



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de Sudent, 205 5100 JAMBES

18 appartements (2-3ch.)

dans la résidence « Les Coteaux de l'Orjo »

Faire offre à partir de de 305.000 à 455.000 €

Déjà 8
appartements
vendus !



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU PROJET
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. PLAN DE DIVISION
5. PERMIS D'URBANISME
6. FINANCIER ET FRAIS
7. FINANCIER
8. PLANS ET VISUELS
9. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
10. SITUATION URBANISTIQUE
11. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES
12. CERTIFICATIONS
13. COPROPRIÉTÉ
14. VIDEO
15. VISITE VIRTUELLE
16. NOS RÉSEAUX
17. PUBLICITÉ ET VISITES





1. PRÉSENTATION DU PROJET

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est disponible sur le site www.pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

ATTENTION – DÉJÀ 8 APPARTEMENTS VENDUS.

Situé à Jambes, à proximité immédiate de toutes les commodités (Gare, commerces, halage, écoles) mais également des grands axes, dans une rue résidentielle, le projet « Les Coteaux de L'Orjo » vous propose un ensemble de 18 appartements (2 et 3 chambres) dont tous bénéficient d'un extérieur (jardin et/ou terrasse/balcon) avec vue imprenable sur la campagne arrière.

Les superficies brutes des appartements varient entre 119 m² et 155 m² tandis que les volumes seront confortables et les performances énergétiques soignées (A-B).

Nous épinglons : grosse réflexion sur l'énergie, ascenseur avec récupération d'énergie, systèmes de chauffage individuel (chaudière murale gaz à condensation et chauffage par le sol), VMC double flux, choix des cuisines pour la plupart des appartements, finitions « standing », matériaux de qualité, caves et parkings en suppléments, vente sous régime TVA (21%).

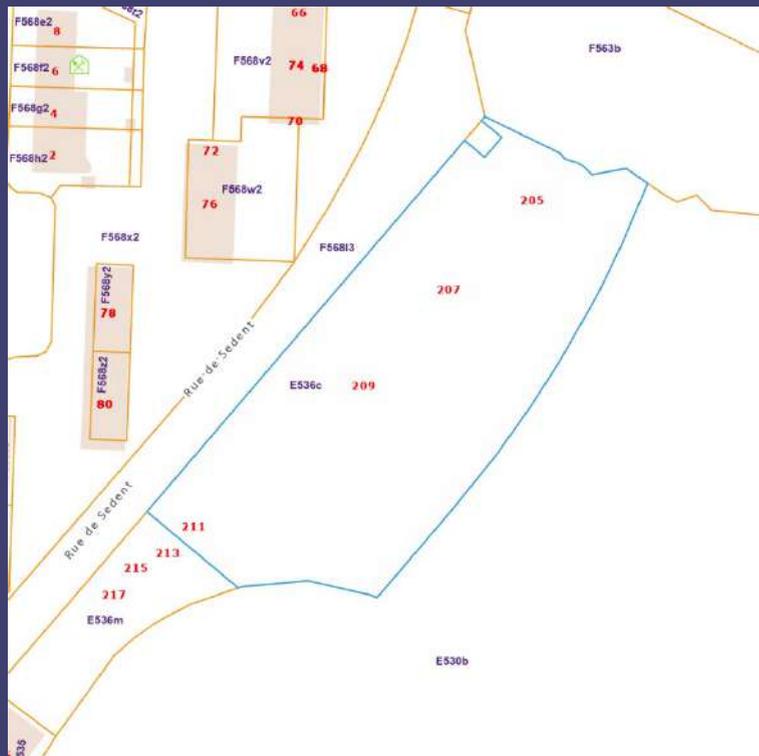
Nous avons été conquis pour le projet, les 8 premiers acheteurs aussi !
Vous le serez assurément !

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.
10. Les prix sont entendus hors frais. Le détail des frais sera présenté après visite aux amateurs désireux de les recevoir.

3. NOTIFICATION CADASTRALE (actuelle)

NAMUR, 4^{ÈME} DIVISION JAMBES 2^{ÈME} DIVISION, SECTION E, NUMÉRO 536C EN NATURE DE TERRAIN



5. PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de 30 logements répartis en 4 immeubles a été octroyé par le Collège communal de la Ville de Namur en sa séance du 28 décembre 2021.

