



A VENDRE - NAMUR- 385.000€

Immeuble de rapport (5 lots) — Rue Notre-Dame, 18



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Infos et visites
Antoine MARLAIR
0474.53.67.17.

antoine@pierremarlair.be

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visite sur rendez-vous uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0474.53.67.17.

Situé face au Parlement Wallon, à quelques pas du Grognon, de l'Enjambée et du centre de Namur et, a fortiori, de toutes les commodités, un petit immeuble de rapport comprenant sur 4 niveaux (sans ascenseur), un rez-de-chaussée commercial de 57 m² et quatre studios/appartements dont les superficies nettes habitables varient entre 35 m² et 60 m². Les logements sont tous loués (pas le commerce) pour un revenu locatif mensuel total potentiel de +/- 2.450 EUR. Le commerce est quant à lui vide et nécessitera une réhabilitation complète. 3 lots sont conformes au RGIE.

Nous épingleons : excellents profils locatifs, appartements cosy et recherchés, petit jardinet à l'arrière d'un des appartements, situation exceptionnelle, rue à fort potentiel de croissance économique...

Très belle opportunité pour un investisseur !

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92.302 – Matrice : 12.497
Namur, 2ème division, section D, numéro 168C/P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Contenance totale :	1 ares 79 centiares (d'après titre de propriété)
Superficie bâtie :	+/- 117 m ²
Superficie commerce :	+/- 57 m ²
Superficie appartement 0011 :	+/- 35 m ²
Superficie appartement 0021 :	+/- 35 m ²
Superficie appartement 0022 :	+/- 61 m ²
Superficie appartement 0023 :	+/- 50 m ²
Largeur façade principale :	+/- 5,70 m
Largeur terrain à rue :	+/- 5,70 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 31,68 m
Période de construction :	construit avant 1850
Disponibilité :	baux à respecter (voir le chapitre « Situation locative »)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE



Maçonnerie :

- ☒ Elevation : briques ou pierres.
- ☒ Parements : briques.
- ☒ Encadrement des baies : pierre bleue

Toiture :

- ☒ Type : trois toitures différentes
 - 2 versants – ardoises artificielles.
 - Plate – roofing
 - 2 versants – ardoises artificielles.
- ☒ Charpentes : traditionnelles.
- ☒ Gouttières et DEP : zinc.

Espaces communs :

Rien à part le hall avec les escaliers. Escalier en béton, recouvert de carrelage.

Electricité des communs :

Installation conforme sur base d'un PV délivré par l'ASBL Vinçotte le 12 mai 2016. Attestation valable jusqu'au 12 mai 2041.

DESCRIPTION DES LOTS

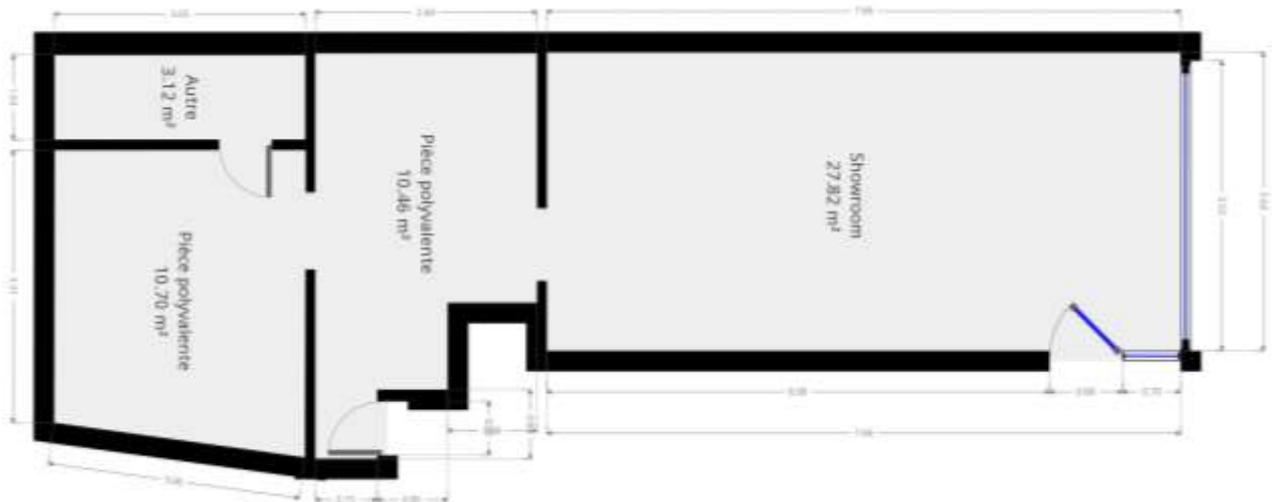
Rez-de-chaussée commercial

Plan

Sous-sol



Rez-de-chaussée



Soit une superficie nette habitable de +/- 57 m²

Mesures prises sur place intra muros et à l'aide d'un mètre laser, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors cave.

