



## VIVIUM - Marque de P&amp;V Assurances sc

Rue Royale 151, 1210 Bruxelles  
Tel. 02/406.35.11 - FAX.02/406.35.66  
IBAN : BE64 3101 8020 3252 BIC : BBRUBEBB

www.vivium.be  
R.P.M. 0402.236.531 BRUXELLES  
Entreprise agréée sous le code 0058  
Siège : Bruxelles



Exp./Alz. Rue Royale/Koningsstraat 151 - 1210 Bruxelles/Brussel



47256601 - 6200

Votre Producteur 030462 /999 FSMA : 115422 A  
SRL CRED'ASSUR

Rue de Tournai, 56  
7972 QUEVAUCAMPS  
TEL. 069.58.06.47 FAX 069.77.77.93  
BASTIEN.CUVELIER@CREDASSUR.BE

Bruxelles, le 08/02/2025.

Contrat n°

212026210 /999

## DEMANDE DE PAIEMENT : VIVIUM HABITATION

Madame, Monsieur,

Voudriez-vous effectuer le paiement de la prime  
dont le montant figure ci-contre.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous  
prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations  
distinguées.

Hilde Vernailien  
Président du Comité de Direction.

Avenant : 0 Risque : 9999  
Prime pour la période du 23/03/2025 au 22/03/2026

Prime nette Prime totale\*

Garanties de base	194,96	225,66
Catastrophes naturelles	60,30	69,80
Protection juridique	13,50	14,75
PRIME TOTALE	268,76	310,21

A payer pour le 23/03/2025 au plus tard 310,21

Communication: +++500/0960/47049+++

Compte IBAN: BE64 3101 8020 3252 - BIC: BBRUBEBB

Situation du risque  
Rue de la Petite Triperie 9  
7000 MONS

Indice ABEX: 1048,00

Bâtiment assuré : 253.548,39

Contenu assuré : 0,00

\*y compris taxes, frais et suppléments légaux.

VBDPF

08/02 25/03

Signature(s)  
Handtekening(en)

ORDRE DE VIREMENT  
OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT

03

Si complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case  
Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Montant / Bedrag EUR CENT

\* \* \* \* \* 3 1 0 , 2 1

Compte donneur d'ordre (IBAN)  
Rekening opdrachtgever (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre  
Naam en adres opdrachtgever

Compte bénéficiaire (IBAN)  
Rekening begunstigde (IBAN)

BIC bénéficiaire  
BIC begunstigde

Nom et adresse bénéficiaire  
Naam en adres begunstigde

Communication  
Mededeling

BE 6 4 3 1 0 1 8 0 2 0 3 2 5 2  
BBRUBEBB  
VIVIUM  
RUE ROYALE, 151  
1210 BRUXELLES

+++500/0960/47049+++

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE FINANCES  
DÉPARTEMENTS DE LA PERCEPTION ET DU RECouvreMENT DE L'ÉTABLISSEMENT ET DU CONTRÔLE  
Boulevard Ernest Meïer, 30 - 5000 NAMUR  
E-mail : [fscarte.wallonie@spw.wallonie.be](mailto:fscarte.wallonie@spw.wallonie.be)  
Call Center : 081/330 001

**Madame, Monsieur,**

Cet avertissement-extrait de rôle vous est adressé car vous êtes titulaire au **01/01/2024** d'un droit réel sur un ou plusieurs immeuble(s) situé(s) en **RÉGION WALLONNE**. A ce titre, vous êtes redevable du précompte immobilier dont le récapitulatif est repris ci-dessous:

<b>Redevable(s)</b>	73011734308 en indivision	<b>Exercice d'imposition</b>	<b>2024</b>
<b>Division cadastrale</b>	53053 MONS 1 DIV	<b>PRI brut</b>	865,52
<b>Groupe ment cadastral</b>	17704	<b>Total des réductions</b>	0,00
<b>N° article de rôle</b>	664202408290010118861	<b>Amende</b>	0,00
<b>Rôle rendu exécutoire le :</b>	05/09/2024	<b>Total à payer</b>	865,52
<b>AER envoyé le :</b>	11/09/2024	<b>Date limite de paiement</b>	11/11/2024

Taux d'imposition (%)	Région	Province	Commune	Total	Réductions
Bien ordinaire	1,2500	23,6875	37,3750	62,3125	voir détail de l'imposition

Base d'imposition	Total revenu cadastral net	Index	Total revenu cadastral indexé	Total PRI brut	Total des réductions	Amende	Impôt dû
Bien ordinaire	638,00	2,1763	1 389,00	865,52	0,00	0,00	<b>865,52</b>

Veuillez effectuer le paiement exclusivement avec les données reprises sur le bulletin de virement ci-dessous : mentionnez **uniquement la communication +++664/0965/80597+++** et utilisez le **numéro de compte BE09 0912 1503 2457**.

Copyright © 2011

### ORDRE DE VIREMENT

[illegible]



Nr 5236

**Rapport d'inspection - Installation électrique domestique BT / TBT existante**

N° de rapport : 17/16 1 M/05

Concerne : ☐ contrôle dans le cadre d'une vente ☐ contrôle périodique

Type d'habitation : ☒ maison ☒ appartement ☐ autres :

Demandeur :

Personne sur place : code EAN de l'installation :

Adresse de la visite : M. de la petite Treppe 9/1 2000 Mons

Date de visite : 11/11/16 Date d'émission : 11/11/16 Références client :

Référentiel réglementaire : RGIE art. ☐ 271 ☐ 276 bis et dérogations ☐ 271 bis ☒ 278

Référentiel procédure SOCOTEC BELGIUM asbl : CHECK-LIST-INS-E-11

**Description de l'installation visitée :**

Tension d'utilisation : ☐ .....  
☒ 3N400 V ☒ 3x230V ☒ 2x230V ☐ 1N400V

Protection générale du branchement : 40 A

Nombre de tableaux : 1 nombre de circuits terminaux : 6

**Contrôles par examen visuel, tests et mesures :**

Description	En ordre	Pas en ordre	n.a. ou dérog.
Correspondances des schémas à l'installation	✓		
Etat du matériel électrique installé	✓		
Mesures de protection contre les contacts directs	✓		
Mesures de protection contre les contacts indirects et fonctionnement des dispositifs à courant différentiel résiduel par leur propre bouton de test			
Note : différentiel <input type="checkbox"/> plombé <input type="checkbox"/> non plombable <input type="checkbox"/> à nouveau plombé	✓		
Boucles de défaut & raccordement adéquat des différentiels	✓		
Continuité des connexions équipotentielles principales, secondaires et de la continuité du conducteur de protection jusqu'aux appareils	✓		
Matériel électrique fixe ou à poste fixe	✓		
Matériel électrique mobile branché au moment du contrôle	✓		
Les sections des circuits répondent à l'A.M. du 27/7/1981 & dérogations	✓		
Résistance d'isolement générale par rapport à la terre : 171 MΩ	✓		
Résistance de dispersion de la prise de terre : 19,2 Ω	✓		

**Identification des appareils de mesure :** reprise dans le dossier équipement individuel de l'agent SOCOTEC BELGIUM asbl.

**Manquements / Notes :**

manq.

**Conclusion :**

- ☒ L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E. Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur.
- ☐ L'installation électrique n'est pas conforme aux prescriptions du R.G.I.E. Une visite complémentaire est à exécuter par le même organisme après mise en conformité ☐ au terme de 18 mois après signature de l'acte de vente.
- ☐ Les résultats du contrôle ne permettent pas d'émettre de conclusion. Un examen complémentaire est à exécuter par le même organisme en vue de compléter le dossier.

Nom et visa de l'inspecteur :

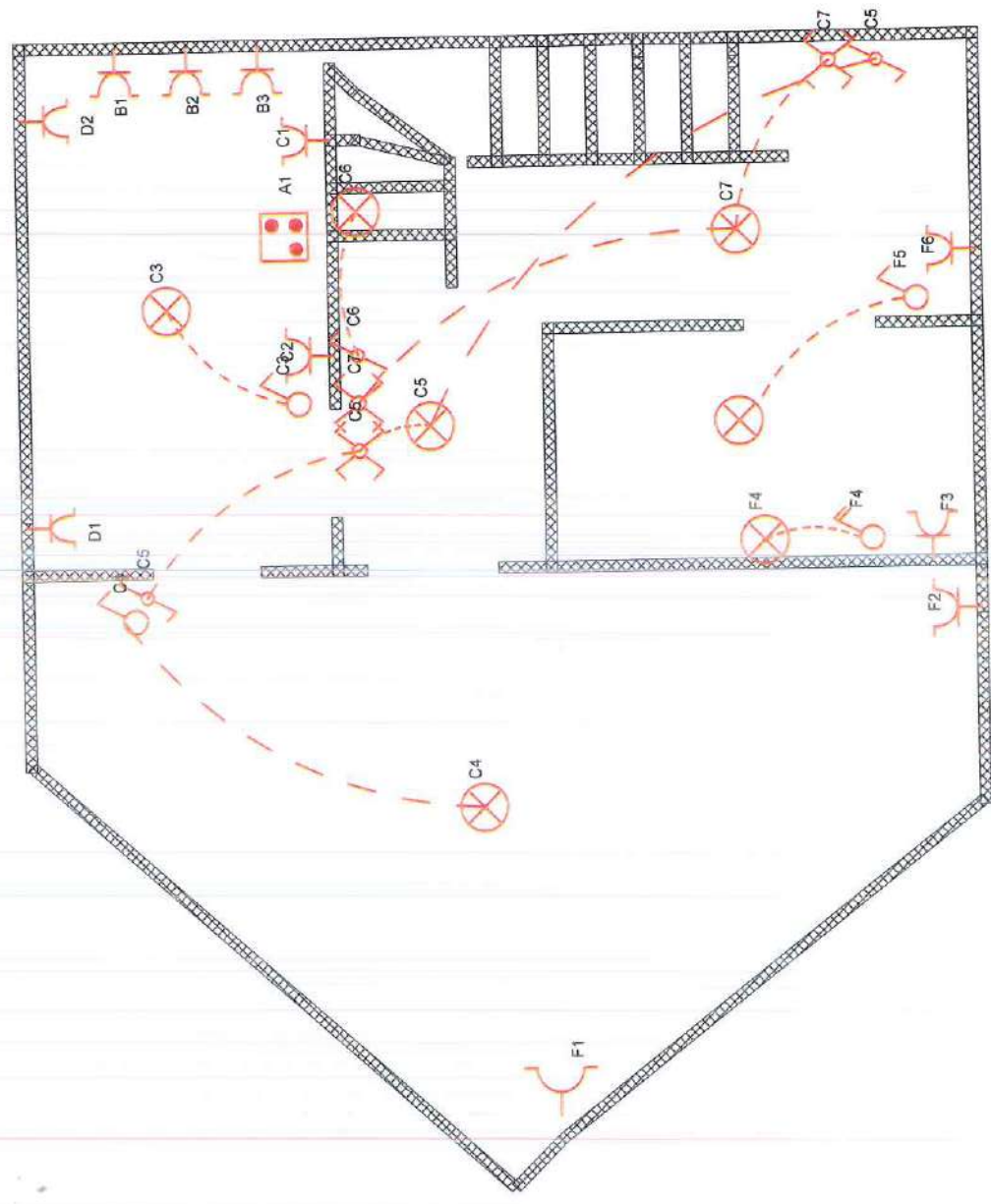
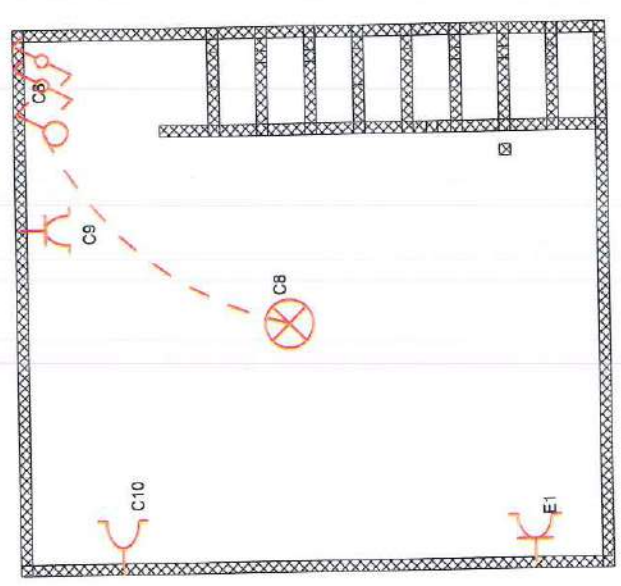
Pour SOCOTEC BELGIUM ASBL

Nom et visa du demandeur pour réception :



BARRE  
Frédéric

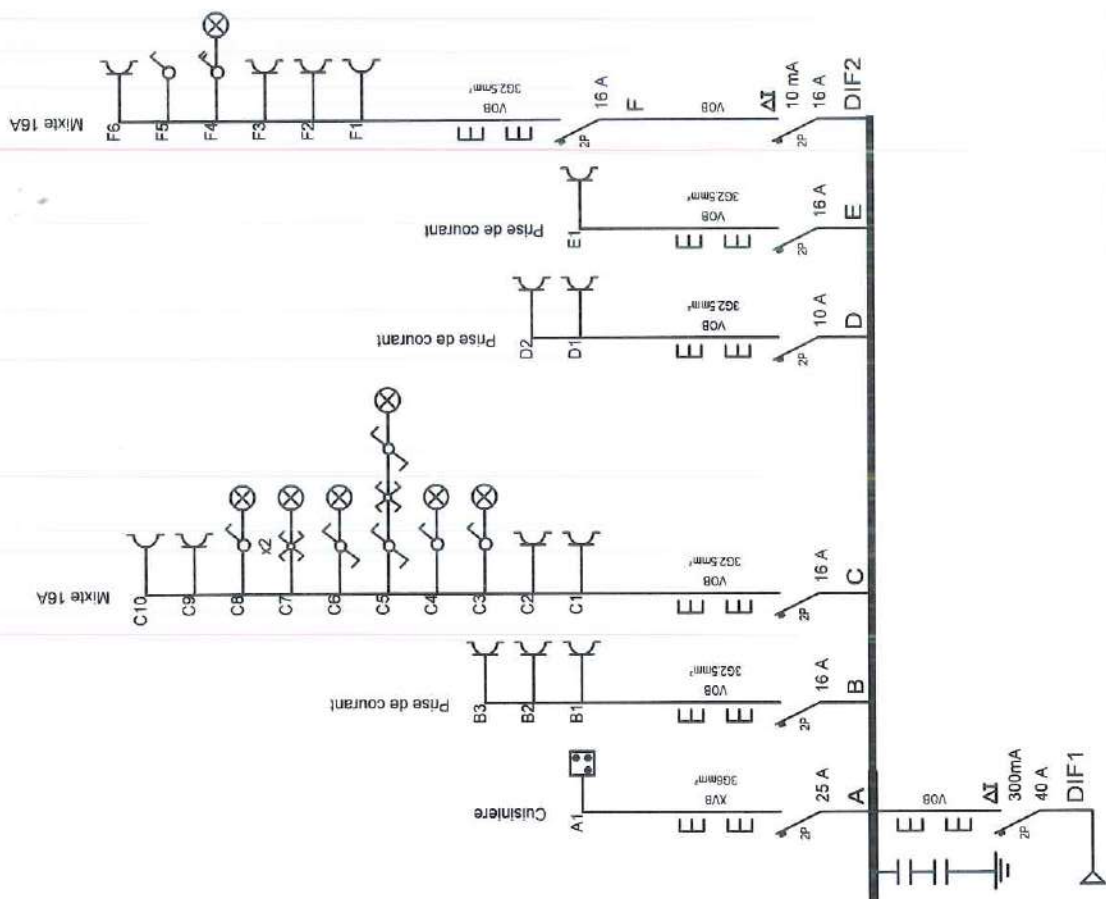
*[Signature]*



2 x230V~

INSTALLATEUR		KEURING/CONTROLE		WERF/CHANTIER	
Naam/Nom	[Redacted]	ORGANIS.	[Signature]	Naam/Nom	[Redacted]
BTW/TVA		Naam/Nom		Straat/Rue	
Datum/Date		Datum/Date		Gemeen/Comm	
Handtekt/Sign		Handtekt/Sign		Handtekt/Sign	

M. 1. 2016



INSTALLATEUR		KEURING/CONTROLE	WERF/CHANTIER	/230V~
Naam/Nom		ORGANIS.	Naam/Nom	
BTW/TVA		Naam/Nom	Straat/Rue	
Datum/Date	DATE	Datum/Date	Gemeente/Comm.	
Handtekt/Sign.		Handtekt/Sign.	Handtekt/Sign.	



BARRE  
Frédéric





Appart étage

- petite Trifénie 9  
7000 rns.

- Différentiel général
- Taque
- Prises cuisine
- Eclairage et prises chambre, cuisine, hall, living
- Prises cuisine, chaudière
- 1 Prise chambre
- Différentiel secondaire 10Ma
- Salle de bain, living

Nr 5237

**Rapport d'inspection - Installation électrique domestique BT / TBT existante**

N° de rapport : 17/16.5 M/06

Concerne : ☐ contrôle dans le cadre d'une vente ☐ contrôle périodique

Type d'habitation : ☒ maison ☒ appartement ☐ autres :

Demandeur : [REDACTED]

Personne sur place : code EAN de l'installation :

Adresse de la visite : rue de la petite Trappe 8 2000 Rem

Date de visite : 11/1/2016 Date d'émission : 11/1/2016 Références client :

Référentiel réglementaire : RGIE art. ☐ 271 ☐ 276 bis et dérogations ☐ 271 bis ☒ 278

Référentiel procédure SOCOTEC BELGIUM asbl : CHECK-LIST-INS-E-11

**Description de l'installation visitée :**

Tension d'utilisation : ☐ 3N400 V ☒ 3x230V ☐ 2x230V ☐ 1N400V

Protection générale du branchement : 30 A

Nombre de tableaux : 1 nombre de circuits terminaux : 6

**Contrôles par examen visuel, tests et mesures :**

Description	En ordre	Pas en ordre	n.a. ou dérog.
Correspondances des schémas à l'installation	✓		
Etat du matériel électrique installé	✓		
Mesures de protection contre les contacts directs	✓		
Mesures de protection contre les contacts indirects et fonctionnement des dispositifs à courant différentiel résiduel par leur propre bouton de test	✓		
Note : différentiel <input type="checkbox"/> plombé <input type="checkbox"/> non plombable <input type="checkbox"/> à nouveau plombé			
Boucles de défaut & raccordement adéquat des différentiels	✓		
Continuité des connexions équipotentielles principales, secondaires et de la continuité du conducteur de protection jusqu'aux appareils	✓		
Matériel électrique fixe ou à poste fixe	✓		
Matériel électrique mobile branché au moment du contrôle	✓		
Les sections des circuits répondent à l'A.M. du 27/7/1981 & dérogations	✓		
Résistance d'isolement générale par rapport à la terre : 915 MΩ	✓		
Résistance de dispersion de la prise de terre : 19,1 Ω	✓		

**Identification des appareils de mesure :** reprise dans le dossier équipement individuel de l'agent SOCOTEC BELGIUM asbl.

**Manquements / Notes :**

meant

**Conclusion :**

- ☒ L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E. Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur.
- ☐ L'installation électrique n'est pas conforme aux prescriptions du R.G.I.E. Une visite complémentaire est à exécuter par le même organisme après mise en conformité ☐ au terme de 18 mois après signature de l'acte de vente.
- ☐ Les résultats du contrôle ne permettent pas d'émettre de conclusion. Un examen complémentaire est à exécuter par le même organisme en vue de compléter le dossier.

Nom et visa de l'inspecteur :

Pour SOCOTEC BELGIUM ASBL

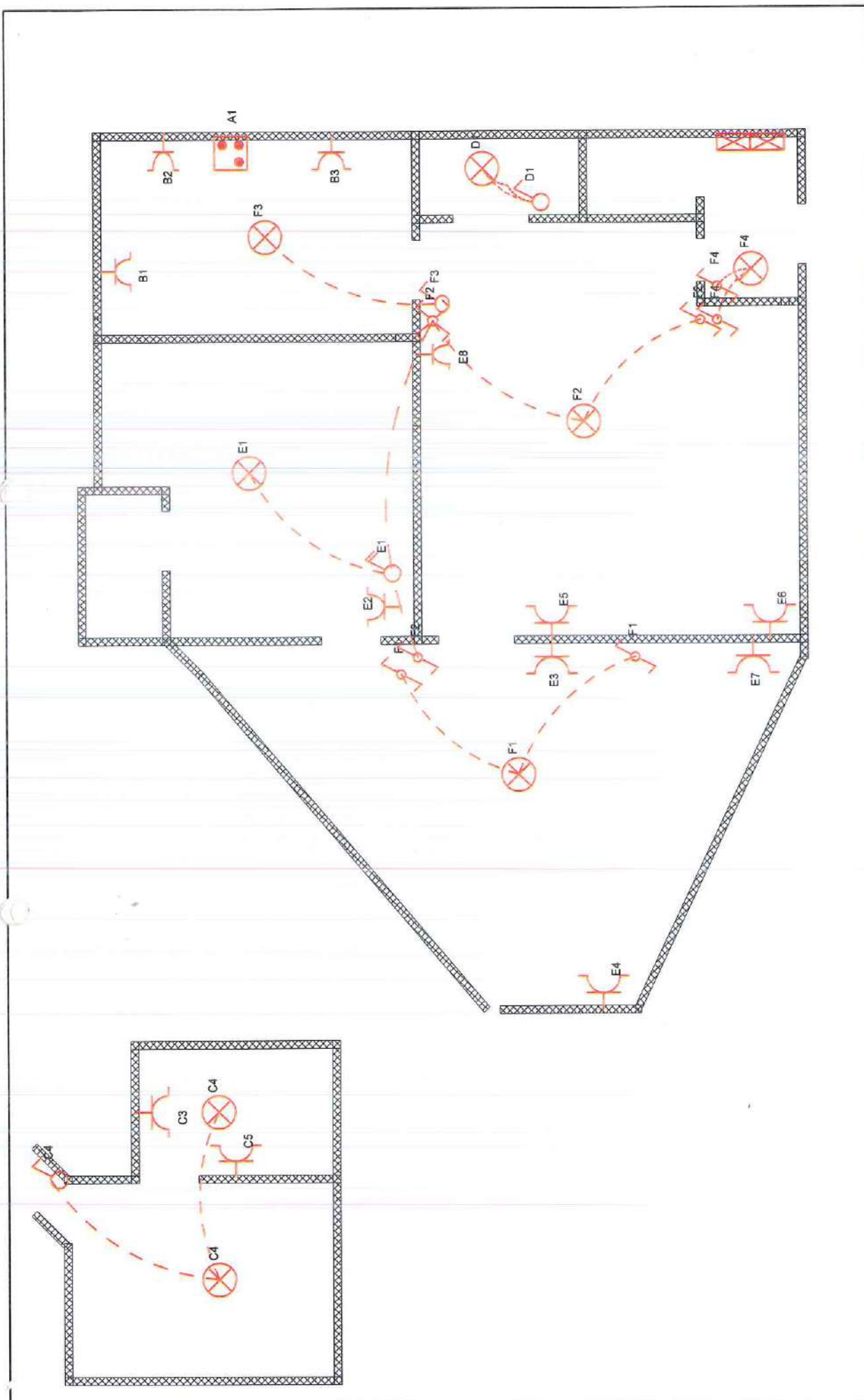


BARRE  
Frédéric

Nom et visa du demandeur pour réception :