6. FINANCIER ET FRAIS - Les prix sont considérés comme « faire offre à partir de »

BLOC C			
ENTITES - NIVEAUX	1/ Px terrain	2/ Px constructions	Prix total
C.1.1.1 - 1er arrière	VENDU		
C.1.1.2 - 1er avant	VENDU		
C.1.2.3 - 2ème arrière	VENDU		
C.1.2.4 - 2ème avant	37 000,00 €	273 000,00 €	310 000,00 €
C.1.3.5 - 3ème arrière	VENDU		
C.1.3.6 - 3ème avant	37 500,00 €	277 500,00 €	315 000,00 €
C.1.4.7 - 4ème arrière	VENDU		
C.1.4.8 - 4ème avant	38 000,00 €	282 000,00 €	320 000,00 €
C.1.5.9 - 5ème - penthouse	58 000,00 €	402 000,00 €	460 000,00 €

Suppléments :

Caves : entre 5.000 € et 7.000 €.

Parking : 10.000 € (obligation d'achat, 1 par Appartement, déjà désigné à l'acte de base).

Frais : renseignements à l'agence.

Compris dans le prix :

Chèque-cuisine. Valeur en fonction de l'appartement.

Plus de détails en contactant l'agence.

BLOC B			
ENTITES - NIVEAUX	1/ Px terrain	2/ Px constructions	3/ Enregistrement sur 1/
B.2.1.1 - 1er arrière	VENDU		
B.2.1.2 - 1er avant	36 650,00 €	268 350,00 €	305 000,00 €
B.2.2.3 - 2ème arrière	VENDU		
B.2.2.4 - 2ème avant	VENDU		
B.2.3.5 - 3ème arrière	VENDU		
B.2.3.6 - 3ème avant	37 000,00 €	278 000,00 €	315 000,00 €
B.2.4.7 - 4ème arrière	38 200,00 €	301 800,00 €	340 000,00 €
B.2.4.8 - 4ème avant	37 500,00 €	282 500,00 €	320 000,00 €
B.2.5.9 - 5ème - penthouse	57 500,00 €	397 500,00 €	455 000,00 €

Les prix sont considérés **hors frais, hors cave et hors parking**. Plus d'informations en vous adressant à l'agence.

Régime fiscal de la vente : droits d'enregistrement à 12,5% sur la quote-part de terrain et TVA à 21% sur les constructions.



8. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Nom résidence
Situation

Les Coteaux de l'Orjo
Rue de Sedent, 205
5100 Jambes

Contenance du terrain
Année ou période de construction

58 ares 73 centiares
2024

Dernière rénovation

/

Orientation
Disponibilité
Etat du bien

Sud-Est en façade arrière
A l'acte
Neuf



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.1.1

APPARTEMENT 1.1.1

Niveau 1 - 1 chambre

Surface brute appartement:

80.94 m²

Surface brute terrasse:

17.14 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.1.2

APPARTEMENT 1.1.2

Niveau 1 - 2 chambres

Surface brute appartement:

119.67 m²

Surface brute terrasse:

6.92 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.2.3

APPARTEMENT 1.2.3

Niveau 2 - 3 chambres

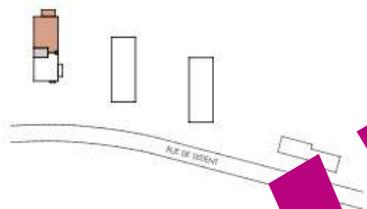
Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

17.58 m²

Vues générales



VENDE

9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.2.4

APPARTEMENT 1.2.4

Niveau 2 - 2 chambres

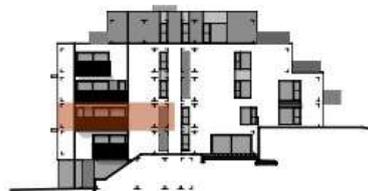
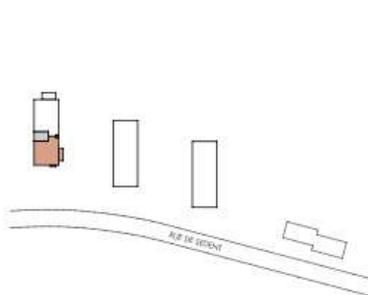
Surface brute appartement: 119.63 m²

119.63 m²

Surface brute terrasse: 10.28 m²

10.28 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.3.6

APPARTEMENT 1.3.6

Niveau 3 - 2 chambres

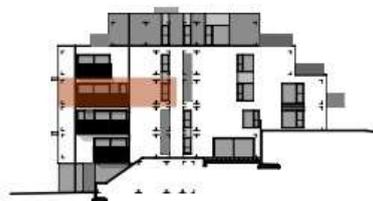
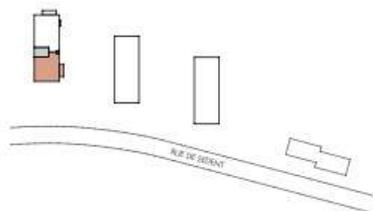
Surface brute appartement:

