



SCHMIDT

Maison Jalhay (Solwaster)



<http://www.schmidtimmobilier.be>

A vendre

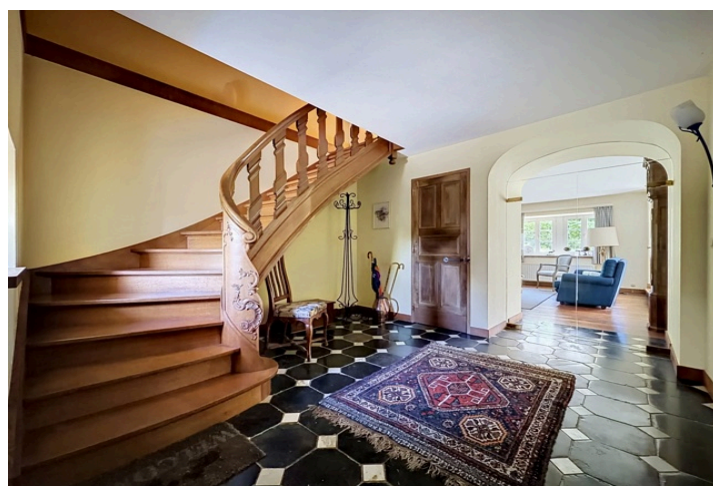
465.000 €

Rue sur le Thier 5, 4845 Jalhay (Solwaster)

Visitez virtuellement ce bien → www.schmidtimmo.be. *La superficie n'est mentionnée qu'à titre indicatif. Vous achetez mais avez également besoin d'une estimation de votre bien pour y voir plus clair ? Demandez votre estimation offerte, réaliste et sans engagement.



Surface habitable	294 m ²	Surface terrain	423 m ²	Nombre salle de bains	3
Nombre de chambres	6	Nombre de façades	4	Meublé	non
Garage	oui	Jardin	oui	Parking	oui
Terrasse	non	Étages nombre	2		



Description

SOUS-SOL de ± 18m² :

- Cave de ±15,5m² sur carrelage,

REZ DE CHAUSSEE de ±121m² :

- Hall de ±14m² sur carrelage avec WC indépendant (avec lavabo et extracteur d'air électrique),
- Cuisine de ±20m² sur carrelage avec meubles de rangement, four, taque, hotte, lave-vaisselle, évier,
- Arrière-cuisine de ±8,5m² sur carrelage avec emplacement machine et évier,
- Séjour de ±47m² sur plancher massif avec feu ouvert,
- Bureau de ±16m² sur plancher massif,
- Jardinnet orienté Sud,
- Garage 1 voiture,
- 2 emplacements de parking,

1er ÉTAGE de ±112m² :

- Hall de nuit de ±19m² sur tapis plain avec WC indépendant et débarras,
- Chambre 1 de ±15m² sur tapis plain,
- Chambre 2 de ±15m² sur tapis plain,
- Chambre 3 de ±17,5m² sur tapis plain,
- Chambre 4 de ±17,5m² sur tapis plain,
- Salle de douche de ±6,5m² sur carrelage avec douche et lavabo,
- Salle de bain de ±6,5m² avec baignoire et lavabo,

2ème ÉTAGE de ±64m² :

- Hall de nuit de ±11m² sur tapis plain avec WC indépendant,
- Chambre 5 de ±24m² sur tapis plain,
- Chambre 6 de ±15m² sur tapis plain,
- Salle de douche de ±3m² sur carrelage avec douche et lavabo,
- Espace grenier de ±3m².

DIVERS : toiture en tuile isolée styrodur et laine de verre (±1995), châssis double vitrage bois (±1994), chauffage central mazout (chaudière de ±1995), cuve à mazout enterrée de ±3.000l, 2 boilers (±118l et ±160l), compteur électrique bi-horaire indépendant, compteur d'eau indépendant, citerne à eau de pluie et fosse septique.

Le propriétaire se réserve le droit de choisir l'offre de son choix.

