



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Marché au Chanvre 3 5000 - NAMUR

Commerce de +/- 87 m² en plein centre de Namur

 87 m²

315.000 €



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. **PROCEDURE EN CAS D'INTERET**
13. **PUBLICITÉ ET VISITES**
14. **NOS RESEAUX**





1. PRESENTATION 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.

Un bon investissement, c'est comme un bon restaurant ! Il faut trois éléments-clés :

- 1) Un excellent emplacement. La case est cochée avec cet emplacement idéal, à proximité de la rue de Fer et de la place du Vieux.
- 2) De bons ingrédients. En l'occurrence, d'excellents locataires avec un projet sérieux et prometteur.
- 3) Un bon chef cuisto. C'est là que vous rentrez en jeu ! On recherche le nouveau propriétaire idéal pour ce lieu atypique !

Ce commerce de +/- 87 m², réparti sur trois niveaux, est actuellement loué (loyer 1.690 EUR hors charges) et constitue une opportunité idéale pour un investisseur souhaitant allier sécurité locative et valorisation patrimoniale.

Le bien est composé comme suit : rez-de-chaussée : une cuisine avec comptoir pour les commandes, espace caisse et zone d'accueil. 1er étage : une salle cosy avec des places assises. 2e étage : une pièce polyvalente pouvant servir de bureau, salle de pause ou agrandissement de salle, une salle de douches et water-closet indépendant.

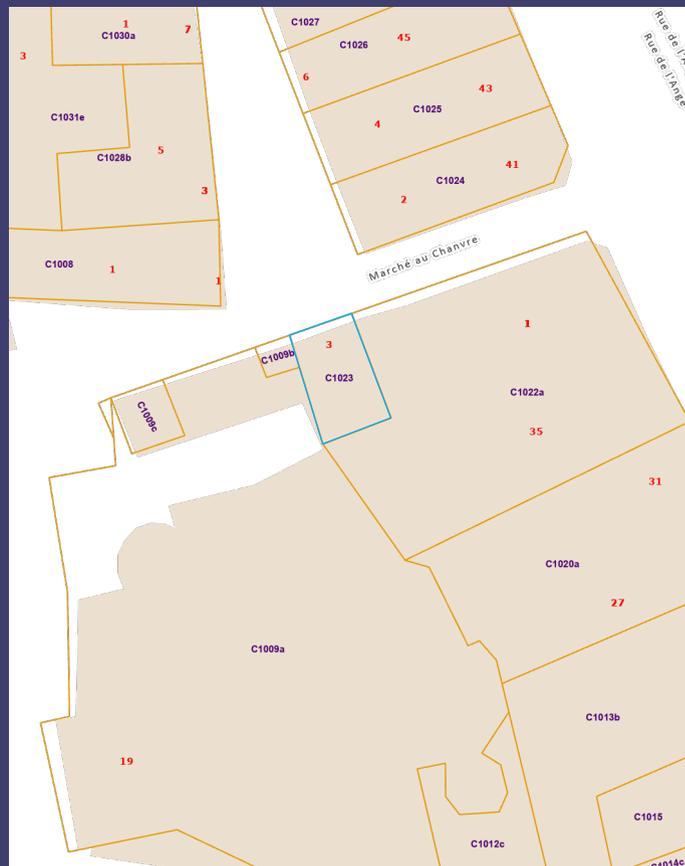
Ne tardez pas à nous appeler pour fixer une visite.

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, 1ère division, section C, numéro 1023 P0000



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'35" N L : 4°86'53" E
Contenance totale du terrain	26 centiares
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Nord en façade avant
Superficie nette totale (*)	+/- 87m ²
Nombre de toilette	1
Nombre de places assises	17 (possibilité d'en avoir +)
Nombre de cuisine	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. Cave comprise.