119.63 m²

Surface brute terrasse:

10.28 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.4.7

APPARTEMENT 1.4.7

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement:

120.26 m²

Surface brute terrasse:

34.62 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.4.8

APPARTEMENT 1.4.8

Niveau 4 - 2 chambres

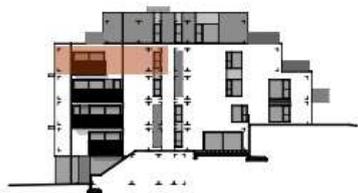
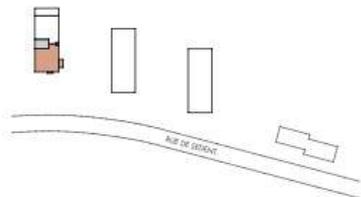
Surface brute appartement:

119.63 m²

Surface brute terrasse:

6.92 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC C - APPARTEMENT 1.5.9 - PENTHOUSE

PENTHOUSE 1.5.9

Niveau 5 - 3 chambres

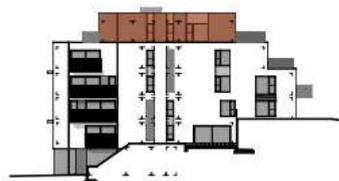
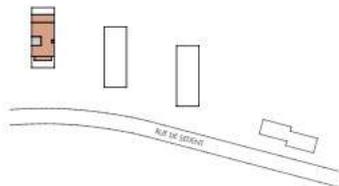
Surface brute appartement:

150.36 m²

Surface brute terrasse:

55.74 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.1.1

APPARTEMENT 2.1.1

Niveau 1 - 2 chambres

Surface brute appartement:

80.94 m²

Surface brute terrasse:

17.14 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.1.2

APPARTEMENT 2.1.2

Niveau 1 - 2 chambres

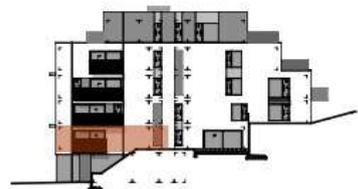
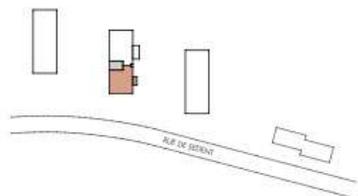
Surface brute appartement:

119.67 m²

Surface brute terrasse:

6.92 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.2.3

APPARTEMENT 2.2.3

Niveau 2 - 3 chambres

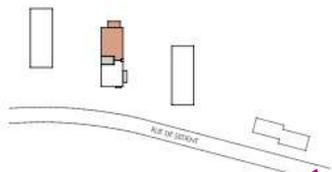
Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

17.58 m²

Vues générales



0 1 2 5M



VENDE

9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.2.4.

APPARTEMENT 2.2.4

Niveau 2 - 2 chambres

Surface brute appartement:

119.63 m²

Surface brute terrasse:

10.28 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.3.5

APPARTEMENT 2.3.5

Niveau 3 - 3 chambres

Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

11.19 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.4.7

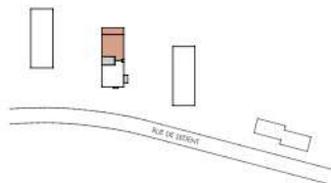
APPARTEMENT 2.4.7

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 120.26 m²

Surface brute terrasse: 34.62 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.4.8

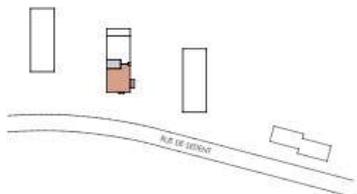
APPARTEMENT 2.4.8

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²

Surface brute terrasse: 6.92 m²

Vues générales



9. PLANS | BLOC B - APPARTEMENT 2.5.9 - PENTHOUSE

PENTHOUSE 2.5.9

Niveau 5 - 3 chambres

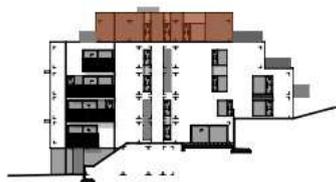
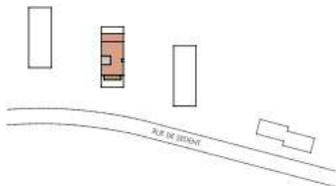
Surface brute appartement:

150.36 m²

Surface brute terrasse:

55.74 m²

Vues générales



10. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Un cahier des charges est disponible en téléchargement libre sur notre site internet à l'annonce du bien.