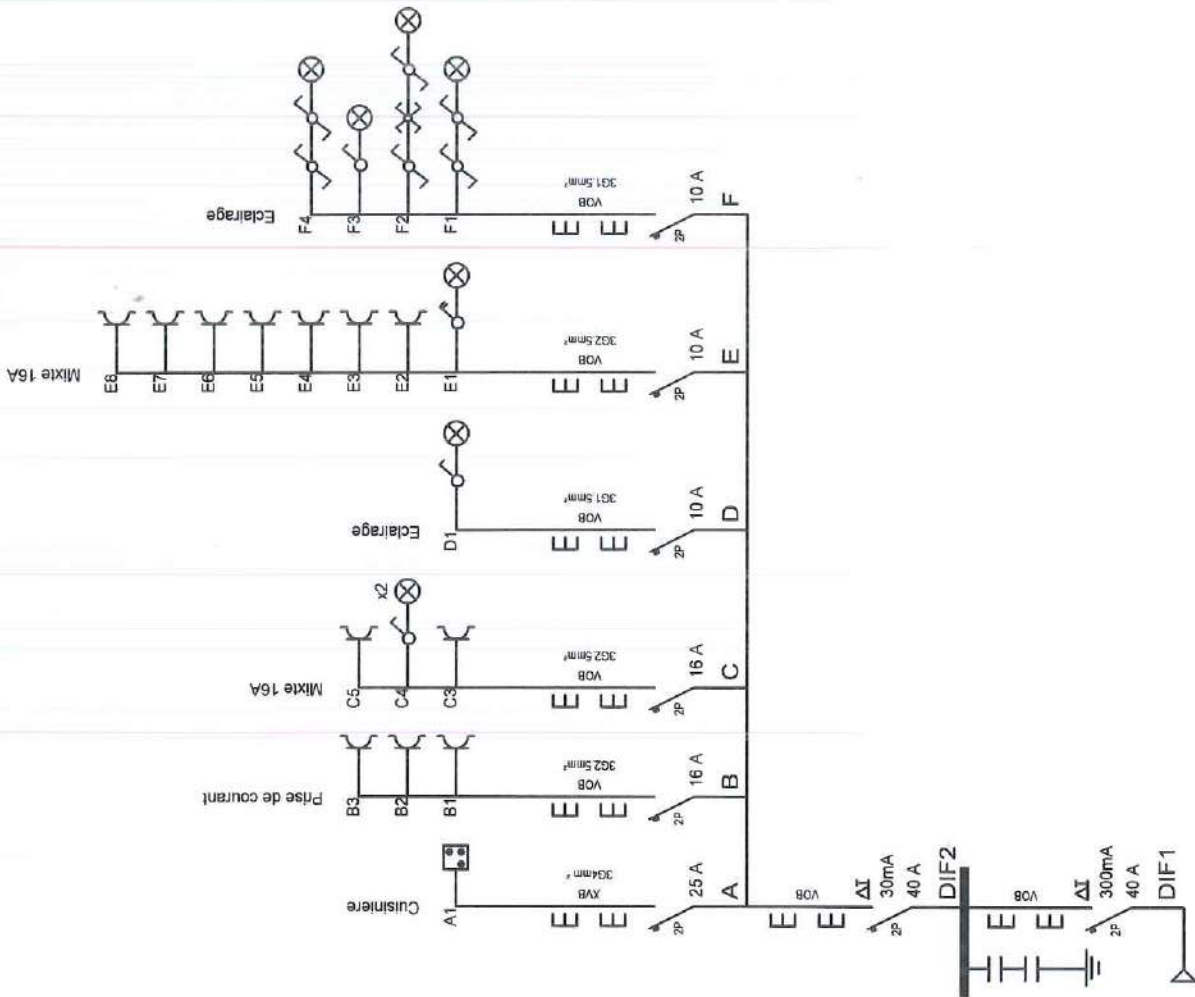
[Signature]

RAP/SOCOTEC-E273(f)/0215 - V8



INSTALLATEUR	KEURING/CONTROLE	WERF/CHANTIER	230V~
Naam/Nom BTW/TVA Datum/Date Handtekt/Sign	ORGANIS Naam/Nom Datum/Date Handtekt/Sign	Naam/Nom Straat/Rue Gemeen/Comm Handtekt/Sign	





INSTALLATEUR		KEURING/CONTROLE		WERF/CHANTIER		230V~
Naam/Nom	..	ORGANIS.	..	Naam/Nom	..	
BTW/TVA	..	Naam/Nom	..	Straat/Rue	..	
Datum/Date	DATE	Datum/Date	..	Gemeente/Comm	..	
Handtekening/Sign	..	Handtekening/Sign	..	Handtekening/Sign	..	



- Taque
- Prises cuisine
- Cave
- WC
- Différentiel secondaire
- Différentiel général
- Prises salle de bain, chambre, living
- Eclairage living, cuisine, chambre



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
**Bâtiment résidentiel existant**

Numéro : 20250623025342  
Établi le : 23/06/2025  
Validité maximale : 23/06/2035



**Logement certifié**

Rue : Rue de la Petite Triperie n° : 9 boîte : 0-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

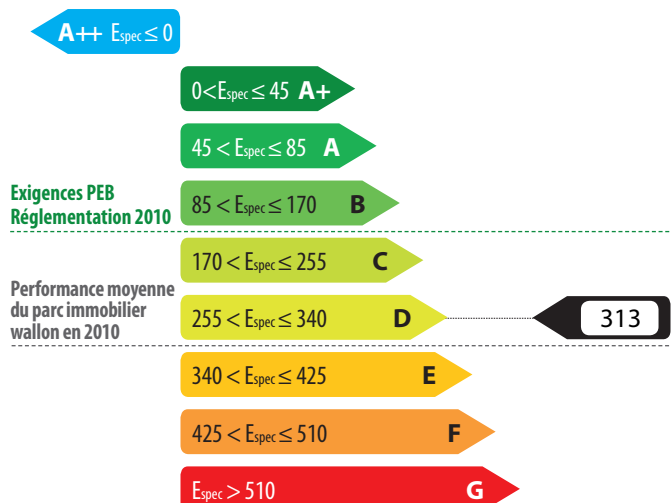


**Performance énergétique**

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de .....**16 409 kWh/an**

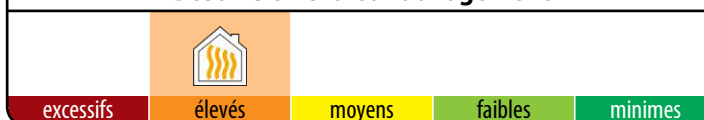
Surface de plancher chauffé : .....**52 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : .....**313 kWh/m².an**



**Indicateurs spécifiques**

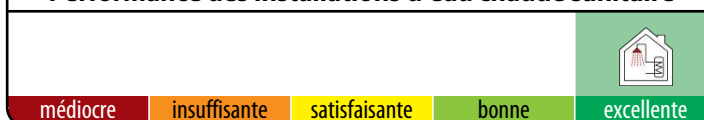
**Besoins en chaleur du logement**



**Performance des installations de chauffage**



**Performance des installations d'eau chaude sanitaire**



**Système de ventilation**



**Utilisation d'énergies renouvelables**



**Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02851**

Nom / Prénom : DECKERS Salomé

Adresse : Rue de Verapaz

n° : 25

CP : 7000 Localité : Mons

Pays : Belgique



Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 02-sept.-2024. Version du logiciel de calcul 4.0.5.

Digitally signed by Salomé Deckers (Signature)  
Date: 2025.06.23 17:18:57 CEST  
Reason: PACE

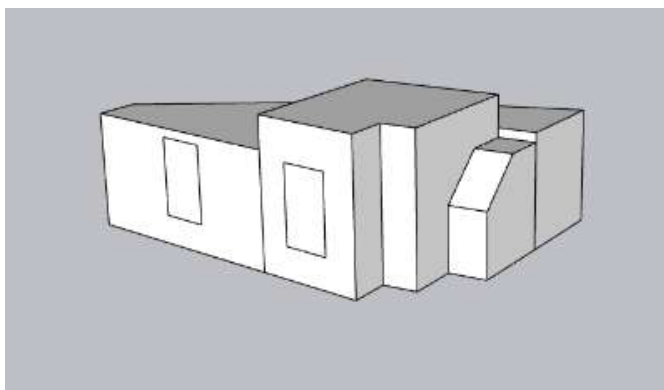
Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be)



## Volume protégé



Le volume protégé d'un logement reprend tous les espaces du logement que l'on souhaite protéger des déperditions thermiques que ce soit vers l'extérieur, vers le sol ou encore des espaces non chauffés (cave, annexe, bâtiment mitoyen...). Il comprend au moins tous les locaux chauffés. Lorsqu'une paroi dispose d'un isolant thermique, elle délimite souvent le volume protégé.

Le volume protégé est déterminé conformément au protocole de collecte des données défini par l'Administration.

### Description par le certificateur

Le volume protégé comprend l'ensemble de l'appartement du rez-de-chaussée excepté la cave.

Le volume protégé de ce logement est de **175 m<sup>3</sup>**

## Surface de plancher chauffée

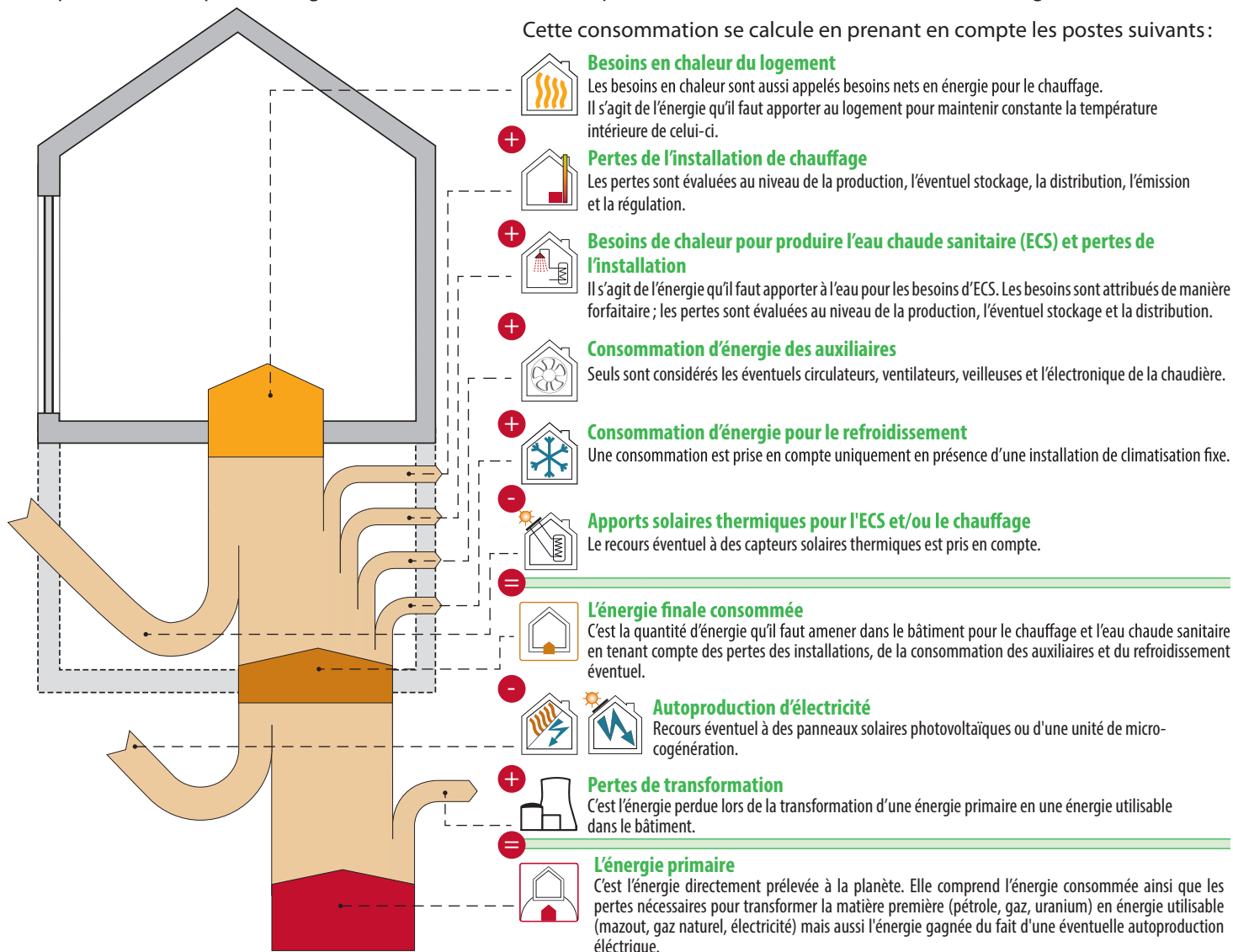
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.an) et les émissions spécifiques de CO<sub>2</sub> (exprimées en kg/m<sup>2</sup>.an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **52 m<sup>2</sup>**

## Méthode de calcul de la performance énergétique

**Conditions standardisées** - La performance énergétique du logement est évaluée à partir de la consommation totale en énergie primaire. Elle est établie pour des conditions standardisées d'utilisation, notamment tout le volume protégé est maintenu à 18° C pendant la période de chauffe, jour et nuit, sur une année climatique type. Ces conditions sont appliquées à tous les logements faisant l'objet d'un certificat PEB. Ainsi, seules les caractéristiques techniques du logement vont influencer sa consommation et non le style de vie des occupants. Il s'agit donc d'une consommation d'énergie théorique en énergie primaire; elle permet de comparer les logements entre eux. Le résultat peut différer de la consommation réelle du logement.

Cette consommation se calcule en prenant en compte les postes suivants:



### L'électricité: une énergie qui pèse lourd sur la performance énergétique du logement.

Pour 1 kWh consommé dans un logement, il faut 2,5 kWh d'énergie dans une centrale électrique. Les pertes de transformation sont donc importantes, elles s'élèvent à 1,5 kWh.

#### EXEMPLE D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Consommation finale en chauffage	10 000 kWh
Pertes de transformation	15 000 kWh
Consommation en énergie primaire	25 000 kWh

À l'inverse, en cas d'auto-production d'électricité (via panneaux photovoltaïques ou cogénération), la quantité d'énergie gagnée est aussi multipliée par 2,5; il s'agit alors de pertes évitées au niveau des centrales électriques.


















#### EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

Panneaux photovoltaïques	- 1 000 kWh
Pertes de transformation évitées	- 1 500 kWh
Économie en énergie primaire	- 2 500 kWh

Actuellement, les autres énergies (gaz, mazout, bois...) ne sont pas impactées par des pertes de transformation.

## Évaluation de la performance énergétique

La consommation totale d'énergie primaire du logement est la somme de tous les postes repris dans le tableau ci-dessous. En divisant ce total par la surface de plancher chauffée, la consommation spécifique d'énergie primaire, *Espec*, est obtenue. C'est sur cette valeur *Espec* que le label de performance du logement est donné.

			kWh/an
	Besoins en chaleur du logement		<b>9 750</b>
	Pertes de l'installation de chauffage		<b>5 039</b>
	Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		<b>922</b>
	Consommation d'énergie des auxiliaires		<b>279</b>
	Consommation d'énergie pour le refroidissement		<b>0</b>
	Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		<b>0</b>
			<b>=</b>
	Consommation finale		<b>15 990</b>
	Autoproduction d'électricité		<b>0</b>
	Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		<b>419</b>
	Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		<b>0</b>
			<b>=</b>
	Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		<b>16 409</b> kWh/an
	Surface de plancher chauffée		<b>52</b> m <sup>2</sup>
			<b>=</b>
	Consommation spécifique d'énergie primaire du logement ( <i>Espec</i> ) Elle est obtenue en divisant la consommation annuelle par la surface de plancher chauffée. Cette valeur permet une comparaison entre logements indépendamment de leur taille.	255 < <i>Espec</i> ≤ 340 <b>D</b>	<b>313</b> kWh/m <sup>2</sup> .an

Ce logement obtient une classe D

La consommation spécifique de ce logement est environ 1,8 fois supérieure à la consommation spécifique maximale autorisée si l'on construisait un logement neuf similaire à celui-ci en respectant au plus juste la réglementation PEB de 2010.










### Preuves acceptables

Le présent certificat est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

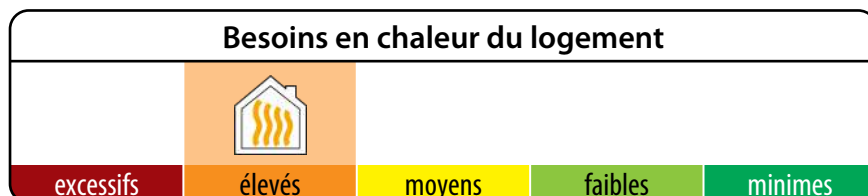
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés «preuves acceptables» et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés dans le bâtiment, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent, par exemple, les caractéristiques thermiques des isolants, des données techniques relatives à certaines installations telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 <b>Isolation thermique</b>	Pas de preuve	
 <b>Étanchéité à l'air</b>	Pas de preuve	
 <b>Ventilation</b>	Pas de preuve	
 <b>Chauffage</b>	Pas de preuve	
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Documentation technique	LogaMax Plus GB072-24k : Rendement ECS : 83%

## Descriptions et recommandations -1-

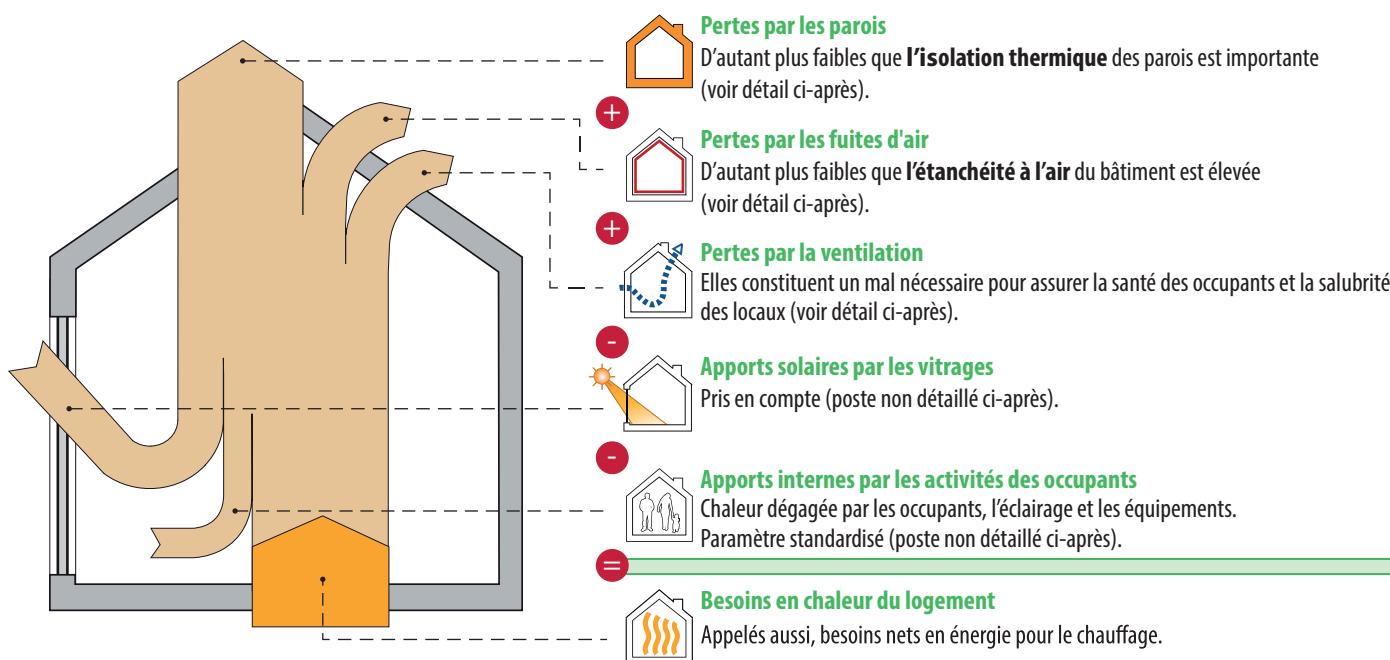
Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



**186**  
kWh/m<sup>2</sup>.an

**Besoins nets en énergie (BNE)**  
par m<sup>2</sup> de plancher chauffé et par an

Ces besoins sont les apports de chaleur à fournir par le chauffage pour maintenir constante la température intérieure du logement. Ils dépendent des pertes par les parois selon leur niveau d'isolation thermique, des pertes par manque d'étanchéité à l'air, des pertes par la ventilation mais aussi des apports solaires et des apports internes.



### Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination	Surface	Justification
①	<b>Parois présentant un très bon niveau d'isolation</b>		La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.
		AUCUNE	
②	<b>Parois avec un bon niveau d'isolation</b>		La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.
		AUCUNE	





suite →

## Descriptions et recommandations -2-



### Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination		Surface	Justification
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue				
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	F7	DV Bois	5,2 m²	Double vitrage ordinaire - ( $U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$ ) Châssis bois
④ Parois sans isolation				
Recommandations : à isoler.				
	M1	Mur briques	15,8 m²	
	M2	Mur enduit	9,2 m²	
	M30	Mur vers escalier cave	0,8 m²	
	P30	Porte cave	1,1 m²	Panneau non isolé non métallique Aucun châssis
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue				
Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	P1	Plancher sur sol	10,4 m²	Présence inconnue d'un isolant de plancher qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie
	P2	Plancher sur cave avec ouv	42,4 m²	Présence inconnue d'un isolant de plancher qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie



### Descriptions et recommandations -3-



#### Pertes par les fuites d'air

Améliorer l'étanchéité à l'air participe à la performance énergétique du bâtiment, car, d'une part, il ne faut pas réchauffer l'air froid qui s'insinue et, d'autre part, la quantité d'air chaud qui s'enfuit hors du bâtiment est réduite.

Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air

☒ Non : valeur par défaut : 12 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

☐ Oui

**Recommandations :** L'étanchéité à l'air doit être assurée en continu sur l'entièreté de la surface du volume protégé et, principalement, au niveau des raccords entre les différentes parois (pourtours de fenêtre, angles, jonctions, percements ...) car c'est là que l'essentiel des fuites d'air se situe.



#### Pertes par ventilation

Pour qu'un logement soit sain, il est nécessaire de remplacer l'air intérieur vicié (odeurs, humidité, etc...) par de l'air extérieur, ce qui inévitablement induit des pertes de chaleur. Un système de ventilation correctement dimensionné et installé permet de réduire ces pertes, en particulier dans le cas d'un système D avec récupération de chaleur.

Votre logement n'est équipé que d'un système de ventilation partiel ou très partiel (voir plus loin).

En complément de ce système, une aération suffisante est nécessaire, par simple ouverture des fenêtres. C'est pourquoi, dans le cadre de la certification, des pertes par ventilation sont comptabilisées.

Système D avec récupération de chaleur	Ventilation à la demande	Preuves acceptables caractérisant la qualité d'exécution
<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Diminution globale des pertes de ventilation		0 %



#### Descriptions et recommandations -4-

##### Performance des installations de chauffage



**66 %**

**Rendement  
global  
en énergie  
primaire**



##### Installation de chauffage central

Production	Chaudière, gaz naturel, à condensation
Distribution	Entre 2 et 20 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés
Emission/ régulation	Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Présence d'un thermostat d'ambiance

##### Recommandations :

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
**Bâtiment résidentiel existant**

Numéro : 20250623025342  
Établi le : 23/06/2025  
Validité maximale : 23/06/2035



**Descriptions et recommandations -5-**

**Performance des installations d'eau chaude sanitaire**



**76 %**

**Rendement  
global  
en énergie  
primaire**




**Installation d'eau chaude sanitaire**

Production	Production par chaudière, gaz naturel, couplée au chauffage des locaux
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, entre 1 et 5 m de conduite

**Recommandations :** aucune



## Descriptions et recommandations -6-

Système de ventilation				
				
absent	très partiel	partiel	incomplet	complet



### Système de ventilation

#### N'oubliez pas la ventilation !

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement.  
Le certificateur a fait le relevé des dispositifs suivants.