Equipements et finitions

A rénover entièrement.

Certifications individuelles

Sans objet.

Appartement 0011 - Appartement 1ch.

Plan



Soit une superficie nette habitable de +/- 35 m²
Mesures prises sur place intra muros et à l'aide d'un mètreur laser.

Equipements et finitions

Revêtement de sol : carreaux grès cérame. Parquet.

Murs : enduits et peints. Portions de murs carrelées (pièces d'eau).

Plafonds : traditionnel et peints.

Châssis : PVC équipés de double vitrage.

Chauffage :

☒ Type : électrique. Radiateurs de marque AEG.

☒ Production d'ECS :

- Cuisine : boiler électrique de marque ATLANTIC (sous l'évier)
- Salle de douches : boiler électrique (dans le WC).

Cuisine américaine équipée :

☒ Mobilier et plan de travail :

☒ Electroménagers :

- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque TEKA
- Four traditionnel
- Frigo de marque TEKA
- Hotte aspirante
- Emplacement pour machine à laver

☒ Sanitaires :

- Evier en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.

Salle de douches :

- ✎ Lavabo suspendu en porcelaine blanche avec robinet mitigeur mono commande.
- ✎ Douche carrelée avec paroi en verre, panoplie douche avec robinet mitigeur mono commande.
- ✎ Radiateur électrique (prise directe) de marque Stiebel Eltron.
- ✎ Extraction d'air fixe.
- ✎ Spot encastré.

Water-closet :

- ✎ WC suspendu en porcelaine blanche avec chasse économique.
- ✎ Extraction dynamique.

Compteurs :

- ✎ Electricité : individuel bi-horaire.
- ✎ Eau : décompteur.

Divers :

Parlophone, réseau GSM, prises téléphone et télédistribution, détecteurs de fumée.

Certifications individuelles

Certificat énergétique :

Code unique : 20160430006147

Consommation théorique totale d'énergie primaire : 13.587 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 317 kWh/m².an

Label : 

Emissions spécifiques de CO₂ : 90 kg CO₂/m².an

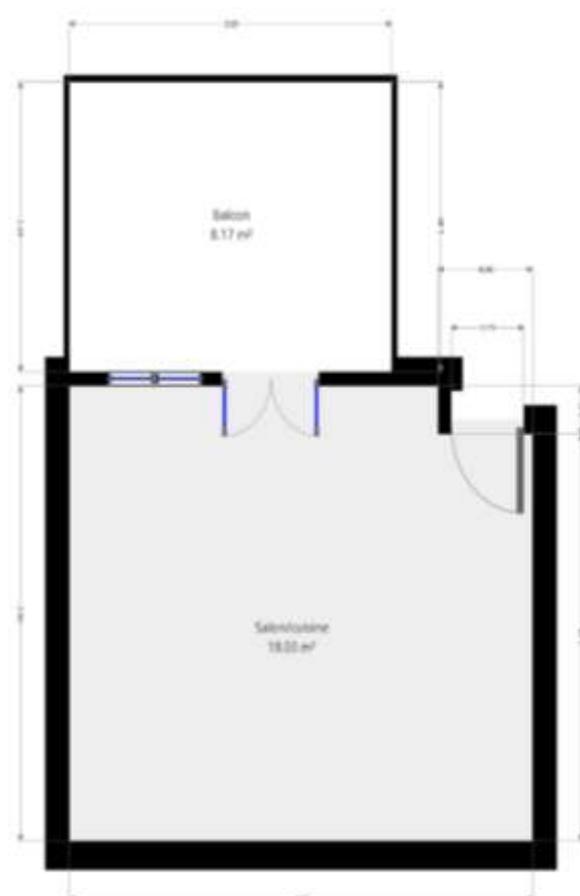
Attestation de conformité électrique :

En attente.