11. SITUATION URBANISTIQUE



Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	31 décembre 2021
Objet	Construction de 30 logements sur 4 blocs
Lotissement	Non
Prescriptions urbanistiques	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Non-nécessaire



11. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale.

La copropriété disposera nécessairement de servitudes inhérentes à son statut (canalisations, gaines, câbles...), lesquelles seront reprises dans l'acte de base.

Aucune nouvelle servitude autre que celles stipulées dans l'acte de division dont question ci-avant n'étant créée, il est expressément renvoyé vers ledit acte à ce sujet.

12. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Les attestations de conformité électriques seront délivrées à la livraison de l'appartement. Les installations électriques seront conformes au RGIE et valables durant 25 ans à dater du contrôle.

Certificat énergétique

Les appartements n'étant pas encore construits, les certificats énergétiques ne sont pas encore disponibles. Le promoteur a néanmoins introduit les déclarations provisoires. Les performances énergétiques attendues sont XX à XX.

Certibeau

L'immeuble étant considéré comme immeuble neuf, les promoteurs fourniront, pour chaque lot, un certificat CertibEau.

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
25/04/2022

BDES

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

Pas d'indice de pollution
Via le site de la BDES.
Via le site de la BDES.

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa moyen (partiel)
Non

! TIPS !



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



12. COPROPRIETE

Syndic désigné

SERENITY

Chaussée de Marche, 774

5100 WIERDE

081 43 52 03

info@serenity.be

IPI : n°508.663

Acte de base

L'acte de base a été rédigé par le Notaire Declairfayt et signé le 1^{er} juillet 2024.

Il est disponible sur simple demande.

Quotités

Bloc B - 207

Etage	N° appartement	Numéro acte de base	n° de police	Superficie (brute)	Nbre ch.	Superficie terrasse (brute)	Quotités (1.000*)
VENDU							
1er	B.2.1.2	01	207/12	119	2	6,9	72
2°	B.2.2.3	04	207/21	155	3	17	98
VENDU							
VENDU							
3°	B.2.3.6	05	207/32	119	2	10	127
4°	B.2.4.7	08	207/41	120	2	34	97
4°	B.2.4.8	07	207/42	119	2	6	103
5°	B.2.5.9	09	207/51	150	3	55	131

Accessoires

Lot	Quotités
Caves	2
Parking C-B-1	6
Parking C-B-2	4
Parking C-B-3	4
Parking C-B-4	4
Parking C-B-5	4
Parking C-B-6	4
Parking C-B-7	4
Parking C-B-8	4
Parking C-B-9	5

Bloc C - 205

Etage	N° appartement	Numéro acte de base	n° de police	Superficie (brute)	Nbre ch.	Superficie terrasse (brute)	Quotités (1.000*)
VENDU							
VENDU							
VENDU							
2°	C.1.2.4	03	205/22	119	2	10	128
VENDU							
3°	C.1.3.6	05	205/32	119	2	10	127
VENDU							
4°	C.1.4.8	07	205/42	119	2	6	103
5°	C.1.5.9	09	205/51	150	3	55	131



12. COPROPRIETE (BIS)

Budget prévisionnel (Bloc C)



Coteaux d'Orjo (Bloc C) Résidence - Budget prévisionnel

	2023-2024	2024-2025
Assurance incendie	1.800 €	1.900 €
Protection juridique	- €	- €
Ascenseur(s) Maintenance & téléphonie		2.000 €
Ascenseur(s) - Contrôle	208 €	229 €
Entretien centrale incendie et exutoire de fumée	500 €	525 €
Entretien extincteurs, dévidoirs, éclairage de secours	350 €	368 €
Electricité	1.600 €	1.700 €
Entretien porte sectionnelle		
Eau des communs	200 €	300 €
Entretien chaufferie	- €	- €
Gaz	- €	- €
Honoraires société de décompte	- €	- €
Entretien des communs (2 passages / mois)	2.200 €	2.300 €
Entretien des communs (suppl. 1 passage / semaine)		
Entretien des tapis		
Entretien des abords extérieurs	1.000 €	1.100 €
Entretien toitures plates		- €
Honoraires contrat légal du syndic Ludwig9	4.104 €	4.309 €
Honoraires complémentaires hors mission	500 €	500 €
Frais d'assemblée	200 €	200 €
Divers (achat matériel, réparation, ...)	500 €	250 €
Total	13.162 €	15.681 €
Moyenne annuelle par lot (appart. + cave + parking)*	1.462,46 €	1.742,29 €
Moyenne mensuelle par lot (appart. + cave + parking)*	121,87 €	145,19 €

Le présent budget est réalisé à titre informatif et sera amendé par l'Assemblée générale constituante.

