



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant, 814/1G 5100 - WEPION

Appartement 3 chambres (+ 1 bureau) en bord de Meuse



3



110 m²



1

385.000 €



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 www.pierremarlair.be (« onglet « prendre rendez-vous »).

Quand la lumière traverse généreusement les pièces, que la vue s'ouvre sur les berges paisibles de la Meuse et que chaque espace semble pensé pour le confort... c'est qu'on parle de cet appartement à Wépion. Offrant environ 110 m² habitables, ce bien réunit harmonieusement un vaste séjour de 35 m², une cuisine entièrement équipée (électroménagers BOSCH), trois chambres confortables, un bureau lumineux connecté à la pièce de vie ainsi qu'une chaufferie, un WC indépendant et enfin, une salle de bains soignée avec baignoire, meuble vasque et WC.

Le charme se prolonge avec un grenier privatif, un garage fermé et un accès direct aux promenades en bord de fleuve.

Construit en 1978, l'immeuble aux quatre façades est en excellent état.

Châssis PVC à double vitrage, volets extérieurs, chaudière au gaz individuelle : tout est prêt pour un quotidien pratique et économe (PEB B – 163 kWh/m².an).

L'appartement est actuellement loué à un locataire soucieux du bien qui lui est confié pour un loyer de 970€ hors charges.

Un cadre de vie rare, à la croisée entre nature et accessibilité, avec un prix de départ de 385.000 € (sous réserve d'acceptation du propriétaire).

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

Situation	Po/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Chaussée de Dinant 814 (A1/3/G3-M3)		B	0048BP0004	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1978	2F	1439

The image shows a cadastral map with parcel 814 highlighted in blue. The map includes various other parcels labeled with numbers like 808, 810, 818, 820, 822, 8, and 1A, and street names such as 'Chaussée de Dinant' and 'de la Roseiraie'.

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°42'69" N L : 4°86'84" E
Nom de la résidence	DINANT 814
Lots vendus	3 (app.)
Contenance du terrain	27 ares 98 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 110 m ²
Superficie utile (**)	+/- 138 m ²
Superficie living	+/- 35 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Grenier	Oui - numéro 3
Cave	Non
Parking	En attente
Garage	Oui - numéro 3
Année ou période de construction	1978
Orientation	Nord-Est (façade avant)
Disponibilité	Conditions locatives à respecter
Etat du bien	Très bon

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

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, garage et grenier compris.

5. FINANCIER

Prix de départ **385.000 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

Pour tous les lots vendus (appartement + parking + grenier)

- 👉 Revenu cadastral net **1.439,00 EUR**
- 👉 Revenu cadastral indexé (2024) **+/- 3.131,69 EUR (RC x 2,1763)**
- 👉 Précompte immobilier (2024) **+/- 1.755,70 EUR (RCI x 0,560625)**

Frais d'acquisition* (sur base du prix de départ)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **16.509,70 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.

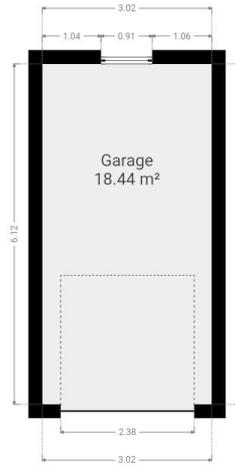
Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **53.291,00 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.

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

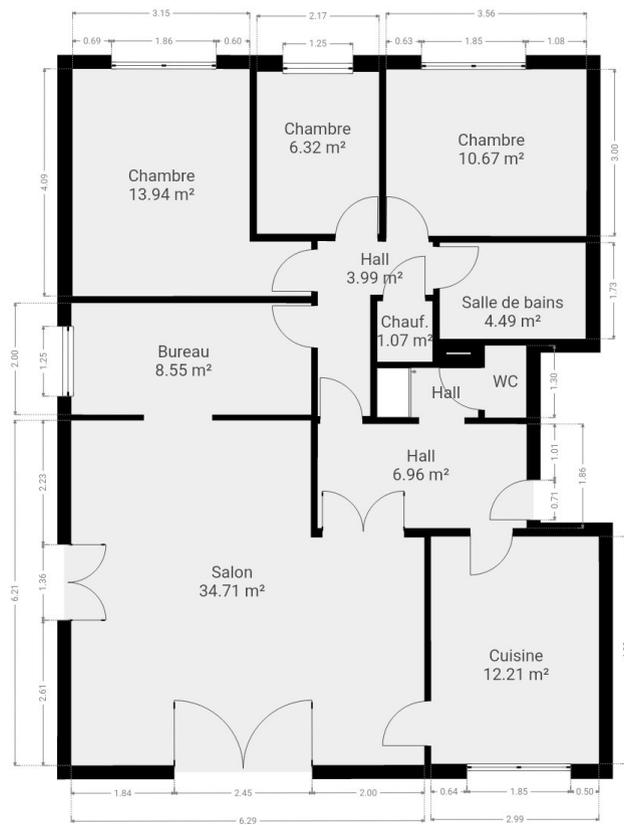
* sur base du prix annoncé



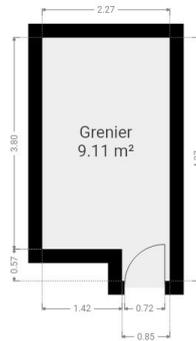
6. CROQUIS | Appartement 3 - garage (rez) -