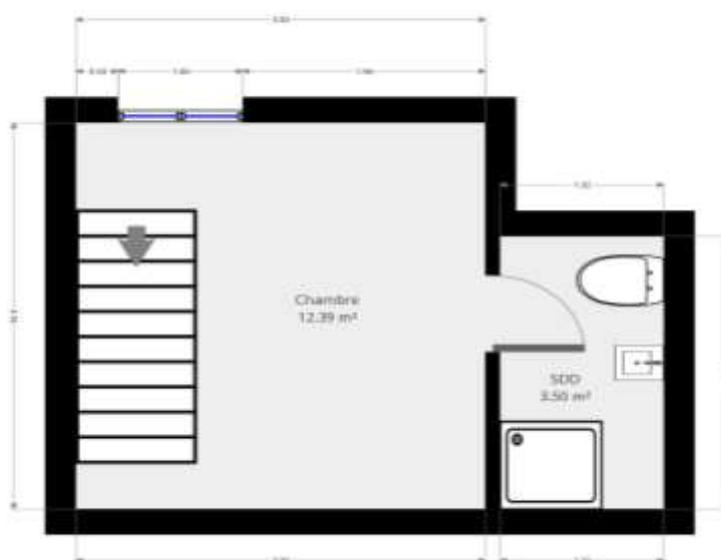
Appartement 0021 - Studio duplex

Plan

NIVEAU 0



NIVEAU 1



Soit une superficie nette habitable de +/- 35 m²
Mesures prises sur place intra muros et à l'aide d'un mètre laser.

Revêtement de sol : carreaux grès cérame. Plancher.

Murs : enduits et peints. Portions de murs carrelées (pièces d'eau).

Plafonds : traditionnel et peints.

Châssis : PVC équipés de doubles vitrages.

Chauffage :

- ☒ Type : électrique direct. Radiateurs de marque Thermor.
- ☒ Production d'ECS :
 - Cuisine : boiler électrique de marque SIEMENS (sous l'évier)
 - Salle de douches : boiler électrique (capacité : 120l.).

Cuisine américaine équipée :

- ☒ Mobilier et plan de travail :
- ☒ Electroménagers :
 - Table de cuisson électrique 4 zones de marque WHIRLPOOL.
 - Frigo de marque BOSCH
 - Hotte aspirante
 - Emplacement pour four à micro-ondes.
- ☒ Sanitaires :
 - Evier en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires : salle de douches

- ☒ WC suspendu en porcelaine blanche avec chasse économique.
- ☒ Lavabo suspendu en porcelaine blanche avec robinet mitigeur mono commande.
- ☒ Douche carrelée avec paroi en verre, panoplie douche avec robinet mitigeur mono commande.
- ☒ Extraction d'air fixe.

Compteurs :

- ☒ Electricité : individuel bi-horaire.
- ☒ Eau : décompteur.

Divers :

Parlophone, réseau GSM, prises téléphone et télédistribution, détecteurs de fumée.

Certifications individuelles

Certificat énergétique :

Code unique : 20160430006638

Consommation théorique totale d'énergie primaire : 35.469 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 869 kWh/m².an

Label : 

Emissions spécifiques de CO₂ : 248 kg CO₂/m².an

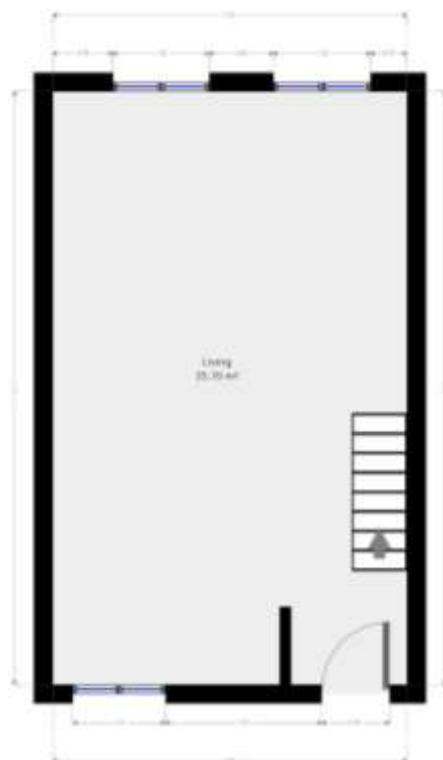
Attestation de conformité électrique :

En attente.

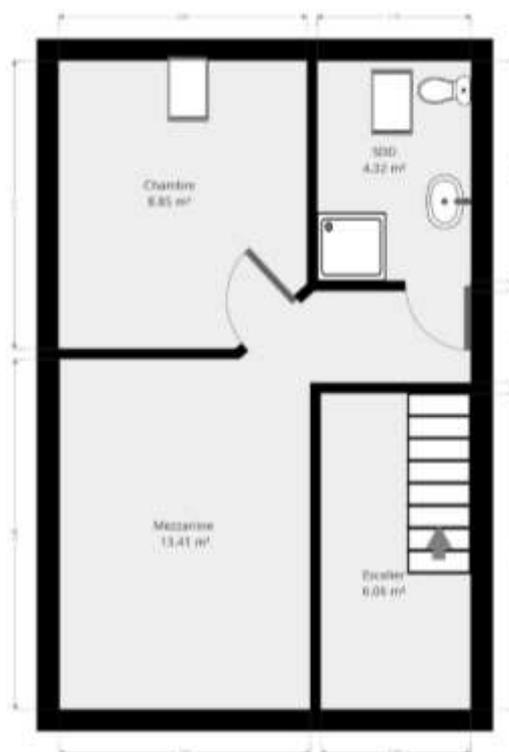
Appartement 0022 - Appartement 1ch. (duplex)

Plan

NIVEAU 0



NIVEAU 1



Soit une superficie nette habitable de +/- 61 m²
Mesures prises sur place intra muros et à l'aide d'un mètre laser.

Equipements et finitions

Revêtement de sol : parquet, plancher OSB.

Murs : enduits et peints, carrelage. Note : crédence carrelée dans la cuisine.

Plafonds : traditionnel et peints.

Châssis : PVC équipés de doubles vitrages.

Chauffage :

- ☒ Type : poêle gaz naturel DRU C11 et radiateurs électriques.
- ☒ Production d'ECS :
 - Cuisine : boiler électrique.
 - Salle de douches : boiler électrique.

Cuisine équipée :

- ☒ Mobilier et plan de travail :
- ☒ Electroménagers :
 - Table de cuisson électrique 4 zones de marque INDESIT.
 - Four traditionnel de marque INDESIT
 - Frigo encastré
 - Hotte aspirante de marque BROAN.
- ☒ Sanitaires :
 - Evier en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.

Sanitaires : salle de douches

- ☒ WC sur pied en porcelaine blanche avec chasse économique.
- ☒ Lavabo suspendu en porcelaine blanche avec robinet mitigeur mono commande.
- ☒ Douche carrelée avec paroi en plexi, receveur en acier, panoplie douche avec robinet mélangeur.

Compteurs :

- ☒ Electricité : individuel bi-horaire.
- ☒ Eau : décompteur.

Divers :

Parlophone, réseau GSM, prises téléphone et télédistribution, détecteurs de fumée.

Certifications individuelles

Certificat énergétique :

Code unique : 20160430006425

Consommation théorique totale d'énergie primaire : 21.266 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 305 kWh/m².an

Label : 

Emissions spécifiques de CO₂ : 75 kg CO₂/m².an

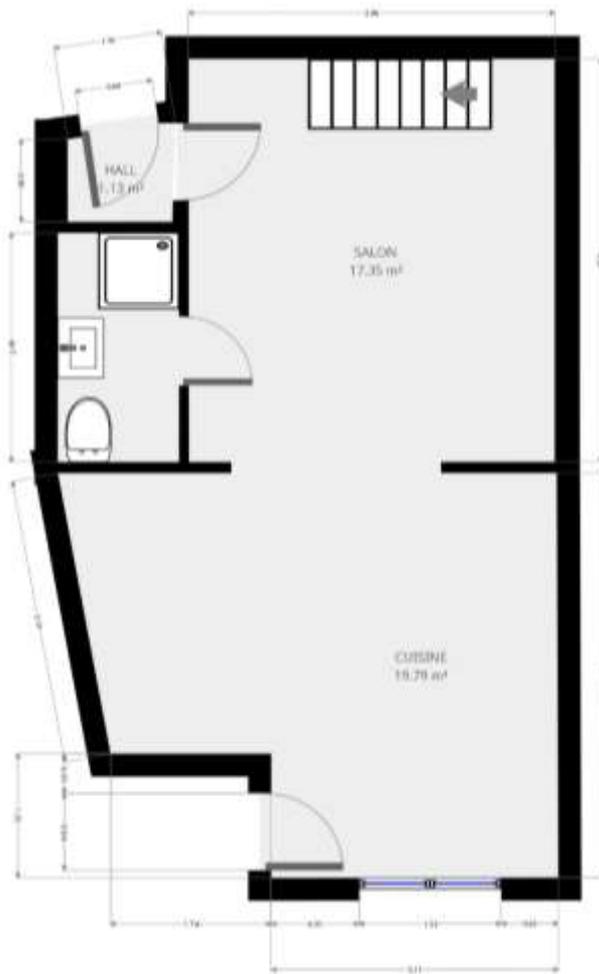
Attestation de conformité électrique :

En attente.

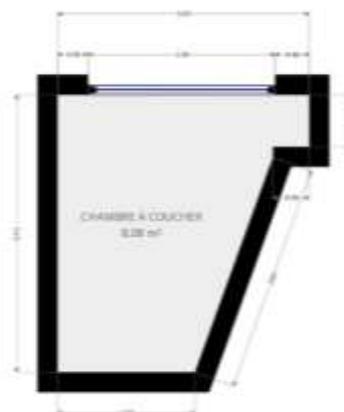
Studio 0023 - Studio (mezzanine)

Plan

NIVEAU 0



NIVEAU 1



Soit une superficie nette habitable de +/- 50 m²
Mesures prises sur place intra muros et à l'aide d'un métreur laser.

Revêtement de sol : carreaux grès cérame. Parquet de type mélaminé.

Murs : enduits et peints. Portions de murs carrelées (pièces d'eau).

Plafonds : traditionnel et peints.

Châssis : PVC équipés de doubles vitrages.

Chauffage :

- ☒ Type : individuel au gaz naturel. Convecteurs.
- ☒ Production d'ECS :
 - Cuisine : boiler électrique de marque INVENTUM (sous l'évier)
 - Salle de douches : boiler électrique.

Cuisine américaine équipée :

- ☒ Mobilier et plan de travail :
- ☒ Electroménagers :
 - Table de cuisson électrique 4 zones
 - Four traditionnel de marque INDESIT
 - Frigo de marque INDESIT
 - Hotte aspirante de marque BROAN
- ☒ Sanitaires :
 - Evier en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.

Sanitaires

Salle de douche :

- ☒ Lavabo en porcelaine blanche avec robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☒ Douche carrelée avec paroi en verre, panoplie douche avec robinet mitigeur monocommande.
- ☒ WC suspendu en porcelaine blanche avec chasse économique.
- ☒ Divers : extraction d'air fixe, étagères, emplacement pour MÀL.

WC indépendant :

- ☒ WC suspendu en porcelaine blanche avec chasse économique. Extraction d'air dynamique.

Compteurs

- ☒ Electricité : individuel bi-horaire.
- ☒ Eau : décompteur.
- ☒ Gaz : individuel

Divers

Parlophone, réseau GSM, prises téléphone et télédistribution, détecteurs de fumée.

Certifications individuelles

Certificat énergétique :

Code unique : 20160430006959

Consommation théorique totale d'énergie primaire : 41.697 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 680 kWh/m².an

Label : 

Emissions spécifiques de CO₂ : 127 kg CO₂/m².an

Attestation de conformité électrique :

En attente.

SITUATION URBANISTIQUE

Le bien est repris dans un « Périmètre d'intérêt paysager » en « Zone d'espaces verts, Zone d'habitat » au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h, Zone d'espace vert » du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans un « Périmètre d'agglomération ».

Le bien est repris dans le RCU Biens Mosans.

SERVITUDES

Le titre de propriété ne contient aucune servitude ou condition spéciale. Le propriétaire déclare qu'il n'a concédé aucune autre servitude qui ne figurerait pas dans son titre.

SITUATION LOCATIVE

Unité	Loyer	Charges comm.	Début du bail	Durée du bail	EDL	Garants	Remarque
Commerce	Inoccupé						
App. 0011	480,00 €	15,00 €	01-04-18	1 an	Oui	Oui	
Stu. 0021	400,00 €	15,00 €	01-09-17	3 ans	Non	Oui	
App. 0022	460,00 €	15,00 €	01-01-95	9 ans	Non	Non	Bail verbal
Stu. 0023	500,00 €	15,00 €	01-08-19	3 ans	Non	Non	

FINANCIER & FRAIS

Prix annoncé : 385.000 EUR (hors frais)

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Cadastre

Revenu cadastral net : 1.561,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2019) : +/- 2.845,70 EUR (RCN X 1,8230)
Précompte immobilier (2016) : +/- 1.595,37 EUR (RCI X 0,560625)

Frais d'acquisition

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 46.095,10 et € 46.458,10.

Répartition des frais :

Droits d'enregistrement	€ 41.875,00
Honoraires	€ 2.497,60
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 692,50 et € 755,50

Article 46bis du code des droits d'enregistrement : possibilité d'un abattement de 20.000 EUR pour le calcul des droits d'enregistrement, sous conditions. Nous consulter.

Donné à titre indicatif, sous toutes réserves.

PUBLICITE & VISITES

Le bien est visible sur les sites www.pierremarlair.be et www.immoweb.be.
Le dossier est très complet sur www.pierremarlair.be où plusieurs documents sont téléchargeables.
Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse antoine@pierremarlair.be

Pour visiter, contactez Antoine !



antoine@pierremarlair.be

0474.53.67.17