Ces montants ont été calculés sur base de moyennes d'immeubles similaires et selon l'expérience de l'équipe Serenity, habitué à ce genre d'exercice.

La première année, certains postes de charge sont minorés en fonction des garanties habituelles, à confirmer par le promoteur. C'est pourquoi nous réalisons systématiquement un budget annuel pour deux ans.

Exercice comptable suggéré : du 1er juillet au 30 juin

Provisions de charge : trimestrielles anticipatives

Répartition spéciale des charges

* Ce montant est une moyenne. Le calcul précis des provisions de charge par lot devra être calculé par le syndic selon les quotités de ceux-ci et des répartitions spéciales reprises dans les statuts.

12. COPROPRIETE (BIS)

Budget prévisionnel (Bloc B)



Coteaux de l'Orjo (Bloc B) Résidence - Budget prévisionnel

	2023-2024	2024-2025
Assurance incendie	1.800 €	1.900 €
Protection juridique	- €	- €
Ascenseur(s) Maintenance & téléphonie		2.000 €
Ascenseur(s) - Contrôle	208 €	229 €
Entretien centrale incendie et exutoire de fumée	500 €	525 €
Entretien extincteurs, dévidoirs, éclairage de secours	350 €	368 €
Electricité	1.600 €	1.700 €
Entretien porte sectionnelle		
Eau des communs	200 €	300 €
Entretien chaufferie	- €	- €
Gaz	- €	- €
Honoraires société de décompte	- €	- €
Entretien des communs (2 passages / mois)	2.200 €	2.300 €
Entretien des communs (suppl. 1 passage / semaine)		
Entretien des tapis		
Entretien des abords extérieurs	1.000 €	1.000 €
Entretien toitures plates		- €
Honoraires contrat légal du syndic Ludwig9	4.104 €	4.309 €
Honoraires complémentaires hors mission	500 €	500 €
Frais d'assemblée	200 €	200 €
Divers (achat matériel, réparation, ...)	500 €	250 €
Total	13.162 €	15.581 €
Moyenne annuelle par lot (appart. + cave + parking)*	1.462,46 €	1.731,18 €
Moyenne mensuelle par lot (appart. + cave + parking)*	121,87 €	144,27 €

Le présent budget est réalisé à titre informatif et sera amendé par l'Assemblée générale constituante.

Ces montants ont été calculés sur base de moyennes d'immeubles similaires et selon l'expérience de l'équipe Serenity, habitué à ce genre d'exercice.

La première année, certains postes de charge sont minorés en fonction des garanties habituelles, à confirmer par le promoteur. C'est pourquoi nous réalisons systématiquement un budget annuel pour deux ans.