6. CROQUIS | Appartement 3 - appartement (1^{er})



6. CROQUIS | Appartement 3 - grenier (3^{ème})



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	4 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs
Générateur	Chaudière individuelle de marque Renova Bulex
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané
Répartition	/

Système de ventilation

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

Compteurs

Electricité	Individuel
Electricité garage	Collectif avec décompteur
Eau	Collectif avec décompteur
Eau garage	Collectif avec décompteur
Gaz	Citerne collective avec compteur individuel (Primagaz)

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Volets extérieurs (électriques ou manuels)
	Porte d'entrée sécurisée

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Communs (rez)
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
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	Oui - collectif
Contenance	+/- 900 m ²
Orientation	Sud-Ouest
Balcon	Non
Superficie	/
Orientations	/



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. Crédence.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

Mobilier en suffisance

Electroménagers

- ☞ Frigo + réfrigérateur de marque JUNKER.
- ☞ Four de marque BOSCH.
- ☞ Table de cuisson de marque BOSCH.
- ☞ Hotte à filtre de marque BOSCH.
- ☞ Lave-vaisselle de marque BOSCH.

Sanitaires

Bac en inox avec évier, égouttoir et rinçoir. Robinet mitigeur monocommande et pommeau rétractable.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- ☞ Baignoire en acrylique encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Douche de tête. Paroi mobile.
- ☞ Lavabo mural en porcelaine. Robinet mitigeur monocommande. Meuble 2 portes avec miroir éclairé et tablettes de rangement pour cosmétiques.
- ☞ WC sur pied en porcelaine.
- ☞ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe C (0 à 7 log/ha)
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	/
Objet	/
Permis d'environnement ?	Oui
Date	24/03/2015
Objet	Déclaration environnementale : citerne gaz
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Disponibles, datées du 1^{er} août 2025
Divers	Le bien est repris dans le GCU Biens Mosans Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie

*Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur le 1^{er} août 2025 sont disponibles sur demande.
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	Habitation - Résidence principale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	11/12/2017
Date de début de bail	15/12/2017
Durée du bail	1 an reconduit progressivement en bail de 9 ans
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	850 EUR
Loyer indexé	970 EUR
<u>Charges</u>	
Charges <u>communes</u> à provisionner au propriétaire	Bail : 65 euros Aujourd'hui : 93 euros
Charges <u>privatives</u> à provisionner au propriétaire (eau et gaz)	Bail : 60 euros Aujourd'hui : 81,70 euros
Charges privatives à provisionner au fournisseur	Électricité (coût selon mode de vie)
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.700 EUR
Type	Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui
Date de l'état des lieux	15/12/2017
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Oui

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

20250717006626
31 kg CO₂/m².an
163 kWh/m².an
20.388 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

En attente de réception
En attente de réception
En attente de réception
En attente de réception

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
22/07/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
23/07/2025
23/01/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement
Déclarations

Oui (faible à élevé)
Non
Le propriétaire a déclaré que l'immeuble n'avait jamais été inondé depuis qu'il en est propriétaire. Le syndic confirme cette déclaration.

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

DINANT 814

Quotités dans les parties communes :

205/1.000^{èmes}

Frais

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

Néant

Oui – sera soldé à l'acte
/

Fonds au 31/12/2023

Fonds de roulement pour la copropriété
Fonds de réserve pour la copropriété

11.746,21 euros

7.432,68 euros – se constitue à hauteur de 50 euros mensuels

Litiges en cours

Néant

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Règlement d'ordre intérieur

Oui

24/09/2014

Non

/

Oui

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelles années ?

Analyse du dernier décompte de charges pour l'appartement (01/05/2024 – 28/02/2025) :

Charges communes (non occupants) totales à prévoir

Charges communes (occupants) totales à prévoir

Charges privatives à payer au syndic

Charges privatives à payer au fournisseur

Oui

2023-2024-2025 – sans qu'il n'y ait d'année comptable définie cependant

1159,51 euros, soit 115,95 euros mensuels

690,33 euros, soit 69,03 euros mensuels

Eau - gaz

Electricité – télécom

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2022-2023-2024

Non

Dossier d'intervention ultérieure

Coordonnées du syndic :

Non-communiqué car syndic non-
professionnel

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 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.

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
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX



facebook