5. FINANCIER



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

Prix de départ 315.000 EUR

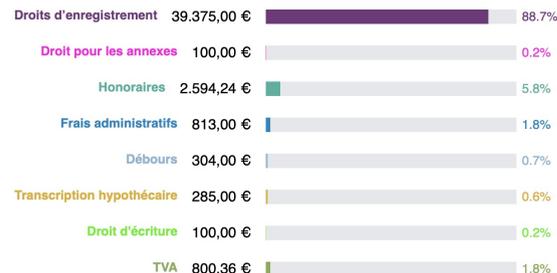
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

☞ Revenu cadastral net	1.408,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé	+/- 3.064, 23 EUR (RC x 2,1763)
☞ Prélèvement immobilier	+/- 1.717, 88 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 **44.371,60 EUR**.

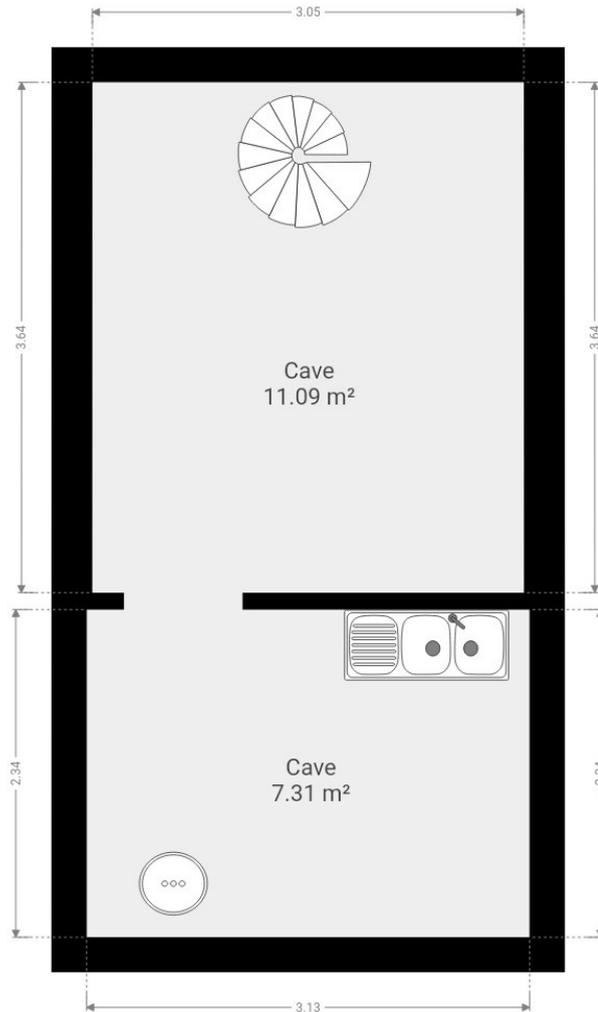


Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS| Sous-sol

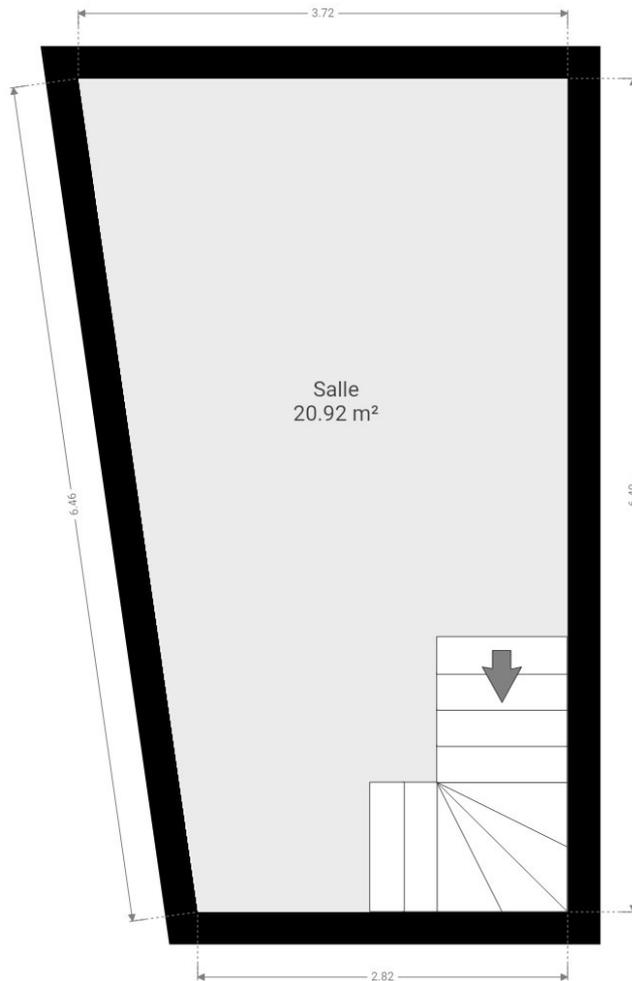


Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

! TIPS !



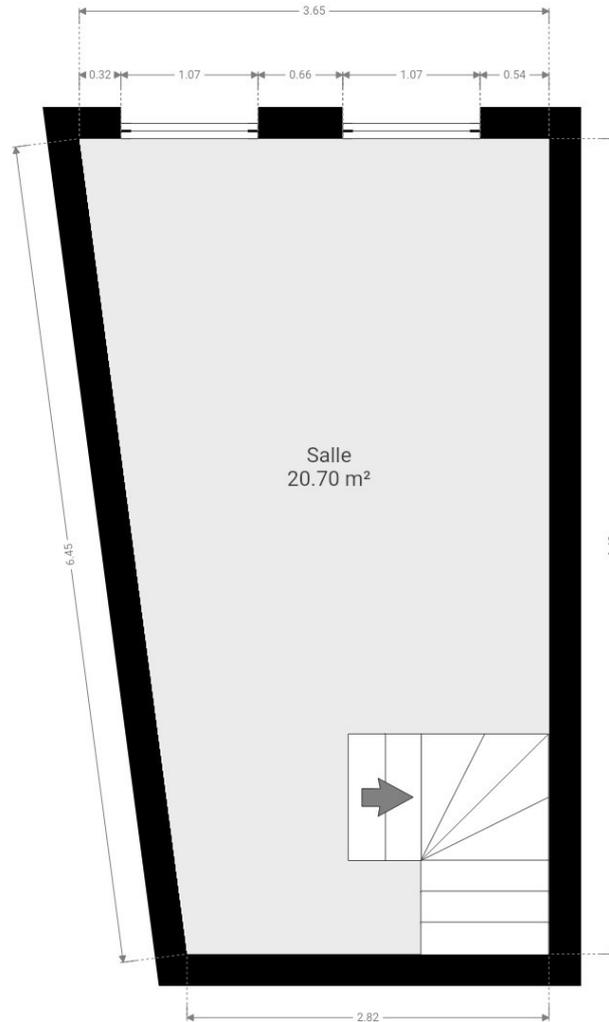
6. CROQUIS| Rez-de-chaussée



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien



6. CROQUIS | 1^{er} étage

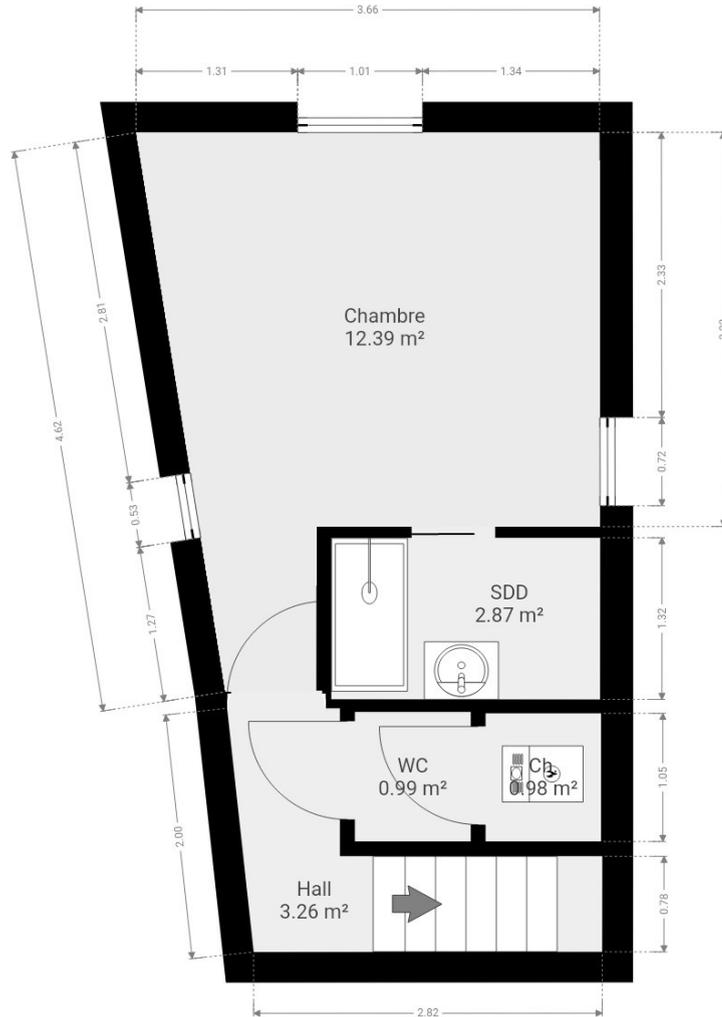


Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

I TIPS !



6. CROQUIS | 2^e étage



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

I TIPS !



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	1

Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	N.M.
Couverture de toit	Ardoises
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre
Elévation	N.M.
Parement	Brique

Chauffage

Système	Central à circulation eau chaude
Carburant	Gaz de ville
Générateur	Chaudière murale (BULEX)
Diffusion	Radiateurs en acier
Production ECS	Par un boiler électrique (VAN MARCKE)

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Tente solaire au rez-de-chaussée

Electricité

Compteur	XXX
Situation	XXX

Egouttage

Type	Egout communal
------	----------------

Divers

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

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

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

! 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	En attente
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 7 août 2025

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 7 août 2025.

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	Commercial
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	N.C
Date de début de bail	15 février 2025
Durée du bail	9 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	1.690 EUR
Loyer indexé	/
Précompte immobilier	Provision de 120 EUR
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	Néant
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.690 EUR x 6 = 10.140 EUR
Type	Bancaire
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Non, le preneur a effectué des travaux
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	En attente
Enregistrement de l'état des lieux	En attente

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien.

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

Non
7 août 2025

BDES

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

Pas d'indice de pollution
23 juillet 2025
23 juillet 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
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 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.

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. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

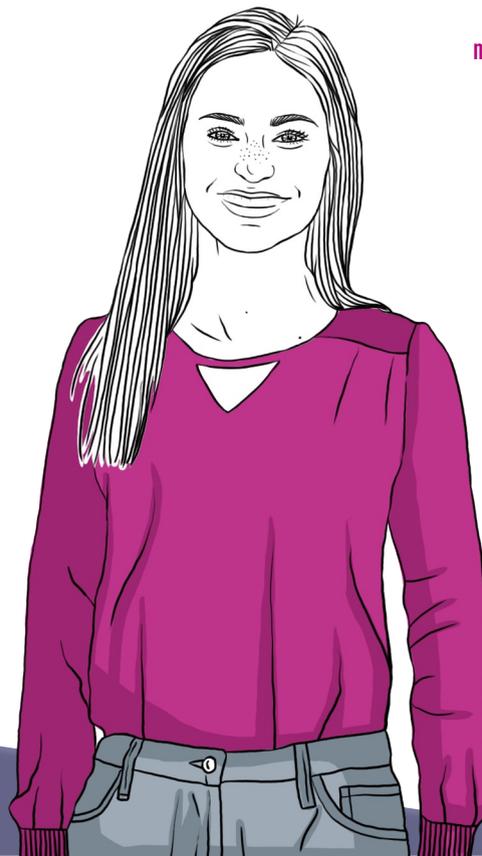
NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Manon DETHY

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



14. NOS RESEAUX



facebook