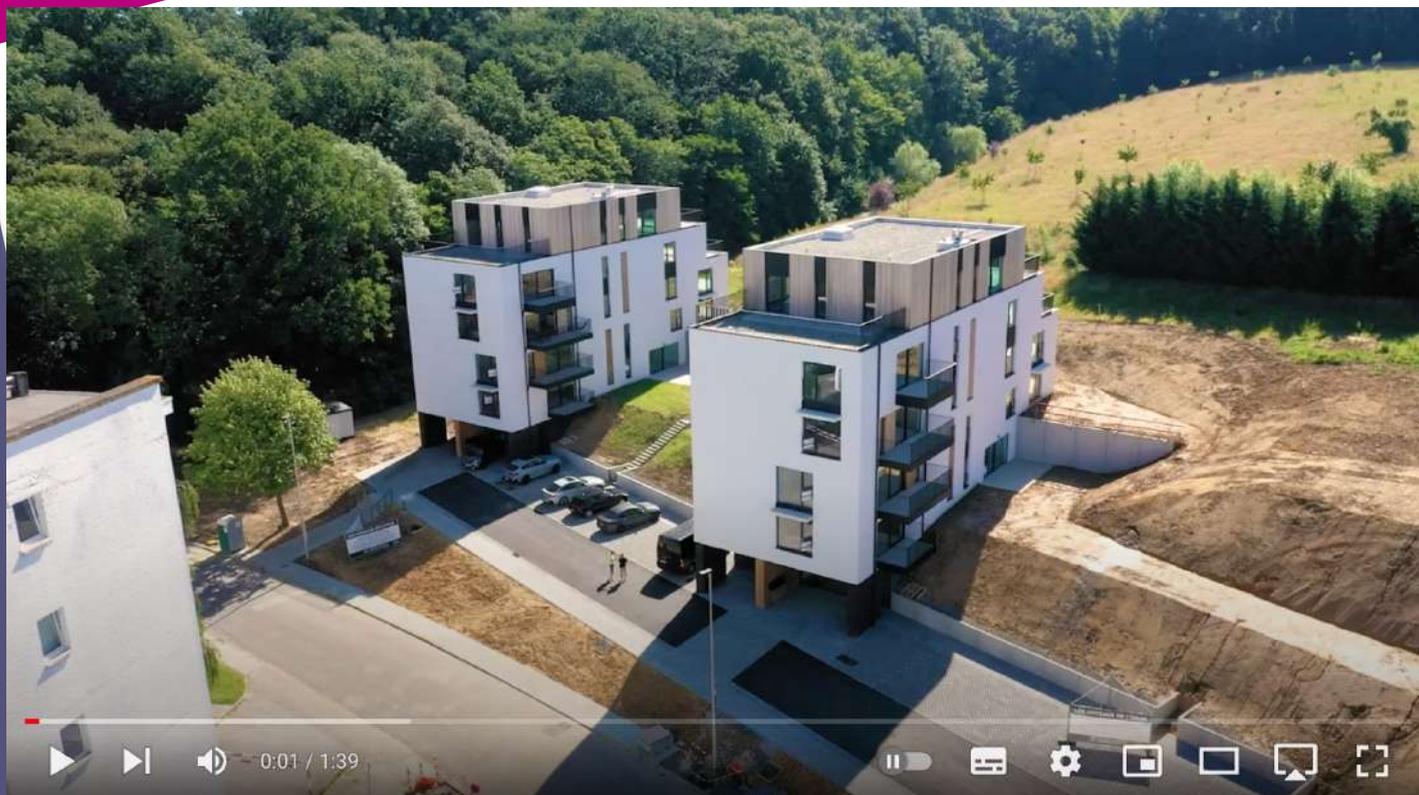
Exercice comptable suggéré : du 1er juillet au 30 juin