Locaux secs	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)	Locaux humides	Ouvertures d'évacuation réglables (OER) ou mécaniques (OEM)
Chambre	aucun	Salle de bain/douche	OEM
Séjour	aucun	Toilette	OEM
		Cuisine	OEM

Selon les relevés effectués par le certificateur, seules des ouvertures d'évacuation de l'air vicié sont présentes dans le logement. Le système de ventilation n'est donc pas conforme aux règles de bonne pratique.

**Recommandation :** La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Il est vivement conseillé d'installer un système de ventilation complet.  
Si des améliorations sont apportées à l'étanchéité à l'air, il faut apporter d'autant plus d'attention à la présence d'un tel système. De plus, en cas de remplacement des fenêtres et portes extérieures, la réglementation exige que les locaux secs soient équipés d'ouvertures d'alimentation (naturelles ou mécaniques).

#### Commentaire du certificateur

Les ventilations éventuelles présentes et non reprises dans ce document ne sont pas de type réglable tel que défini par la norme NBN D 50-001.



### Descriptions et recommandations -7-

#### Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm.

sol. photovolt.

biomasse

pompe à chaleur

cogénération



**Installation solaire thermique**

NÉANT



**Installation solaire photovoltaïque**

NÉANT



**Biomasse**

NÉANT



**Pompe à chaleur**

NÉANT



**Unité de cogénération**

NÉANT



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
**Bâtiment résidentiel existant**

Numéro : 20250623025342  
Établi le : 23/06/2025  
Validité maximale : 23/06/2035



### Impact sur l'environnement

Le CO<sub>2</sub> est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. Améliorer la performance énergétique d'un logement et opter pour des énergies renouvelables permettent de réduire ces émissions de CO<sub>2</sub>.

Émission annuelle de CO <sub>2</sub> du logement	3 030 kg CO <sub>2</sub> /an
Surface de plancher chauffée	52 m <sup>2</sup>
Émissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	58 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an

1000 kg de CO<sub>2</sub> équivalent à rouler 8400 km en diesel (4,5 l aux 100 km) ou essence (5 l aux 100 km) ou encore à un aller-retour Bruxelles-Lisbonne en avion (par passager).

### Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de ce logement, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit vous donnera des conseils personnalisés, ce qui vous permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.  
L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).  
Le certificat PEB peut servir de base à un audit logement.



### Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :

- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

### Données complémentaires

Permis de bâtir / d'urbanisme / unique obtenu le : NÉANT  
Référence du permis : NÉANT

Prix du certificat : 167,5 € TVA comprise



# Certificat de Performance Énergétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20250623025509  
Établi le : 23/06/2025  
Validité maximale : 23/06/2035



## Logement certifié

Rue : Rue de la Petite Triperie n° : 9 boîte : 1-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

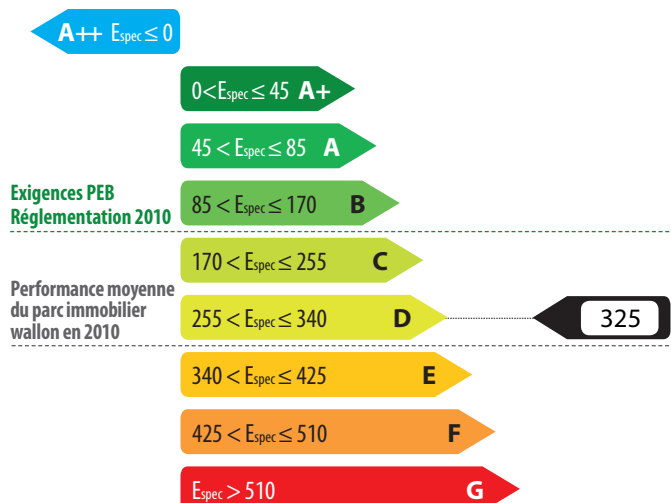


## Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de .....**24 888 kWh/an**

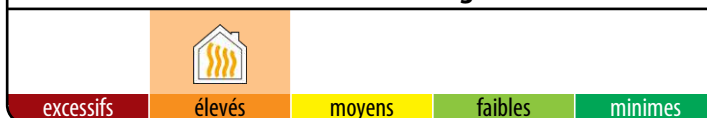
Surface de plancher chauffé : .....**77 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : .....**325 kWh/m².an**

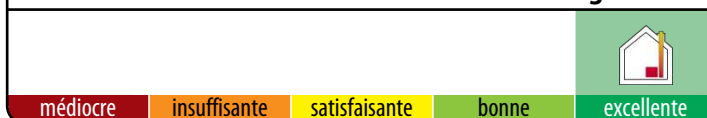


## Indicateurs spécifiques

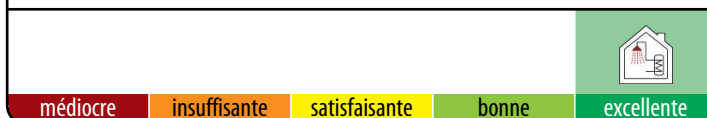
### Besoins en chaleur du logement



### Performance des installations de chauffage



### Performance des installations d'eau chaude sanitaire



### Système de ventilation



### Utilisation d'énergies renouvelables



## Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02851

Nom / Prénom : DECKERS Salomé

Adresse : Rue de Verapaz

n° : 25

CP : 7000 Localité : Mons

Pays : Belgique



Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 02-sept.-2024. Version du logiciel de calcul 4.0.5.

Digitally signed by Salomé Deckers (Signature)  
Date: 2025.06.23 17:19:10 CEST  
Reason: PACE

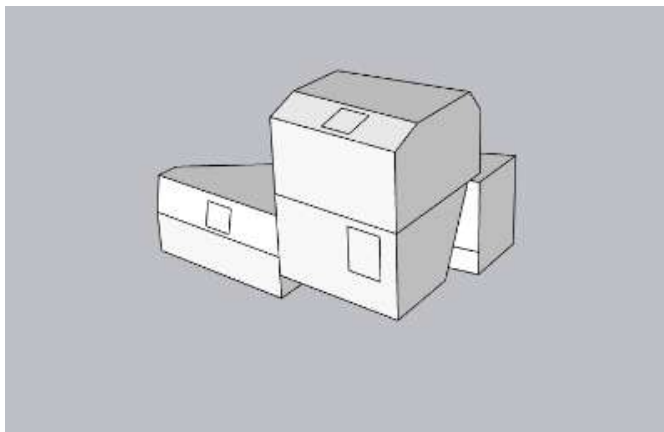
Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be



## Volume protégé



Le volume protégé d'un logement reprend tous les espaces du logement que l'on souhaite protéger des déperditions thermiques que ce soit vers l'extérieur, vers le sol ou encore des espaces non chauffés (cave, annexe, bâtiment mitoyen...). Il comprend au moins tous les locaux chauffés. Lorsqu'une paroi dispose d'un isolant thermique, elle délimite souvent le volume protégé.

Le volume protégé est déterminé conformément au protocole de collecte des données défini par l'Administration.

### Description par le certificateur

Le volume protégé comprend l'ensemble de l'appartement excepté les espaces adjacents non chauffés (combles non accessibles).

Le volume protégé de ce logement est de **231 m<sup>3</sup>**

## Surface de plancher chauffée

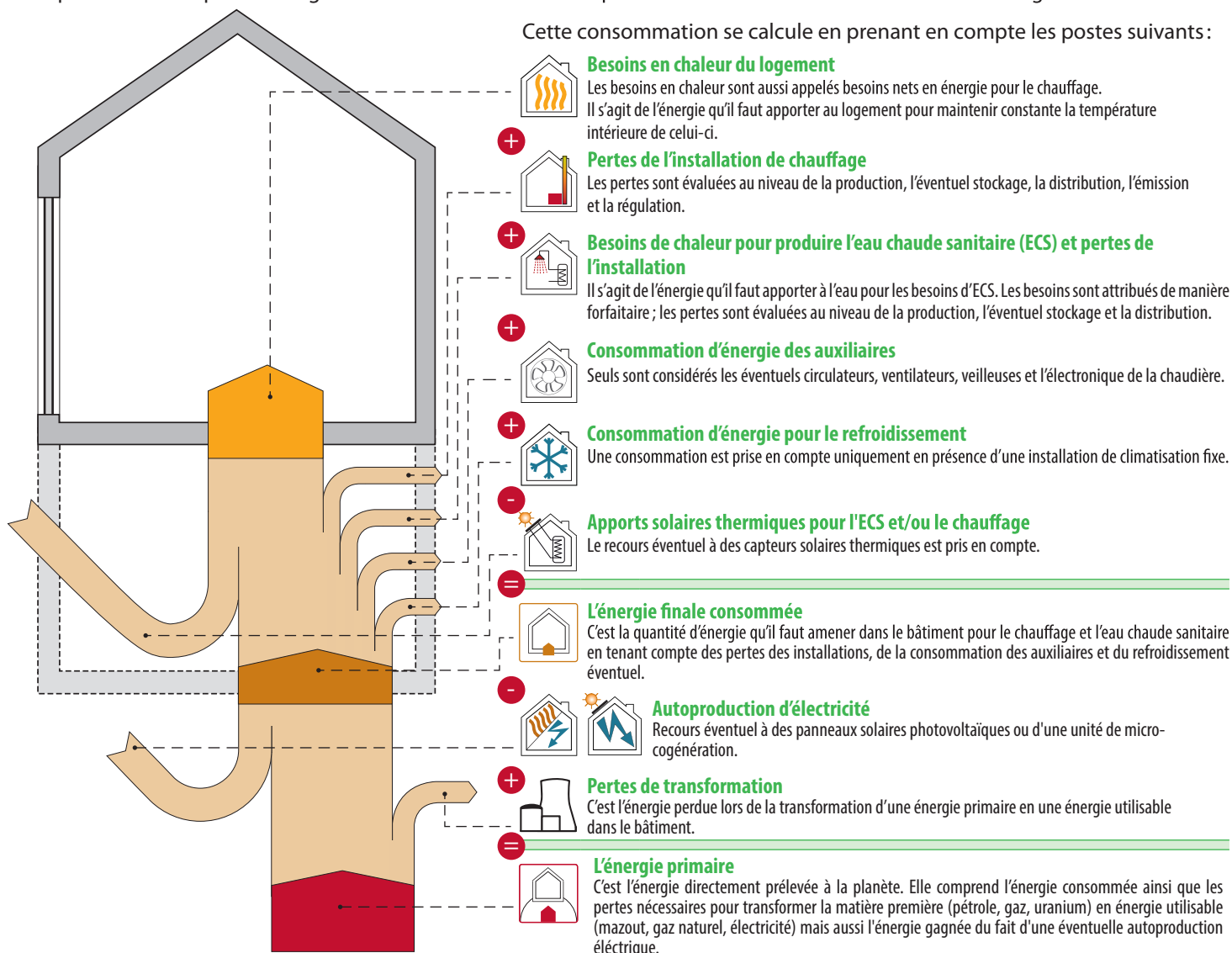
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.an) et les émissions spécifiques de CO<sub>2</sub> (exprimées en kg/m<sup>2</sup>.an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **77 m<sup>2</sup>**

## Méthode de calcul de la performance énergétique

**Conditions standardisées** - La performance énergétique du logement est évaluée à partir de la consommation totale en énergie primaire. Elle est établie pour des conditions standardisées d'utilisation, notamment tout le volume protégé est maintenu à 18° C pendant la période de chauffe, jour et nuit, sur une année climatique type. Ces conditions sont appliquées à tous les logements faisant l'objet d'un certificat PEB. Ainsi, seules les caractéristiques techniques du logement vont influencer sa consommation et non le style de vie des occupants. Il s'agit donc d'une consommation d'énergie théorique en énergie primaire; elle permet de comparer les logements entre eux. Le résultat peut différer de la consommation réelle du logement.

Cette consommation se calcule en prenant en compte les postes suivants:



### L'électricité: une énergie qui pèse lourd sur la performance énergétique du logement.

Pour 1 kWh consommé dans un logement, il faut 2,5 kWh d'énergie dans une centrale électrique. Les pertes de transformation sont donc importantes, elles s'élèvent à 1,5 kWh.

#### EXEMPLE D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Consommation finale en chauffage	10 000 kWh
Pertes de transformation	15 000 kWh
Consommation en énergie primaire	25 000 kWh

À l'inverse, en cas d'auto-production d'électricité (via panneaux photovoltaïques ou cogénération), la quantité d'énergie gagnée est aussi multipliée par 2,5; il s'agit alors de pertes évitées au niveau des centrales électriques.











#### EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

Panneaux photovoltaïques	- 1 000 kWh
Pertes de transformation évitées	- 1 500 kWh
Économie en énergie primaire	- 2 500 kWh

Actuellement, les autres énergies (gaz, mazout, bois...) ne sont pas impactées par des pertes de transformation.

## Évaluation de la performance énergétique

La consommation totale d'énergie primaire du logement est la somme de tous les postes repris dans le tableau ci-dessous. En divisant ce total par la surface de plancher chauffée, la consommation spécifique d'énergie primaire, *Espec*, est obtenue. C'est sur cette valeur *Espec* que le label de performance du logement est donné.

			kWh/an
	Besoins en chaleur du logement	<div></div>	18 600
	Pertes de l'installation de chauffage	<div></div>	4 689
	Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation	<div></div>	1 109
	Consommation d'énergie des auxiliaires	<div></div>	196
	Consommation d'énergie pour le refroidissement	<div></div>	0
	Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage	<div></div>	0
		=	
	Consommation finale	<div></div>	24 594
	Autoproduction d'électricité	<div></div>	0
	Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité	<div></div>	295
	Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité	<div></div>	0
		=	
	Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus	<div></div>	24 888 kWh/an
	Surface de plancher chauffée	/	77 m <sup>2</sup>
		=	
	Consommation spécifique d'énergie primaire du logement ( <i>Espec</i> ) Elle est obtenue en divisant la consommation annuelle par la surface de plancher chauffée. Cette valeur permet une comparaison entre logements indépendamment de leur taille.	255 < <i>Espec</i> ≤ 340 <b>D</b>	325 kWh/m <sup>2</sup> .an

Ce logement obtient une classe D






La consommation spécifique de ce logement est environ 1,9 fois supérieure à la consommation spécifique maximale autorisée si l'on construisait un logement neuf similaire à celui-ci en respectant au plus juste la réglementation PEB de 2010.

### Preuves acceptables

Le présent certificat est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés «preuves acceptables» et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés dans le bâtiment, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent, par exemple, les caractéristiques thermiques des isolants, des données techniques relatives à certaines installations telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

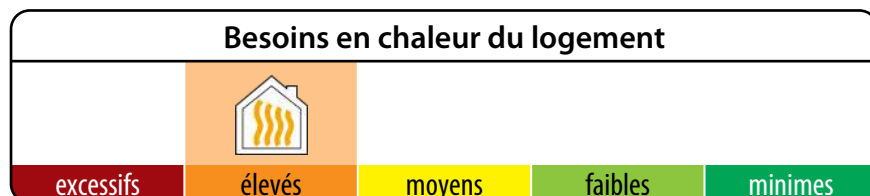
À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 <b>Isolation thermique</b>	Dossier de photos localisables	T1 - Plafond vers combles non accessibles - Bâti principal : Laine minérale 10 cm
	Dossier de photos localisables	T2 - Toiture à versants : XPS 4 cm
 <b>Étanchéité à l'air</b>	Pas de preuve	
 <b>Ventilation</b>	Pas de preuve	
 <b>Chauffage</b>	Pas de preuve	
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Pas de preuve	



## Descriptions et recommandations -1-

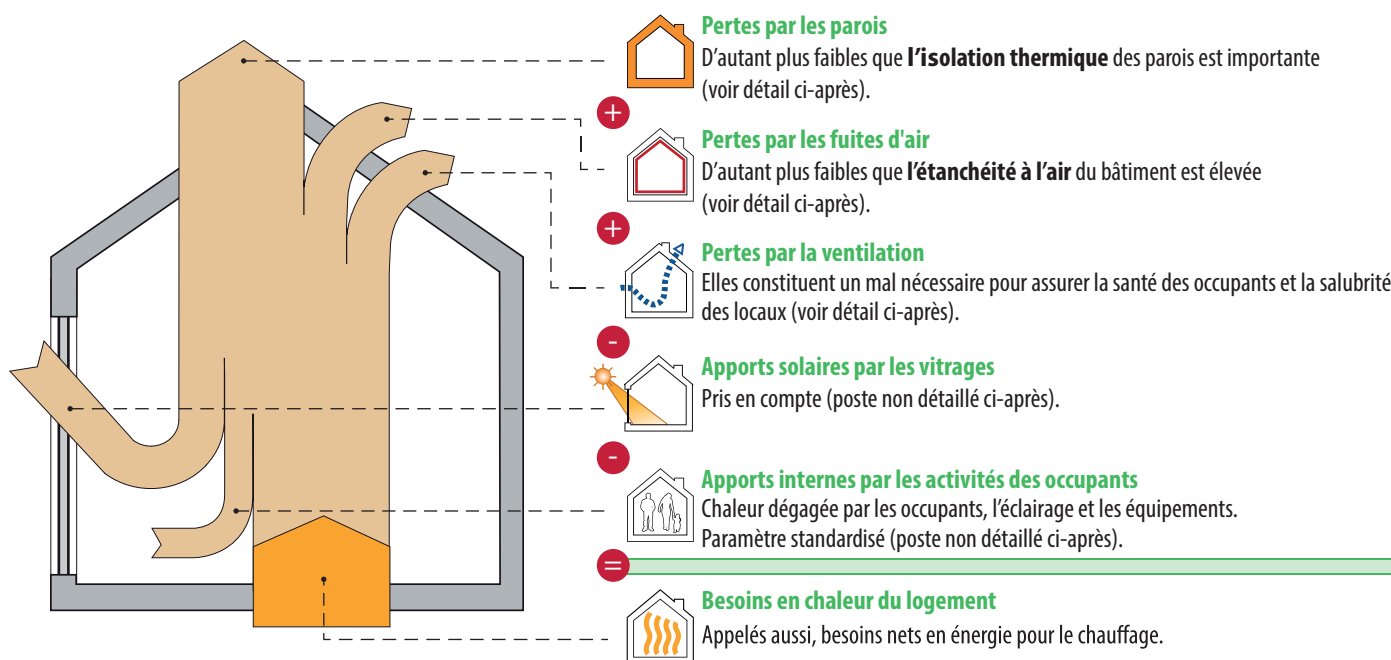
Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



**243**  
kWh/m<sup>2</sup>.an

**Besoins nets en énergie (BNE)**  
par m<sup>2</sup> de plancher chauffé et par an

Ces besoins sont les apports de chaleur à fournir par le chauffage pour maintenir constante la température intérieure du logement. Ils dépendent des pertes par les parois selon leur niveau d'isolation thermique, des pertes par manque d'étanchéité à l'air, des pertes par la ventilation mais aussi des apports solaires et des apports internes.



### Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination	Surface	Justification
①	<b>Parois présentant un très bon niveau d'isolation</b>		La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.
		AUCUNE	
②	<b>Parois avec un bon niveau d'isolation</b>		La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.
		AUCUNE	




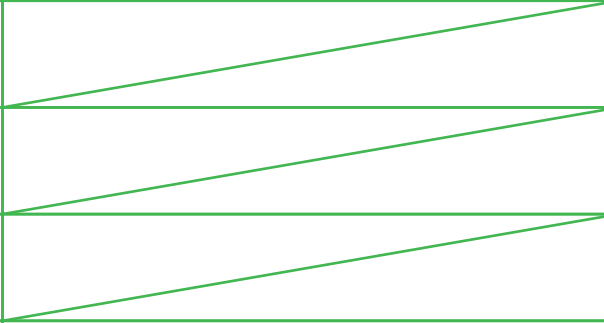


suite →

## Descriptions et recommandations -2-



### Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination		Surface	Justification
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue				
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	T1	Plafond vers combles non accessibles - Bâti principal	14,6 m²	Laine minérale (MW), 10 cm
	T2	Toiture à versants	11,5 m²	Polystyrène extrudé (XPS), 4 cm
	F7	DV Bois	1,9 m²	Double vitrage ordinaire - ( $U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$ ) Châssis bois
	F8	Velux	2,1 m²	Double vitrage ordinaire - ( $U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$ ) Châssis bois
	F14	Coupole	1,8 m²	Coupole synthétique - ( $U_g = 3 \text{ W/m}^2.K$ ) Châssis PVC
④ Parois sans isolation				
Recommandations : à isoler.				
	M1	Mur briques - Bâti principal - Façade arrière	27,5 m²	
	M1a	Mur briques - Annexes	10,3 m²	
	M2	Mur enduit - Bâti principal - Façade avant	25,4 m²	
	F4	SV Bois	1,5 m²	Simple vitrage - ( $U_g = 5,7 \text{ W/m}^2.K$ ) Châssis bois
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue				
Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	T1a	Plafond vers combles non accessibles - Annexe	19,8 m²	Présence inconnue d'un isolant de toiture qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie
	T4	Toiture plate	8,6 m²	Présence inconnue d'un isolant de toiture qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie

suite →

suite →



### Descriptions et recommandations -3-



#### Pertes par les parois - suite

*Les surfaces renseignées sont mesurées suivant  
le protocole de collecte des données défini par l'Administration.*

Type	Dénomination		Surface	Justification
	M5	Mur creux briques - Pignon latéral	17,8 m <sup>2</sup>	Présence inconnue d'un isolant de mur qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie
	M7	Mur squelette bois - Annexe	7,0 m <sup>2</sup>	Présence inconnue d'un isolant de mur qui n'était pas visible lors de la visite et pour lequel aucune preuve acceptable n'a été fournie

## Descriptions et recommandations -4-



### Pertes par les fuites d'air

Améliorer l'étanchéité à l'air participe à la performance énergétique du bâtiment, car, d'une part, il ne faut pas réchauffer l'air froid qui s'insinue et, d'autre part, la quantité d'air chaud qui s'enfuit hors du bâtiment est réduite.

Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air

☒ Non : valeur par défaut : 12 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

☐ Oui

**Recommandations :** L'étanchéité à l'air doit être assurée en continu sur l'entièreté de la surface du volume protégé et, principalement, au niveau des raccords entre les différentes parois (pourtours de fenêtre, angles, jonctions, percements ...) car c'est là que l'essentiel des fuites d'air se situe.



### Pertes par ventilation

Pour qu'un logement soit sain, il est nécessaire de remplacer l'air intérieur vicié (odeurs, humidité, etc...) par de l'air extérieur, ce qui inévitablement induit des pertes de chaleur. Un système de ventilation correctement dimensionné et installé permet de réduire ces pertes, en particulier dans le cas d'un système D avec récupération de chaleur.

Votre logement n'est équipé que d'un système de ventilation partiel ou très partiel (voir plus loin).

En complément de ce système, une aération suffisante est nécessaire, par simple ouverture des fenêtres. C'est pourquoi, dans le cadre de la certification, des pertes par ventilation sont comptabilisées.