PEB E Spec: 274 kWh/m² PEB E Totale (Kwh/an): 91404 kWh/an

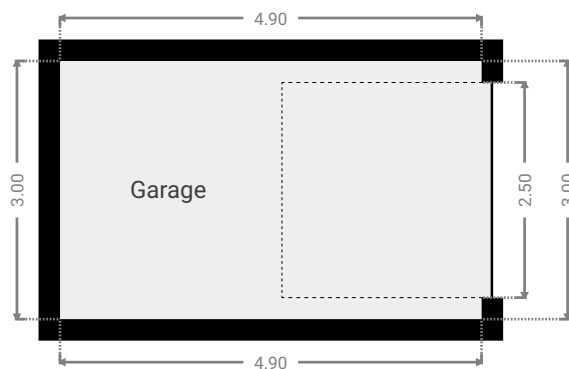
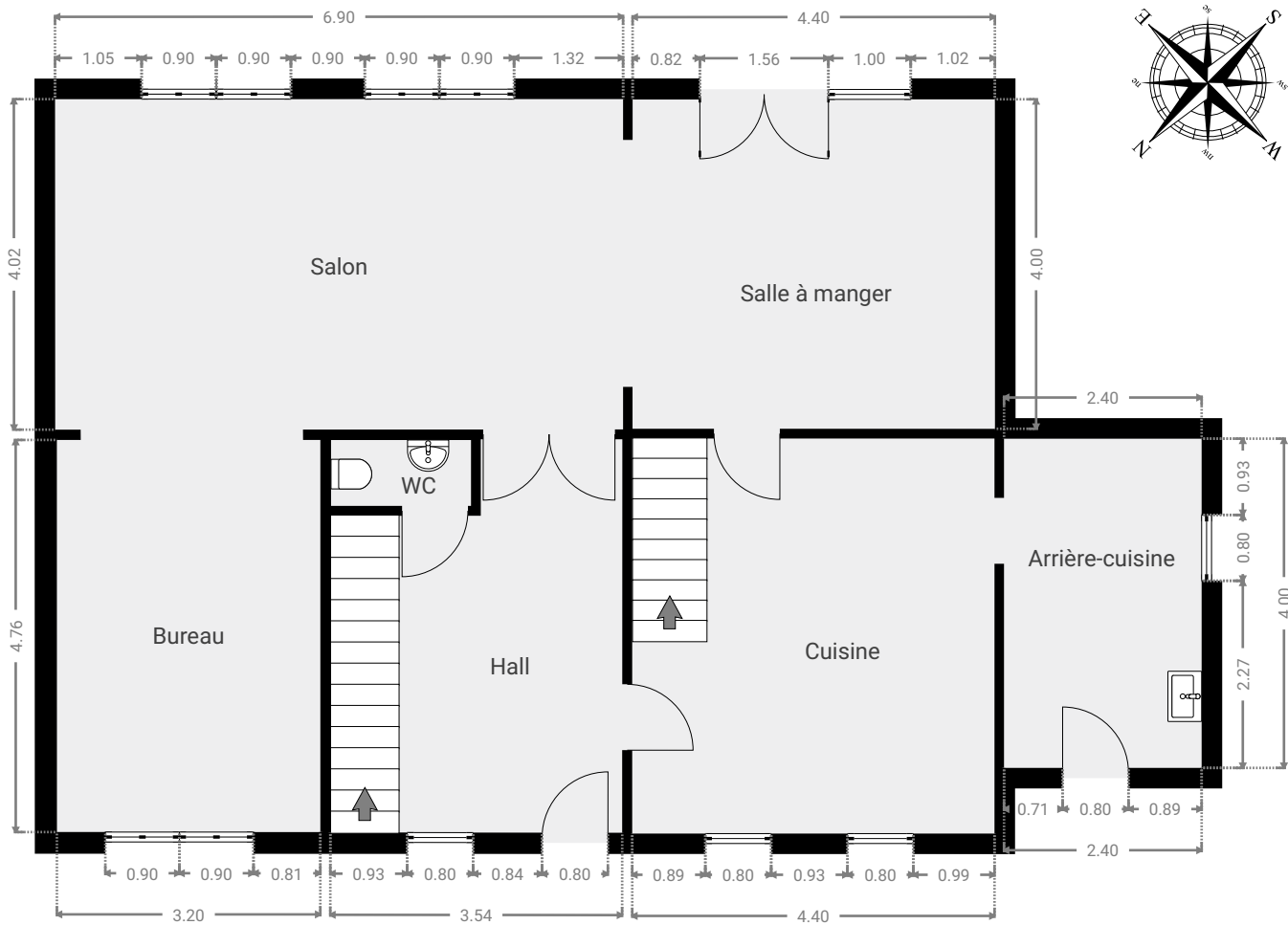
PEB Code unique: 20260201013354