Provisions de charge : trimestrielles anticipatives

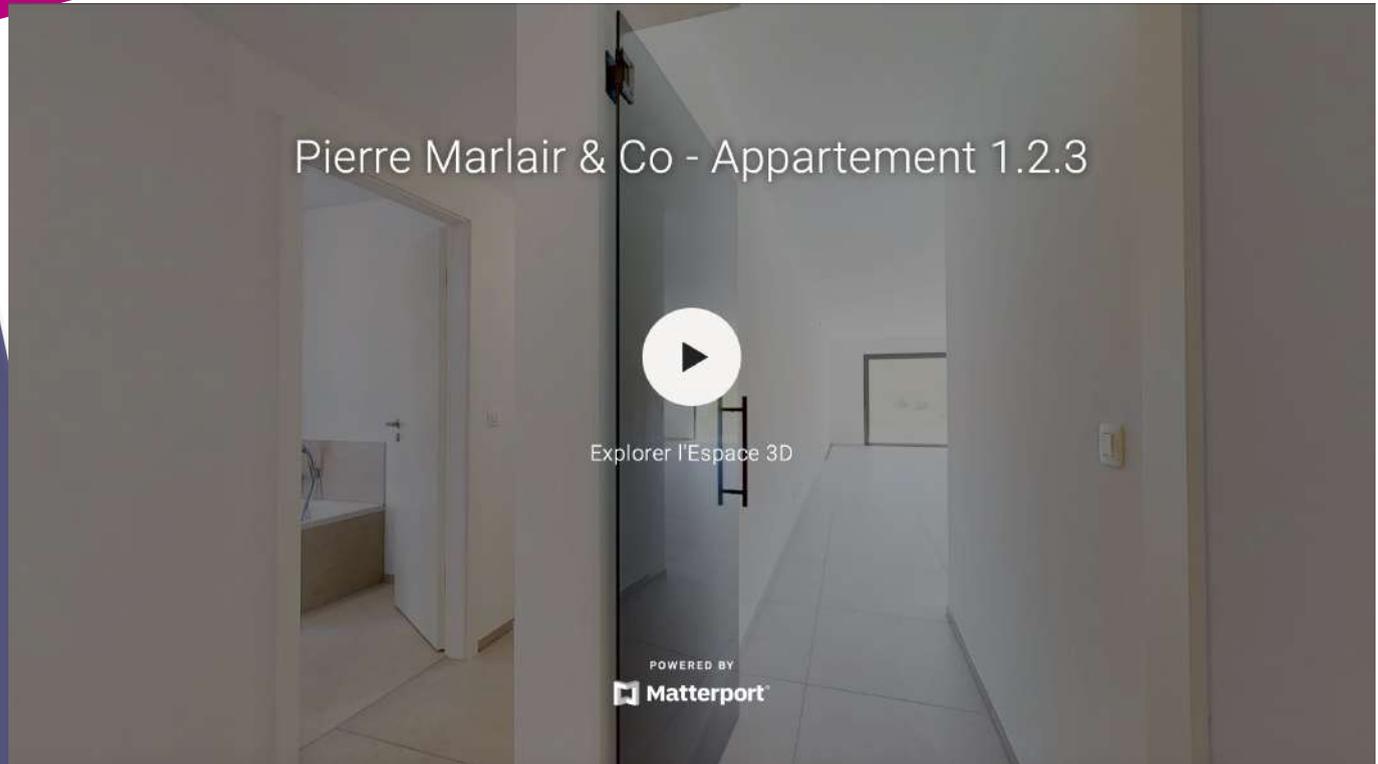
Répartition spéciale des charges

* Ce montant est une moyenne. Le calcul précis des provisions de charge par lot devra être calculé par le syndic selon les quotités de ceux-ci et des répartitions spéciales reprises dans les statuts.