Système D avec récupération de chaleur	Ventilation à la demande	Preuves acceptables caractérisant la qualité d'exécution
<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Diminution globale des pertes de ventilation		0 %



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
**Bâtiment résidentiel existant**

Numéro : 20250623025509

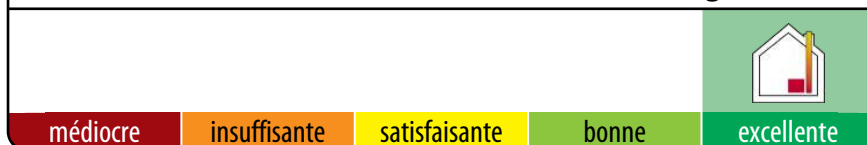
Établi le : 23/06/2025

Validité maximale : 23/06/2035



**Descriptions et recommandations -5-**

**Performance des installations de chauffage**



**80 %**

**Rendement  
global  
en énergie  
primaire**



**Installation de chauffage central**

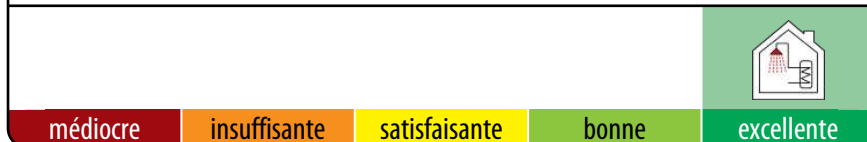
Production	Chaudière, gaz naturel, à condensation
Distribution	Aucune canalisation non-isolée située dans des espaces non-chauffés ou à l'extérieur
Emission/ régulation	Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Présence d'un thermostat d'ambiance
Recommandations : aucune	





### Descriptions et recommandations -6-

#### Performance des installations d'eau chaude sanitaire



**72 %**

**Rendement  
global**  
en énergie  
primaire



#### Installation d'eau chaude sanitaire

Production	Production instantanée par chaudière, gaz naturel, couplée au chauffage des locaux, régulée en T° variable (la chaudière n'est pas maintenue constamment en température), date de fabrication inconnue (1)
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, moins de 1 m de conduite

#### Justification :

(1) aucune information disponible

**Recommandations :** aucune

## Descriptions et recommandations -7-

Système de ventilation				
				
absent	très partiel	partiel	incomplet	complet



### Système de ventilation

#### N'oubliez pas la ventilation !

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement.  
Le certificateur a fait le relevé des dispositifs suivants.

Locaux secs	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)	Locaux humides	Ouvertures d'évacuation réglables (OER) ou mécaniques (OEM)
Chambre	OAR	Salle de bain/douche	OER
Séjour	OAR	Cuisine	aucun

Selon les relevés effectués par le certificateur, votre logement est équipé d'un système A partiel.  
Dans un système A, l'alimentation en air neuf et l'évacuation de l'air vicié sont toutes les deux naturelles, c'est-à-dire sans ventilateur.

**Recommandation :** La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Il est vivement conseillé d'installer un système de ventilation complet.  
Si des améliorations sont apportées à l'étanchéité à l'air, il faut apporter d'autant plus d'attention à la présence d'un tel système. De plus, en cas de remplacement des fenêtres et portes extérieures, la réglementation exige que les locaux secs soient équipés d'ouvertures d'alimentation (naturelles ou mécaniques).

#### Commentaire du certificateur

Les ventilations éventuelles présentes et non reprises dans ce document ne sont pas de type réglable tel que défini par la norme NBN D 50-001.



### Descriptions et recommandations -8-

#### Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm.

sol. photovolt.

biomasse

pompe à chaleur

cogénération



**Installation solaire  
thermique**

NÉANT



**Installation solaire  
photovoltaïque**

NÉANT



**Biomasse**

NÉANT



**Pompe à chaleur**

NÉANT



**Unité de  
cogénération**

NÉANT



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
**Bâtiment résidentiel existant**

Numéro : 20250623025509  
Établi le : 23/06/2025  
Validité maximale : 23/06/2035



### Impact sur l'environnement

Le CO<sub>2</sub> est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. Améliorer la performance énergétique d'un logement et opter pour des énergies renouvelables permettent de réduire ces émissions de CO<sub>2</sub>.

Émission annuelle de CO <sub>2</sub> du logement	4 553 kg CO <sub>2</sub> /an
Surface de plancher chauffée	77 m <sup>2</sup>
Émissions spécifiques de CO <sub>2</sub>	59 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an

1000 kg de CO<sub>2</sub> équivalent à rouler 8400 km en diesel (4,5 l aux 100 km) ou essence (5 l aux 100 km) ou encore à un aller-retour Bruxelles-Lisbonne en avion (par passager).

### Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de ce logement, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit vous donnera des conseils personnalisés, ce qui vous permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.  
L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).  
Le certificat PEB peut servir de base à un audit logement.



### Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :

- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

### Données complémentaires

Permis de bâtir / d'urbanisme / unique obtenu le : NÉANT  
Référence du permis : NÉANT

Prix du certificat : 167,5 € TVA comprise

Mari Magdeleine 16/06/15  
015h50

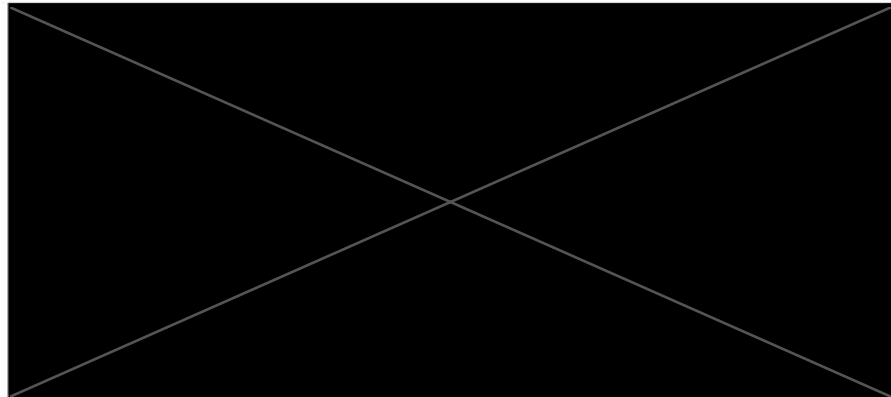
## CONTRAT DE BAIL A LOUER

Entre les soussignés :

domiciliée à :

dénommé le "bailleur"  
**ET**

domiciliée à :



dénommé le "preneur"

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1 : Objet

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un appartement située à  
**7000 MONS Rue de la Petit Triperie 9 bte 2 (1<sup>er</sup> étage)**  
et comprenant : Séjour, Cuisine, SDB, 1 Chambre.

ci-après dénommé "**LE BIEN LOUE**" parfaitement connu qui déclare l'avoir examiné attentivement.  
Il reconnaît que le bien loué est en parfait état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

### Article 2 : Durée

Le présent bail est réputé conclu pour un durée de :

**Soit :**

**Neuf années**, prenant cours le ++++++++ se terminant le ++++++++ .

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

**Soit :**

**1 An** (Bail dit de courte durée, et de maximum trois ans)

prenant cours le 15/06/2015

et se terminant le 14/06/2016

Résiliable à l'expiration de chaque période de 1 an, moyennant préavis notifié au moins trois mois à l'avance.

### Article 3 : Fin de bail

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties à convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant , en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment , mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail soit pas résilié pendant la première année ;



- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année. **Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement du bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.**

Lorsque que le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

**Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée**, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

#### Article 4 : Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **425,00 €**

payable par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, les paiements se feront au compte n° **BE27 9201 0077 2673**

au nom de Mrs Soudant & Soudant en numéraire ayant cours légal en Belgique et sans aucune retenue pour taxes, impôts et frais quelconques.

Toute somme due par le preneur produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur un intérêt de un et demi pour cent par mois à partir de son échéance.

L'intérêt de tout mois commencé est du pour le mois entier.

A défaut de paiement d'un mois de loyer par le preneur, le bailleur pourra également demander en justice la résiliation du bail aux torts du preneur.

Les frais de rappel seront portés en compte au prix de 3,50 € par courrier normal et au prix de 7,50 € par courrier recommandé

#### Article 5 : Révision du loyer et des charges

a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennal.

A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins du loyer exigible en raison de travaux effectuée à ses frais dans le bien loué.

b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> mois précédent l'expiration du triennal en cours.

c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennal suivant celui qui expire.

d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

#### Article 6 : Indexation

Le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de Mai 2015 . Soit points.  
L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédents celui de la demande.

Les clauses resteront valables en cas de réforme de l'index.

#### Article 7 : Garantie

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, la somme de 850,00 € égale à deux mois de loyer.

Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. La garantie locative ne pourra être remboursée qu'après la preuve de paiement de la facture de clôture des eaux, pour laquelle le bailleur peut être tenu au paiement.

#### Article 8 : Impôts

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts ou redevance mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province, la commune ou autres, sont à charges du preneur même si une loi les mettrait à la charge du bailleur ou si ce dernier en faisait le paiement.

#### Articles 9 : Charges

##### A. Chauffage

Les frais de chauffage des lieux sont à charge exclusive du preneur ainsi que les réparations de chaudières radiateurs, brûleur, canalisations et pompes

Les remplacements éventuels des vannes, robinets, thermostats et brûleur sont à charge du preneur.

La chaudière devenue défectueuse sera remplacée par le bailleur à ses frais.

##### B. Eaux, gaz, électricité

Le preneur versera au bailleur une provision pour l'eau de 15,00 €/mois étant donné que le compteur d'eau est commun avec l'appartement du Rez. Le preneur supportera ses frais personnels de consommation d'eau, de gaz, d'électricité ainsi que les frais d'abonnements, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

L'entretien des canalisations et accessoires sera aussi à charge du preneur.

#### Articles 10 : Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Il s'engage à souscrire le contrat d'assurance incendie au plus tard à la remise des clefs et à fournir copie du contrat et la preuve de son paiement chaque année.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil.

#### Article 11 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité et des ascenseurs.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture aux corniches, gouttières, et au gros-œuvre de l'immeuble dont la réparation incombe à ce dernier.  
A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.  
Les peintures extérieures devenues nécessaires seront effectuées par le preneur.  
Le bailleur fournira gratuitement la peinture et le mastic



d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

e) Sont à charge du preneur :

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués. Le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré.
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées et l'entretien des volets,
- l'entretien et le remplacement des détecteurs de fumée et CO<sub>2</sub>,
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge.
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel
- le détartrage des appareils chauffe-eau et canalisations et l'entretien des appareils de chauffage.
- le nettoyage de la fosse septique, fosse d'aisance, des égouts ainsi que la vidange y compris lors de son départ. (preuve)
- nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, ...
- l'entretien complet du jardin ainsi que la taille des arbres (abattage si nécessaire), haies, pelouses, ...

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins

Le preneur a le droit, moyennant accord spécial et écrit du bailleur, d'effectuer dans les lieux loués toute installation sanitaire ou autre utile à son confort.

Il est entendu que les installations ci-dessus restent la propriété du bailleur sans indemnité pour le preneur. Le bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger le retrait de ces installations (sans dégâts) au frais et dépens du preneur.

g) Le preneur s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts au bien loué.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite

i) L'entretien des portes, châssis, volets, portes basculantes, charnières, serrures, crémones, ainsi que le remplacement éventuel des ressorts sont à charge du preneur.

j) Si des travaux importants s'avéraient nécessaires, le preneur ne pourrait réclamer aucune diminution du loyer, même qu'ils dureraient plus de quarante jours

#### Article 12 : Etat des lieux d'entrée et de sortie

a) Un état des lieux détaillé sera dressé dans le mois de la prise en location, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties mais au frais du preneur.

Les parties désignent comme expert :

Un état des lieux détaillé sera dressé à la sortie des lieux dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

#### Article 13 : Destination des lieux

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il entretiendra le bien loué en bon père de famille, sans pouvoir aucunement en changer la destination (non commerciale), sous-louer, en tout ou en partie, ni recéder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30/4/1951 sur les baux commerciaux.

#### Article 14 : Election de domicile

Le preneur déclare être domicilié dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique

#### Article 15 : Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

9 H.

**Article 16 : Vente de la maison**

a) Si le bail à date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et aux conditions prévues par l'article 3 du bail.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte notarié de vente.

**Article 17 : Affichage et visite des lieux**

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué (même fixées à l'intérieur) et de la laisser visiter librement et complètement trois jours par semaine (dont un samedi) à raison de deux heures consécutives, entre 9 et 21 heures. Ces jours et heures seront à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

**Article 18 : Enregistrement**

L'enregistrement du présent bail ainsi que les frais, droits et amendes éventuels qui en résulteront sont à charge du bailleur.

**Article 19 : Obligations solidaires**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant droits

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Aux présentes est intervenu

Mr - Mme

né à

le

profession :

Etat civil :

Adresse : Rue

Localité :

qui déclare s'engager solidairement et indivisiblement avec le locataire pour tout ce que prévoit le présent bail.

Approuvé ratures de lignes  
mots nuls dans le présent bail.

**Conditions particulières**

Le preneur s'engage à restituer le bien en parfait état d'entretien et de propreté. Si l'état de propreté du bien n'est pas satisfaisant à sa sortie, le Preneur s'engage à verser une somme de 250,00 € pour frais de nettoyage, ou plus si nécessaire.

Les animaux sont interdits.

En annexe : Arrêté Royal du 8 Juillet 1997 sur les conditions minimales d'un logement

Arrêté Royal du 4 Mai 2007 relatif aux baux à loyer en R.W.

Fait en 3 exemplaires dont un pour l'enregistrement.

A Mons, le 05/06/2015

le bailleur  
lu et approuvé

le preneur  
lu et approuvé

le garant  
lu et approuvé

LU & APPROUVÉ

**Annexe 2 : Annexe à l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code Civil**

**BAUX A LOYER RELATIVES AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGIONS WALLONNES**

**Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer**

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

**Législation fédérale relative aux baux à loyer**

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

**1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive**

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogré dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles prévoient elles-mêmes le contraire.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogré dans le contrat.

**2) Bail écrit obligatoire**

Un bail affermé à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties avant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

**3) Enregistrement du bail**

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

**4) Durée et résiliation du bail**

**a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis**

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

**b. Bail de 9 ans**

**i. Généralités**

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal ;
- un bail écrit sans indication de durée ;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chaque des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

**ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans**

**1. Résiliation dans le chef du bailleur**

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

**2. Résiliation dans le chef du preneur**

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

**c. Bail de courte durée**

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

**d. Bail de longue durée**

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.).

**e. Bail à vie**

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

**5) Révision du loyer**

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le



bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

#### 6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

#### 7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au Juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

#### 8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

#### 9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facilités de congé.

#### 10) Aide juridique et assistance judiciaire

##### a. Aide juridique

##### 1. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou

une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

##### ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

##### b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

**Art. 6. Le logement doit disposer au moins :**

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;
  - 2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
  - 3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :
    - a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
    - b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
    - c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;
    - 4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;
    - 5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;
    - 6° d'une accessibilité permanente aux tuyaux relatifs aux installations électriques du logement.
- Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

**Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment,**

directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants. Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

**Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.**

Donné à Bruxelles, le 8 juillet 1997.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

S. DE CLERCK

**Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer,

notamment l'article 2, modifié par la loi du 13 avril 1997;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 18 mars 1997;

Vu la décision du Conseil des Ministres du 21 mars 1997 au sujet de la demande d'avis dans un délai d'un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 9 juin 1997, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté on entend par :**

- logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation :** les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

**Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézards, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.**

**Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.**

**Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel.** Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit

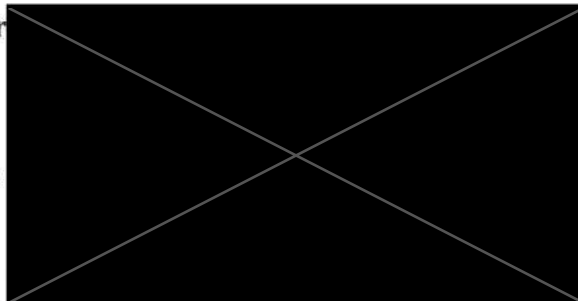
Etat des lieux de l'immeuble sis a : Rue de laPetite Triperie, 9/1 (1<sup>er</sup> étage)  
7000 MONS



Type : Appartement 1 chambre

Date de prise de cours du contrat : 01/07/2008

Entre d'une part le preneur



Et d'autre part le bailleur :

Il a été procédé contradictoirement à l'état d'entrée des lieux du bien susnommé. (PE = parfait état , complet et en ordre de marche ) .

### Relevé des constatations :

#### Hall d'Entrée :

Electricité : 1 interrupteur(s) et 6 prise(s) de courant en PE 1 point(s) lumineux en PE . type : .....

Plafond : matériau : Plafond en plâtre peint en blanc

état : Bon état

Murs : matériau : Plâtre peint en gris clair

état : Bon état

Sol : matériau : Parquet lustré

état : Bon état

Plinthes : matériau : Plâtre peint en blanc

état : Bon état

Châssis : nombre : 1 matériau : Bois vernis

état : Bon état

vitrage : simple double état : Bon état

Porte(s) : nombre : 1 matériau : Plâtre peint en blanc

état : Bon état

Porte(s) : nombre : 1 matériau : Plâtre peint en blanc

état : Bon état

Radiateur : Type : Radiateur à eau

Calorimètre : Radiateur à eau

Divers/remarques : Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau

Radiateur à eau






Baignoire : type : Tub Encastré  
 état : PS (3 liges coup)  
 retenue évacuation d'eau : PS  
 robinetterie : type : mixte état : PS me couché  
 Lavabo : type : plan blanc pied carré  
 état : PS me couché  
 retenue évacuation d'eau : PS  
 robinetterie : type : mixte état : PS me couché  
 W.C. : Type : P.V. blanc  
 Evacuation d'eau : PS  
 Chasse : PS PS couché  
 Lunette de wc : PS et bonnet  
 Mobilier : composition : 1 table sans plan  
1 table aluminium en verre ou 1 table  
 Divers/remarques :

### Chambre 1 :

Situation :  
 Electricité : 3 interrupteur(s) et 1 prise(s) de courant en PE 1 point(s) lumineux en PE type :  
 Plafond : matériau : Plafond peint en blanc  
 état : PS me couché  
 Murs : matériau : peinture blanche  
 état : PS me couché  
 Sol : matériau : carrelage  
 état : PS me couché  
 Plinthes : matériau : bois  
 état : PS me couché  
 Escalier : matériau : bois  
 état : PS me couché  
 Rampe d'escalier : matériau : bois  
 état : PS me couché  
 Châssis : nombre : 2 matériau : 1 verre en PS 1 verre en verre  
 état : PS me couché  
 vitrage : simple double état : PS me couché  
 Porte(s) : nombre : 1 matériau : bois clé(s) :  
 état : PS me couché  
 Porte(s) : nombre : 1 matériau : bois clé(s) :  
 état : PS me couché  
 Radiateur : Type : 1 Etat : PS me couché  
 Calorimètre : Thermomètre en PS  
 Divers/remarques :





**Divers :**

Tableau électrique : situation : H.02 état : Po  
composition : .....

Compteur d'eau : situation : Cave état : B

Prise téléphone : oui - ~~non~~ situation : L.010006

Prise télé-distribution : oui - ~~non~~ situation : 9

Sonnerie/carillon : oui - ~~non~~ situation : H.0100

Fosse septique : oui - non a été vidangée à la rentrée du locataire

Cheminée : A été ramonée à l'entrée du locataire

Chauffe-eau fait l'objet d'un détartrage à l'entrée du locataire

Parlophone : oui - non situation : ..... état : .....

Boîte aux lettres : type : boîte d'entrée situation : .....

Adoucisseur d'eau : type : ..... situation : .....

Cartouche anti-calcaire : oui - non situation : .....

Tous les volets extérieurs en PE de fonctionnement : .....

Tous les circuits électriques en PE de fonctionnement : oui

Tous les circuits d'amenées d'eau et évacuation d'eaux usées en PE de fonctionnement : oui

Relevé des compteurs : Electricité compteur n° : 214.1824 Relevé : 44122 Kwh

Gaz : compteur n° : 225.19305 Relevé : 5102,93 Kwh M3

Eau : compteur n° : Comme Relevé : 638,85 Kwh

Clefs : reçu les clefs suivantes : 2 clefs 1er B.5  
2 clefs 2nd B.5

Fait à Mons en double exemplaires le 09/06/2015

Remplace et annule tout état des lieux antérieur.

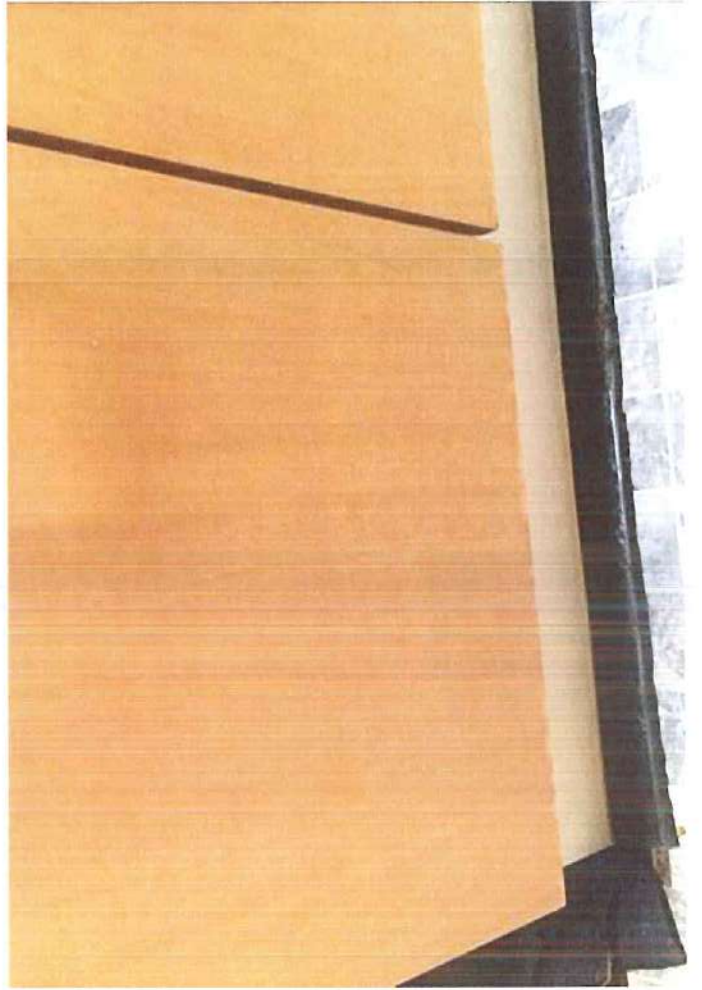
Lu et approuvé le rapport de 4 pages et 18 photos

Les preneurs

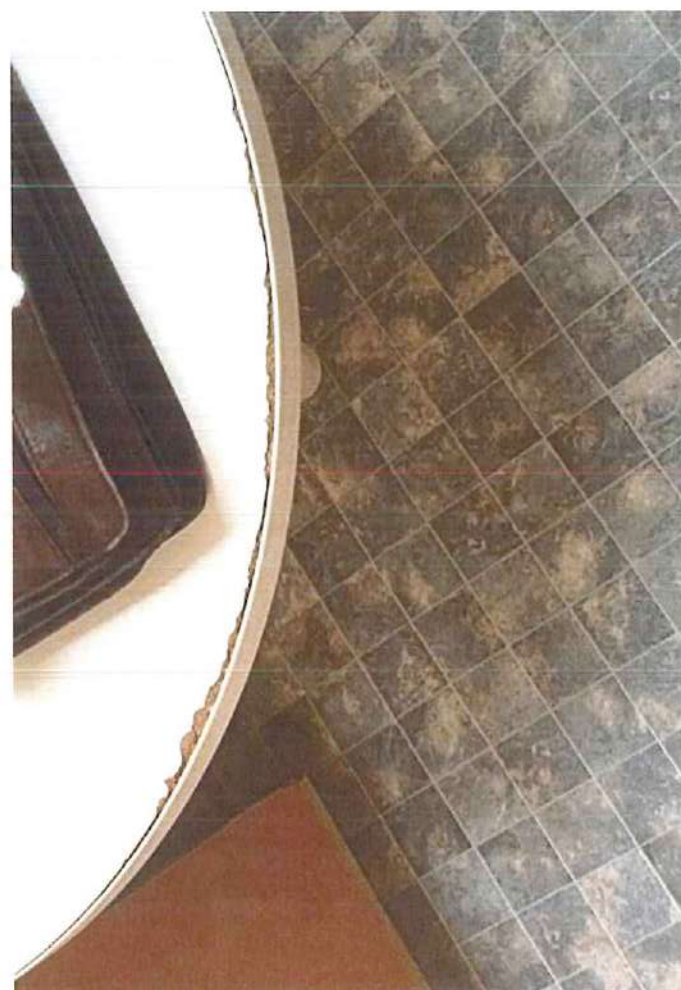
U -

le bailleur

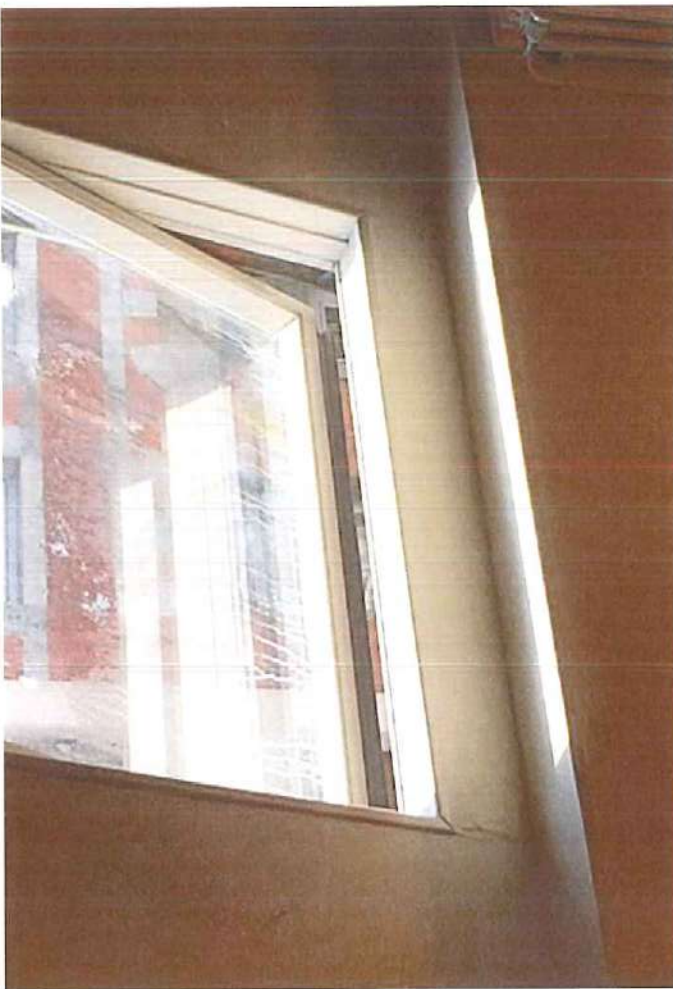
[Signature]



