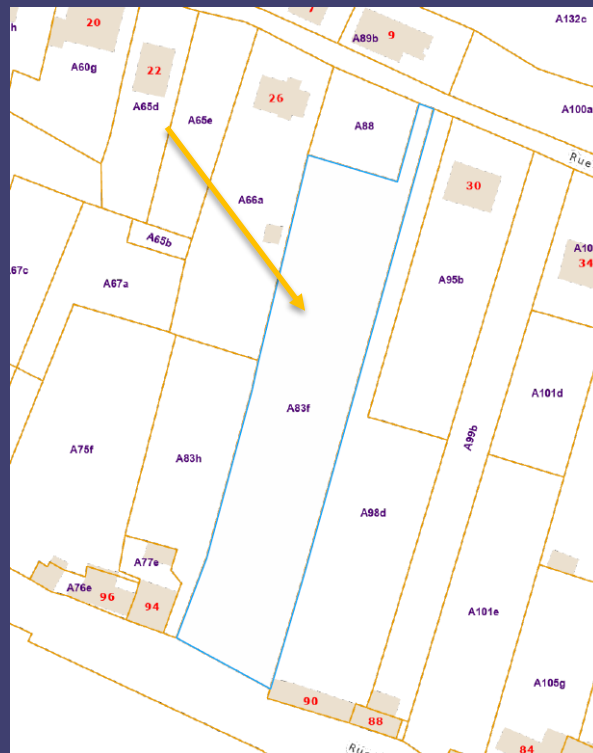
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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. SITUATION

Entre la maison portant le numéro 94 et la maison portant le numéro 90.

4. NOTIFICATION CADASTRALE

Profondeville, 3^{ème} division, Rivière, section A, numéro 83FP0000, pour une contenance de 30,08 ares.



5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°21'32" N L : 4°51'29" E
Contenance du terrain	30 ares 8 centiares
Largeur terrain à rue	+/- 25 mètres
Profondeur moyenne terrain	+/- 120 mètres
Largeur du passage depuis la rue des Cortils	4,83 mètres d'après le plan de mesurage du géomètre MEURISSE
Mitoyenneté	Aucune
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte

! TIPS !



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

6. FINANCIER



Prix de départ 145.000 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	11,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 24,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 12,56 EUR (RCI x 0,523125)

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 **8.203,25 EUR**.

Droits d'enregistrement	4.350,01 €	53.0%
Droit pour les annexes	100,00 €	1.2%
Honoraires	1.649,31 €	20.1%
Frais administratifs	813,00 €	9.9%
Débours	304,00 €	3.7%
Transcription hypothécaire	285,00 €	3.5%
Droit d'écriture	100,00 €	1.2%
TVA	601,93 €	7.3%

* sur base du prix annoncé

7. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

La voirie est raccordée au réseau de distribution d'eau.
Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Raccordement au réseau de distribution électrique

La voirie est raccordée au réseau de distribution électrique.
Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Egouttage

Le terrain est situé en zone non égouttée.
L'acquéreur devra vraisemblablement installer une microstation d'épuration.

8. SITUATION URBANISTIQUE



- La parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur.
- La partie côté rue Bois Laiterie se situe en zone 1.6 « Hameau ou quartier villageois » avec une densité de 10 logements par hectare.
- La partie côté rue des Cortils se situe en zone 1,9 « Espace résidentiel paysager en Bord de Meuse » avec une densité de 5 logements par hectare.
- La partie côté rue des Cortils présente du karst et des minières de fer. En cas de demande de permis d'urbanisme, l'acquéreur devra fournir une étude géophysique du sol.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Profondeville en date du 23 mai 2025. En attente de réception.

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 SPECIALES

Le titre de propriété du vendeur ne comporte aucune servitude ou condition spéciale.

Remarque : Le vendeur a autorisé, à titre temporaire, le propriétaire de la maison voisine située à droite (vue depuis la façade avant) à emprunter la parcelle mise en vente pour l'exécution de travaux. Cette autorisation est strictement limitée dans le temps et prendra fin lors de la passation des actes authentiques.



! TIPS !

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Validité

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

Non
23/05/2025

BDES

Résultats
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Non
28/05/2025
28/11/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap
En attente de la Commune

11. 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.

11. 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.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be

LASKA
STUDIO