Financier

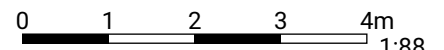
Droits d'enregistrements (%)	3	Sous régime TVA	non	PEB E Spec	274 KWh/m ² /an
PEB E Totale (Kwh/an)	91404 kwh/an	PEB Code unique	20260201013354	Revenu cadastral	1544 €
Certificat d'électricité	oui, non conforme				

Intérieur

Salle de séjour	47 m ²	Cuisine type	équipée	Chauffage	mazout (chauf. centr.)
Type de châssis	bois	Surface non habitable	21 m ²	Surface totale	315 m ²
Année de construction	1850	Année de rénovation	1995		

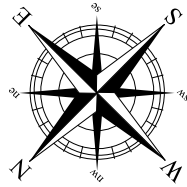


CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.

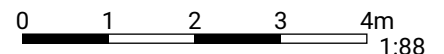


1:88

Page 1/4

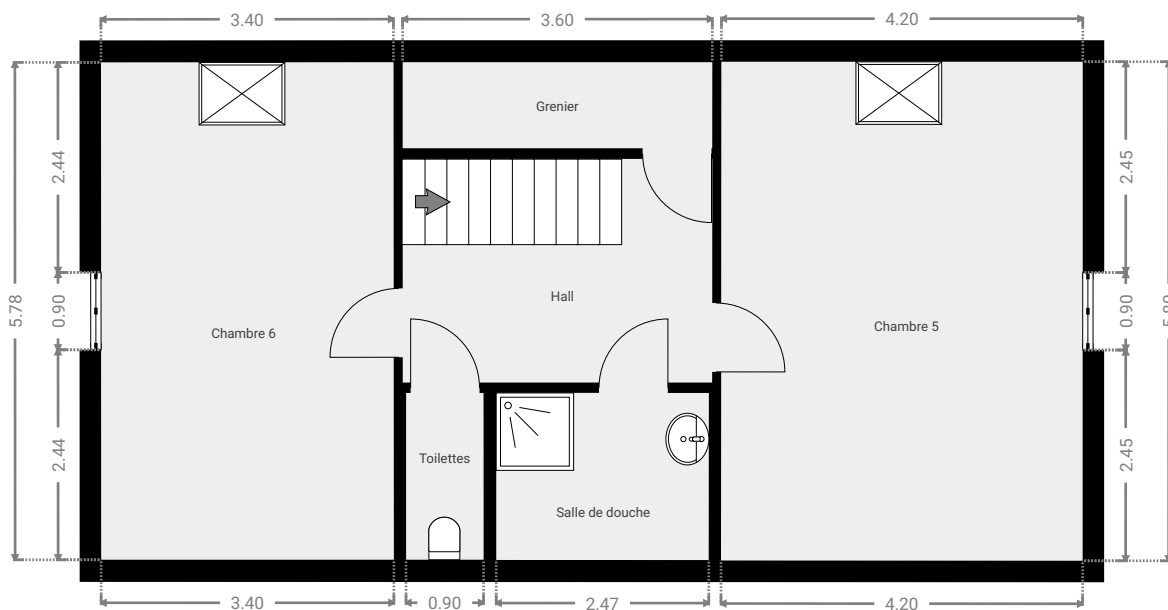


CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.

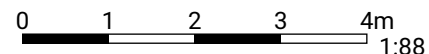


1:88

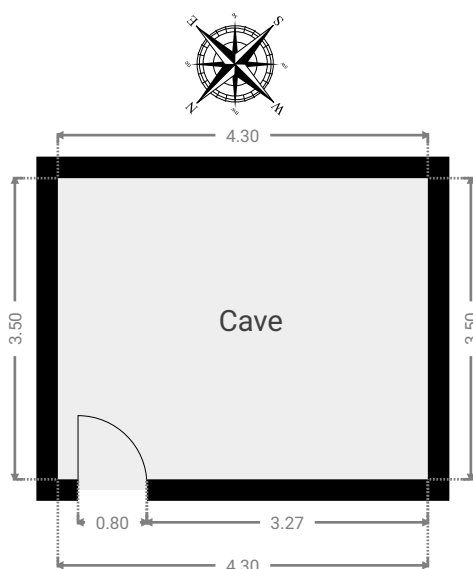
Page 2/4



CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.



1:88
Page 3/4



CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.

0 1 2 3 4m

1:88

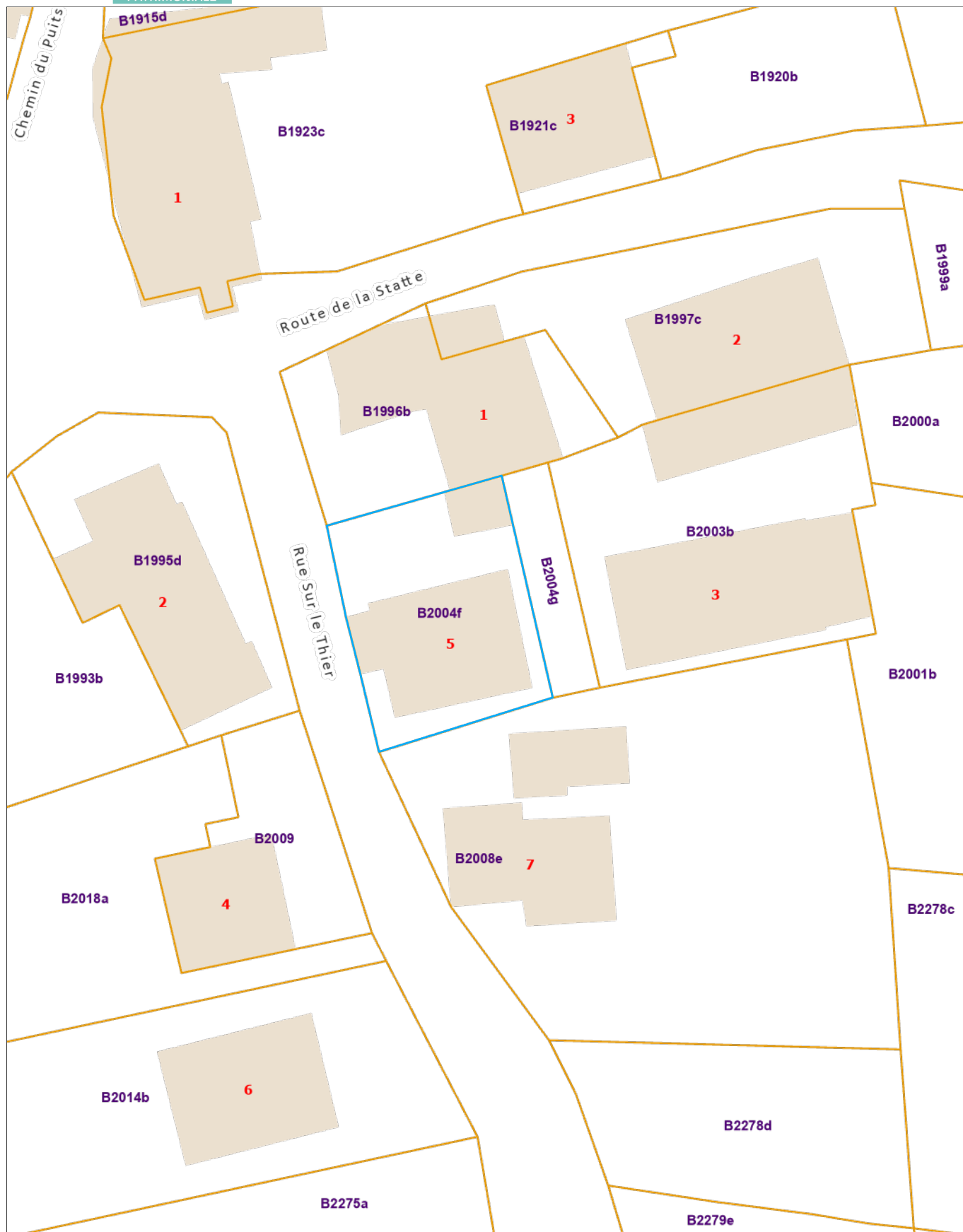
Page 4/4



Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
JALHAY 2 DIV/SART/

Situation la plus récente
Fait le 30/03/2026
Échelle : 1 : 500







Conducteur de terre (entre sectionneur et prise de terre)	16 mm ²
---	--------------------

Mesures

Résistance de dispersion de prise de terre (PDT)	56.5 Ω
Isolement général par rapport à la PDT	1.21 MΩ
Appareil utilisé	MES012 (Metrel MI3100S) - 22090526

Infractions

Infraction	Image	Notes
[A.1] Absence de schéma unifilaire (RGIE - Livre 1 - 2.13 - 3.1.2.1 et 2, parties a - 9.1.2)	-	-
[A.2] Absence de plan de position (RGIE - Livre 1 - 2.13 - 3.1.2.1 et 3, parties a - 9.1.2)	-	-
[A.6] Absence de repérage des circuits sur le(s) tableau(x) (RGIE - Livre 1 - 3.1.3.1 - 3.1.3.3 a)	-	-
[A.8] Tension de service à indiquer sur chaque tableau de répartition et/ou de manoeuvre (RGIE - Livre 1 - 3.1.3.3 a)	-	-
[B.1] Tableau difficilement accessible (RGIE - Livre 1 - 5.3.5.1.c)	-	-
[B.17] Conducteur bleu utilisé pour une autre phase que le neutre (si celui-ci est distribué) (RGIE - Livre 1 - 5.1.6.2)	-	-
[C.6a] Résistance de dispersion de prise de terre > 30 Ω ou non mesurable (RGIE - Livre 1 - 4.2.4.3.b - 6.4.5.2)	-	Valeur hors limites: 56 Ω
[D.1] Equipotentielle(s) principale(s) inexistante(s), incomplète(s), discontinue(s) ou réalisée(s) par conducteur sans isolant vert/jaune ou de section de cuivre inférieure à 6 mm ² (RGIE - Livre 1 - 2.5 - 4.2.3.2 - 4.2.3.4.a5 - 5.4.4.1 - 5.1.6.2)	-	-
[D.3] Equipotentielle(s) supplémentaire(s) inexistante(s), incomplète(s) ou réalisée(s) par conducteur sans isolant vert/jaune ou de section de cuivre inférieure à 4 mm ² ou 2,5 mm ² sous tube (RGIE - Livre 1 - 5.4.4.2 - 5.1.6.2)	-	-
[E.6] Interrupteur différentiel d'intensité inférieure à la (somme des) valeur(s) de la (des) protection(s) amont ou à la somme des valeurs de protections directement présentes en aval (RGIE - Livre 1 - 4.4.1.5)	-	30ma

Critères de contrôle

Critère	Statut
1 - Résistance de dispersion de prise de terre (PDT)	NOK
2 - Isolement général par rapport à la PDT	OK
3 - Continuité de terre	NOK
4 - Différentiel(s) général(aux) (DDRG)	NOK
5 - Protection contre contacts directs	OK
6 - Protection contre contacts indirects	NOK
7 - Appareillage fixe et à poste fixe	NOK
8 - Canalisations électriques (fils, peignes, câbles, conduits)	OK
9 - Repérages et/ou schémas unifilaire et de position	NOK

10 - Différentiel amont photov. max. 300 mA, si existant	OK
11 - Déclenchement DDR photov. par boucle de défaut	OK
12 - Onduleur(s) non autonome(s)	OK
13 - Signalisation de danger (tension DC permanente)	OK
15 - Mode d'emploi et consignes de sécurité	OK
16 - Contrôle visuel du montage des panneaux et onduleur(s)	OK
17 - Documents, études techniques, analyses de risques	OK
18 - Risques liés à un incendie	OK
19 - Installation de production d'énergie privée	OK
20 - Découplage non garanti pour une puissance produite > 30 kVA	OK

Observations

Observation	Notes
O.2- La présentation ultérieure des schémas/plans, absents lors du contrôle, pourrait induire d'autres infractions au moment de la revisite.	-
O.28- Les lieux contenant une baignoire ou une douche et dont la réalisation a été entamée avant le 1/03/2025 ont été contrôlés suivant version 01 à 04 du RGIE Livre 1, avec dérogations applicables suivant époque de réalisation.	-

Test de différentiel(s)

Test de déclenchement de la (des) protection(s) différentielle(s) effectué par bouton de test et par injection de courant de défaut égal à 2,5 à 2,75 fois la sensibilité de la protection testée.	Oui
--	-----

Bornes amont de la protection différentielle générale scellées ?

Plombage	Non
----------	-----

Résultat

X NON CONFORME

Installation non conforme au RGIE Livre 1. Les infractions doivent être levées au plus vite et un rapport de contrôle positif doit être émis par CERTIGREEN test endéans l'année qui suit l'émission du présent rapport, soit avant le :

Validité :

A faire de nouveau contrôler par CERTIGREEN test - asbl de contrôle agréé avant le 27/05/2027, soit 1 An(s) à dater de ce PV. (passé cette date, le ministère fédéral en charge de l'Énergie est averti de la persistance éventuelle d'infractions)

Signature(s)

Sarah Geutzen



Sarah Geutzen
0471 93 44 02

Le contrôle n'a porté que sur les parties visibles et accessibles de l'installation, et uniquement sur les installations domestiques concernées par la demande qui nous a été adressée. Aucune modification apportée à l'installation après le passage de l'agent-visiteur n'est prise en compte dans ce rapport. Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle doivent être exécutés sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens. Toute réclamation est à transmettre à la société par écrit. Il peut être fait appel aux résultats d'inspection via recours au SPF Économie Direction générale de l'Énergie. Toute information contenue dans le présent rapport est confidentielle et ne peut être divulguée qu'au demandeur et au propriétaire. Seul le service du ministère fédéral de l'économie en charge de la surveillance des organismes de contrôle agréé peut avoir accès, à sa demande, à ces informations. En cas de non-conformité persistante à la seconde visite, une copie du rapport est d'office transmise au SPF Économie Direction générale de l'Énergie par CERTIGREEN test.

Obligations du propriétaire (AR du 8/9/19 - Livre 1 - 9.1.2 + 3.1.2 + 6.5.7.2.b7)

1. Conserver, dans le dossier de l'installation électrique, ce procès-verbal, les plans et toute notice décrivant les garanties de sécurité que doivent présenter certaines machines, appareils ou canalisations électriques (nous conseillons de placer une copie de ces documents à proximité du tableau électrique principal) -
2. Enseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique -
3. Aviser immédiatement le Ministre des Affaires économiques, Direction générale de l'Énergie de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité -
4. Entretenir ou faire entretenir son installation (tester régulièrement toutes les protections à courant différentiel résiduel via leur bouton de test, resserrer les bornes des tableaux une fois par an, dépoussiérer,...) -
5. Prendre toutes mesures adéquates pour que les dispositions de l'AR du 8/9/19 - Livre 1 soient en tout temps observées -
6. Transmettre au locataire, nouveau propriétaire, gestionnaire ou exploitant le dossier de l'installation électrique.



OFFRE ET PROMESSE D'ACHAT

Nom-Prénom : _____

Domicile : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Nom-Prénom : _____

Domicile : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Sous réserve d'acceptation des propriétaires, se porte(nt) par la présente, acquéreur(s) du bien suivant situé :

Au prix de (hors frais) : _____

Nom de votre notaire : _____

Sous régime des Droits d'enregistrement ou Sous régime TVA 21%

Cette offre est irrévocablement valable jusqu'au _____ inclus.

Le présent document engage le(s) soussigné(s) à signer un compromis au plus tard 30 jours à dater du présent document.

UNE GARANTIE DE 10 % SERA VERSEE DANS LES 8 JOURS DE LA SIGNATURE DU COMPROMIS SUR LE COMPTE DE L'AGENCE IMMOBILIERE SCHMIDT.

L'acte se signera au plus tard dans les quatre mois de la signature du compromis.

Le bien objet du présent est vendu vidé de tout contenu et ne comprend aucun objet de décoration qui ne serait devenu immeuble par incorporation ET qui serait devenu indispensable à l'utilisation du bien en question. En ce qui concerne les lustres, tentures et apparentés, ils ne font pas partie de la vente.

Conditions particulières

Sans condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire (l'acquéreur marque expressément son accord sur ce point)

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera réalisée **sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit** hypothécaire d'un montant de _____ € valable 40 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente.

Autres conditions suspensives :

Fait le ___/___/___ à _____

L'(LES) ACQUEREUR(S) - Pour accord

LE(S) PROPRIETAIRE(S) - Pour accord,

Informations à connaître avant de compléter une offre

Quelle est la portée de votre offre ?

Une offre est un engagement UNILATERAL, c'est-à-dire qu'elle n'engage que vous. Le vendeur lui ne sera tenu qu'au moment où il acceptera celle-ci.

L'offre que vous avez faite vous lie dès le moment où elle parvient à son destinataire.

Vous ne pouvez donc plus vous soustraire à vos engagements sans conséquences une fois que celui-ci l'a reçue.

Pendant combien de temps êtes-vous lié par votre offre ?

Si l'offre précise sa durabilité, la situation est claire.

C'est pour cette raison que nous vous conseillons de mettre un délai, de cette manière, ce n'est que lorsque le propriétaire laisse passer le délai d'acceptation, que vous n'êtes plus tenu par votre engagement.

Votre offre au prix, oblige t'elle le vendeur à vendre ?

Et bien non ...

L'annonce immobilière, bien qu'elle mentionne le prix, n'est qu'une information sur la mise en vente du bien. Et pas une offre de vente qui engagerait le vendeur.

L'annonce constitue un appel à « obtenir des offres d'achat ».

Il ne suffit donc pas de proposer le prix demandé dans l'annonce pour former une vente parfaite et considérer que l'immeuble vous soit acquis.

Le propriétaire vendeur conserve la liberté et le pouvoir de décision de refuser de vendre son bien.

Ce n'est donc qu'au moment de l'acceptation de votre offre par le vendeur que la vente pourra être considérée comme acquise.

La présente information basée sur la jurisprudence actuelle, n'a pas de caractère exhaustif ni valeur de consultation juridique et n'engage, en aucune façon, la responsabilité de l'agence immobilière ou de son agent.

SCHMIDT IMMO

AYWAILLE : Avenue Louis Libert, 1 / SPRIMONT (Dolembreux) : rue Pirefontaine 6B
Schmidtimmobilier Srl : TVA BE 0664.560.163 • AXA BE39 7512 1221 4519
KLimmo SRL : TVA 0717.899.176 • AXA BE97 7512 0959 8549
Tél. 04/246.00.00 – info@schmidtimmobilier.be – www.schmidtimmobilier.be