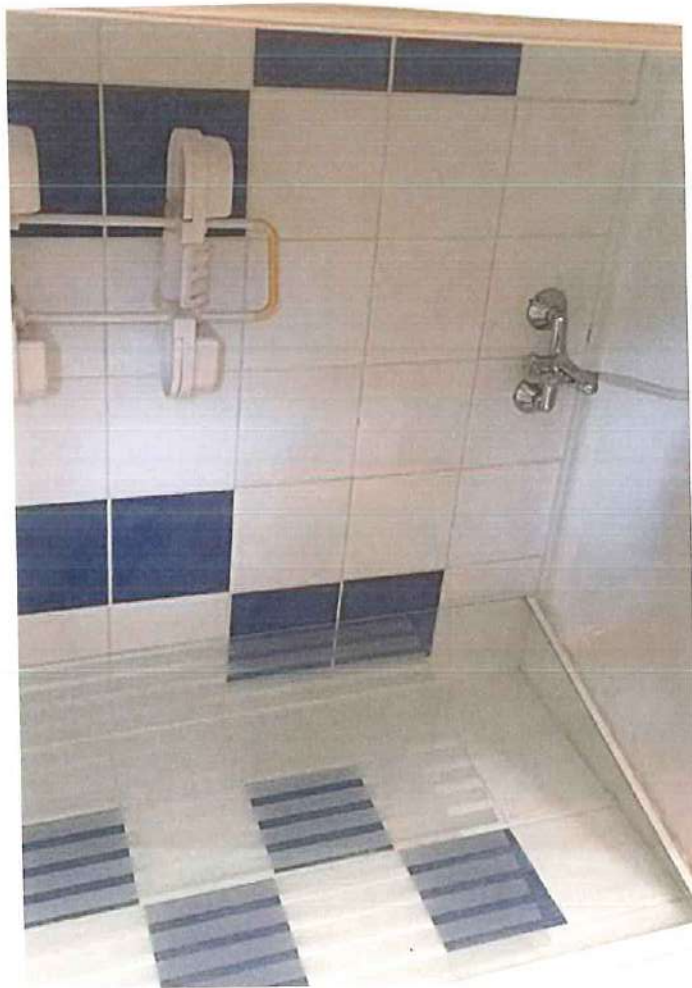


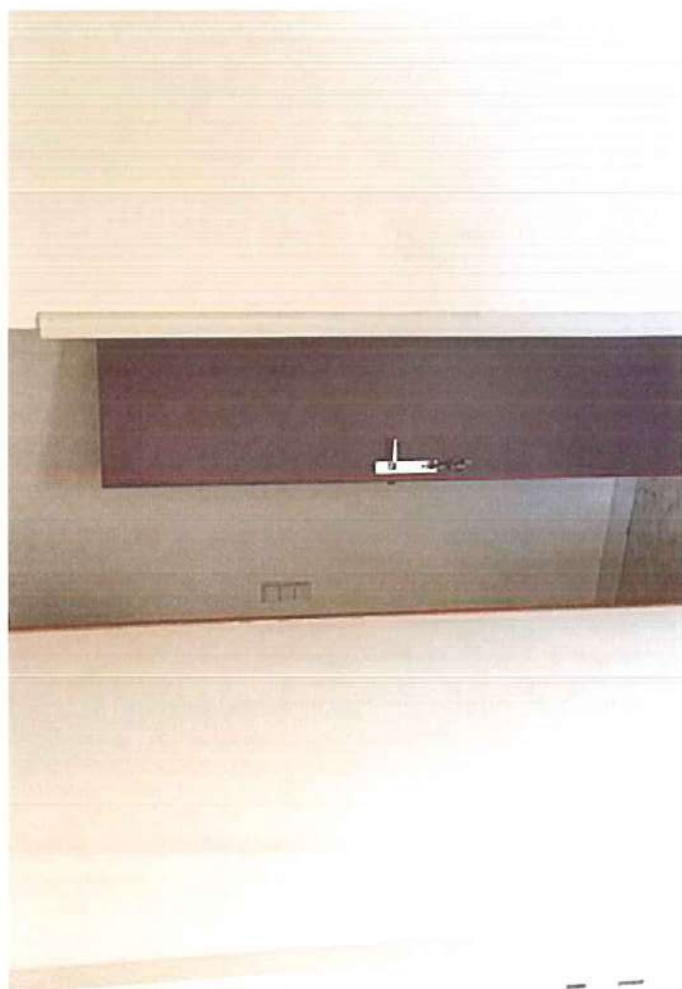
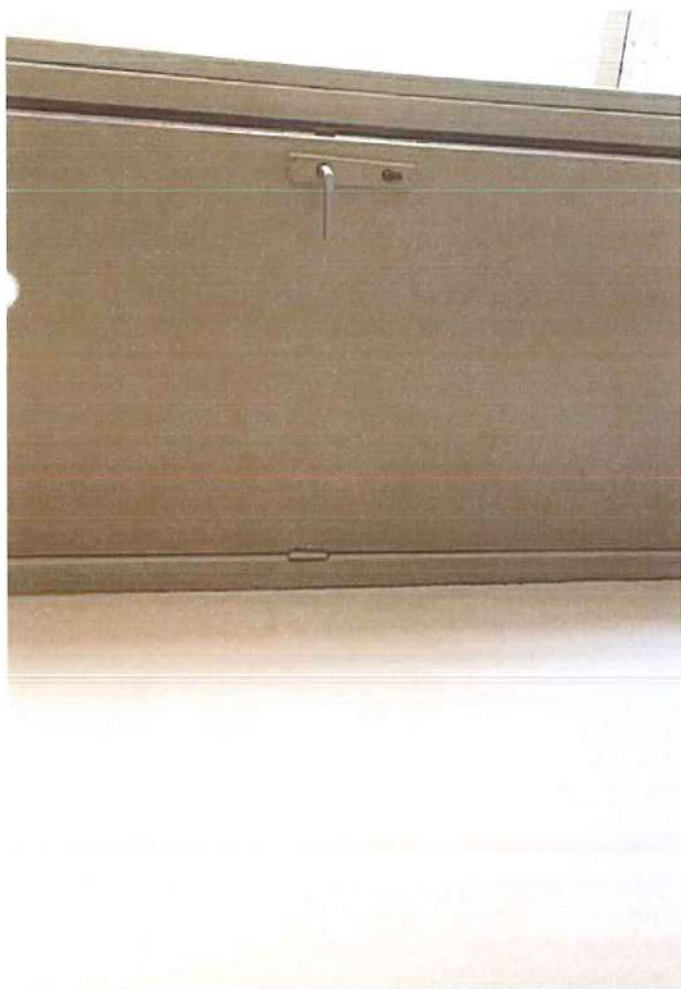




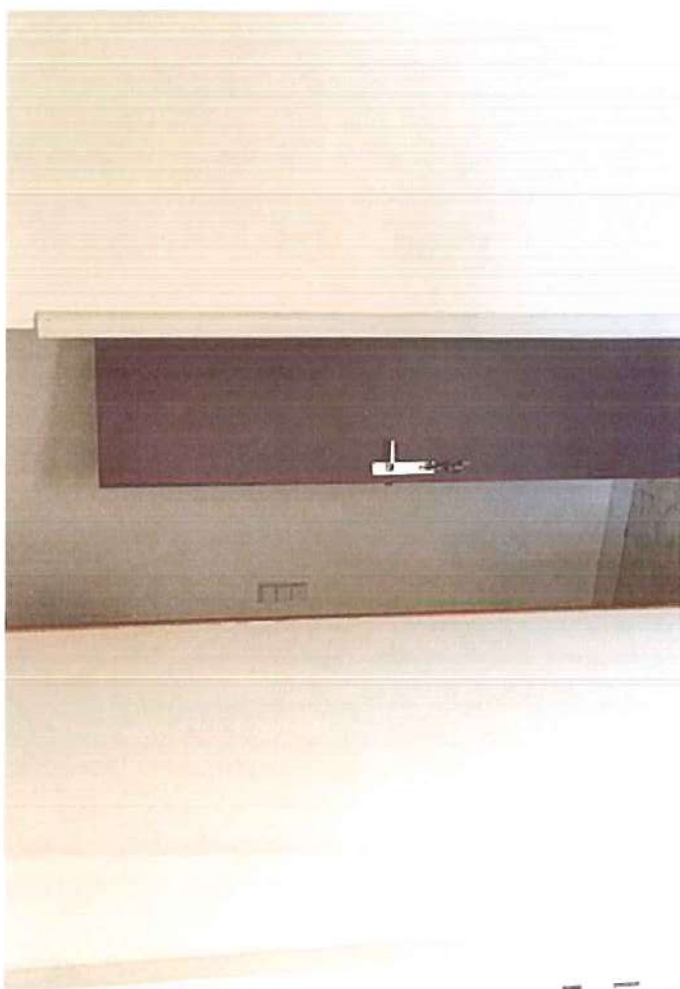
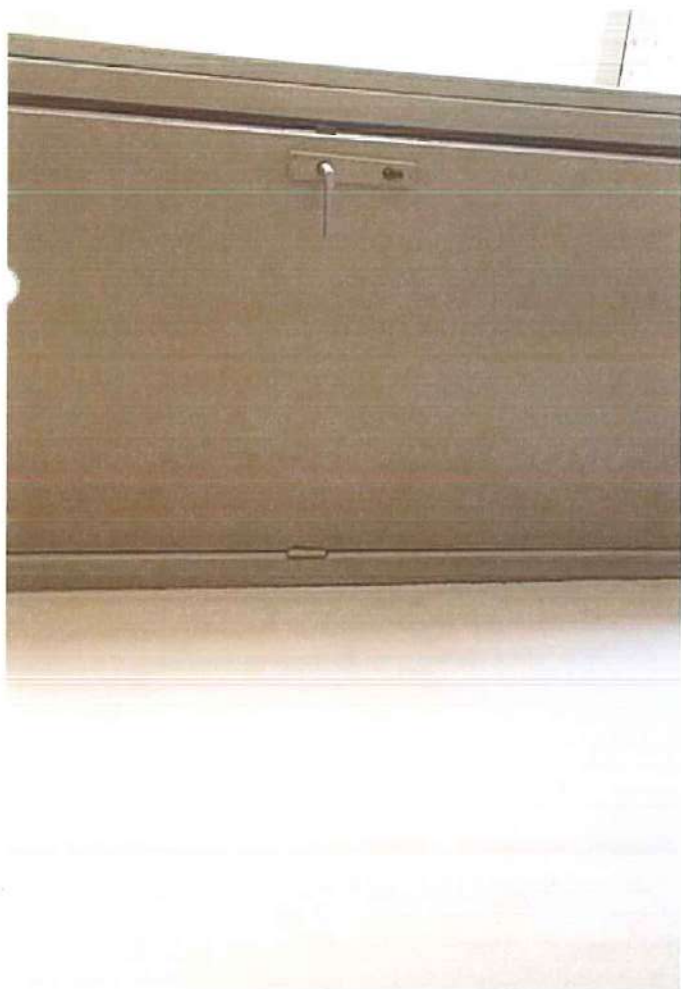












À:  
Objet:

De : NATHALIE M.H. DUEZ [<mailto:nathalie.duez@minfin.fed.be>] De la part de rzsj.divers.mons1

Envoyé : jeudi 25 juin 2015 11:40

À : Geoffrey Soudant

Objet : Re: Enregistrement d'un bail

Monsieur,

Nos services accusent réception de l'acte sous seing privé portant bail dont mention ci-dessous. Par la présente, nous portons à votre connaissance que, conformément à la procédure en vigueur depuis le 01/12/2012, le bail en question a été soumis, ce jour, à la formalité de l'Enregistrement sous la référence suivante : **2015 F40 62SP 47 40 342**.

Celui-ci sera, dès lors, consultable sous peu sur le portail "Myminfin". Nous ne sommes malheureusement plus autorisés à procéder aux impressions de baux sous seing privés.

Pour toute information complémentaire, nous vous invitons à prendre contact avec le "call center" du SPF Finances : 0257/257.57

Sincères salutations,  
Pour le Receveur  
Vincent Hubert  
Conseiller

Madame, Monsieur,

Veillez trouver en pièce jointe un bail, ses annexes et son état des lieux.

Merci de bien vouloir faire l'enregistrement et de me renvoyer un exemplaire enregistré à l'adresse reprise ci-dessous.

D'avance merci

## CONTRAT DE BAIL A LOUER

Entre les soussignés :

domiciliée à :

dénommé le "bailleur"  
ET

domiciliée à :

dénommé le "preneur"

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1 : Objet

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un appartement située à  
7000 MONS Rue de la Petit Triperie 9 bte 1 (Rez)  
et comprenant : Séjour, Cuisine, SDB, WC et 1 Chambre.

ci après dénommé "LE BIEN LOUE" parfaitement connu qui déclare l'avoir examiné attentivement.  
Il reconnaît que le bien loué est en parfait état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

### Article 2 : Durée

Le présent bail est réputé conclu pour une durée de :

Soit :

Neuf années, prenant cours le ++++++ se terminant le ++++++.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Soit :

3 Ans (Bail dit de courte durée, et de maximum trois ans)

prenant cours le 15/06/2019

et se terminant le 14/06/2022

Résiliable à l'expiration de la période de 3 ans, moyennant préavis notifié au moins trois mois à l'avance.

### Article 3 : Fin de bail

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties à convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail soit pas résilié pendant la première année ;

*(Signature)*



- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année. **Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement du bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.**

Lorsque que le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

#### Article 4 : Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 475,00 €

payable par anticipation de manière à créditer le bailleur le 15 de chaque mois au plus tard.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, les paiements se feront au compte n° B1527 9201 0077 2673

au nom de Mrs Soudant & Soudant en numéraire ayant cours légal en Belgique et sans aucune retenue pour taxes, impôts et frais quelconques.

Toute somme due par le preneur produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur un intérêt de un et demi pour cent par mois à partir de son échéance.

L'intérêt de tout mois commencé est du pour le mois entier.

A défaut de paiement d'un mois de loyer par le preneur, le bailleur pourra également demander en justice la résiliation du bail aux torts du preneur.

Les frais de rappel seront portés en compte au prix de 5,50 € par courrier normal et au prix de 9,50 € par courrier recommandé

#### Article 5 : Révision du loyer et des charges

a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennal.

A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> mois précédant l'expiration du triennal en cours.

c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennal suivant celui qui expire.

d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

#### Article 6 : Indexation

Le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de Mai 2019 . Soit points.  
L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédents celui de la demande.

Les clauses resteront valables en cas de réforme de l'index.

#### Article 7 : Garantie

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, la somme de 850,00 € égale à deux mois de loyer.

Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. La garantie locative ne pourra être remboursée qu'après la preuve de paiement de la facture de clôture des eaux, pour laquelle le bailleur peut être tenu au paiement.

#### Article 8 : Impôts

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts ou redevance mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province, la commune ou autres, sont à charges du preneur même si une loi les mettait à la charge du bailleur ou si ce dernier en faisait le paiement.

#### Articles 9 : Charges

##### A. Chauffage

Les frais de chauffage des lieux sont à charge exclusive du preneur ainsi que les réparations de chaudières, radiateurs, brûleur, canalisations et pompes.

Les remplacements éventuels des vannes, robinets, thermostats et brûleur sont à charge du preneur.

La chaudière devenue défectueuse sera remplacée par le bailleur à ses frais.

##### B. Eaux, gaz, électricité

Le preneur versera au bailleur une provision pour l'eau de 2000 C/mois étant donné que le compteur d'eau est commun avec l'appartement du Rez. Le preneur supportera ses frais personnels de consommation d'eau, de gaz, d'électricité ainsi que les frais d'abonnements, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

L'entretien des canalisations et accessoires sera aussi à charge du preneur.

#### Articles 10 : Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Il s'engage à souscrire le contrat d'assurance incendie au plus tard à la remise des clefs et à fournir copie du contrat et la preuve de son paiement chaque année.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil.

#### Article 11 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité et des ascenseurs.
- En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture aux corniches, gouttières, et au gros-oeuvre de l'immeuble dont la réparation incombe à ce dernier.  
A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.  
Les peintures extérieures devenues nécessaires seront effectuées par le preneur.  
Le bailleur fournira gratuitement la peinture et le mastic



d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

e) Sont à charge du preneur :

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués. Le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré.
  - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées et l'entretien des volets,
  - l'entretien et le remplacement des détecteurs de fumée et CO,
  - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge.
  - la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel
  - le détartrage des appareils chauffe-eau et canalisations et l'entretien des appareils de chauffage
  - le nettoyage de la fosse septique, fosse d'aisance, des égouts ainsi que la vidange y compris lors de son départ.
- (preuve)
- nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières
  - L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures,...
  - l'entretien complet du jardin ainsi que la taille des arbres (abatage si nécessaire), haies, pelouses,...

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins

Le preneur a le droit, moyennant accord spécial et écrit du bailleur, d'effectuer dans les lieux loués toute installation sanitaire ou autre utile à son confort.

Il est entendu que les installations ci-dessus restent la propriété du bailleur sans indemnité pour le preneur. Le bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger le retrait de ces installations (sans dégâts) au frais et dépens du preneur.

g) Le preneur s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts au bien loué.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite

i) L'entretien des portes, châssis, volets, portes basculantes, charnières, serrures, crémones, ainsi que le remplacement éventuel des ressorts sont à charges du preneur.

j) Si des travaux importants s'avéraient nécessaires, le preneur ne pourrait réclamer aucune diminution du loyer, même qu'ils dureraient plus de quarante jours

#### Article 12 : Etat des lieux d'entrée et de sortie

a) Un état des lieux détaillé sera dressé dans le mois de la prise en location, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties mais au frais du preneur.

Les parties désignent comme expert :

Un état des lieux détaillé sera dressé à la sortie des lieux dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

#### Article 13 : Destination des lieux

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il entretiendra le bien loué en bon père de famille, sans pouvoir aucunement en changer la destination (non commerciale), sous louer, en tout ou en partie, ni recéder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30/4/1951 sur les baux commerciaux.

#### Article 14 : Election de domicile

Le preneur déclare être domicilié dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique

#### Article 15 : Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.



#### Article 16 : Vente de la maison

a) Si le bail à date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et aux conditions prévues par l'article 3 du bail.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte notarié de vente.

#### Article 17 : Affichage et visite des lieux

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué (même fixées à l'intérieur) et de la laisser visiter librement et complètement trois jours par semaine (dont un samedi) à raison de deux heures consécutives, entre 9 et 21 heures. Ces jours et heures seront à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

#### Article 18 : Enregistrement

L'enregistrement du présent bail ainsi que les frais, droits et amendes éventuels qui en résulteront sont à charge du bailleur.

#### Article 19 : Obligations solidaires

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant droits.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Aux présentes est intervenu

Mr / Mme

né à

le

profession :

Etat civil :

Adresse : Rue

Localité :

qui déclare s'engager solidairement et indivisiblement avec le locataire pour tout ce que prévoit le présent bail.

Approuvé

1 ratures de

lignes

mots nuls dans le présent bail.

#### Conditions particulières

Le preneur s'engage à restituer le bien en parfait état d'entretien et de propreté. Si l'état de propreté du bien n'est pas satisfaisant à sa sortie, le Preneur s'engage à verser une somme de 250,00 € pour frais de nettoyage, ou plus si nécessaire.

Les animaux sont interdits.

Le preneur paiera aux mains du bailleur une somme de 475 € à la signature du présent bail. Cette somme servira d'acompte pour la caution. Le solde de la caution et le premier mois de loyer sera payable au plus tard pour le 30 / 06 / 2019.

Le paiement du deuxième mois de loyer sera payable pour le 15/07/2019, et ce conformément au bail.

*E.g. 20 € en complément par l'un d 15/06 ou 14/07/2019*

En annexe : Arrêté Royal du 8 Juillet 1997 sur les conditions minimales d'un logement.

Arrêté Royal du 4 Mai 2007 relatif aux baux à loyer en R.W.

Fait en 3 exemplaires dont un pour l'enregistrement.

A Mons, le 13/06/2019

le bailleur  
lu et approuvé

le preneur  
lu et approuvé

le garant  
lu et approuvé

*de et approuvé*

*Le chaffarier*  
*J. S.*

**Annexe 1: Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, notamment l'article 2, modifié par la loi du 13 avril 1997;  
Vu l'avis de l'inspecteur des Finances, donné le 18 mars 1997;  
Vu la décision du Conseil des Ministres du 21 mars 1997 au sujet de la demande d'avis dans un délai d'un mois;  
Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 9 juin 1997, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;  
Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,  
Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté on entend par :**

- logement : un bien immobilier ou partie d'immobilier bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;
- pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation :** les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

**Art. 3. Le bien immobilier et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézards, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.**

**Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.**

**Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel.** Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit :

être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

**Art. 6. Le logement doit disposer au moins :**

- 1<sup>o</sup> d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;
- 2<sup>o</sup> d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
- 3<sup>o</sup> d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4<sup>o</sup> d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5<sup>o</sup> de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6<sup>o</sup> d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

**Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.**

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seul ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

**Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.**

Donné à Bruxelles, le 8 juillet 1997.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

S. DE CLERCK



## Annexe 2 : Annexe à l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code Civil

### BAUX A LOYER RELATIVES AUX LOGEMENTS SITUÉS EN RÉGIONS WALLONNES

#### Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

#### Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

#### 1° Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogré dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles président elles-mêmes le contrat.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogré dans le contrat.

#### 2° Bail écrit obligatoire

Un bail affermé à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'enregistrement.

#### 3° Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier le bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

#### 4° Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

### b. Bail de 9 ans

#### i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail écrit sans indication de durée ;
  - un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.
- A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance. Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

#### ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur  
Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

2) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et affectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répertorier à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

#### 2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il n'ait pas un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalente à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois, au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, i, 1.), le preneur peut conclure un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

#### c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

#### d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.).

#### e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

#### 5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le



une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)  
Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'octroi de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

#### b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les "frais de justice". Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels que les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

baillieur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 5<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

#### 6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

#### 7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

#### 8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les "réparations locatives" sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

#### 9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

#### 10) Aide juridique et assistance judiciaire

##### a. Aide juridique

##### i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou

Etat des lieux de l'immeuble sis a : Rue de laPetite Triperie, 9/1 (Rez)  
7000 MONS

Type : Appartement 1 chambre

Date de prise de cours du contrat : 15/06/2019

Entre d'une part le preneur

Et d'autre part le bailleur :

Il a été procédé contradictoirement à l'état d'entrée des lieux du bien susnommé. (PE = parfait état , complet et en ordre de marche ) .

Relevé des constatations :

Séjour :

Electricité : 5 interrupteur(s) et 3 prise(s) de courant en PE 1 point(s) lumineux en PE . type : .....

Plafond : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Murs : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Sol : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Plinthes : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Châssis : nombre : 1 matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

vitrage : simple double état : .....

Porte(s) : nombre : 1 matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Porte(s) : nombre : 1 matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Radiateur : Type : Radiateur à eau  
Etat : Radiateur à eau  
Remarque : Radiateur à eau

Divers/remarques : 1. Radiateur à eau en PE (Neuf)  
2. Radiateur à eau en bon état et en bon état

WC :

Electricité : 2 interrupteur(s) et 2 prise(s) de courant en PE ..... point(s) lumineux en PE . type : .....

Plafond : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Murs : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Sol : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....

Plinthes : matériau : Plafond en PVC blanc avec ampoule au plafond  
état : .....



Shrey



retenue évacuation d'eau : .....  
 robinetterie : type ..... état : .....  
 Meuble lavabo : type : ..... état : .....  
 retenue évacuation d'eau : .....  
 robinetterie : type : ..... état : .....  
 Mobilier : composition : .....  
 Divers/remarques : .....

### Chambre I :

Situation : .....  
 Electricité : ..... interrupteur(s) et ..... prise(s) de courant en PE ..... point(s) lumineux en PE . type : .....  
 Plafond : matériau : ..... état : .....  
 Murs : matériau : ..... état : .....  
 Sol : matériau : ..... état : .....  
 Plinthes : matériau : ..... état : .....  
 Châssis : nombre : ..... matériau : ..... état : .....  
 vitrage : simple double état : .....  
 Porte(s) : nombre : ..... matériau : ..... clé(s) : .....  
 Radiateur : Type : ..... Etat : .....  
 Calorimètre : .....  
 Divers/remarques : .....

### Cave :

Situation : .....  
 Electricité : ..... interrupteur(s) et ..... prise(s) de courant en PE ..... point(s) lumineux en PE . type : .....  
 Plafond : matériau : ..... état : .....  
 Murs : matériau : ..... état : .....  
 Sol : matériau : ..... état : .....  
 Porte(s) : nombre : ..... matériau : ..... clé(s) : .....  
 Chaudière : marque : ..... état : .....  
 Divers/remarques : .....



**Divers :**

Tableau électrique : situation : Hall d'entrée INNOVER état : Nouf  
composition : 2 Différentiels  
2 Disjoncteurs automatique

Compteur d'eau : situation : Salon (Cuisine au 1er étage) état : PS

Prise téléphone : Oui - non situation : Salon

Prise télé-distribution : Oui - non situation : Salon

Sonnerie/carillon : Oui - non situation : Salon (pour l'entrée main et 1er et 2nd étage)

Fosse septique : oui - non a été vidangée à la rentrée du locataire

Cheminée : A été ramonée à l'entrée du locataire

Chauffe-eau fait l'objet d'un détartrage à l'entrée du locataire

Parlophone : Oui - non situation : état :

Boîte aux lettres : type : Boîte à lettres situation :

Adoucisseur d'eau : type : situation :

Cartouche anti-calcaire : oui - non situation :

Tous les volets extérieurs en PE de fonctionnement :

Tous les circuits électriques en PE de fonctionnement : Oui

Tous les circuits d'amenées d'eau et évacuation d'eaux usées en PE de fonctionnement : Oui

Relevé des compteurs : Electricité compteur n° : 2131021 Relevé : 61823,6 Kwh

Gaz : compteur n° : 22519205 Relevé : 17622 Kwh M3

Eau : compteur n° : (connu 2 lit) Relevé : 915 Kwh M3

Clefs : reçu les clefs suivantes : 1 clef porte d'entrée et 2 clefs appartements

Fait à Mons en double exemplaires le 13/06/2019

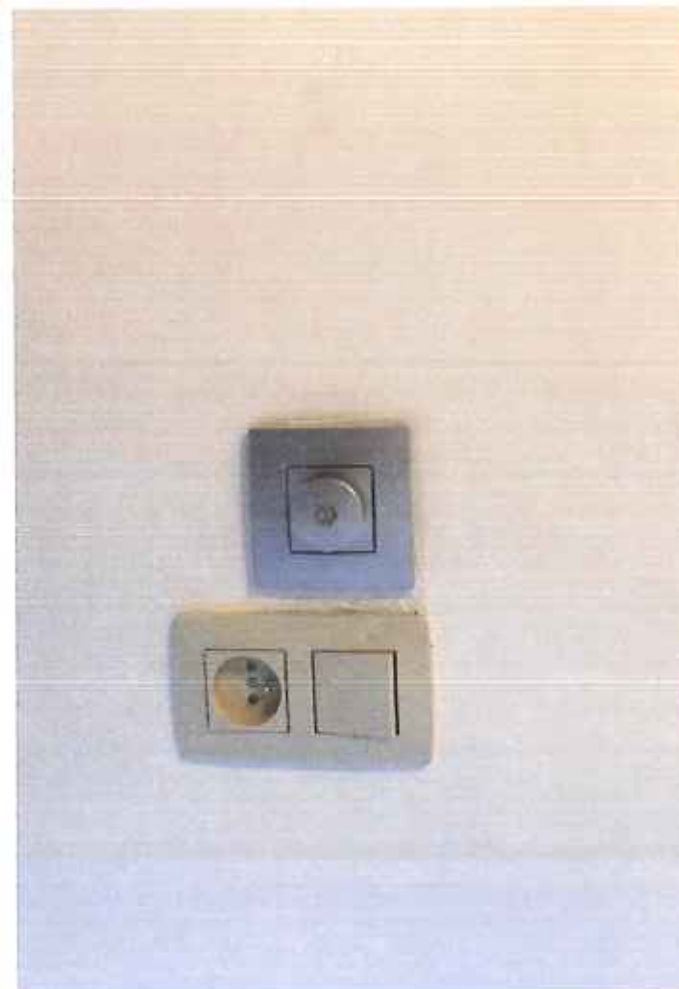
Remplace et annule tout état des lieux antérieur.

Lu et approuvé le rapport de 4 pages et 32 photos

Les preneurs

le bailleur

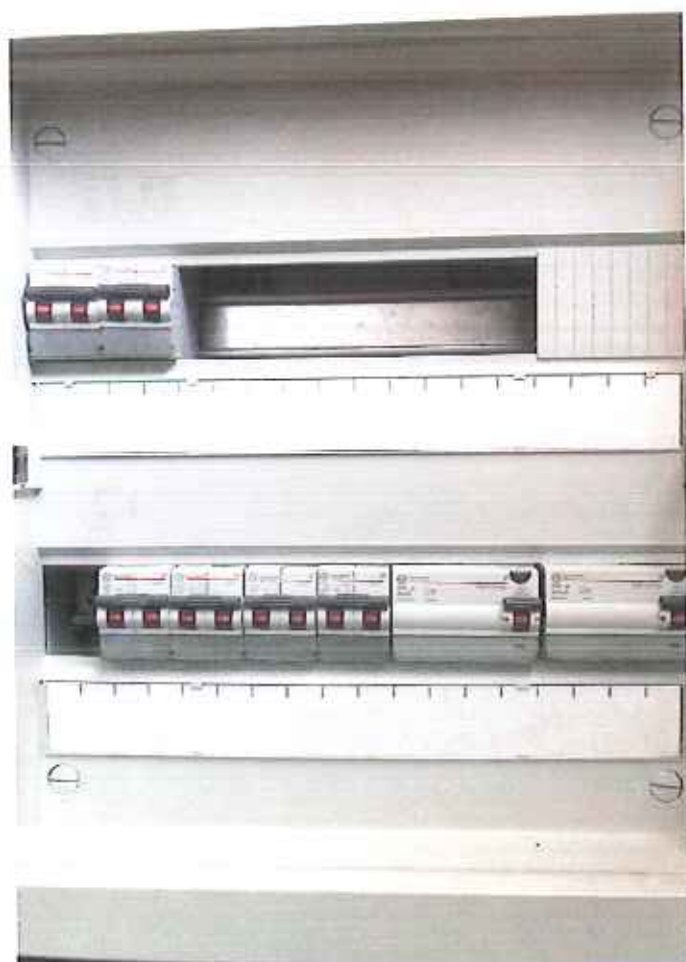
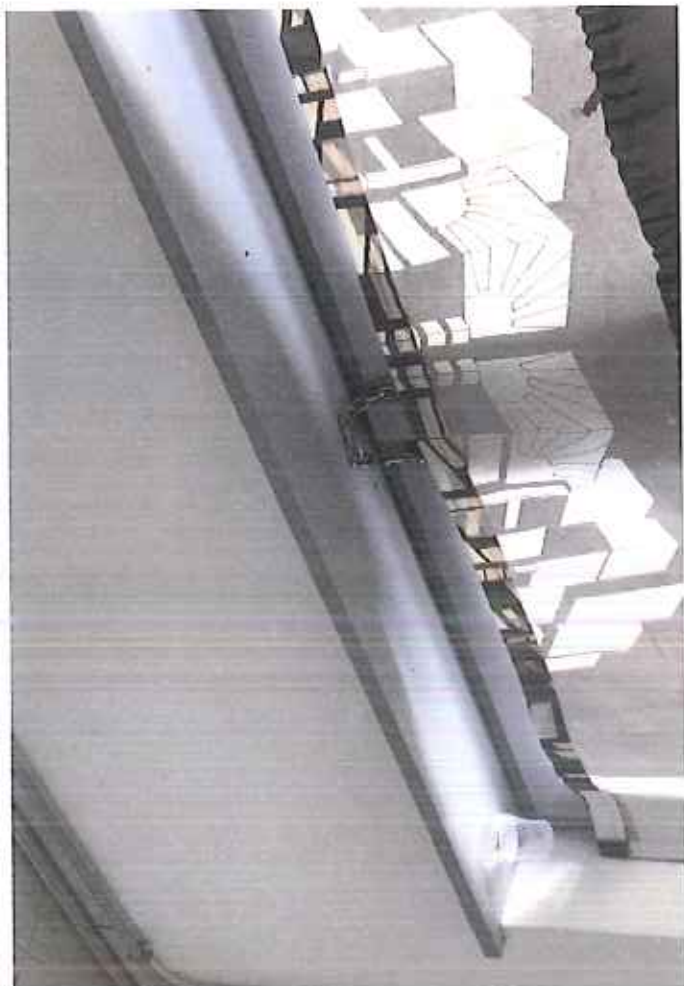






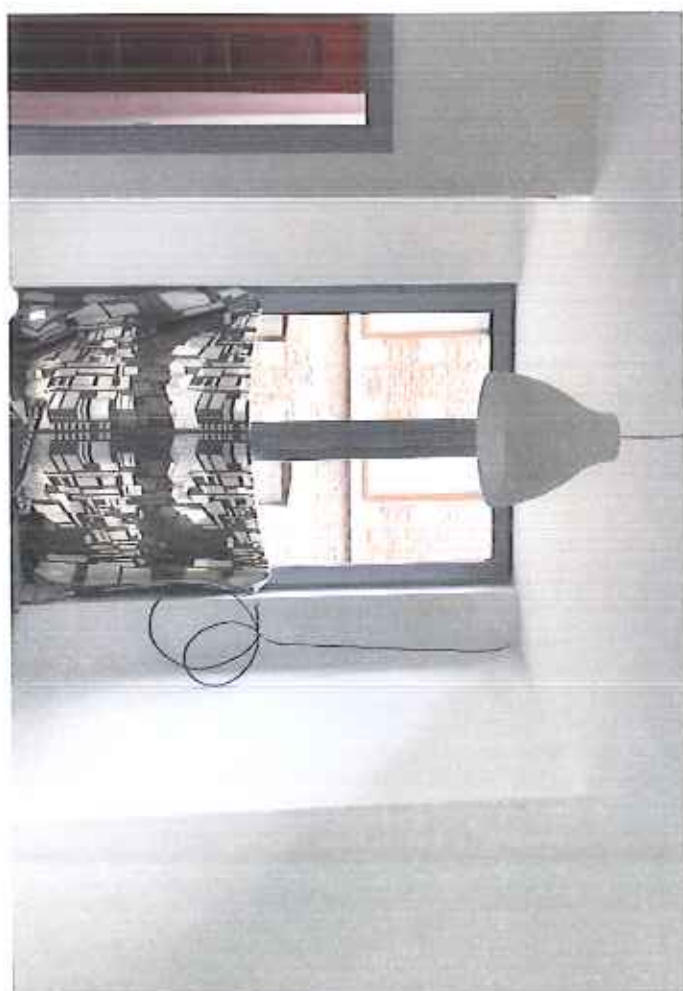
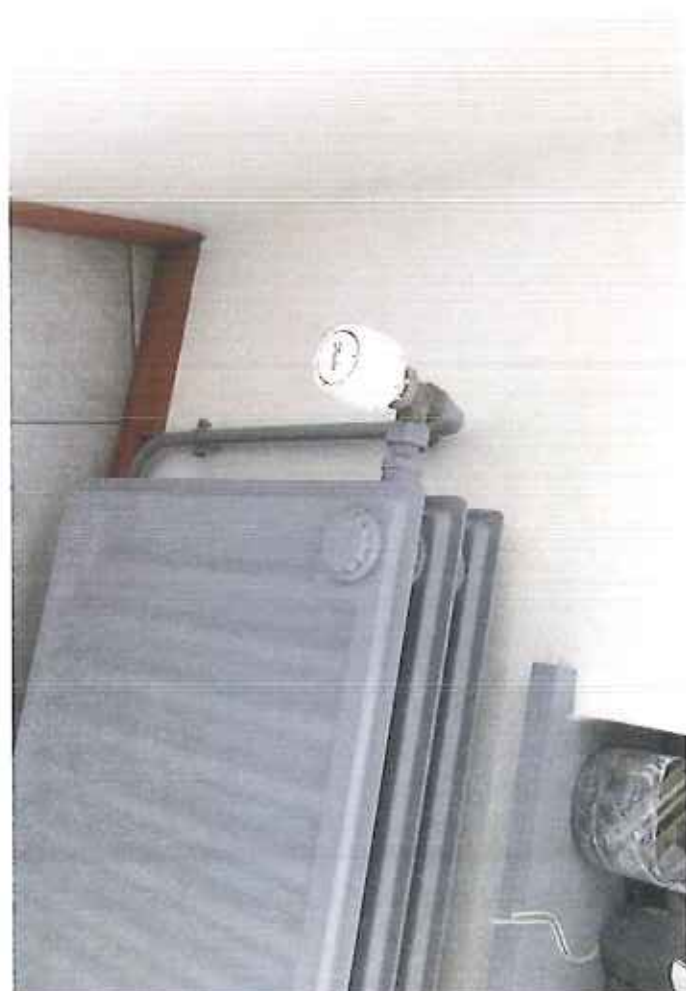




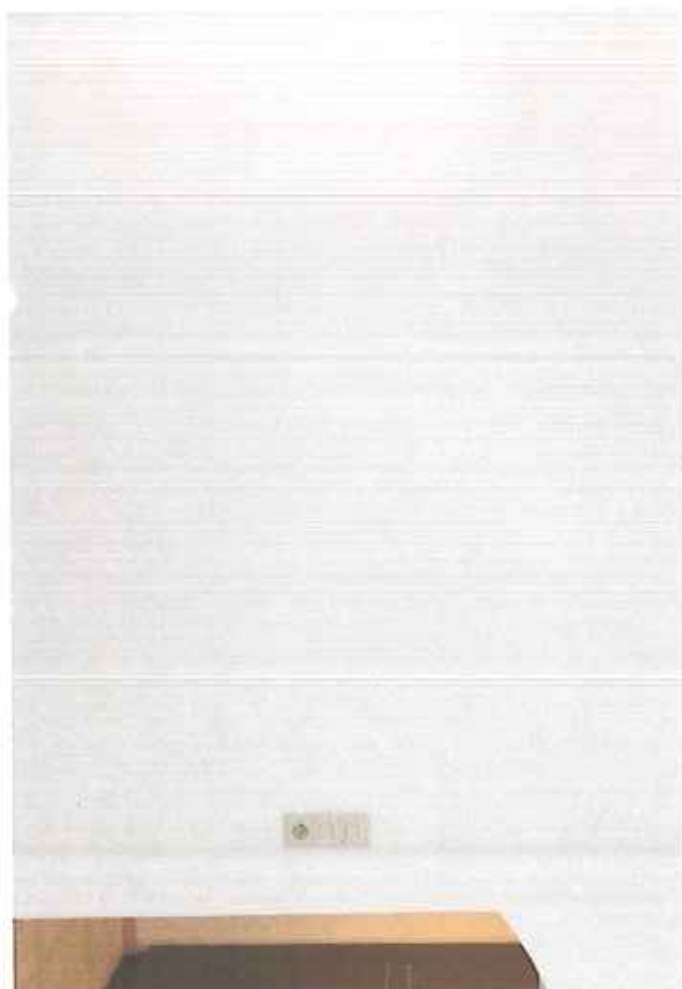










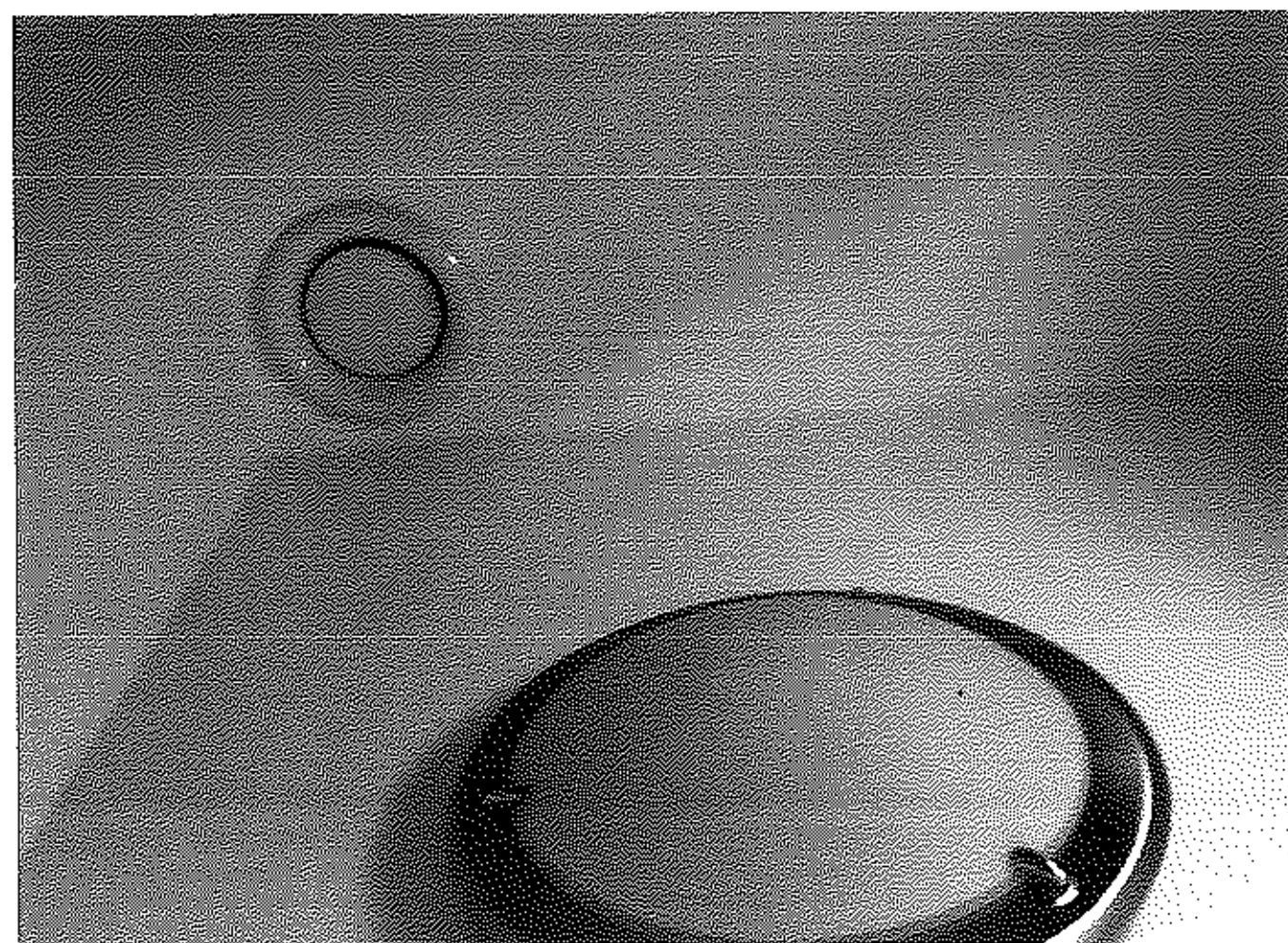
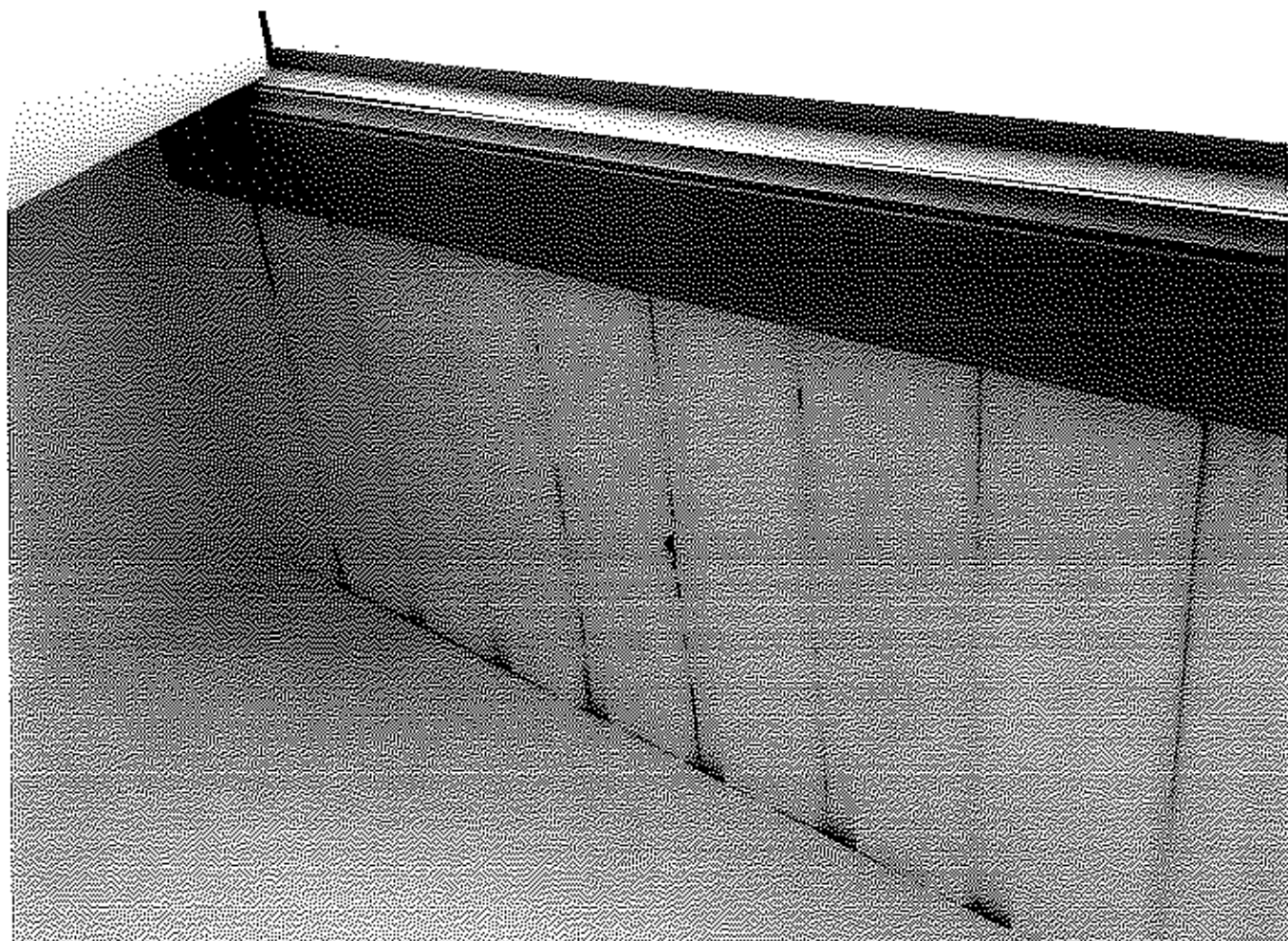






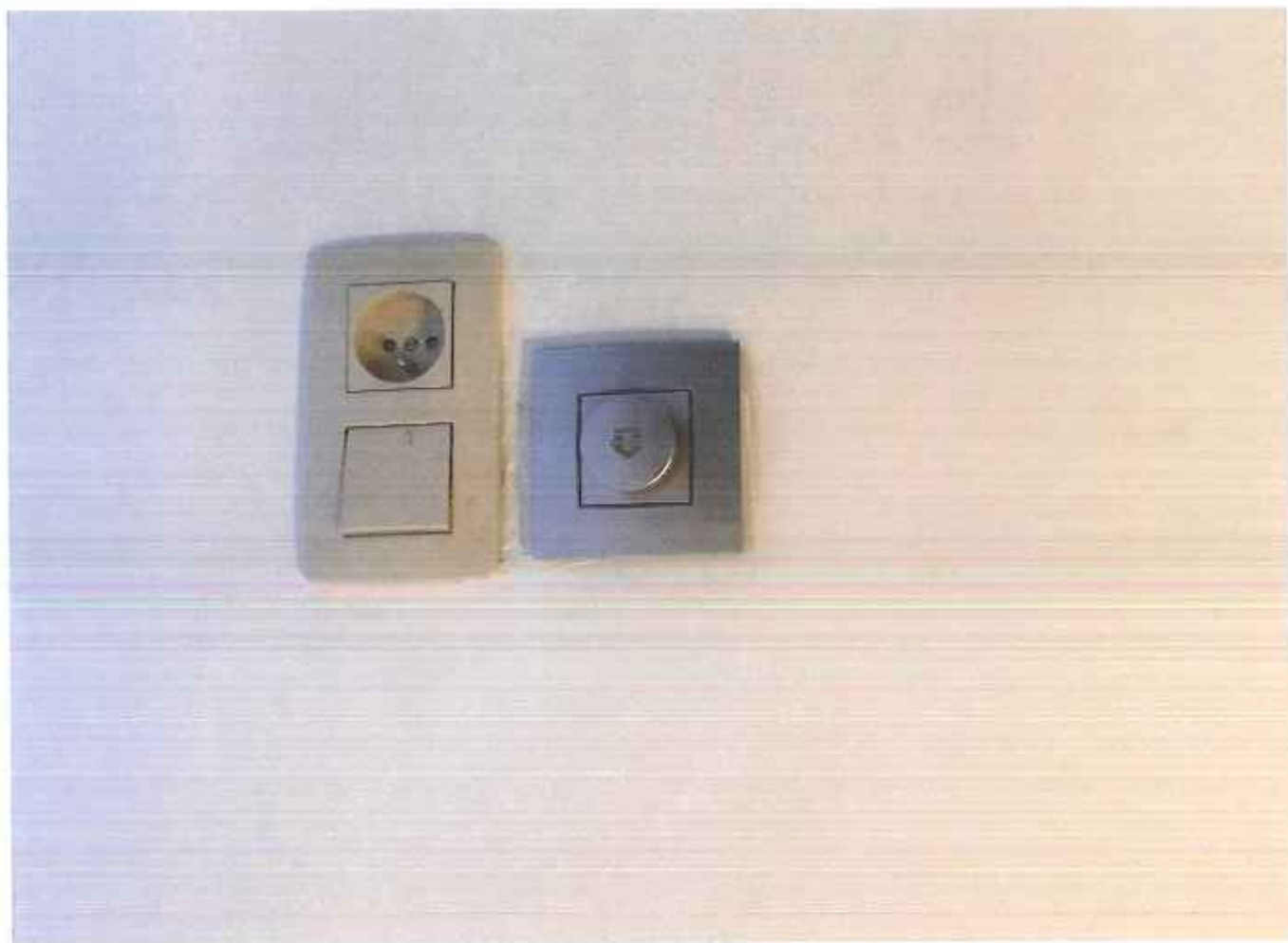


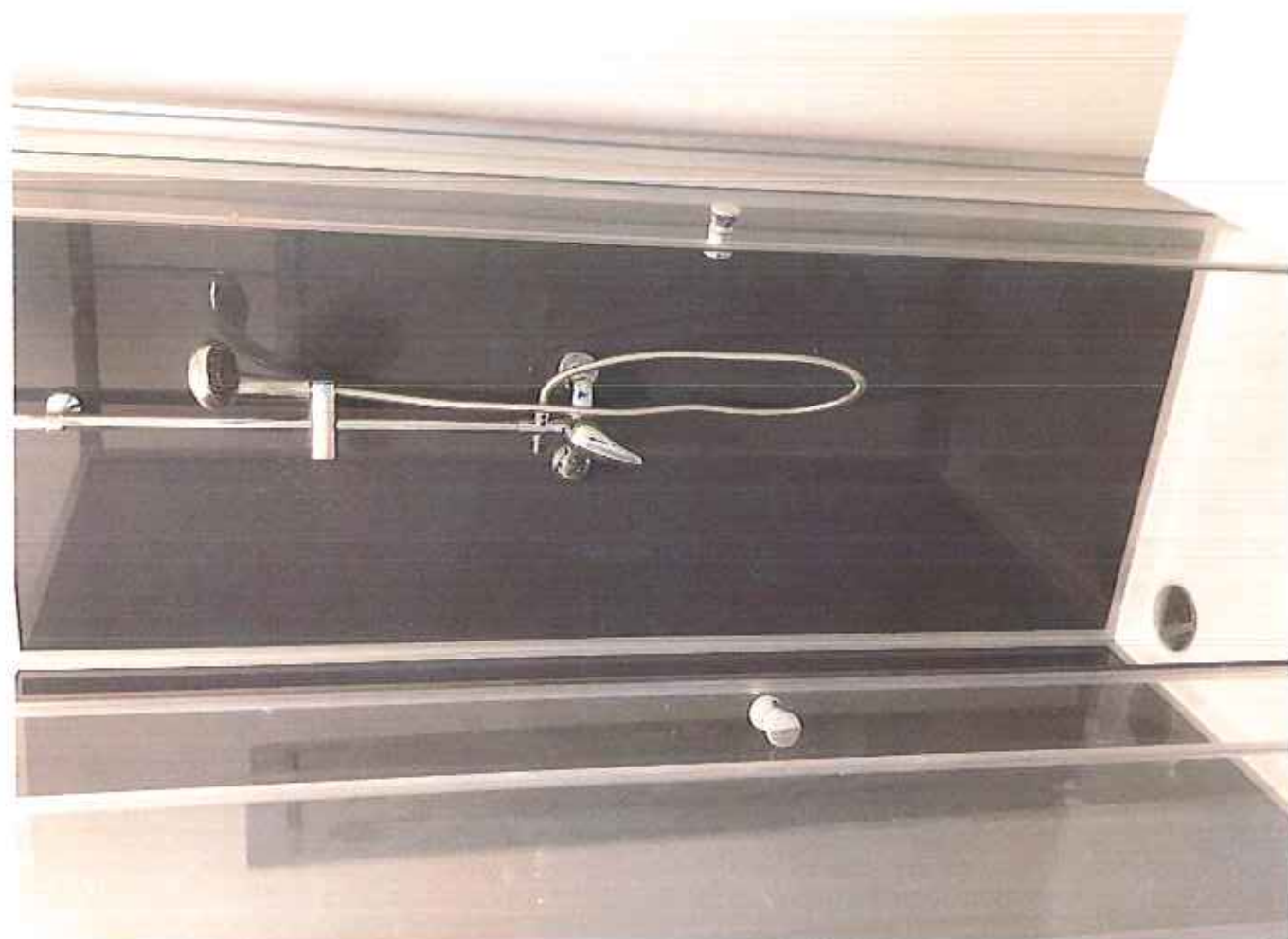




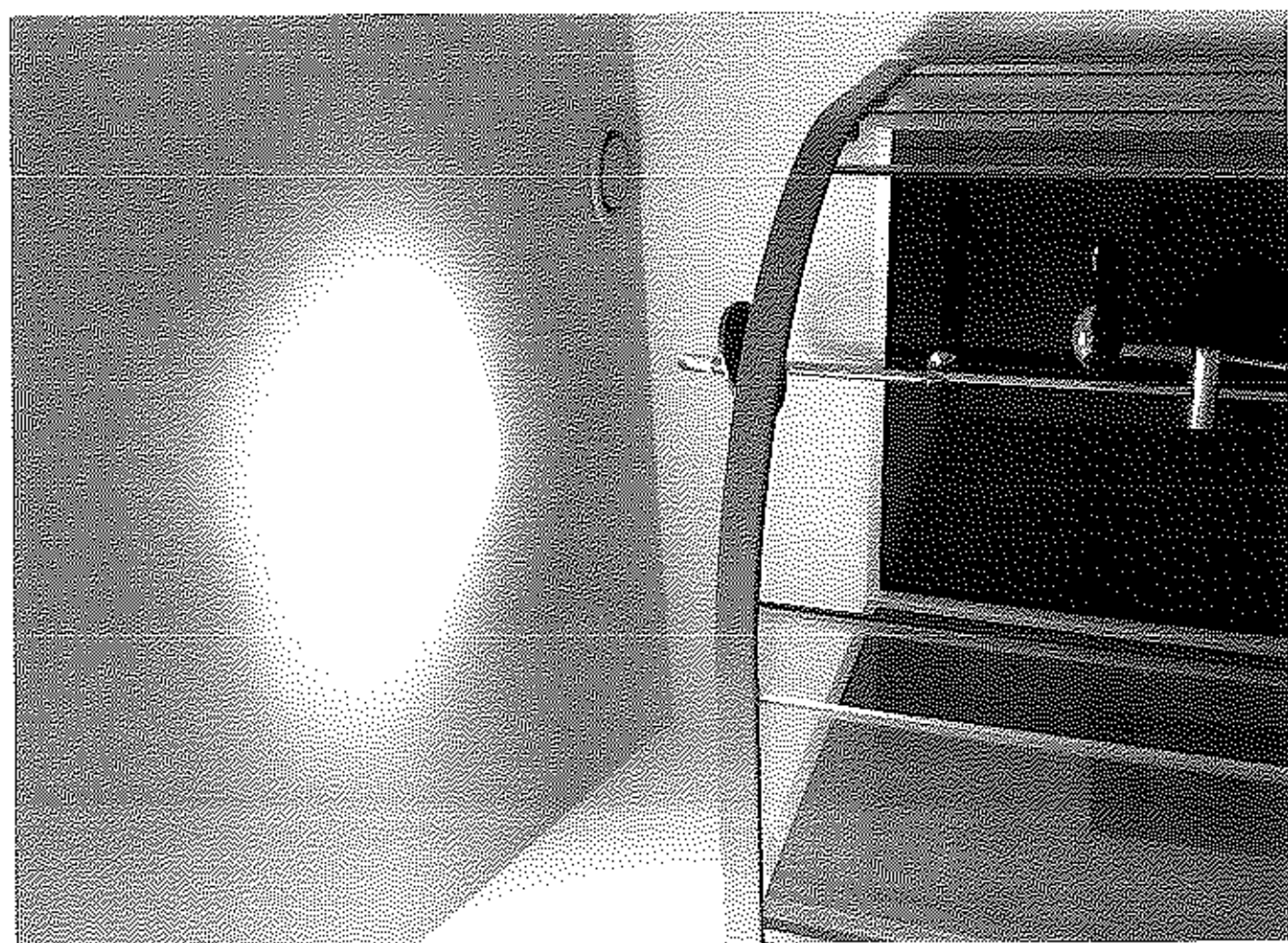
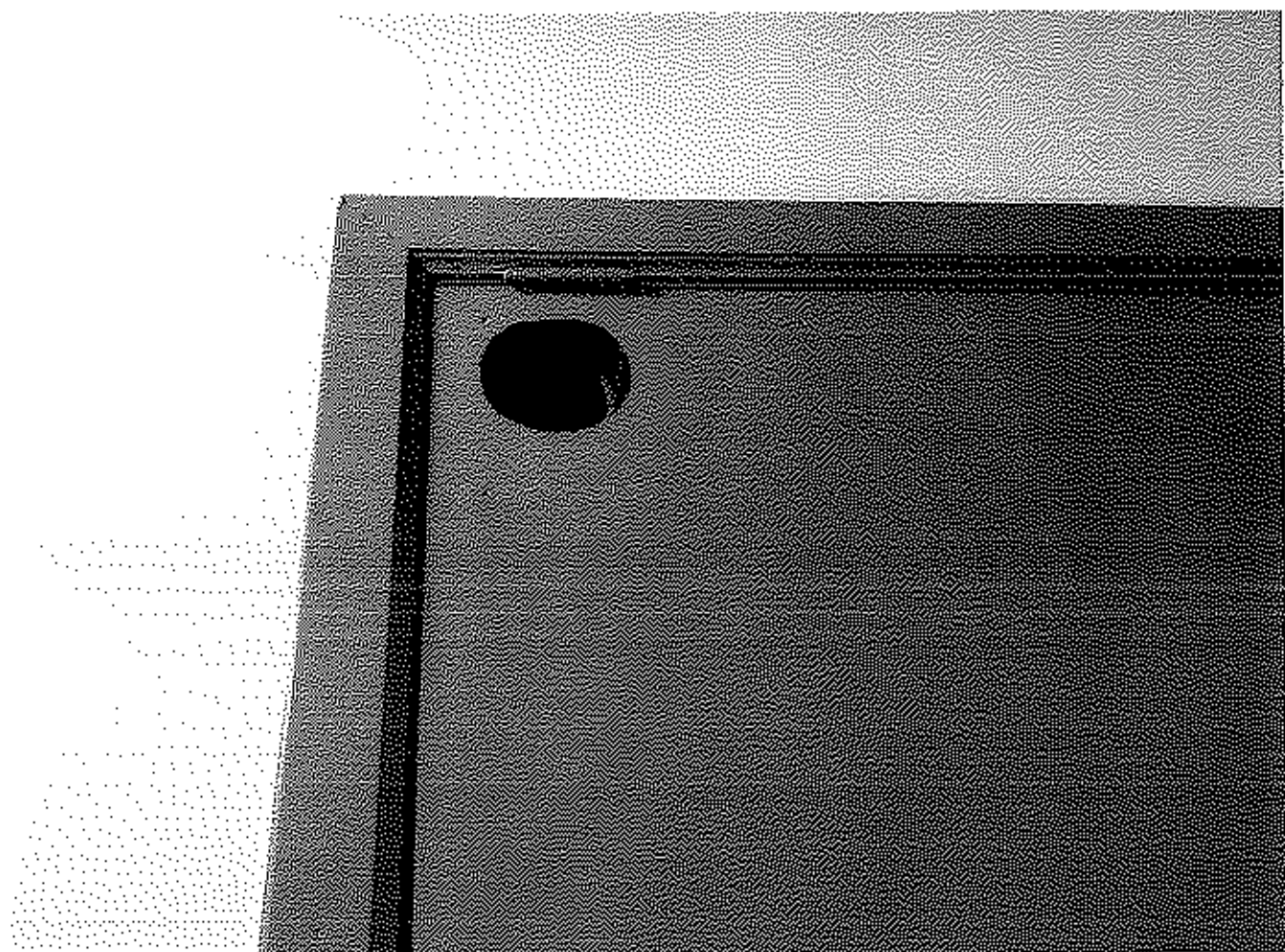


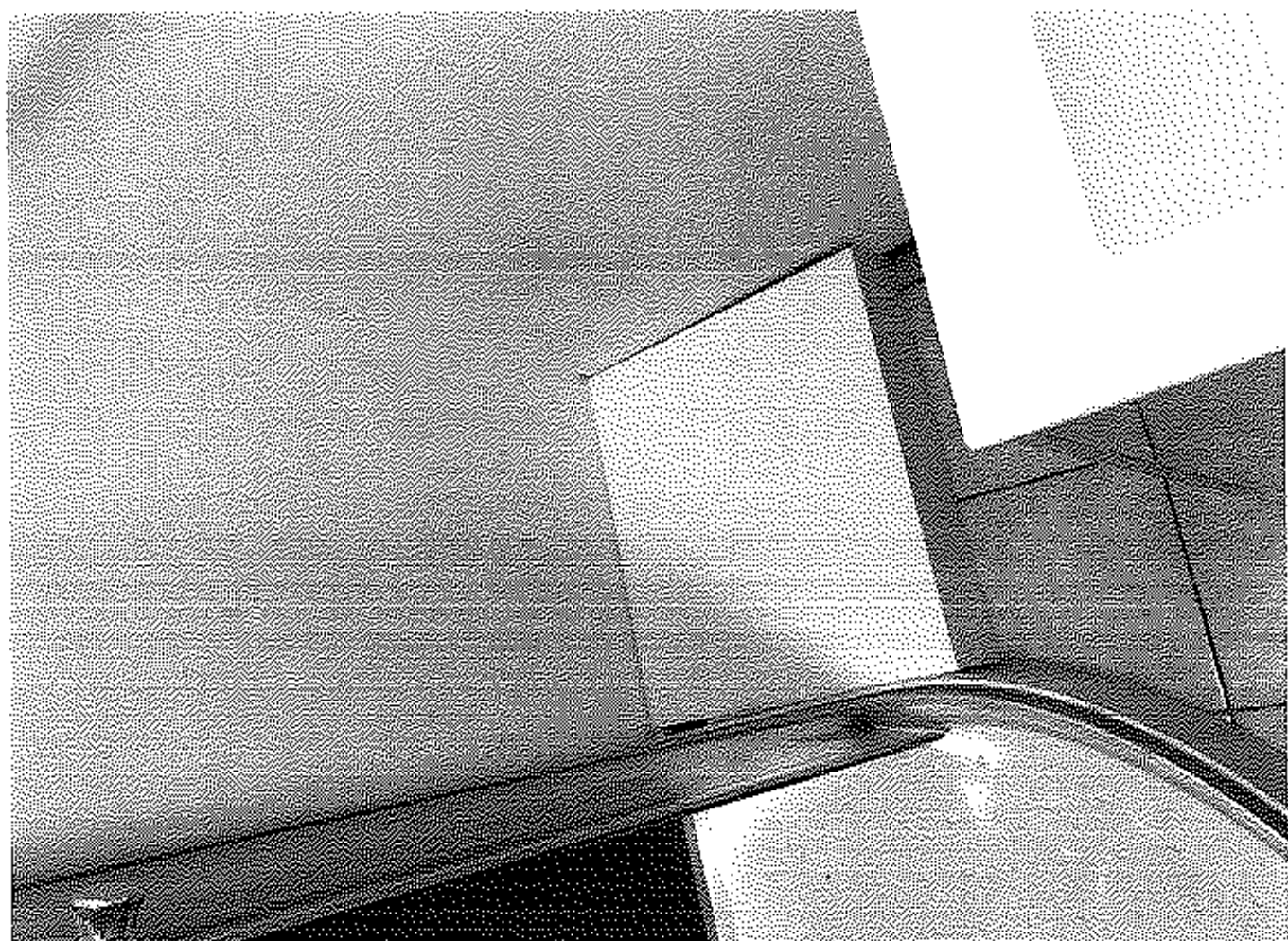




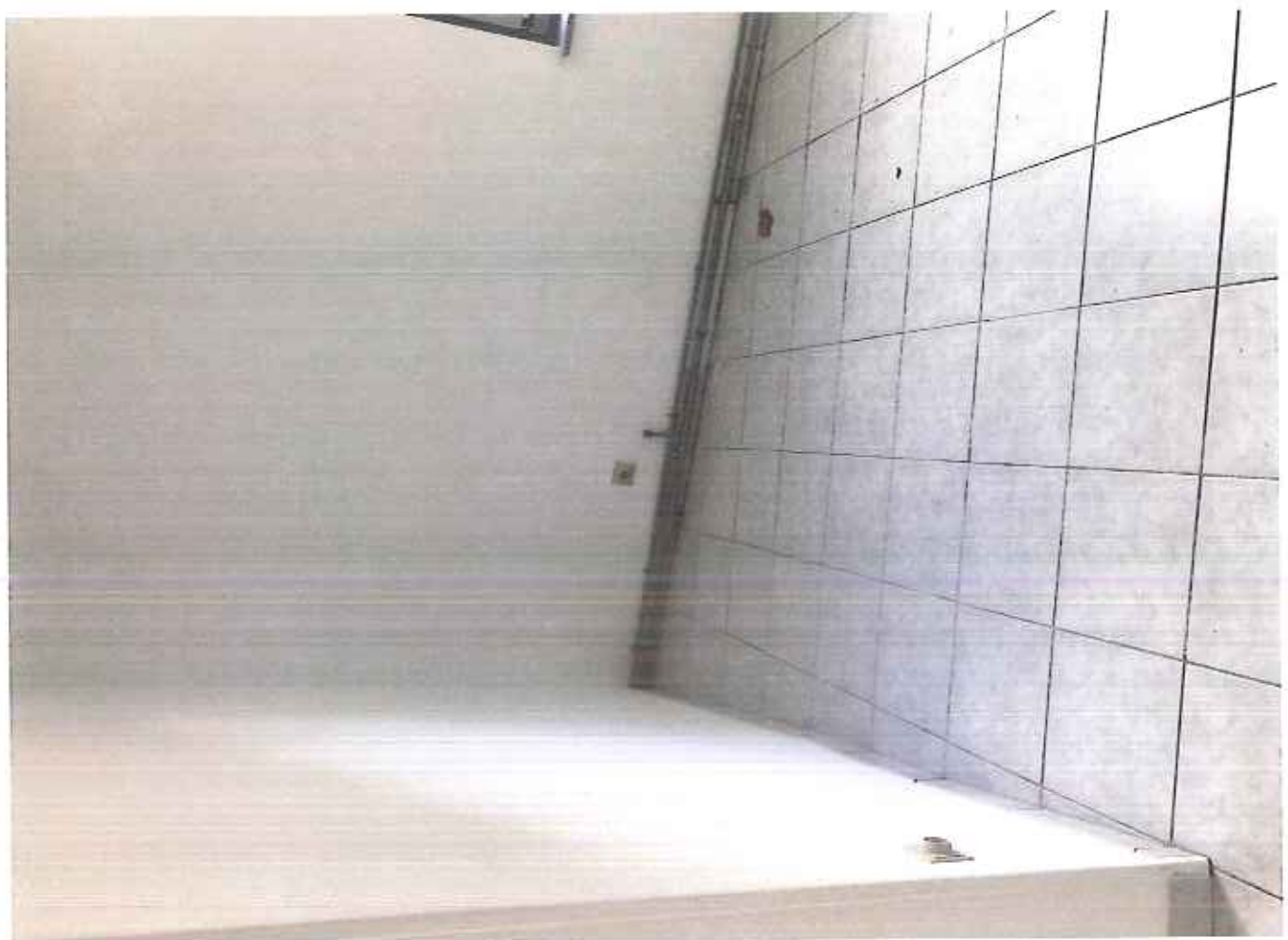






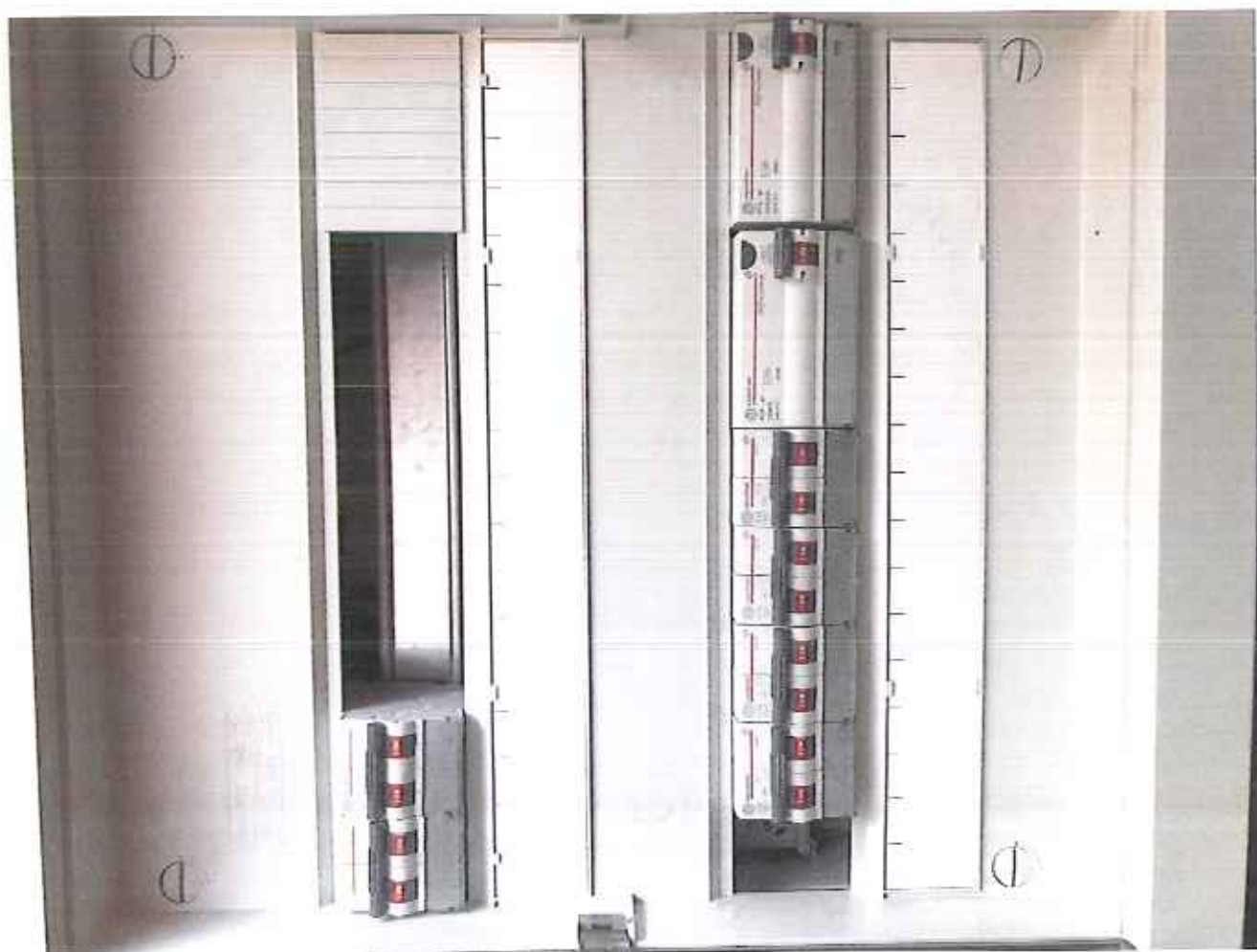






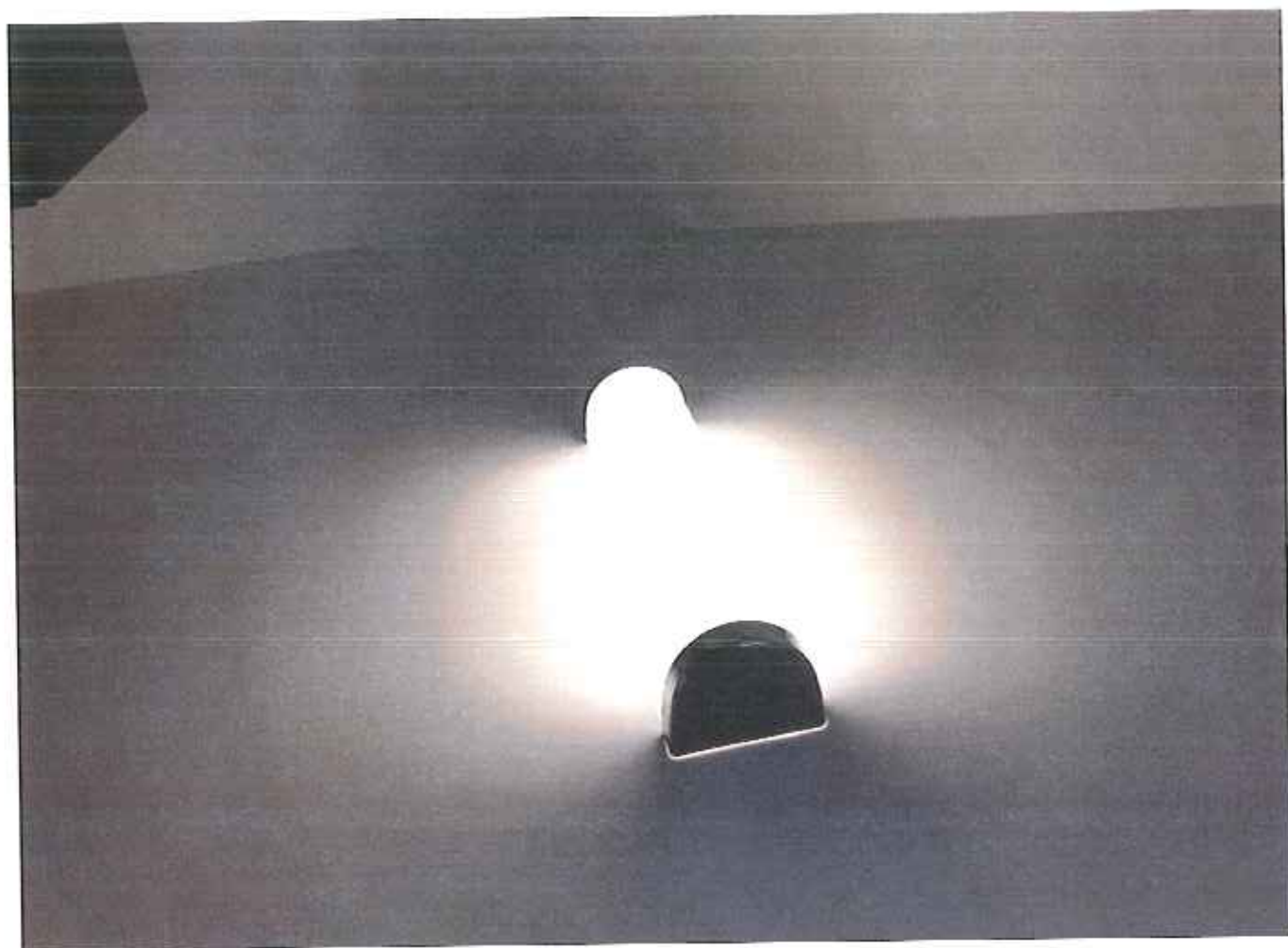
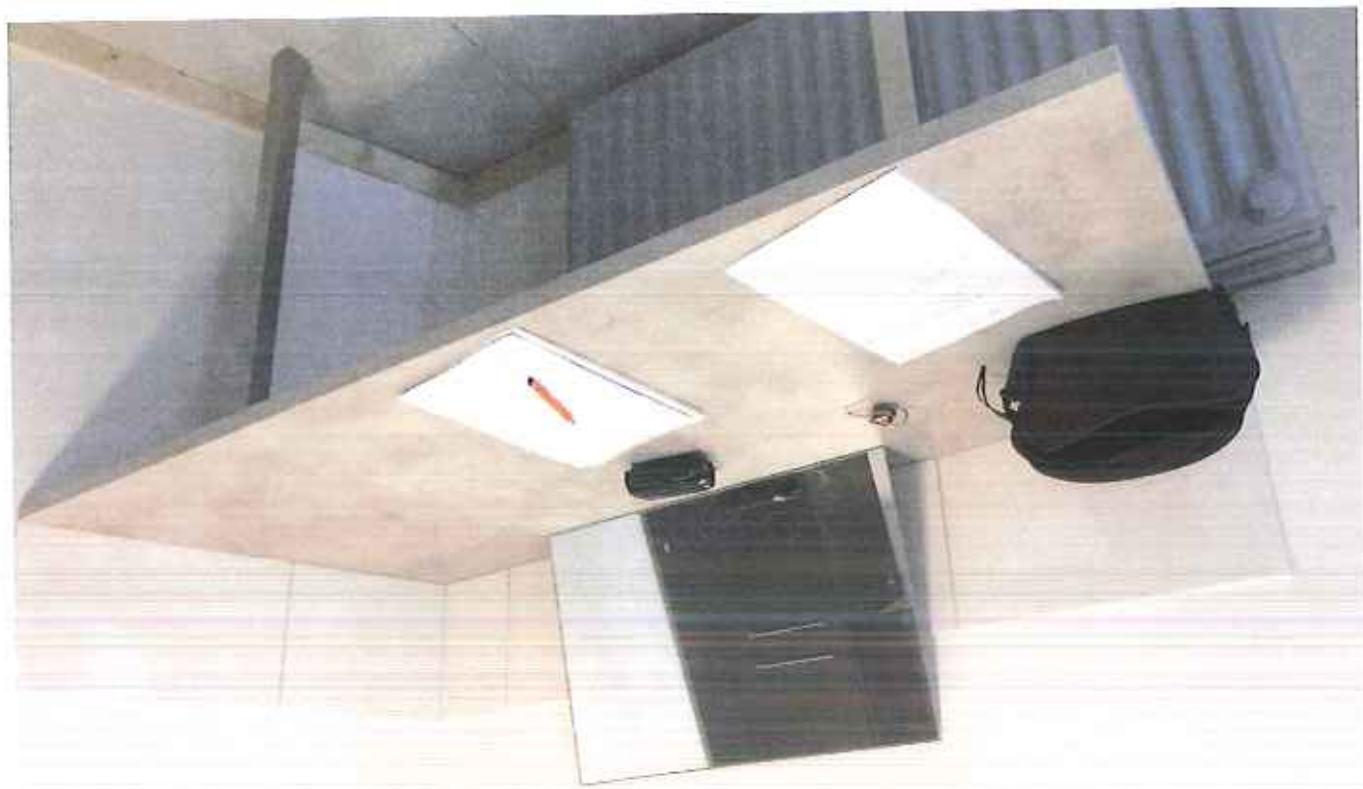










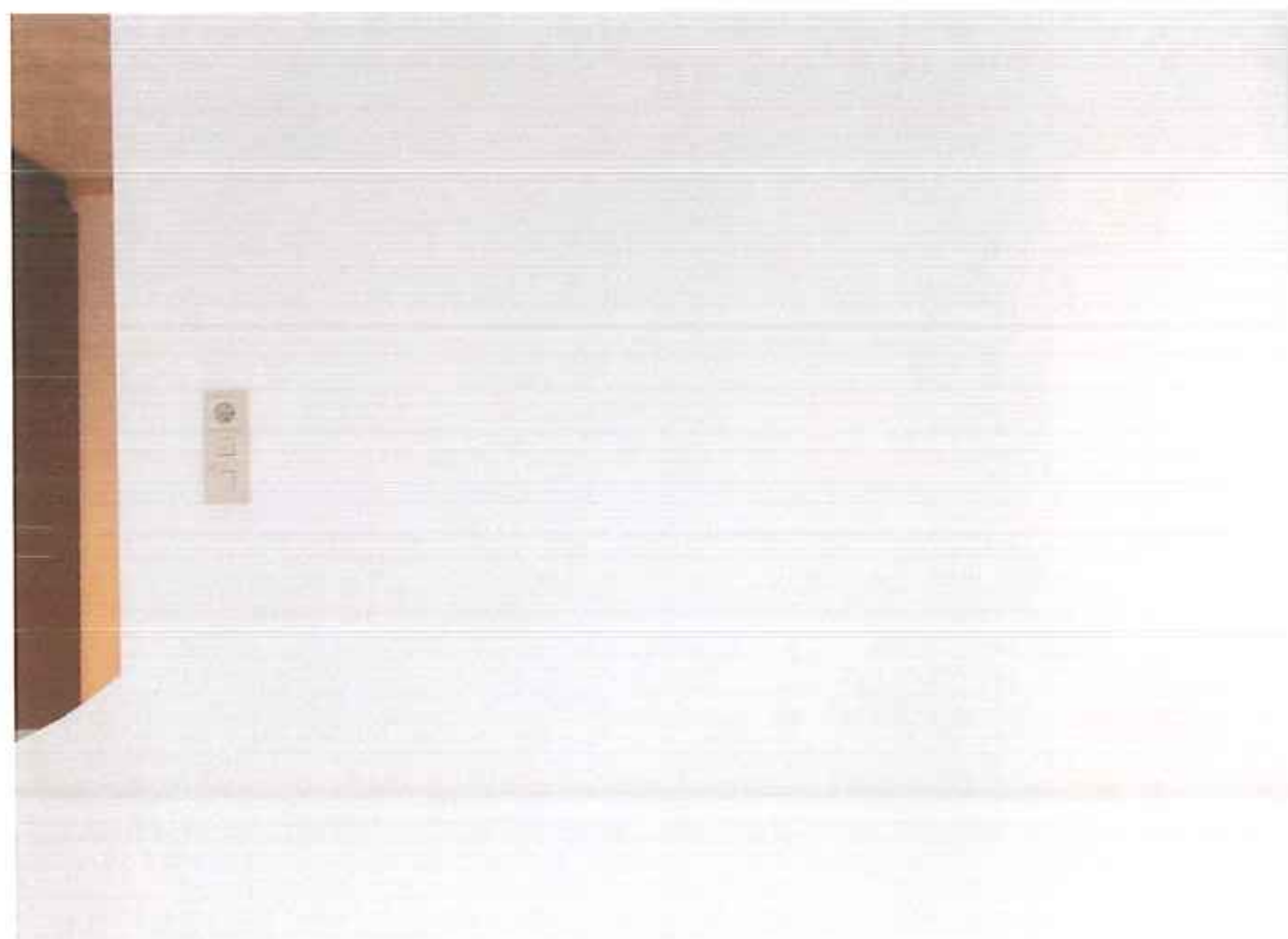














**Informations relatives à l'identification du document :**

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION  
Identifiant du contrat : 2019061900006920873  
Référence d'enregistrement : 2019F4062SP0000000001020856

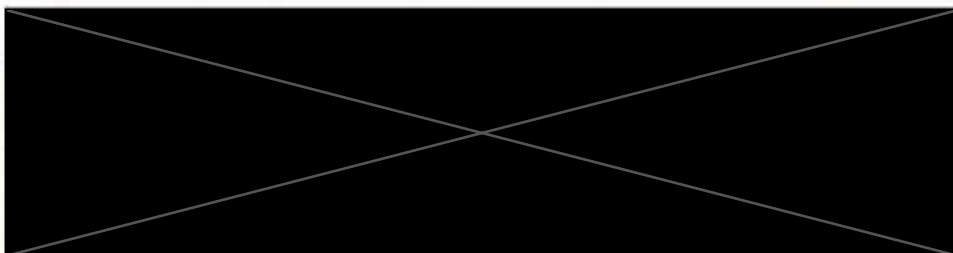
**Bureau de l'enregistrement compétent :**

F40 - Bureau Sécurité Juridique Mons 1  
Avenue Melina Mercouri B5 7000 Mons  
Tel : 0257/881.30  
E-mail : rzsj.bureau.mons1@minfin.fed.be

**Données du contrat :**

Bailleur :  
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :  
(Limité aux 2 premiers preneurs)



Situation du bien : 7000 Mons  
Rue de la Petite Triperie 9 1 1  
Date de début du bail : 15/06/2019  
Durée : 3 année(s)  
Loyer – Charges : 475.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois  
Date(s) de signature : 13/06/2019 (contrat)  
Date de l'enregistrement : 19/06/2019 (contrat)  
Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €





**Informations relatives à l'identification du document :**

Type de document : . . . . . ETAT DES LIEUX . . .  
Identifiant de l'état des lieux : 2019061900006920895  
Référence d'enregistrement : 2019F4060000000001020857

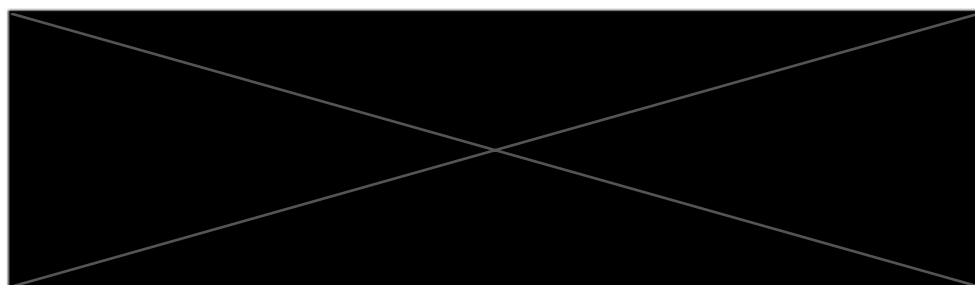
**Bureau de l'enregistrement compétent :**

F40 - Bureau Sécurité Juridique Mons 1  
Avenue Malina Mercouri B5 7000 Mons  
Tél : 0257/881.30  
E-mail : rzsj.bureau-mons1@minfin.fed.be

**Données du contrat :**

Bailleur :  
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :  
(Limité aux 2 premiers preneurs)



Situation du bien : 7000 Mons  
Rue de la Petite Triperie 9 1 1  
Date de début du bail : 15/06/2019  
Durée : 3 année(s)  
Loyer – Charges : 475.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois  
Date(s) de signature : 13/06/2019 (*état des lieux*)  
Date de l'enregistrement : 19/06/2019 (*état des lieux*)  
Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €



**Informations relatives à l'identification du document :**

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION & ETAT DES LIEUX

Code-barres du contrat : 2019061900006920873

Code-barres de l'état des lieux : 2019061900006920895

**Bureau de l'enregistrement compétent :**

F40 - Bureau Sécurité Juridique Mons 1  
Avenue Melina Mercouri B5 7000 Mons  
Tel : 0257/881.30  
Email : rzs.j.bureau.mons1@minfin.fed.be

**Données du contrat :**

Bailleur :  
(limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :  
(limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : 7000 Mons  
Rue de la Petite Triperie 9 1 1

Date de début du bail : 15/06/2019

Durée : 3 année(s)

Loyer – Charges : 475.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois

Date(s) de signature : 13/06/2019 (contrat) | 13/06/2019 (état des lieux)

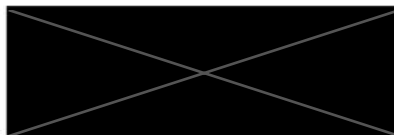
Date de dépôt : 19/06/2019 (date du jour où le contrat et l'état des lieux sont soumis à la formalité de l'enregistrement)

**Informations techniques :**

Projet : MyRent  
Signature citoyen certifiée : 13/06/2019



Mons, le 09 MAI 2025



Nos références : AP/2025/072/JC

Demandeurs : [REDACTED]

Objet : Légalisation de 2 logements

Situation : Rue de la Petite Triperie, 9 - 7000 Mons

Référence(s) cadastrale(s) : Mons, 1<sup>re</sup> division, section H n°575A

**Concerne : Légalisation de logements sis Rue de la Petite Triperie, 9 à 7000 Mons.**

Monsieur,

Par la présente, nous faisons suite à votre demande de légalisation de vos logements.

Après analyse des documents fournis (photos, plans, historique, ...), nous constatons que la création des logements sis Rue de la Petite Triperie, 9 à 7000 Mons, est antérieure au décret du 14/07/1994, modifiant l'article 192, 6° et complétant l'article 194 du CWATUP.

Il apparaît que les 2 logements existent en toute légalité et sont répartis comme suit :

0-1 : Logement situé au rez de chaussée d'une superficie habitable supérieure à 28m<sup>2</sup>

1-1 : Logement situé au 1<sup>er</sup> étage + une chambre sous comble d'une superficie supérieure à 28m<sup>2</sup>

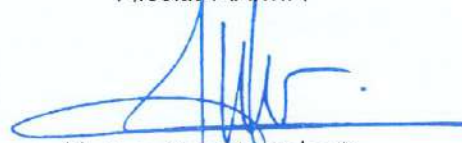
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Collège Communal représenté  
Par délégation de la Directrice Générale  
Cécile Brulard

  
Ir. Francesca Dal Zovo  
Directrice adjointe.



Pour le Bourgmestre ,  
Nicolas MARTIN

  
Maxime Pourtois, Echevin  
Premier Échevin,  
En charge des Finances, de l'Urbanisme  
et du Patrimoine.

Copie : Ministère des finances — Service Prodocs Hainaut Mons — Rue des Arbalétriers, 25 à 7000 Mons  
Service Population de la Ville de Mons — Madame Depooter  
Police Mons Quévy

Ville de Mons  
Département Développement  
Territorial  
Joël CARLIER  
Rue du Chanoine Puissant 2  
B-7000 Mons  
Tél. 065/40.55.85  
infractionurba@ville.mons.be







Mons, le

09 MAI 2025



Nos références : AP/2025/072/JC

Demandeurs

Objet : Légalisation de 2 logements

Situation : Rue de la Petite Triperie, 9 - 7000 Mons

Référence(s) cadastrale(s) : Mons, 1<sup>re</sup> division, section H n°575A

**Concerne : Légalisation de logements sis Rue de la Petite Triperie, 9 à 7000 Mons.**

Monsieur,

Par la présente, nous faisons suite à votre demande de légalisation de vos logements.

Après analyse des documents fournis (photos, plans, historique, ...), nous constatons que la création des logements sis Rue de la Petite Triperie, 9 à 7000 Mons, est antérieure au décret du 14/07/1994, modifiant l'article 192, 6° et complétant l'article 194 du CWATUP.

Il apparaît que les 2 logements existent en toute légalité et sont répartis comme suit :

0-1 : Logement situé au rez de chaussée d'une superficie habitable supérieure à 28m<sup>2</sup>

1-1 : Logement situé au 1<sup>er</sup> étage + une chambre sous comble d'une superficie supérieure à 28m<sup>2</sup>.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Collège Communal représenté  
Par délégation de la Directrice Générale  
Cécile Brulard

  
Ir. Francesca Dal Zovo  
Directrice adjointe.



Pour le Bourgmestre,  
Nicolas MARTIN

  
Maxime Pourtois, Echevin  
Premier Échevin,  
En charge des Finances, de l'Urbanisme  
et du Patrimoine.

Copie : Ministère des finances – Service Prodocs Hainaut Mons – Rue des Arbalestriers, 25 à 7000 Mons  
Service Population de la Ville de Mons – Madame Depooter  
Police Mons Quévy

Ville de Mons  
Département Développement  
Territorial  
Joël CARLIER  
Rue du Chanoine Puissant 2  
B-7000 Mons  
Tél. 065/40.55.85  
infractionurba@ville.mons.be