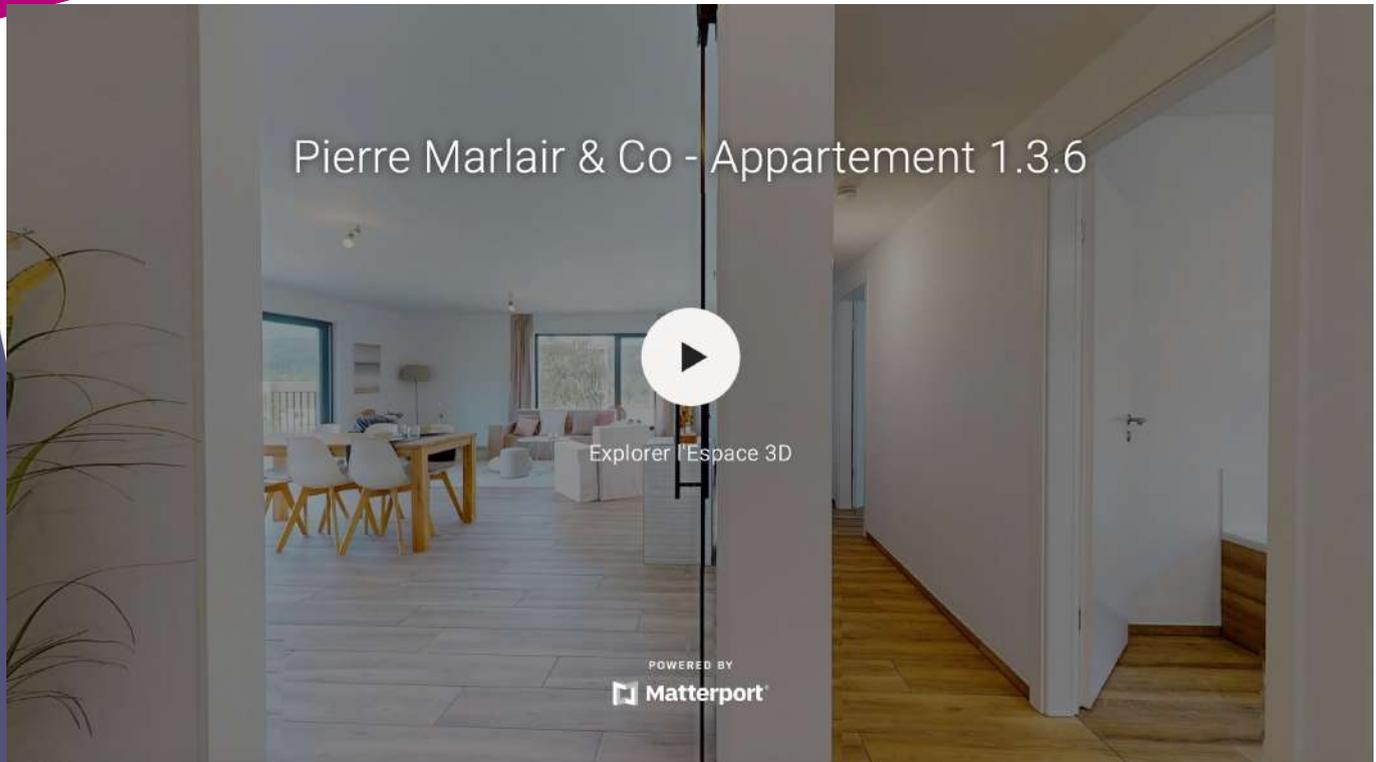
14. VIDEO



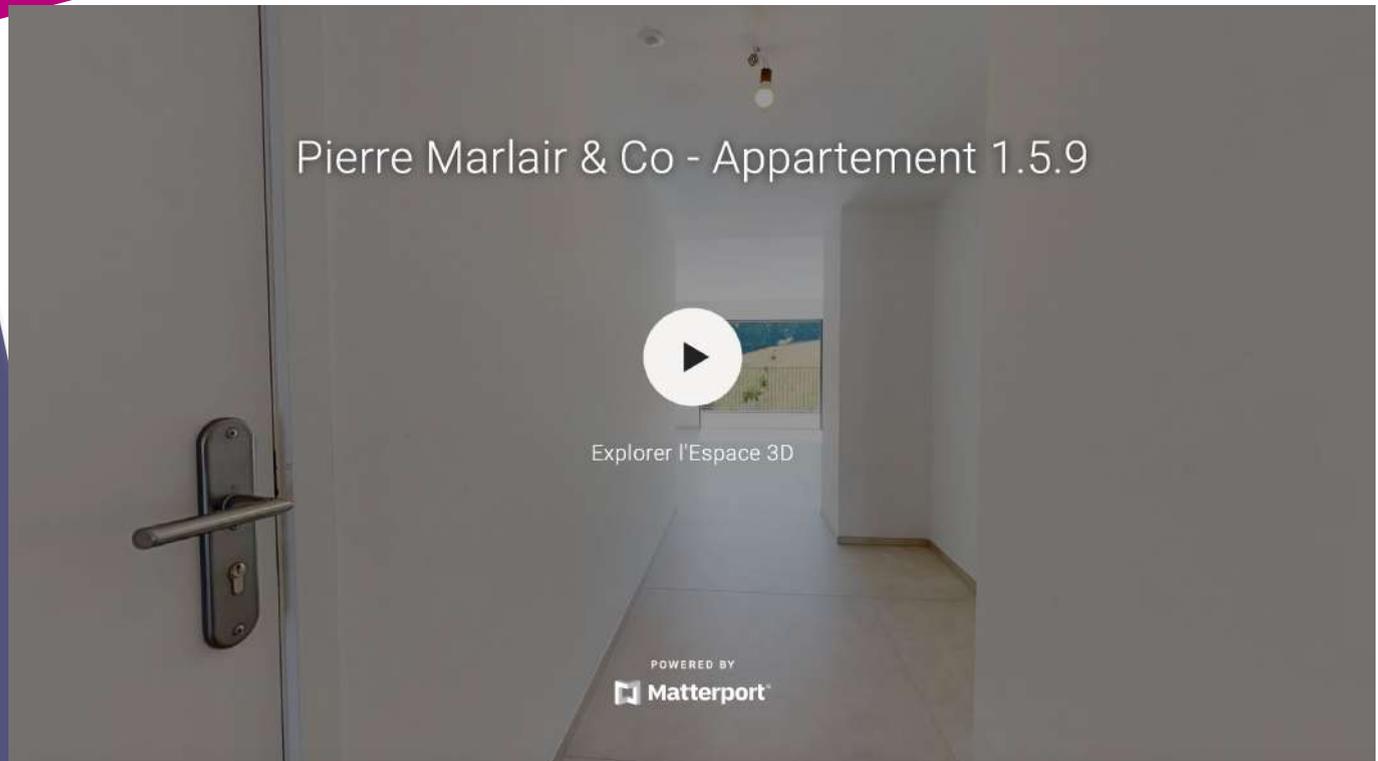
Cliquez [ici](#) pour visionner la vidéo 😊



Cliquez [ici](#) pour visionner la visite virtuelle de l'appartement 1.2.3 😊



Cliquez [ici](#) pour visionner la visite virtuelle de l'appartement 1.3.6 😊



Cliquez [ici](#) pour visionner la visite virtuelle de l'appartement 1.5.9 😊

16. NOS RÉSEAUX



facebook



17. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO