



Certificat de Performance Énergétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20240124008001
Établi le : 24/01/2024
Validité maximale : 24/01/2034



Logement certifié

Rue : Boulevard Gendebien n° : 20 boîte : 1-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

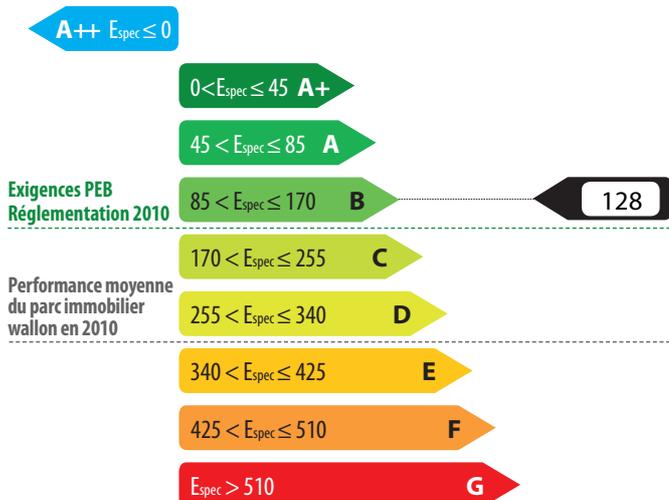


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **7 953 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **62 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **128 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



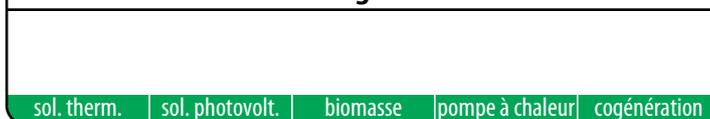
Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02549

Nom / Prénom : Wastiau Alexandre

Adresse : Lisière du Bois

n° : 18

CP : 7063 Localité : Neufvilles

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 14-déc.-2023. Version du logiciel de calcul 4.0.3.

Digitally signed by Alexandre Wastiau (Signature)
Date: 2024.01.24 12:02:40 CET
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.

Les parties non prises en compte dans les calculs sont non représentées.

Le volume protégé de ce logement est de **180 m³**

Surface de plancher chauffée

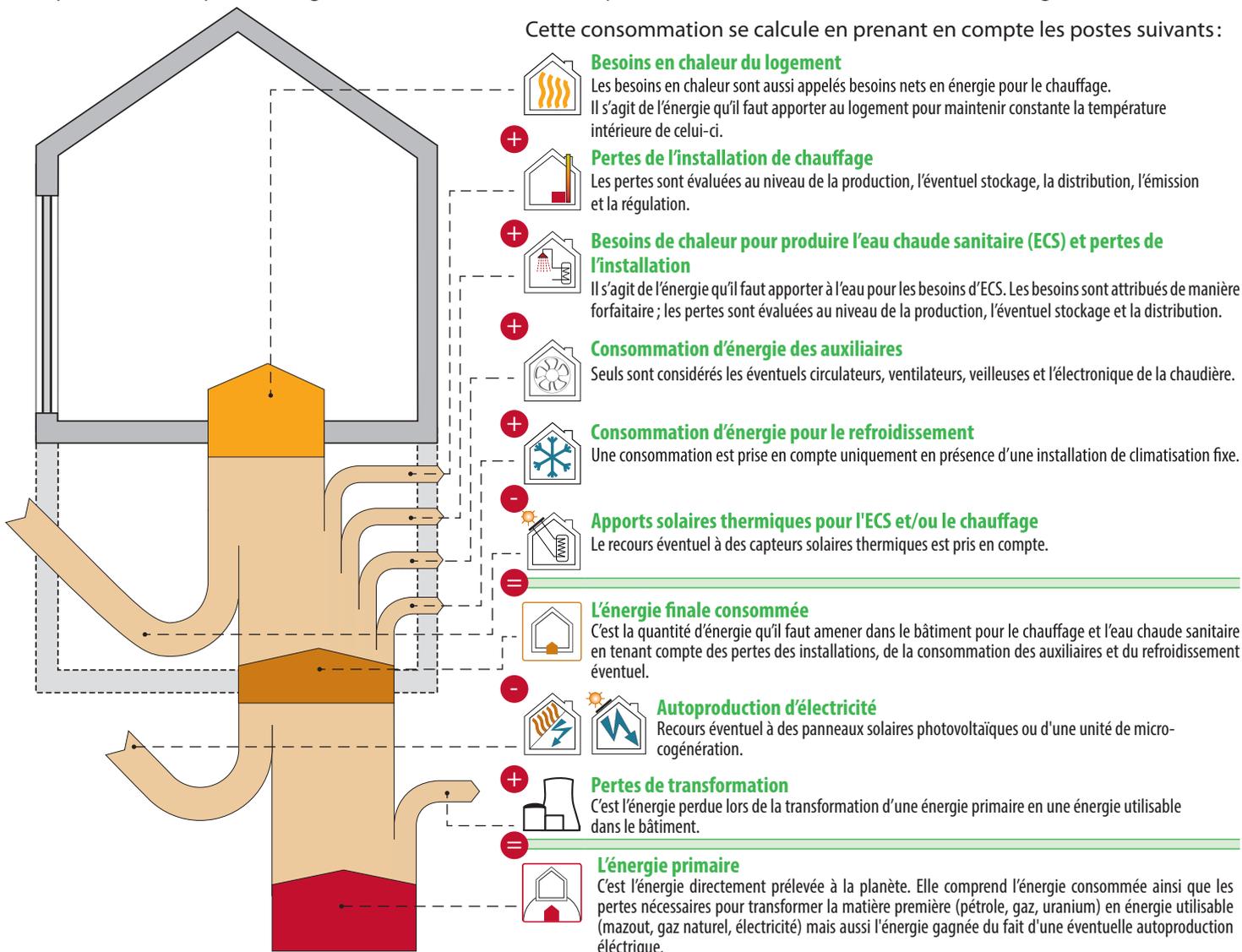
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **62 m²**

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 1kWh 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, E_{spec} , est obtenue. C'est sur cette valeur E_{spec} que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
 Besoins en chaleur du logement		4 962
 Pertes de l'installation de chauffage		1 397
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		916
 Consommation d'énergie des auxiliaires		271
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		0
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		0
 Consommation finale		7 546
 Autoproduction d'électricité		0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		407
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		0
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		7 953 kWh/an
Surface de plancher chauffée		62 m²
Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (E_{spec}) 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.	85 < E_{spec} ≤ 170 B	128 kWh/m².an

Ce logement obtient une classe B

La consommation spécifique de ce logement s'élève à environ 75% de la consommation spécifique maximale autorisée pour un logement neuf similaire à celui-ci, construit 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.

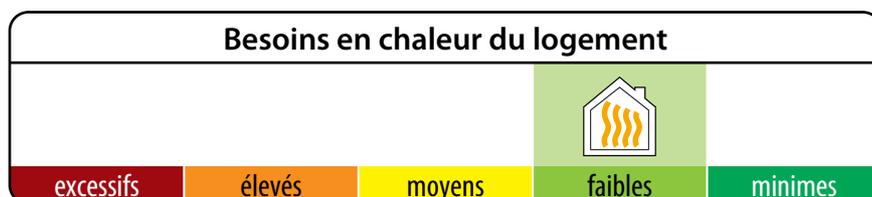
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres 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!

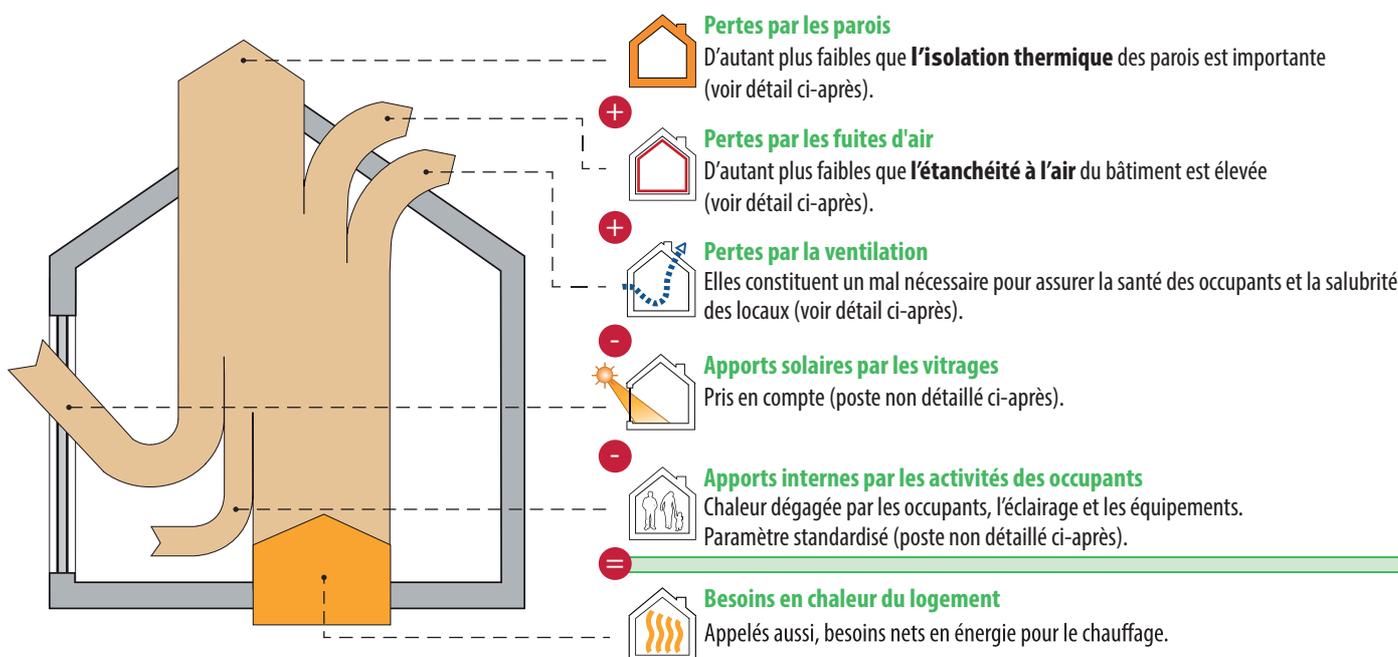
Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Isolation thermique	Pas de preuve	
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)
 Eau chaude sanitaire	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)

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.



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	Parois présentant un très bon niveau d'isolation		
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.			
AUCUNE			
<i>suite →</i>			

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	
② Parois avec un bon niveau d'isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
	F12	DVHR+ Pvc	15,3 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Châssis PVC
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
AUCUNE				
④ Parois sans isolation Recommandations : à isoler.				
AUCUNE				
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	M1	Mur type façade briques	17,1 m ²	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
	M1a	Mur type façade pierres	4,6 m ²	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 -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 m³/h.m²

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

Non

Oui

Non

Oui

Non

Oui

Diminution globale des pertes de ventilation

0 %

Descriptions et recommandations -4-

Performance des installations de chauffage



78 %

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 :

Il est recommandé de placer, s'ils ne sont pas déjà présents, des écrans réfléchissants derrière les radiateurs ou convecteurs placés devant des murs peu ou pas isolés. Les pertes de chaleur à travers ces murs seront ainsi réduites.



Descriptions et recommandations -5-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



76 %

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), fabriquée après 2016
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, moins de 1 m de conduite

Recommandations : aucune

Descriptions et recommandations -6-

Système de ventilation				
absent		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	Cuisine	aucun
Chambre	aucun	Salle de bain/douche	OEM
Séjour	aucun	Toilette	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



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



Unité de cogénération

NÉANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ 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 CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	1 513 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	62 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	24 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ 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 : 175 € TVA comprise



Certificat de Performance Énergétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20240124008574
Établi le : 24/01/2024
Validité maximale : 24/01/2034



Logement certifié

Rue : Boulevard Gendebien n° : 20 boîte : 2-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

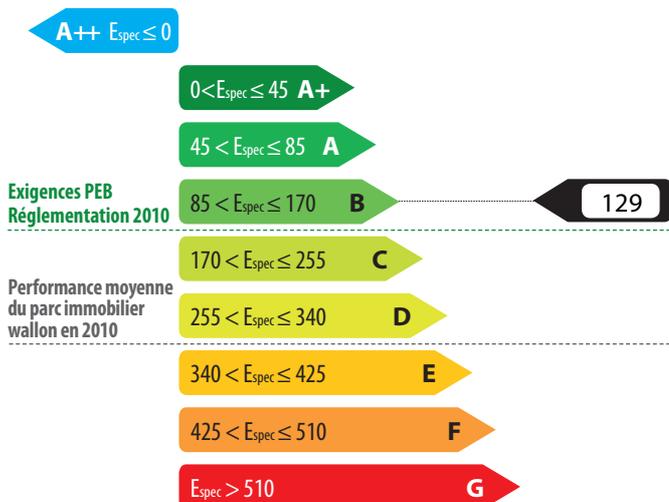


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **8 024 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **62 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **129 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



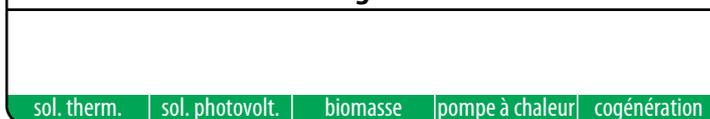
Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02549

Nom / Prénom : Wastiau Alexandre

Adresse : Lisière du Bois

n° : 18

CP : 7063 Localité : Neufvilles

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 14-déc.-2023. Version du logiciel de calcul 4.0.3.

Digitally signed by Alexandre Wastiau (Signature)
Date: 2024.01.24 12:03:10 CET
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.

Les parties non prises en compte dans les calculs sont non représentées.

Le volume protégé de ce logement est de **180 m³**

Surface de plancher chauffée

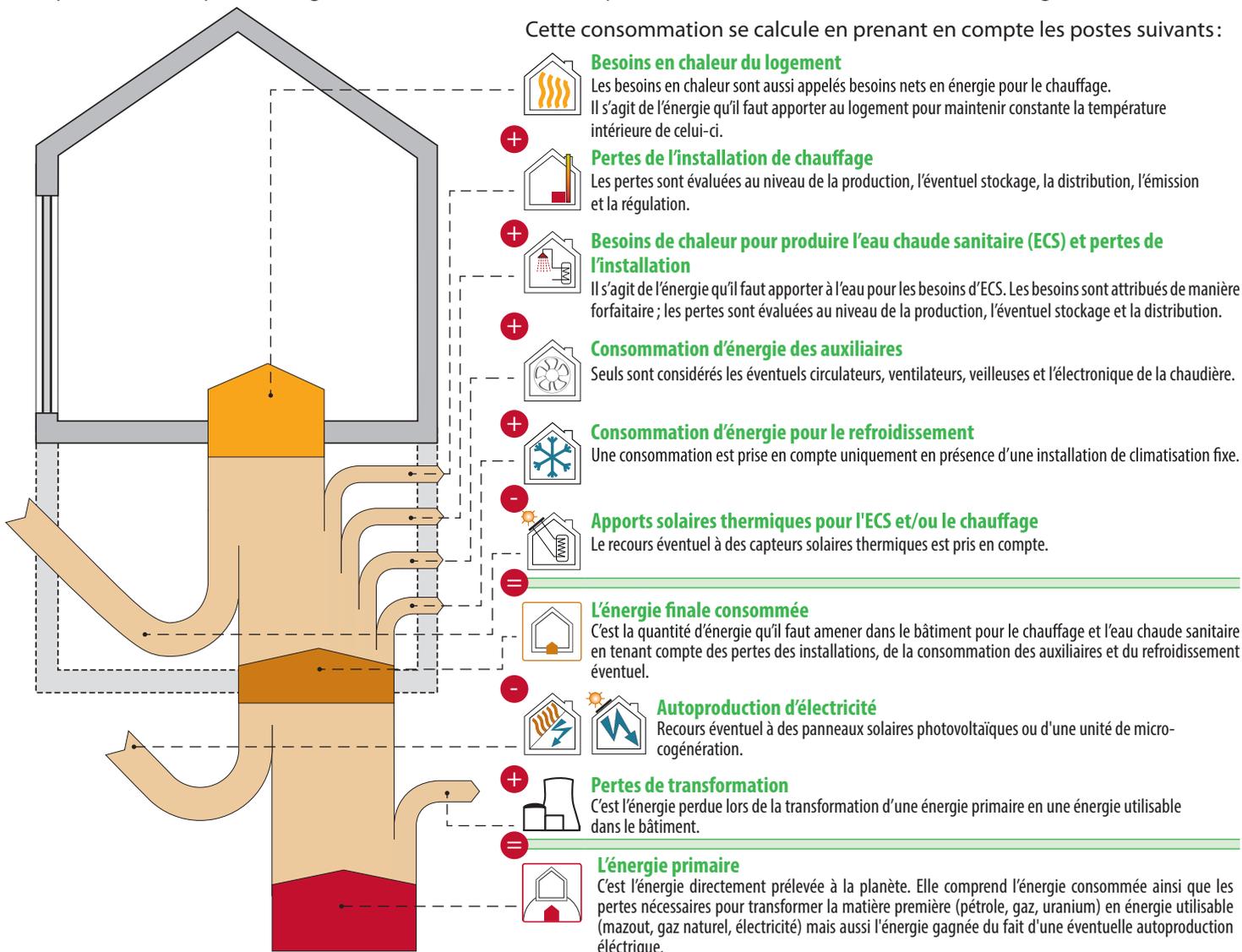
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **62 m²**

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 1kWh 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.

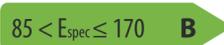
EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

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, E_{spec} , est obtenue. C'est sur cette valeur E_{spec} que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
 Besoins en chaleur du logement		5 017
 Pertes de l'installation de chauffage		+ 1 412
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		+ 916
 Consommation d'énergie des auxiliaires		+ 271
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		0
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		- 0
=		
 Consommation finale		7 617
 Autoproduction d'électricité		- 0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		+ 407
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		0
=		
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		8 024 kWh/an
Surface de plancher chauffée		/ 62 m ²
=		
Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (E_{spec}) 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.	 85 < E_{spec} ≤ 170 B	 129 kWh/m ² .an
Ce logement obtient une classe B		

La consommation spécifique de ce logement s'élève à environ 76% de la consommation spécifique maximale autorisée pour un logement neuf similaire à celui-ci, construit 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.

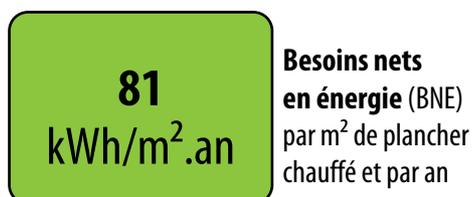
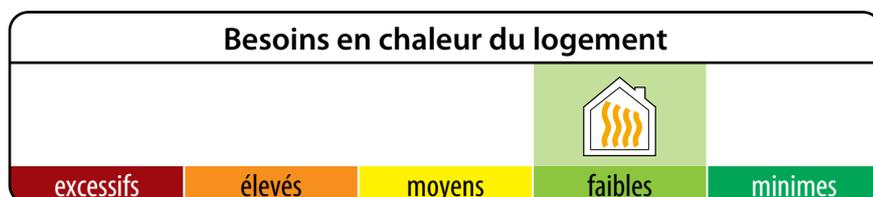
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres 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!

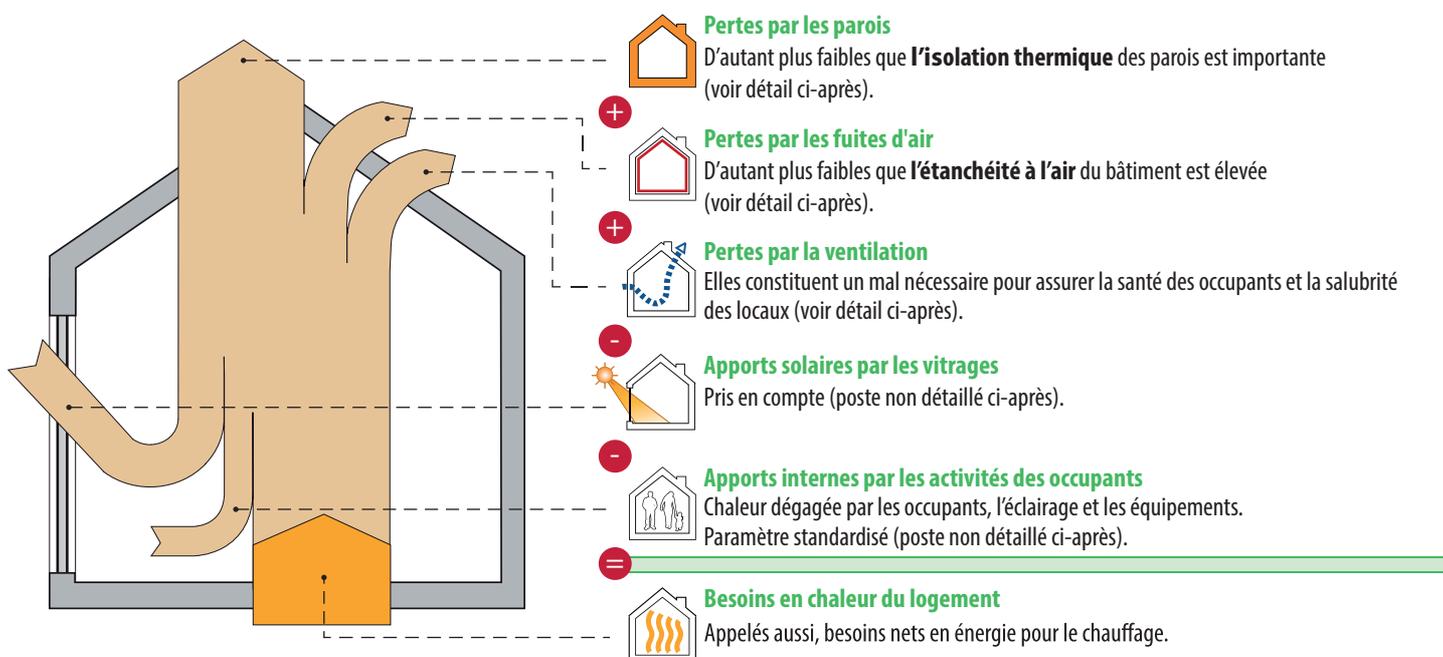
Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Isolation thermique	Pas de preuve	
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)
 Eau chaude sanitaire	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)

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.



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	Parois présentant un très bon niveau d'isolation		
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.			
AUCUNE			
<i>suite →</i>			

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	
② Parois avec un bon niveau d'isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
	F11	75% DVHR+ Pvc	7,6 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Panneau isolé non métallique Châssis PVC
	F12	DVHR+ Pvc	8,0 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Châssis PVC
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant). AUCUNE				
④ Parois sans isolation Recommandations : à isoler. AUCUNE				
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	M1	Mur type façade briques	19,2 m ²	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
	M1a	Mur type façade pierres	2,1 m ²	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 -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 m³/h.m²

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



78 %

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 :

Il est recommandé de placer, s'ils ne sont pas déjà présents, des écrans réfléchissants derrière les radiateurs ou convecteurs placés devant des murs peu ou pas isolés. Les pertes de chaleur à travers ces murs seront ainsi réduites.



Descriptions et recommandations -5-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



76 %

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), fabriquée après 2016
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, moins de 1 m de conduite

Recommandations : aucune

Descriptions et recommandations -6-

Système de ventilation				
absent		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	Cuisine	aucun
Chambre	aucun	Salle de bain/douche	OEM
Séjour	aucun	Toilette	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



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



Unité de cogénération

NÉANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ 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 CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	1 526 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	62 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	25 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ 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 : 175 € TVA comprise



Certificat de Performance Énergétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20240124008722

Établi le : 24/01/2024

Validité maximale : 24/01/2034



Wallonie

Logement certifié

Rue : Boulevard Gendebien n° : 20 boîte : 3-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

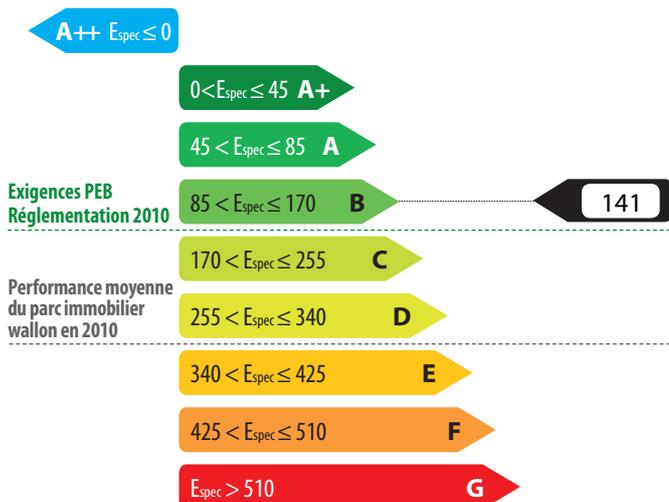


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **8 710 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **62 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **141 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



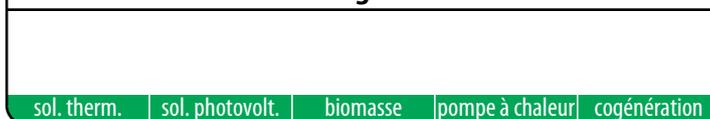
Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02549

Nom / Prénom : Wastiau Alexandre

Adresse : Lisière du Bois

n° : 18

CP : 7063 Localité : Neufvilles

Pays : Belgique



Organisme de contrôle agréé
Tel. 0800 82 171 - www.certinergie.be

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 14-déc.-2023. Version du logiciel de calcul 4.0.3.

Digitally signed by Alexandre Wastiau (Signature)

Date: 2024.01.24 12:03:40 CET

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.

Les parties non prises en compte dans les calculs sont non représentées.

Le volume protégé de ce logement est de **180 m³**

Surface de plancher chauffée

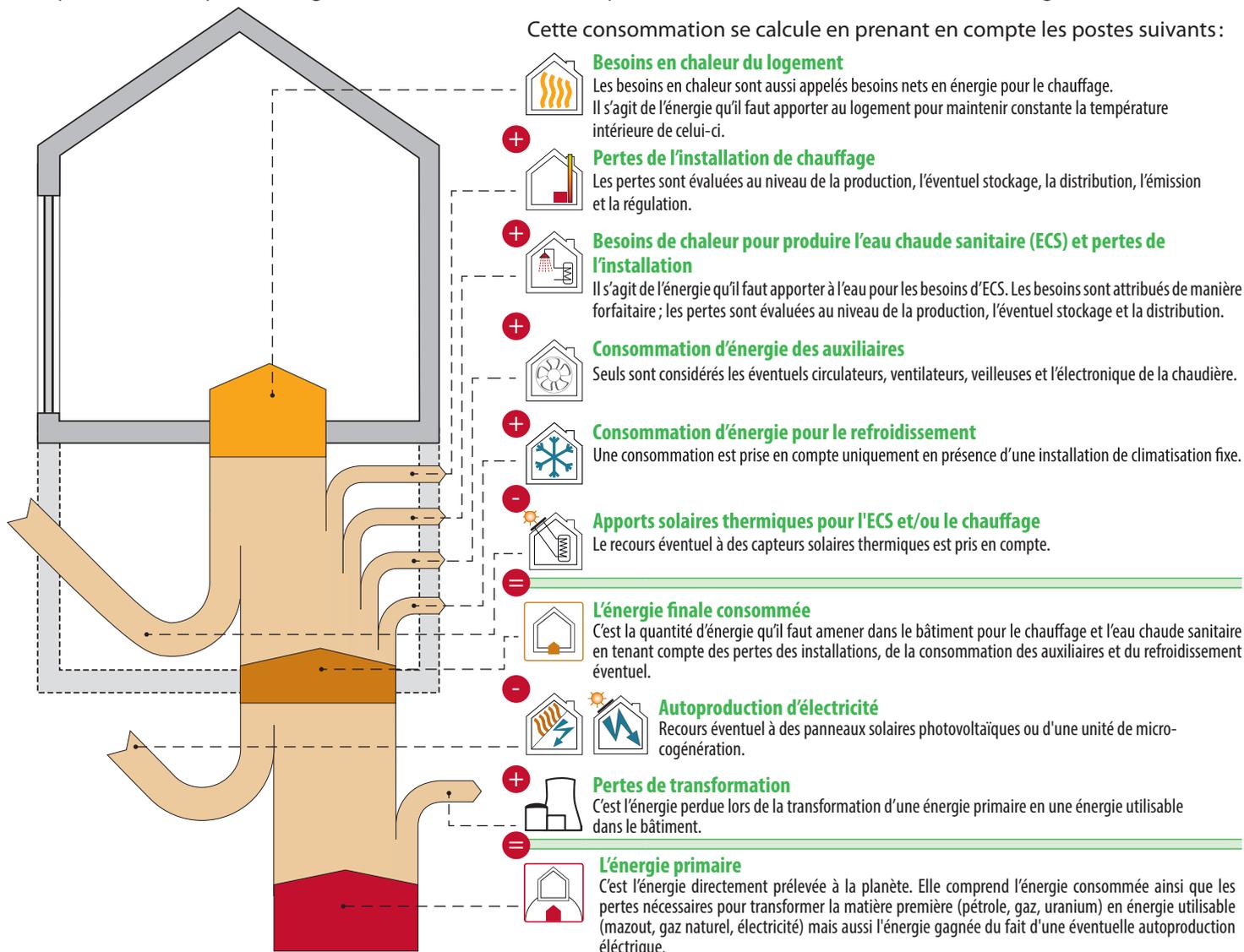
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **62 m²**

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 1kWh 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, E_{spec} , est obtenue. C'est sur cette valeur E_{spec} que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
 Besoins en chaleur du logement		5 552
 Pertes de l'installation de chauffage		1 563
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		916
 Consommation d'énergie des auxiliaires		271
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		0
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		0
 Consommation finale		8 303
 Autoproduction d'électricité		0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		407
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		0
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		8 710 kWh/an
Surface de plancher chauffée		62 m²
Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (E_{spec}) 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.	85 < E_{spec} ≤ 170 B	141 kWh/m².an

Ce logement obtient une classe B

La consommation spécifique de ce logement s'élève à environ 83% de la consommation spécifique maximale autorisée pour un logement neuf similaire à celui-ci, construit 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!

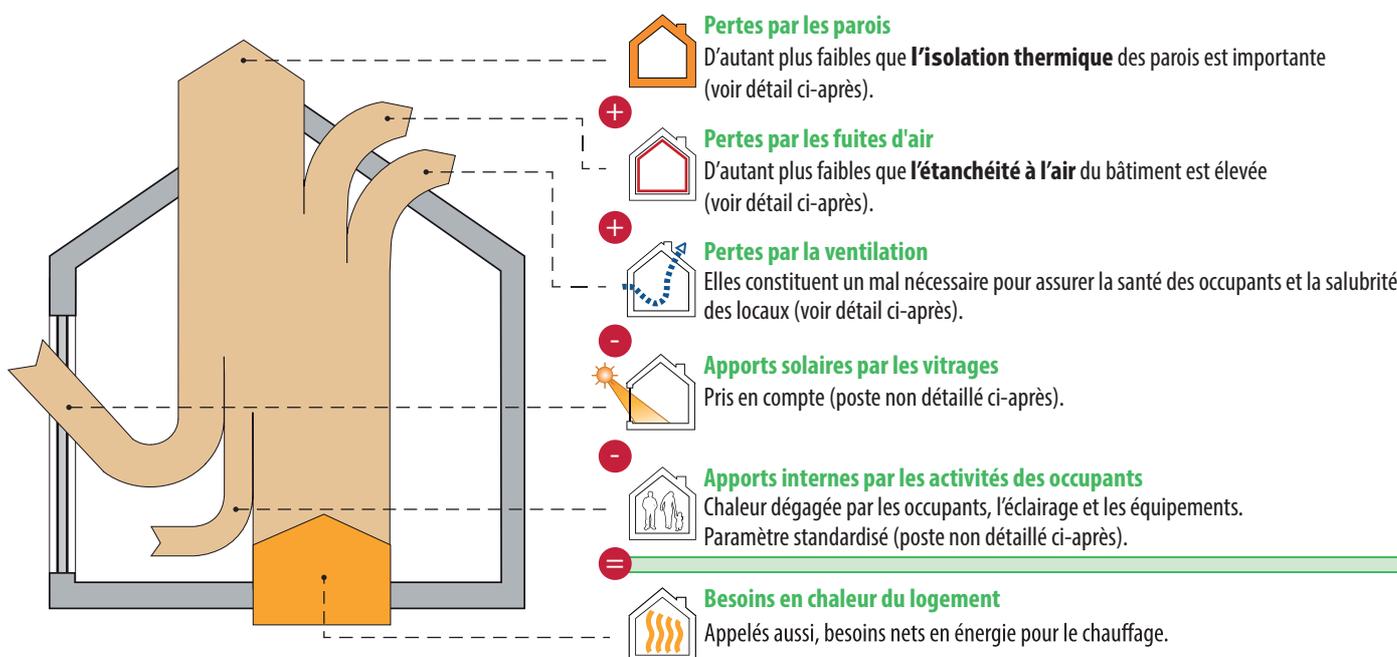
Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Isolation thermique	Pas de preuve	
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)
 Eau chaude sanitaire	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)

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.



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	Parois présentant un très bon niveau d'isolation		
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.			
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	
② Parois avec un bon niveau d'isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
	F11	75% DVHR+ Pvc	7,6 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Panneau isolé non métallique Châssis PVC
	F12	DVHR+ Pvc	8,0 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Châssis PVC
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant). AUCUNE				
④ Parois sans isolation Recommandations : à isoler. AUCUNE				
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	M1	Mur type façade briques	22,7 m ²	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
	M1a	Mur type façade pierres	3,4 m ²	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 -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 m³/h.m²

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



78 %

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 :

Il est recommandé de placer, s'ils ne sont pas déjà présents, des écrans réfléchissants derrière les radiateurs ou convecteurs placés devant des murs peu ou pas isolés. Les pertes de chaleur à travers ces murs seront ainsi réduites.



Descriptions et recommandations -5-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



76 %

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), fabriquée après 2016
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, moins de 1 m de conduite

Recommandations : aucune

Descriptions et recommandations -6-

Système de ventilation				
absent		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	Cuisine	aucun
Chambre	aucun	Salle de bain/douche	OEM
Séjour	aucun	Toilette	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



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



Unité de cogénération

NÉANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ 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 CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	1 651 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	62 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	27 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ 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 : 175 € TVA comprise



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20240126002653
Établi le : 26/01/2024
Validité maximale : 26/01/2034



Logement certifié

Rue : Boulevard Gendebien n° : 20 boîte : 4-1

CP : 7000 Localité : Mons

Certifié comme : **Appartement**

Date de construction : Inconnue

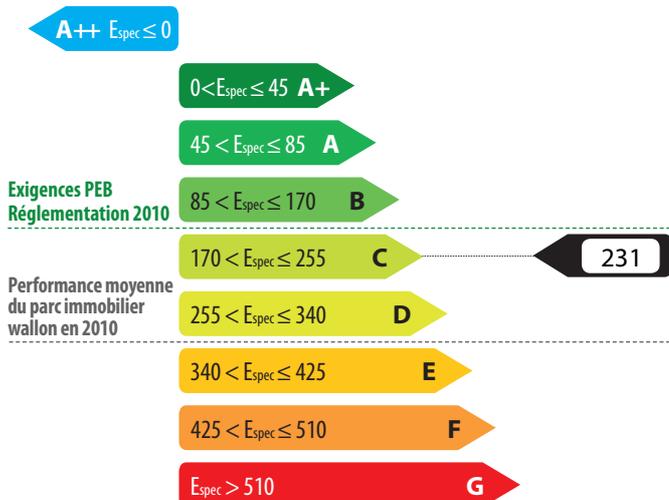


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de**13 762 kWh/an**

Surface de plancher chauffé :**60 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire :**231 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



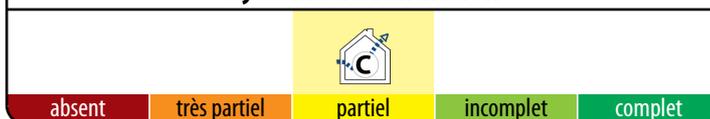
Performance des installations de chauffage



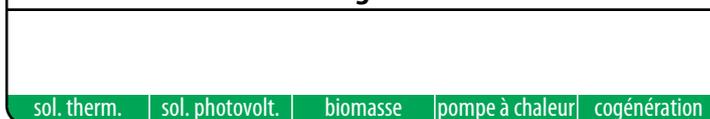
Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02549

Nom / Prénom : Wastiau Alexandre

Adresse : Lisière du Bois

n° : 18

CP : 7063 Localité : Neufvilles

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 14-déc.-2023. Version du logiciel de calcul 4.0.3.

Digitally signed by Alexandre Wastiau (Signature)
Date: 2024.01.26 09:45:49 CET
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.

Les parties non prises en compte dans les calculs sont non représentées.

Le volume protégé de ce logement est de **165 m³**

Surface de plancher chauffée

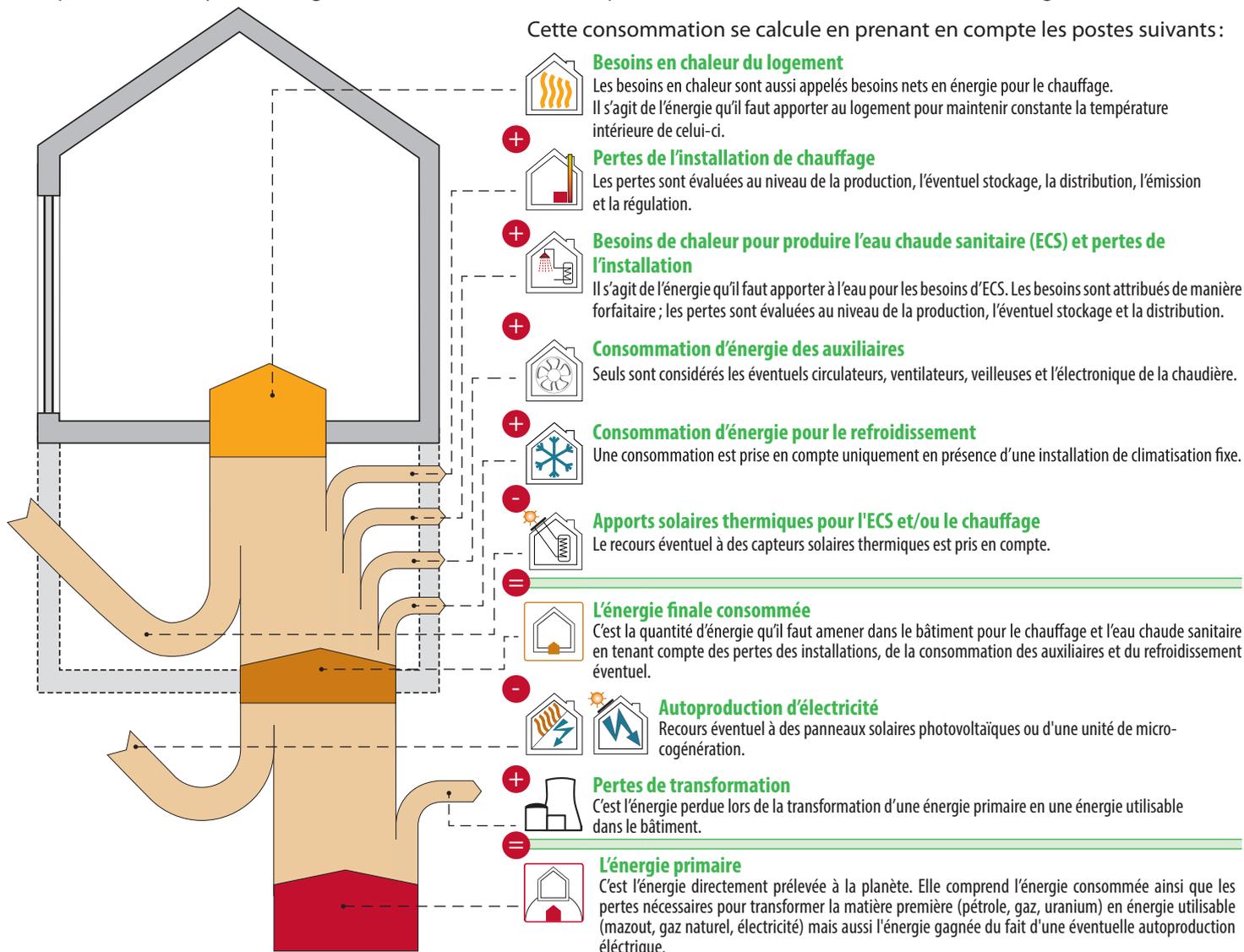
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **60 m²**

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 1kWh 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.

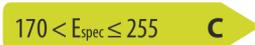
EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

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		9 763
 Pertes de l'installation de chauffage		2 461
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		916
 Consommation d'énergie des auxiliaires		249
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		0
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		0
 Consommation finale		13 389
 Autoproduction d'électricité		0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		373
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		0
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		13 762 kWh/an
Surface de plancher chauffée		60 m ²
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.	 170 < E_{spec} ≤ 255 C	 231 kWh/m ² .an

Ce logement obtient une classe C

La consommation spécifique de ce logement est environ 1,4 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.

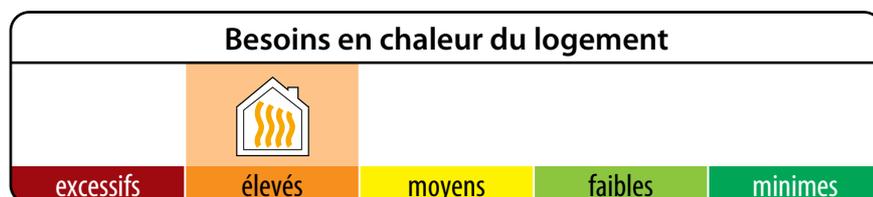
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres 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
 Isolation thermique	Facture d'un entrepreneur	Isolation toiture (10 cm LM)
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)
 Eau chaude sanitaire	Plaquette signalétique	Année chaudière (2019)

Descriptions et recommandations -1-

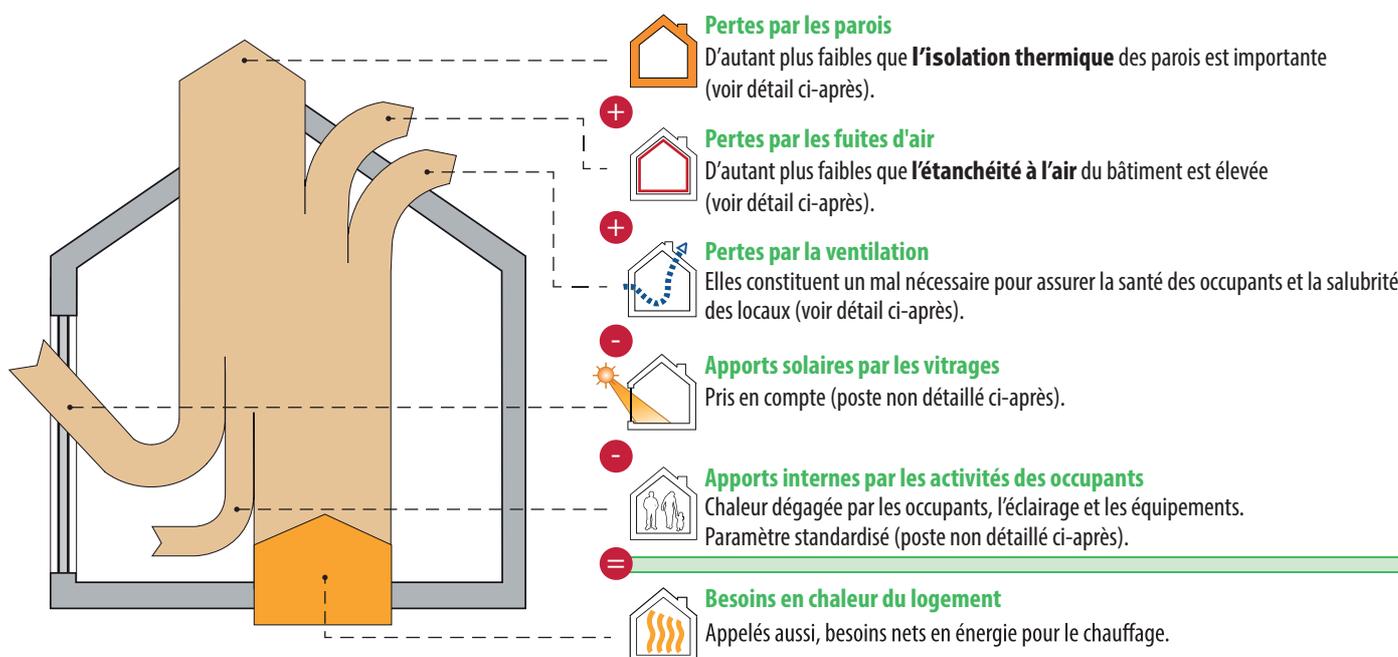
Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



164
kWh/m².an

Besoins nets en énergie (BNE)
par m² 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	Parois présentant un très bon niveau d'isolation		
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.			
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	
② Parois avec un bon niveau d'isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
	F12	DVHR+ Pvc	3,0 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Châssis PVC
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 type vers EANC	41,7 m ²	Laine minérale (MW), 10 cm
	T2	Toiture type à versants	16,3 m ²	Laine minérale (MW), 10 cm
	T4	Toiture type annexe arrière	4,7 m ²	Laine minérale (MW), 10 cm
	F7	DVHR Bois	0,6 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Châssis bois
	F8	Velux	1,2 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1$ W/m ² .K) Châssis bois
④ Parois sans isolation Recommandations : à isoler.				
AUCUNE				
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	M1	Mur type façade briques	55,8 m ²	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 type façade lucarnes	3,0 m ²	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 -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 m³/h.m²

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



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 -5-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



76 %

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), fabriquée après 2016
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, moins de 1 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	OAR	Cuisine	aucun
Séjour	aucun	Salle de bain/douche	OEM
		Toilette	OEM

Selon les relevés effectués par le certificateur, votre logement est équipé d'un système C partiel.
 Dans un système C, l'alimentation en air neuf est naturelle c'est-à-dire sans ventilateur, mais l'évacuation de l'air vicié est mécanique, c'est-à-dire avec un 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 -7-

Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm.

sol. photovolt.

biomasse

pompe à chaleur

cogénération



Installation solaire thermique

NÉANT



Installation solaire photovoltaïque

NÉANT



Biomasse

NÉANT



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



Unité de cogénération

NÉANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ 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 CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	2 561 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	60 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	43 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ 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 : 175 € TVA comprise

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Bailleur :

[REDACTED]

ET

B. Preneur :

[REDACTED]

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien sis au 20 Boulevard Gendebien à 7000 Mons complètement décrit comme suit, et déjà attentivement visité :

Un appartement comprenant 2 chambres, un salon, une cuisine, une salle de douche et toilettes.

2. ETAT DES LIEUX

Il sera dressé en début de bail, entre les parties, un état des lieux détaillé avec photos, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

3. DUREE

Bail de 1 an, prenant cours le 5 avril 2023 et se terminant le 4 avril 2024

Ce bail est automatiquement reconductible pour une période de 1 an s'il n'est pas dénoncé au moins trois mois avant le terme par l'une des deux parties. Au terme de cette période d'un an, sans dénonciation du Bailleur ou du Preneur, le bail sera reconduit pour 12 mois, et prendra automatiquement fin de plein droit et sans notification de congé, à l'issue de cette période.

- Si le preneur met fin à l'occupation à l'expiration du bail, il le signalera trois Mois à l'avance, soit par une simple lettre remise au bailleur en mains propres, où par une lettre recommandée. A partir de ce moment, le preneur autorise le bailleur à faire visiter son logement, en vue de le relouer.
- Résiliation anticipée
En cas de circonstances exceptionnelles – à motiver - le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail par l'envoi d'un pli recommandé au bailleur, moyennant le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement au montant de 2 (deux) mois de loyer à moins qu'un nouveau locataire agréé par le bailleur ne soit présenté pour prendre le bien en location sans perte financière pour le Bailleur.
- Par ailleurs, le bailleur se réserve le droit de mettre fin à tout moment au bail en cours, moyennant un préavis de 2 mois, si le comportement du preneur devait perturber la bonne tenue de l'immeuble.

4. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale.

Le Bailleur n'autorise pas que tout ou partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

5. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel est de 650 € (six cent cinquante euros) auxquels le preneur ajoutera 20 € qu'il payera en même temps comme provision pour sa consommation d'eau, plus 10 euros de charge de nettoyage des communs. La somme de 680 € est payable pour le cinquième jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte [REDACTED].
Jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est l'indice « santé » du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de mars 2023. Ces renseignements sont fournis sur le site

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

Le nouvel indice est l'indice « santé » du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur qui mettra les compteurs à son nom. Les photos des compteurs prises ce jour seront annexées au présent bail.

Le bien dispose de :

Compteur privé pour le gaz n°

Compteurs privé pour l'électricité n°

7. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû par une partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

8. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

9. ASSURANCES

Le Preneur est tenu, préalablement à l'entrée dans les lieux, de se faire dûment assurer, pour toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie et les dégâts de l'eau. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Il communiquera au Bailleur, dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, et ensuite annuellement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, la preuve du paiement de la prime correspondante. A défaut, le Bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assurant l'habitation d'ajouter, au profit du Preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation », et en répercuter le coût au Preneur.

10. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, de même que les travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement et réalisés aux conditions fixées par celui-ci, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, non occasionnées par vétusté ou force majeure, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. L'entretien des canalisations de gaz est à charge du Bailleur. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute ou celle de personnes dont il répond. Il entretiendra les volets.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région Wallonne du 28 juin 2018 instaurant une liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à leur charge respective.

11. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

12. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le Bailleur.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés - après demande écrite au Bailleur - dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

13. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu aux frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration ; il produira un certificat d'étanchéité. Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

14. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer indexés, les frais de remise en état, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation. L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

15. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations sous forme d'une **garantie bancaire d'un montant de 650 (six cent cinquante euros)** correspondant à **1 mois de loyer à verser sur un compte bloqué aux noms du Bailleur et du Preneur.**

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires. Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

16. VISITES – AFFICHAGES – ACTIONS CONCERNANT L'USAGE OU LA PROPRIETE DU FONDS

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts infamants.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

Il ne pourra non plus, s'il a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété ou l'usage du fonds, prétendre à une diminution du loyer ou une indemnité, sauf manquement du Bailleur à l'origine de cette action.

17. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

18. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

19. LITIGES

En cas de litiges, la Justice de Paix de Mons sera seule compétente.

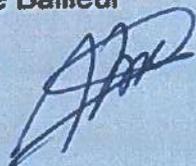
CLAUSES PARTICULIERES

n : 19127432

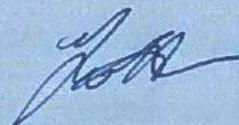
surface : 00146 m³

Fait à Mons le 04/04/2023 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur



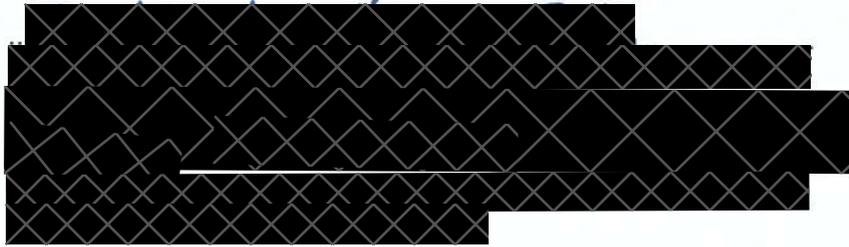
Les Preneurs



CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE – REGION DE BRUXELLES

ENTRE

A. Bailleur :



Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par,
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET

B. Preneur :



Obligés solidairement et indivisiblement,

ici représenté(s) par.....,
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

EST CONVENU CE QUI SUIIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT – MODE DE GESTION

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien complètement décrit comme suit, et déjà attentivement visité :

..... **Appartement complètement rénové situé au 2ème étage +**
..... **2.chambres..+ living+cuisine équipée+salle de douche +wc+balcon**.....

Et situé **BOULEVARD GENDEBIEN N°.....7000 MONS**.....
La location implique l'accès aux parties communes suivantes, sans préjudice de la réglementation applicable de l'éventuelle copropriété.....

Le bien apparaît répondre notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties/par expert, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention : ~~dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....~~

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat.

L'état des lieux de sortie sera effectué à frais communs après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Le bien est géré par le Bailleur / un Régisseur / Autre (détailler le cas échéant) :

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de : une durée de 1ans reconductible automatiquement.

SOIT : Neuf années, prenant cours le01/04/2020 au 31/03/2021.....

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

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 : (Bail dit « de courte durée », et d'une durée de six mois à trois ans) mois / années, prenant cours le

SOIT : (Bail dit « de courte durée », et d'une durée inférieure à six mois) mois, prenant cours le, se terminant le résiliable à l'expiration de chaque période de moyennant préavis notifié au moins à l'avance, et le paiement d'une indemnité de

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 237 du Code du logement, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué 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 ;

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail ;

- à l'expiration du premier et du deuxième triennats, 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 ; toutefois, 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 ne soit pas résilié pendant la première année ;

- à l'expiration du premier et du deuxième triennats, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

Lorsque 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 peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le bien loué 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, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le Preneur au Bailleur prévus par le Code du logement en matière de baux de neuf ans et de baux de courte durée, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le Preneur au Bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale.

Le Bailleur n'autorise pas – autorise qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum %) soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne peut sous-louer le bien qu'avec l'accord du bailleur.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer (hors charges) de base mensuel/trimestriel de mensuel de 650 eurs payable chaque plus tard le 05 de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte Be: 9131010005776 jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, tels que décrits à sa charge par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

~~Le bien ne dispose pas~~ / dispose de compteurs individuels pour l'eau n° ? code d'identification / le gaz n° 37928411 code d'identification / l'électricité n° 12652927 code d'identification .. 0352328

Le bien fait / ne fait pas partie d'une copropriété.

Dans l'affirmative, le nombre de quotités qui lui sont attachées dans la copropriété est de

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour 20€ dans les frais de consommation.

De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour dans les frais de chauffage et pour dans les frais de distribution d'eau chaude.

Provision / forfait pour charges communes :

Provision / forfait pour autres consommations : Nettoyage le palier de escalier de sonne étage tout le 15 jours

6. MONTANTS NON PAYS A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû par une partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis, ainsi que les réparations, autres que locatives, à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des menuiseries intérieures, des boiseries et châssis, des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Il fera effectuer, conformément à la réglementation applicable, et chaque année, s'agissant d'une chaudière au mazout, ou tous les trois ans, pour une chaudière au gaz, un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières aisément accessibles. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute. Il entretiendra les volets.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement.

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés par le Preneur que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque

décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -- PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le Bailleur.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

~~Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.~~

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont.....

13. RESOLUTION DU BAIL

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification du jugement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Preneur pourront inclure notamment les frais de déménagement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de pour un montant correspondant à ...2... mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à ...1300e mois de loyer (maximum 3 mois de loyer), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution progressive / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une institution financière et un CPAS.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également à tout moment en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

18. MEDIATION

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de tenter de régler préalablement, rapidement, par la voie de la médiation, tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera soumis à un médiateur agréé de la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), désigné par son Président, ou, en cas d'empêchement, son vice-Président.

CLAUSES PARTICULIERES

Fait à ... Mons, le 24/03/2020
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *    

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »



Annexes : Etat des lieux
Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 (annexe à simple valeur explicative)

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Bailleur :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ET

B. Preneur :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien complètement décrit comme suit, et déjà attentivement visité :

Appartement situé au deuxième étage du 20 boulevard Gendebien à 7000 Mons et comprenant deux chambres, un living, une salle de douche, une cuisine équipée, un WC, un balcon

Il sera dressé en début de bail, entre les parties, un état des lieux détaillé avec photos, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.
Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

Bail de 1 an, prenant cours le 1^{er} juin 2022 et se terminant le 31 mai 2023. Ce bail est automatiquement reconductible pour une période de 1 an s'il n'est pas dénoncé au moins deux mois avant le terme par l'une des deux parties. Au terme de cette période d'un an, sans dénonciation du Bailleur ou du Preneur, le bail sera reconduit pour 12 mois.

- Si le preneur met fin à l'occupation à l'expiration du bail, il le signalera deux mois à l'avance, soit par une simple lettre remise au bailleur en mains propres, où par une lettre recommandée. A partir de ce moment, le preneur autorise le bailleur à faire visiter son studio, en vue de le relouer
- Résiliation anticipée
En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail, moyennant le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement au montant de 2 (deux) mois de loyer à moins qu'un nouveau locataire agréé par le bailleur ne soit présenté pour prendre le bien en location sans perte financière pour le Bailleur.
- Par ailleurs, le bailleur se réserve le droit de mettre fin à tout moment au bail en cours, moyennant un préavis de 2 mois, si le comportement du preneur devait perturber la bonne tenue de l'immeuble.
(cf RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR " joint aux présentes).

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de **650 € payable pour le 5 de chaque mois**, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte **BE91 3101 0001 5776** jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est l'indice « santé » du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de mai 2022. Ces renseignements sont fournis sur le site

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

Le nouvel indice est l'indice « santé » du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Si l'adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail portant sur un immeuble a été enregistré.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur qui mettra les compteurs à son nom.

Les charges communes sont estimées à : 20... par mois.

Le bien dispose de :

Compteur privé pour l'eau n° M19

Compteur privé pour le gaz n° 37928414 INDEX 3
~~01726~~

Compteurs privé pour l'électricité n° MR 12652924

INDEX : 245 m³
31/05/2022.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû par une partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

8. ASSURANCES

Le Preneur est tenu, préalablement à l'entrée dans les lieux, de se faire dûment assurer, pour toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie et les dégâts de l'eau. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Il communiquera au Bailleur, dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, et ensuite annuellement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, la preuve du paiement de la prime correspondante. A défaut, le Bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur l'habitation d'ajouter, au profit du Preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation », et en répercuter le coût au Preneur.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, de même que les travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement et réalisés aux conditions fixées par celui-ci, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, non occasionnées par vétusté ou force majeure, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. L'entretien des canalisations de gaz est à charge du Bailleur. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute ou celle de personnes dont il répond. Il entretiendra les volets.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région Wallonne du 28 juin 2018 instaurant une liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à leur charge respective.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le Bailleur.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu aux frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration ; il produira un certificat d'étanchéité. Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état, les loyers échus et les

honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations sous forme d'une garantie bancaire d'un montant de 1.260 € correspondant à 12 mois de loyer à verser selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte individualisé bloqué au nom du Preneur. Les intérêts sont capitalisés au nom du Preneur. Le Bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du Preneur (*arriérés de loyers ou de charges, dégâts locatifs, ...*) ;
- Garantie bancaire pour un montant de 1260 € soit deux mois de loyer, selon le procédé suivant : garantie versée par le CPAS de Mons sur un compte bloqué aux noms du Bailleur et des Preneurs.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. VISITES – AFFICHAGES – ACTIONS CONCERNANT L'USAGE OU LA PROPRIETE DU FONDS

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

Il ne pourra non plus, s'il a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété ou l'usage du fonds, prétendre à une diminution du loyer ou une indemnité, sauf manquement du Bailleur à l'origine de cette action.

16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

18. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par le Tribunal de Justice de Paix de Mons.

CLAUSES PARTICULIERES

Fait à Mons, le 31/05/2022 en
autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur



Le Preneur



CONTRAT DE BAIL

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommée le bailleur :

et Le locataire

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e preneur

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Objet de la location :

Par la présente, le bailleur donne à bail, au preneur qui accepte, un appartement BOULEVARD GENDEBIEN n°20 à 7000 Mons (3^{ème} étage)

Cet appartement est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et le recevoir dans l'état tel qu'il sera décrit par un état des lieux, conformément à l'article 8 du présent contrat de bail.

Article 2. Durée :

Le bail est consenti pour un terme de 1 ans prenant cours le 17/10/2022, renouvelable par tacite reconduction à moins qu'une des parties n'ait donné congé par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'échéance, sauf prolongation légale.

Si aucune des parties n'a donné de préavis légal avant l'échéance, le bail sera renouvelé pour une durée identique à celle du présent contrat de bail.

Article 3. Résiliation du bail :

Dans le cas où le locataire invoquerait un motif personnel sérieux et présenterait au bailleur un nouveau locataire qui accepte de louer le bien aux mêmes conditions, il peut mettre fin anticipativement au bail sans indemnité. Il doit cependant informer le bailleur de ce motif sérieux par lettre recommandée au moins 3 mois à l'avance. Le bailleur aura le droit de refuser le nouveau locataire, si celui-ci ne présente pas les exigences requises.

Toutefois, en cas de rupture de bail sans motif valable, une indemnité équivalente à 3 mois de loyer sera à payer par le preneur.

Il est expressément entendu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour des dégâts locatifs et d'autres dégradations imputables au preneur. Pour les dits dégâts et dégradations, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant de l'état des lieux de sortie.

Article 4. Loyer :

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 550,00 € (cinq cents cinquante euros)

Cette somme est payable au compte bancaire du bailleur, BE91 3101 0001 5776, en spécifiant impérativement le numéro de l'appartement ainsi que le mois payé. Il est expressément entendu que le paiement devra être effectué anticipativement au plus tard dans les 5 de chaque mois. Si le loyer ou les charges n'étaient pas payés dans le délai susmentionné, les sommes susdites produiraient, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 12 % l'an.

Article 5. Index :

A moins que la loi n'en dispose autrement, il ne peut être adapté à l'indice des prix à la santé une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel index}}{\text{index de départ}}$$

L'adaptation à l'index n'entrera en vigueur que le mois suivant l'information donnée par l'une des parties à l'autre.

L'indice de départ est celui du mois précédant la date de signature du bail, à savoir janvier 2020 = 109.72 (sur la base de 2013).

Article 6. Garantie :

A la signature du présent bail, le preneur verse par dépôt bancaire une garantie à titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, un montant équivalent à 2 mois de loyer soit 1100 euros (mille cent euros).

Cette caution majorée des intérêts sera restituée au preneur à la sortie, après qu'il aura pu justifier de la bonne et entière exécution de toutes ses obligations.

Cette garantie ne pourra, en aucune manière, servir de paiement de loyer ou d'impôts.

Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*)

Article 7. Charges :

L'abonnement au téléphone, la redevance radio-TV, le raccordement à la télédistribution,... sont à charge du preneur. Il en est de même pour toute consommation personnelle d'électricité, d'eau et de gaz.

Les charges relatives aux parties communes (électricité des communs) ~~sont comprises dans le prix du loyer mensuel.~~ *s'élevaient à 10€ par mois à verser en même temps que le loyer*

Article 8. Etat des lieux :

A l'entrée dans les lieux, un expert (ou si les parties sont d'accord, le propriétaire et une des parties des locataires) fera l'état des lieux. Il sera dressé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance. Le locataire supportera la somme de **100€ TVAC** pour les frais si un expert d'agence immobilière est requis, payable le même jour.

Au plus tard 7 jours avant la fin du bail, l'état des lieux de sortie sera dressé par le même expert (ou le propriétaire) si il s'agit à nouveau d'un expert mandaté par l'agence immobilière, alors la même somme devra être payée.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire et sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

Article 9. Entretien, réparations pannes, accidents :

Le preneur devra avertir immédiatement le bailleur des dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble dont la réparation incombe à ce dernier.

Le preneur devra autoriser les travaux de grosses réparations mise à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. Des dommages pour troubles d'occupation ne pourront être réclamés de ce fait.

L'appartement devra être restitué dans le même état que celui existant au jour de l'entrée.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz et d'électricité.

Le preneur renonce expressément à tout recours du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou de la faute d'un tiers.

Le preneur prendra en charge :

- Les réparations dites locatives et d'entretien.
- Le preneur maintiendra son palier dans un état de propreté satisfaisant et ne pas encombrer ce dernier
- L'entretien des vitres, tant intérieures qu'extérieures (min 2 x/an), et le remplacement, dans une même qualité, des vitres brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit ou de force majeure ;
- Le bon entretien et la préservation de tous les appareils et installations du bien loué notamment, sans que cette énumération soit limitative, de la taques électrique, du boiler des radiateurs, des appareils, robinets et conduites d'eau, d'électricité, de chauffage, des installations sanitaires, conduites de décharges, système de sonnerie,...
- Le preneur veille à maintenir l'installation de chauffage en état, il veillera à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement, les égouts et les fera déboucher à ses frais (interdiction de jeter des graisses à frites, des lingettes ou autres serviettes hygiéniques dans les wc).

- Le preneur devra faire réparer, et remplacer au besoin, tout appareil, conduit ou installation détériorés pendant la durée du bail sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.
- Le nettoyage du lino du salon et de la chambre s'effectue au chiffon légèrement humide; **interdiction de « laver à grandes eaux » sous peine de détériorer définitivement les matériaux.**
- En cas d'occultation des fenêtres, le locataire est tenu de garnir celles-ci par des voilages et rideaux de teintes claires et uniformes.

Article 10. Enregistrement :

- Loi du 27/12/2006 sur l'enregistrement des baux relatifs à la résidence principale du preneur.
- Le bailleur fera enregistrer le bail dans les 2 mois de la signature des présentes.
- Le bailleur est informé des principales sanctions en cas de défaut d'enregistrement.

Article 11. Expropriation :

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le preneur. A défaut le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

Article 12. Assurances :

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie pour le bien loué.

Cette assurance comportera pour l'assureur, l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.

Le preneur aura l'obligation de transmettre au bailleur la preuve de l'assurance dans les 30 jours de la signature du présent bail.

Article 13. Modification au bien loué :

Le preneur ne pourra apporter au bien loué aucune modification transformation, ni aménagement, ni faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

Au cas où des modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnisation compensatoire ou à défaut, devront être démolis à charge du preneur pour remettre le bien dans son état d'origine.

Il est interdit de tapisser ou de repeindre dans une autre couleur que du blanc, l'appartement sauf accord préalable du propriétaire.

Article 14. Taxes et impôts :

Le preneur supportera seul toutes les taxes et impositions quelconques, mises ou à mettre sur les lieux loués par les autorités administratives, à l'exception toutefois du précompte immobilier qui reste à charge du bailleur.

Avant sa sortie, le preneur devra justifier du paiement des taxes et impôts.

Article 15. Visite des lieux :

Pendant la durée de préavis ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les deux derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le preneur devra tolérer la visite des lieux deux jours par semaine et deux heures consécutives. Ces jours et heures seront à déterminer de commun accord par les parties.

Article 16. Sanction et manquements graves :

En cas de manquements, la partie lésée pourra exiger, suivant la gravité du manquement invoqué, l'exécution forcée du contrat ou sa rupture avec dommages et intérêts éventuels.

En cas de non-paiement de loyer, le bailleur se réserve le droit d'annuler le présent contrat de bail et réclamer des dommages et intérêts éventuels et ce dans un délai de 15 jours qui suivra la mise en demeure.

Article 17. Animaux :

Par respect des règles d'hygiène, le preneur ne pourra posséder d'animaux, sauf avec l'accord écrit du propriétaire. En cas de non-respect de cette clause précise, le preneur s'engage à quitter l'appartement dans les 8 jours de la notification du fait par le bailleur.

Cela sera considéré comme une résiliation de bail aux torts du preneur qui paiera au bailleur une somme équivalente à trois mois de loyer à titre de clause pénale, comme le prévoit l'article 3 du présent contrat de bail.

Article 18. Destination des lieux :

Le preneur déclare louer le bien à usage d'habitation principale privée

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Il est exclu d'y exercer un commerce ou activités assimilées.

Il est précisé en outre que les lieux sont donnés en location pour une occupation , 1 adulte.

Le non-respect des conditions d'occupation maximum peuvent entraîner une rupture du bail aux torts du preneur, aucun surpeuplement ne peut être accepté.

Le preneur s'engage à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Le bailleur ou son délégué aura, en tout temps, accès au bien loué pour le visiter, moyennant avertissement préalable au locataire.

Article 20. Litiges :

Tout litige sera préalablement soumis à la procédure de conciliation devant le juge de paix. Le tribunal est celui du lieu dans lequel le bien loué est situé.

Fait à MONS en triple exemplaire, le ...17/10/2022..... en autant d'exemplaires que de parties, plus un ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

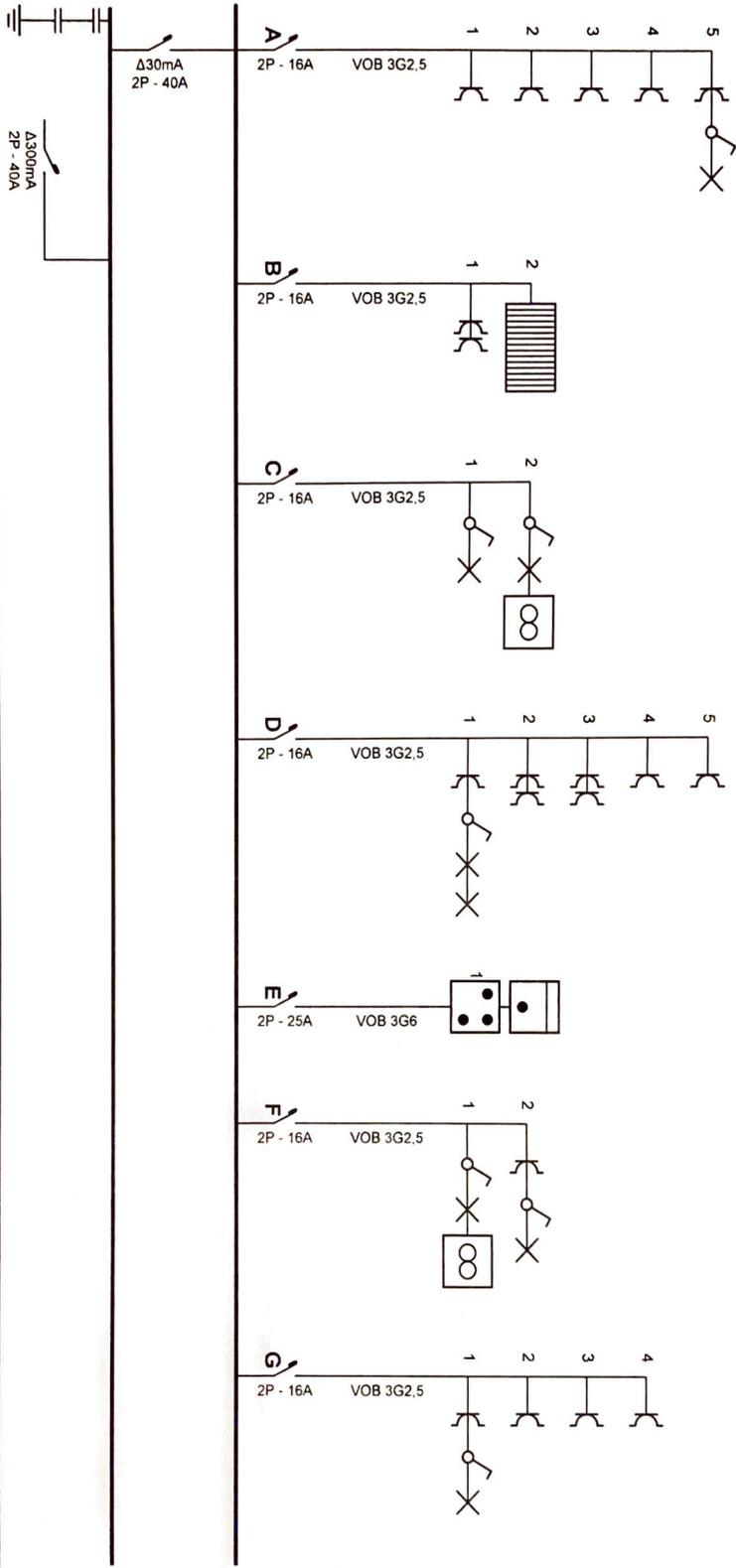
Faire précéder la signature de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Le bailleur,

17/10/22



Le preneur,



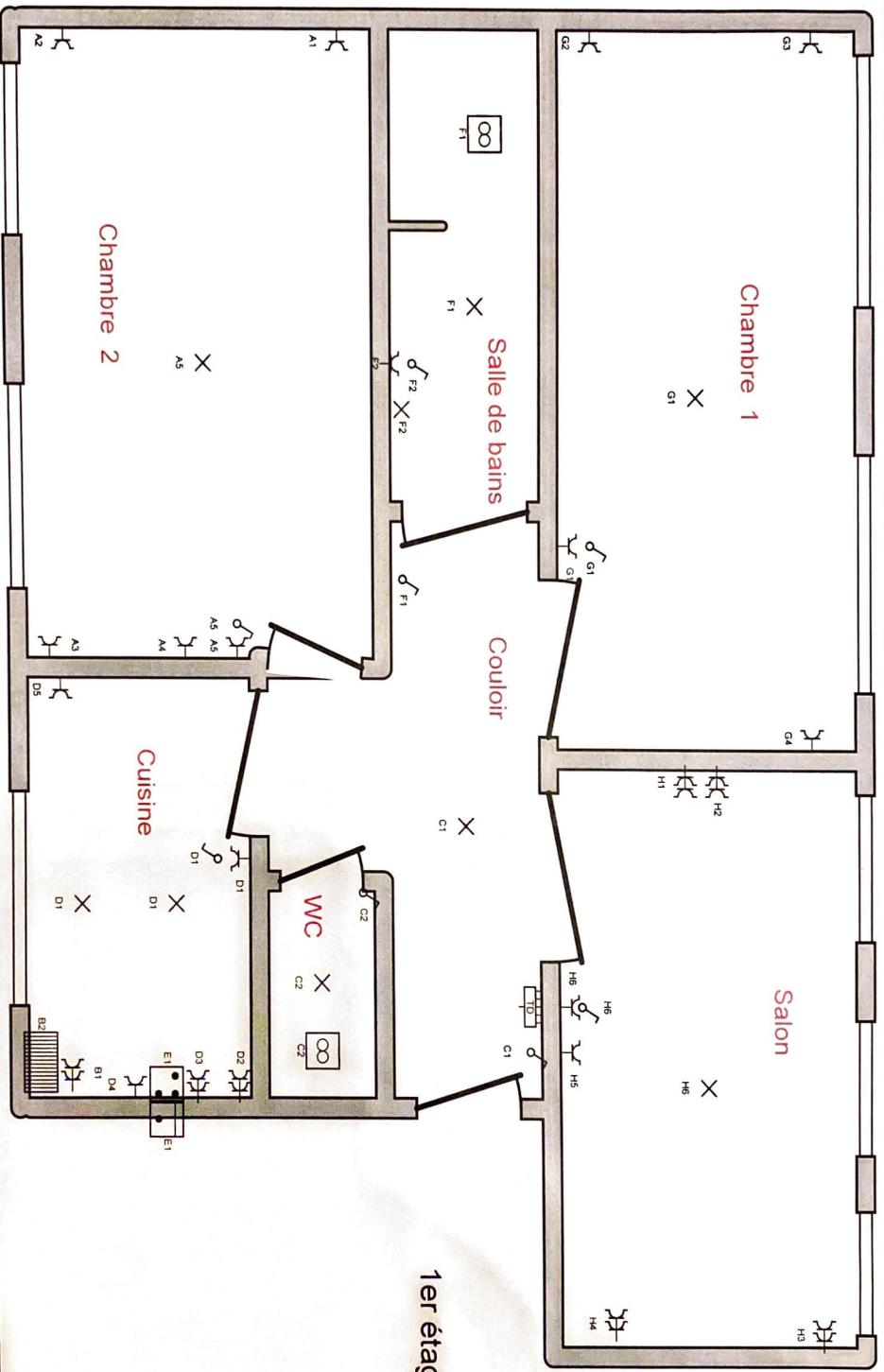
22 25/9/2020



Adresse de l'installation électrique
 Serifoski Kenan
 Bid. Gendebien 20
 7000 Mons
 Tél: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur
 Tél: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

P. 1/3
 Schéma unifilaire
 2 x 230V - 50Hz
 0717



1er étage

ELECTROTEST
 David NAVEZ
 10 rue de la République
 92000 Nanterre
 Tél. : 01 47 37 00 33
 GSM : 06 99 00 00 33

Adresse de l'installation électrique
 Serfloski Kenan
 Bld Gendebien 20
 7000 Mons

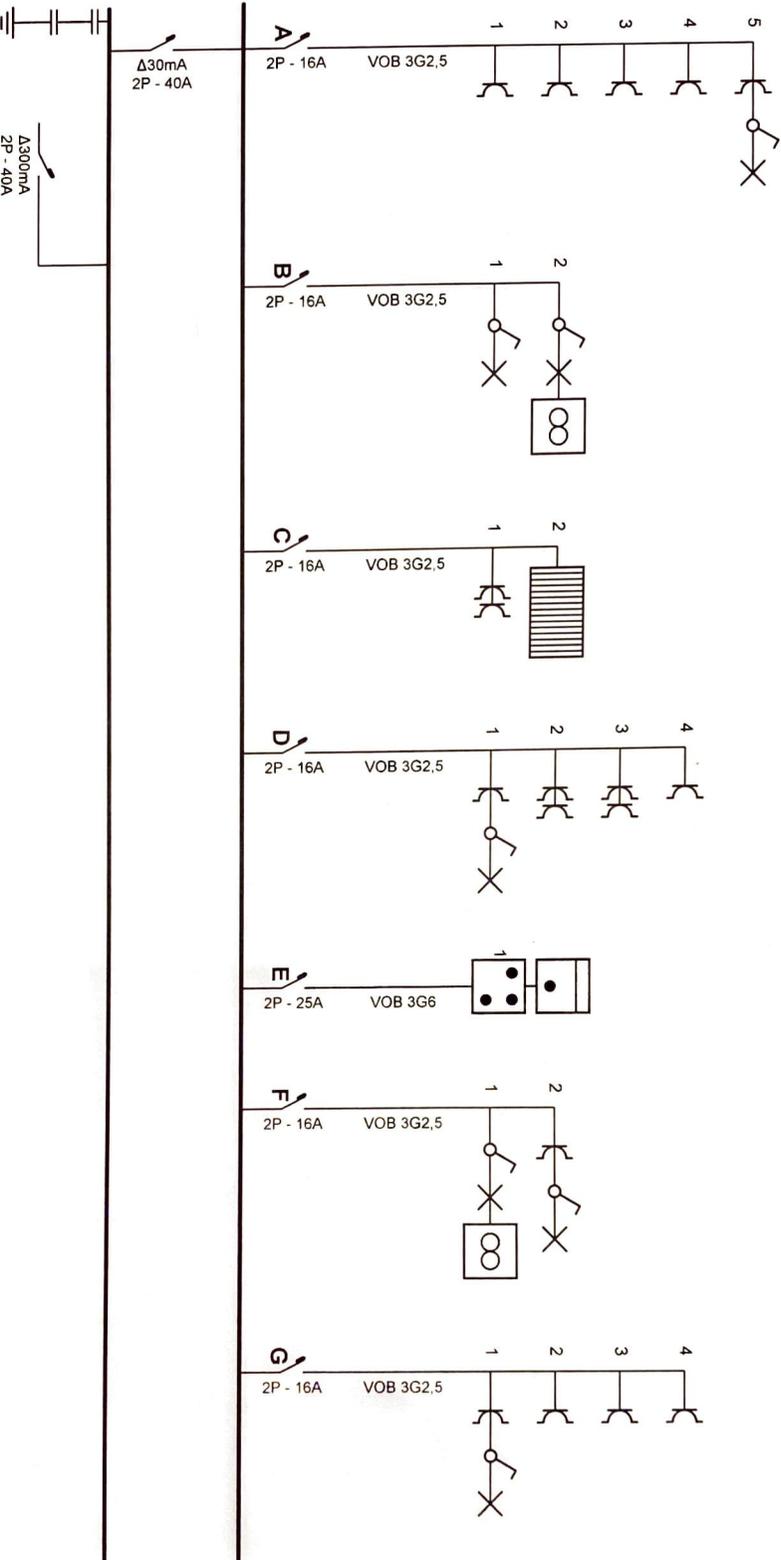
Tél. : - GSM : -
 Fax : -
 e-mail : -

Installateur

Tél. : - GSM : -
 Fax : -
 e-mail : -

P. 3/3
 Schema de position
 2 x 230V - 50Hz

ET. 1



Ce 29/9/2020

ELECTROTREST
 David NAVEZ
 electricien
 04 78 28 38 38
 04 78 28 38 38

Adresse de l'installation électrique

Serfoski Kenan
 Bld. Gerdebiën 20
 7000 Mons
 GSM: -
 Tél.: -
 Fax: -
 e-mail: -

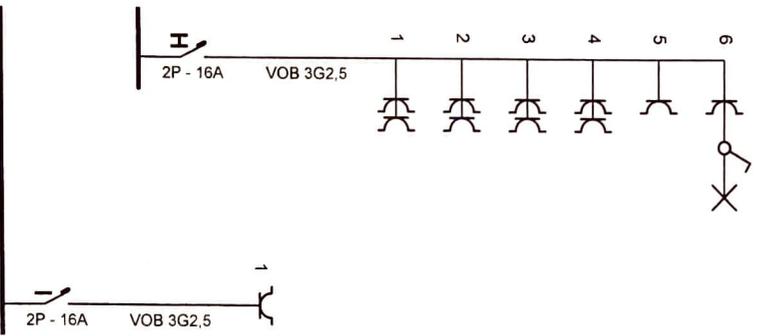
Installateur

Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

p. 1/3
 Schema unifilaire

2 x 230V - 50Hz

ETAGE 2



TEST
DAVID MAVEZ
 ingénieur en électricité
 Avenue de la République
 1000 - 0437 05 43 54

Adresse de l'installation électrique

Serrfoski Kenan
 Blvd. Gendebien 20
 7000 Mons
 Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur

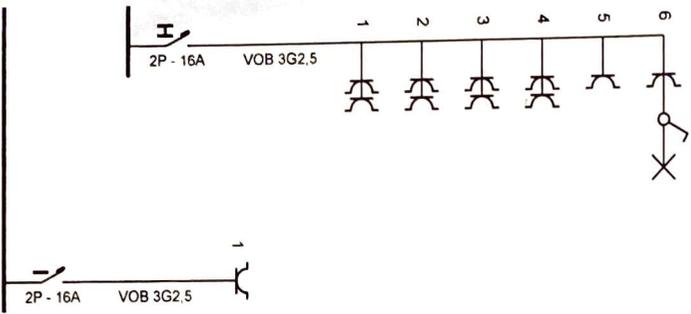
Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

P. 2/3

Schéma unifilaire

2 x 230V ~ 50Hz

ETAGE 2



Adresse de l'installation électrique

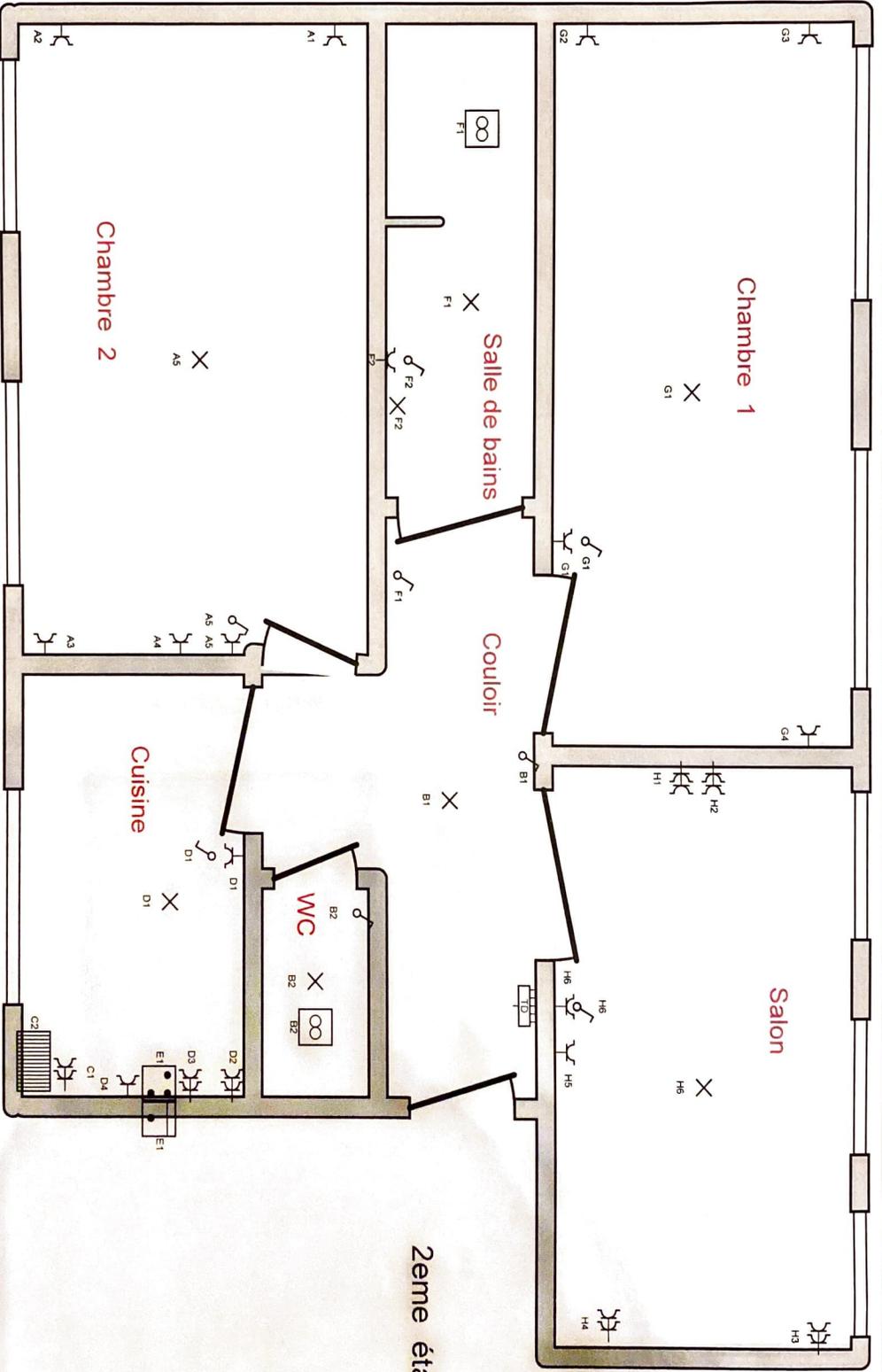
Serifoski Kenan
 Bid Gendebien 20
 7000 Mons
 Tél: - GSM:-
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur

Tél: - GSM:-
 Fax: -
 e-mail: -

p. 2/3
 Schema unifilaire

2 x 230V ~ 50Hz



Zeme étage

Adresse de l'installation électrique

Serfoski, Kenan
 Blvd. Gendebien 20
 7000 Mons
 Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur

Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

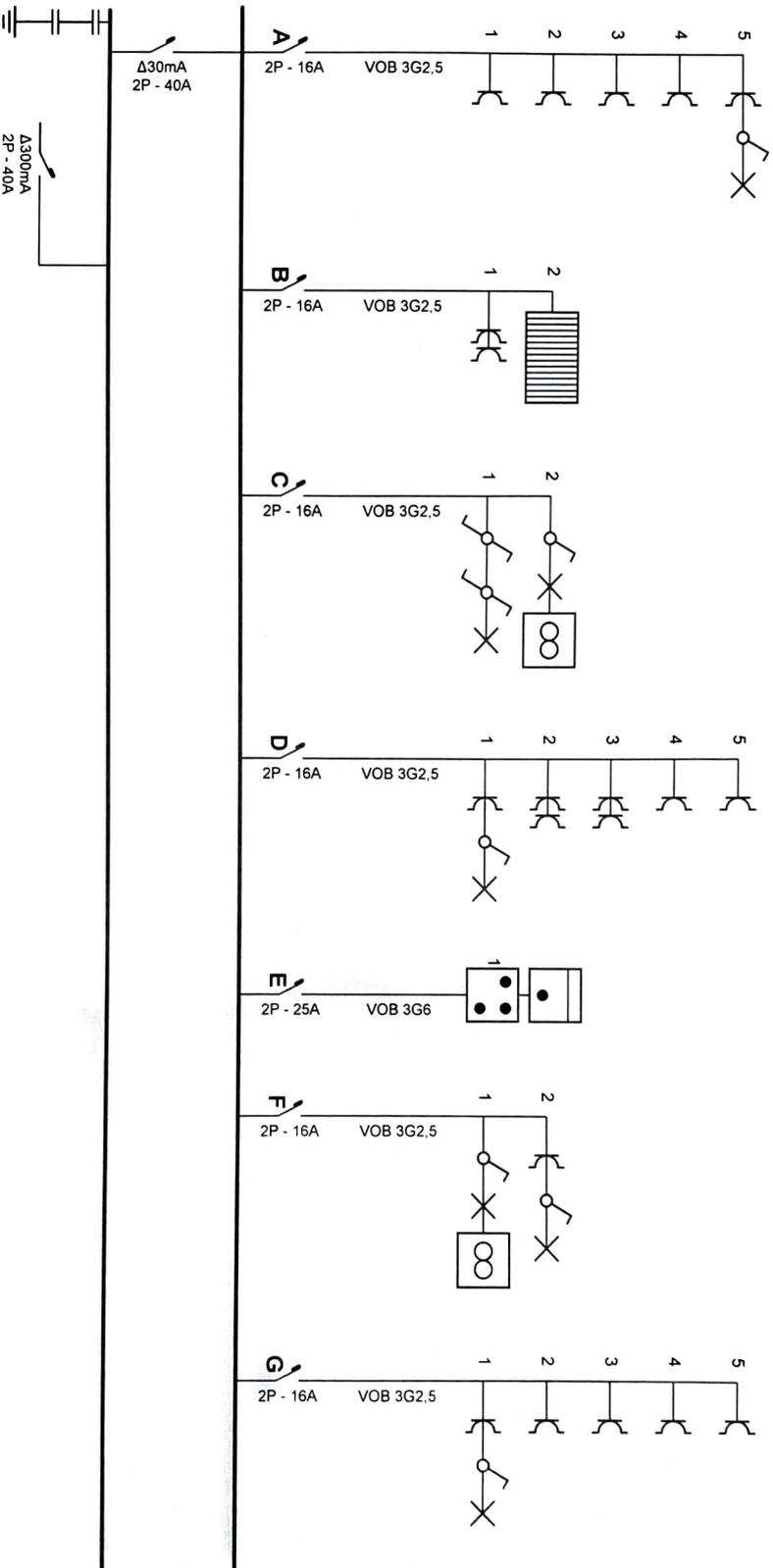
p. 3/3
 Schéma de position

2 x 230V - 50Hz

ETAGE 2



[Handwritten signature]



E 19/9/2018



Adresse de l'installation électrique

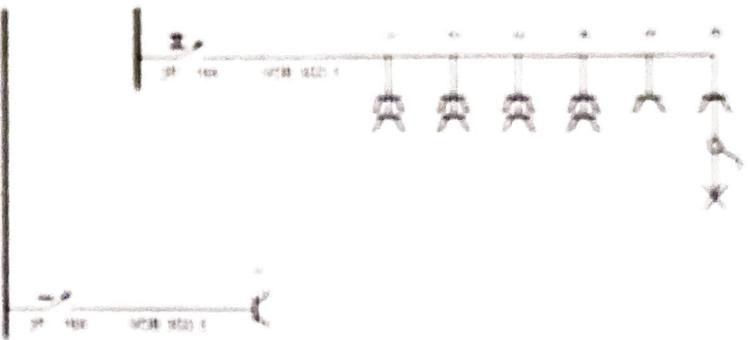
Serfoski, Kenan
 Blvd. Gerdeblen 20
 7000 Mons
 GSM: -
 Tél.: -
 Fax: -
 e-mail: -



Installateur

Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

p. 1/3
 Schema unifilaire
 2 x 230V ~ 50Hz
 ETAGE 3



SEMPER ELECTROSERVICIOS
DR. DANIEL MARQUEZ
INGENIERO EN ELECTRICIDAD
REG. PROF. N.º 12345

Adresman de Instalaciones electricas

Instalacion: Cocina
 Tipo: Complemento DT
 Fecha: Marzo
 No: 12345
 Calle: 12345
 Ciudad: 67890

Observaciones:

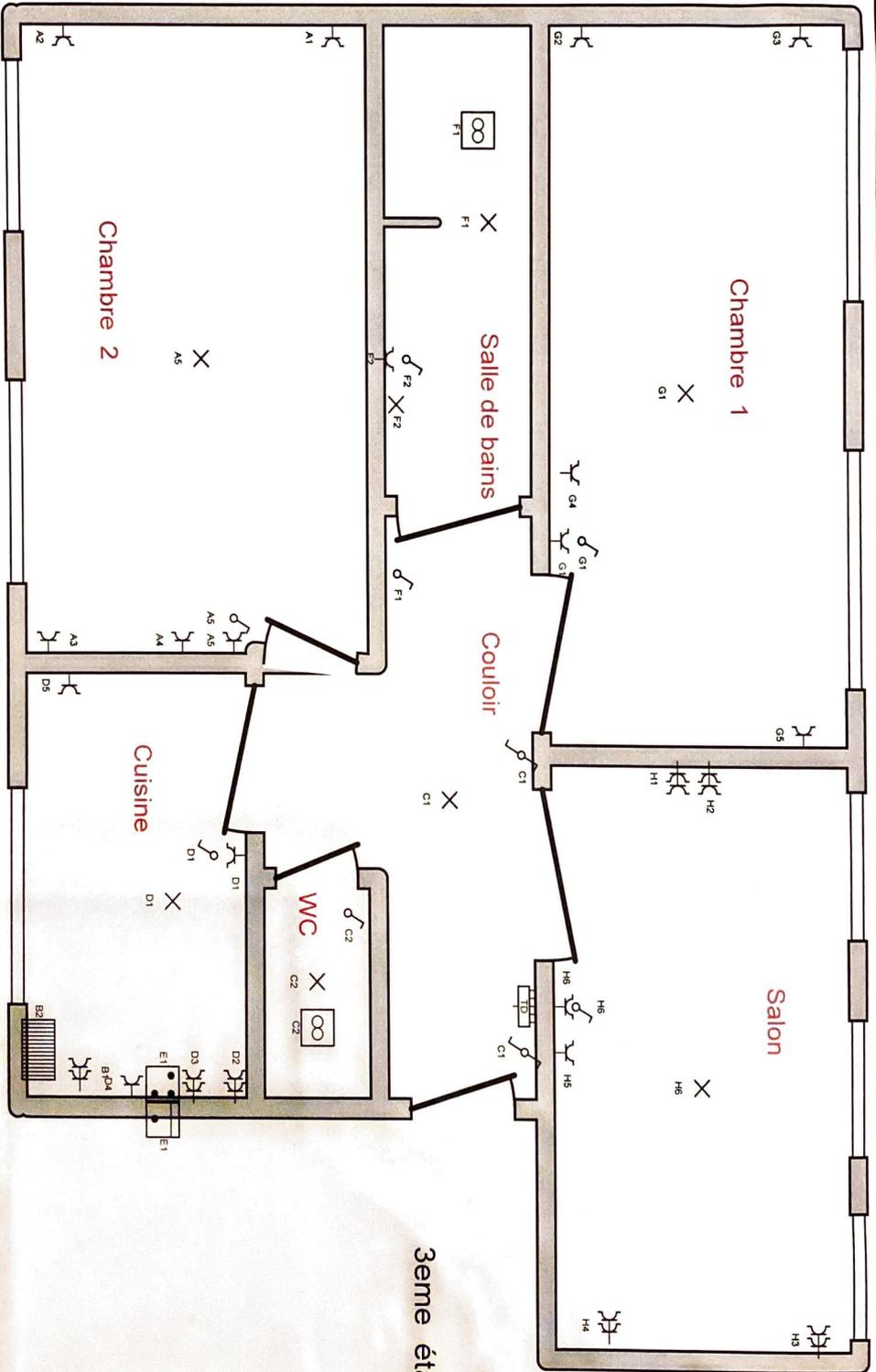
No
 Fecha: 12/03/2024
 Hora: 10:00 AM

67890

Sección: Electricidad

24/2024 - 03/24

67890 1



3eme étage

Adresse de l'installation électrique

Serifoski Kenan
Bld. Gendebien 20
7000 Mons

Tél.: - GSM: -
Fax: -

e-mail: -

Installateur

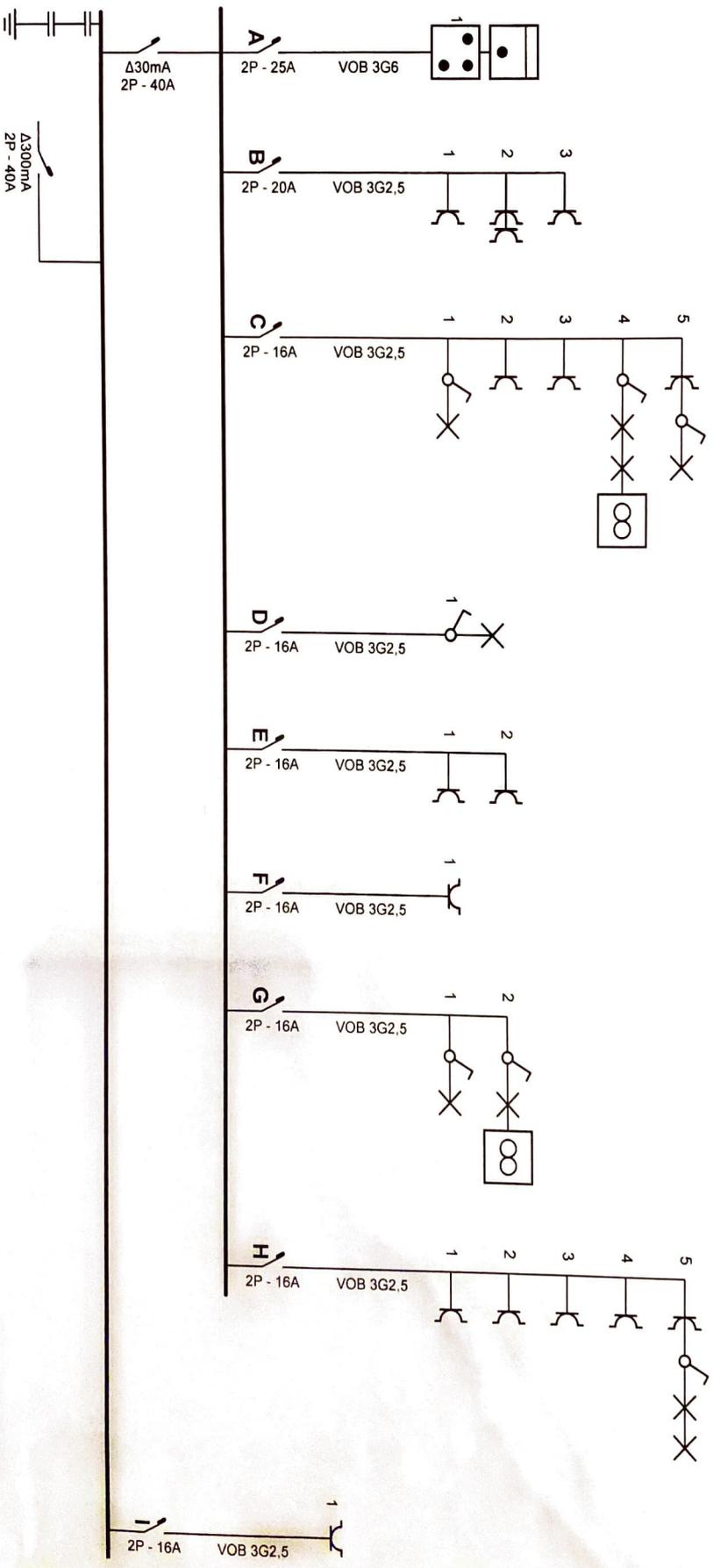
Tél.: - GSM: -
Fax: -
e-mail: -

P. 3/3
Schéma de position

2 x 230V ~ 50Hz

ETAGE 3

ELCOTROTEST
2000
DEVICOMANIEZ
Société de services
53, rue Navarin
Gsm 0497 05 43 94



Le 21/11/2010

ELECTROTREST
DAVID NAVEZ
 electricien
 GSM 0459 88 88 88

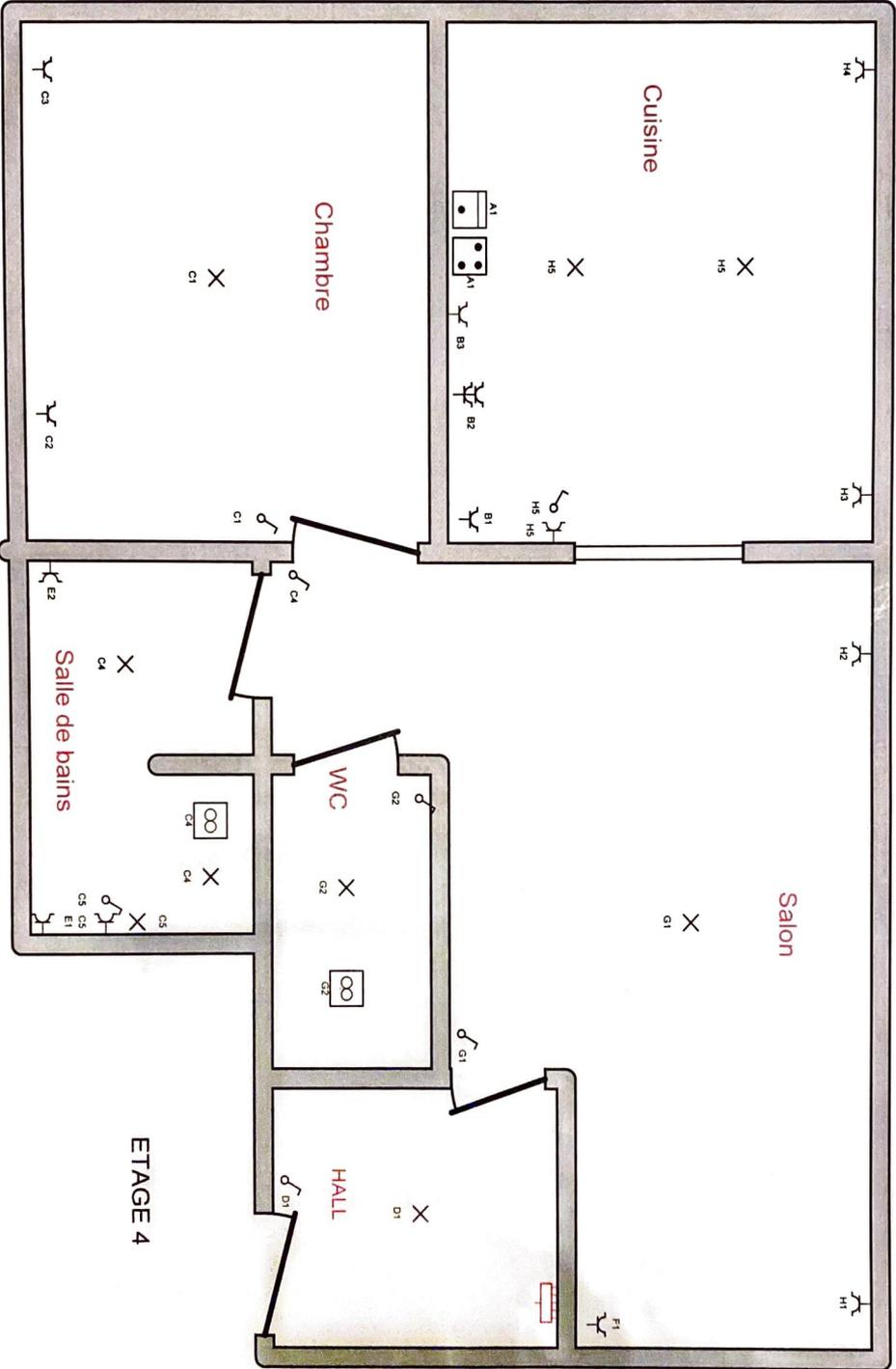
Adresse de l'installation électrique

Serifoski Kenan
 Bid Gendebien 20
 7000 Mors
 Tél: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur

Tél: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

p. 1/3
 Schéma unifilaire
 2 x 230V ~ 50Hz
 étage 4



Adresse de l'installation électrique

Serfoski Kenan
 Bid Gendebien 20
 7000 Mons
 Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

Installateur

Tél.: - GSM: -
 Fax: -
 e-mail: -

P. 2/3
 Schéma de position

2 x 230V ~ 50Hz

étage 4



Verslag van onderzoek / Rapport de contrôle

Verslagnummer: N° de rapport:	ET 252/2020/4/24/1	Datum van bezoek: Date de visite:	24/04/2020
Opdrachtgever: Donneur d'ordre:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE A - 7000 MONS	IK: CI:	
Distributienetbeheerder: Gestionnaire de réseau:	Ores	Nr teller: N° compteur: Nr teller nachttarief: N° compteur tarif de nuit:	33506482 EAN-nr: N° EAN:
Plaats van het onderzoek: Lieu du contrôle:	Boulevard Gendebien 20 BTE A bus D gebouw/bâtiment 20 - 7000 MONS		
Eigenaar: Propriétaire:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE D - 7000 MONS		
Installateur:		BTW/TVA:	
Gebruikte interne procedure: Procédure interne utilisée:	F-ELS270/APP4 (Contrôle de conformité de 4 app. à la même adresse)		

Beschrijving van de gecontroleerde installatie / description de l'installation contrôlée:

Aard van onderzoek: AREI / Genre de contrôle: RGIE	Art. hh: 86	Art. onderzoek: 271							
Onderzoek: / Contrôle:	Appartement	4 EME							
TT - net/spanning: / Réseau TT - tension: 2x230V	Meter / Bord verbinding / Liaison compteur-tableau: 4 x 10 mm ² XVB	Max. beveiliging / Protection max.: 40A							
Aardelektrode / Electrode de terre:	Pen/Piquets 13 Ohm	Isolatie / Isolement: 276 MOhm							
		Aantal verdeelborden / Nombre de tableaux: 2							
Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels:	Aantal eindstroombanen / Nombre de circuits terminaux: 9								
In (A)	Δ In (mA)	Type	Eindstroombanen / terminaux	TestΔIn	1.ΔIn	AREI/RGIE			
40A	300mA	A/s	2	OK	-	271bis			
40A	30mA	A/s	7	OK	-	271bis			
Visueel nazicht Algemeen: Contrôle visuel général:	OK	Rechtstreekse aanraking: Contact direct:	OK	Onrechtstreekse aanraking: Contact indirect:	OK	Aansluitingen: Raccordements:	OK	Equipotentiale verbindingen: Liaisons équipotielles:	OK

Inbreuken / Infractions:

Bijkomende inbreuken / Infractions supplémentaires:

Opmerkingen / Remarques:

Nota's / Notes:

- Het onderzoek beperkt zich tot de makkelijk bereikbare en zichtbare delen van de installatie en sluit verborgen delen zoals nissen, valse plafonds en dergelijke, uit.
Le contrôle se limite aux parties facilement accessibles et visibles de l'installation et exclut les parties cachées telles que les niches, les faux plafonds et autres.



Besluit / Conclusion:

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. / L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E.

De ingangsklemmen van de algemene differentieelschakelaar ontgankelijk zijn gemaakt door verzegeling. / Les bornes de l'interrupteur différentiel général sont rendues inaccessibles par scellage.

Het eindaanschema en opstelschema werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie. / Le schéma unifilaire et de position ont été visés et sont conformes avec l'installation.

De volgende periodieke controle moet worden uitgevoerd binnen de door de van kracht zijnde reglementering voorgeschreven termijn (art. 271 A.R.E.I.) / Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur (art. 271 R.G.I.E.)

Volgend controlebezoek / Prochaine visite de contrôle: 24/04/2045

Naam en handtekening van de inspecteur, voor de directeur,

Nom et signature de l'inspecteur, pour le directeur,

VISUM (Datum / Date):

NAVEZ David

Herinnering van de reglementaire voorschriften: a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie; b) de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden; c) de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeval aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit; d) de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installatie.

Rappel des prescriptions réglementaires: a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; b) l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; c) l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'énergie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité. d) l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai d'un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbal de visite de contrôle à la Direction générale de l'énergie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

Algemene voorwaarden zijn van toepassing (beschikbaar op aanvraag of via de website) / Les conditions générales s'appliquent (disponibles sur demande ou via le site Web)



ELECTROTEST

Electrotest is a leading provider of electrical testing services for a wide range of industries. Our experienced technicians use state-of-the-art equipment to ensure your equipment is safe, reliable, and performing at its best. Contact us today for a free quote.

Electrical Testing Services

Service	Description	Price
Panel Testing	Testing of electrical control panels for safety and performance.	\$150.00
Motor Testing	Testing of electric motors for efficiency and load capacity.	\$200.00
Wiring Inspection	Inspection of electrical wiring for code compliance and safety.	\$100.00
Grounding Analysis	Analysis of grounding systems to ensure proper safety and performance.	\$120.00
Energy Audit	Comprehensive energy audit to identify inefficiencies and savings opportunities.	\$300.00
Transformer Testing	Testing of power transformers for insulation and load performance.	\$250.00
Switchgear Testing	Testing of switchgear for safety and reliability.	\$350.00
Control System Testing	Testing of PLC and control systems for accuracy and reliability.	\$280.00
Power Quality Analysis	Analysis of power quality to identify and resolve issues like voltage sags and harmonics.	\$220.00
Energy Management System (EMS) Testing	Testing of EMS for accurate monitoring and control of energy usage.	\$320.00

Why Choose Electrotest for Your Electrical Testing Needs?

Benefit	Details
Expert Technicians	Our team consists of highly trained and certified electrical testing professionals.
State-of-the-Art Equipment	We utilize the latest testing technology to ensure accurate and reliable results.
Comprehensive Services	From basic safety checks to complex energy audits, we offer a full range of testing solutions.
Competitive Pricing	We provide high-quality testing services at a competitive price point.
Fast Turnaround	We understand the importance of minimizing downtime, so we offer quick service times.
Customer Satisfaction	Our commitment to excellence ensures that every client is satisfied with the results and service provided.

Service Areas

Industrial Testing Solutions

Residential Services

Contact Us

Verslag van onderzoek / Rapport de contrôle

Verslagnummer: N° de rapport:	252/2020/4/24/5	Datum van bezoek: Date de visite:	24/04/2020
Opdrachtgever: Donneur d'ordre:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE A - 7000 MONS	IK: CI:	
Distributienetbeheerder: Gestionnaire de réseau:	Ores	Nr teller: N° compteur: Nr teller nachttarief: N° compteur tarif de nuit:	12652924 EAN-nr: N° EAN:
Plaats van het onderzoek: Lieu du contrôle:	Boulevard Gendebien 20 BTE A bus C gebouw/bâtiment 20 - 7000 MONS		
Eigenaar: Propriétaire:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE C - 7000 MONS		
Installateur:		BTW/TVA:	
Gebruikte interne procedure: Procédure interne utilisée:	F-ELS270/APP4 (Contrôle de conformité de 4 app. à la même adresse)		

Beschrijving van de gecontroleerde installatie / description de l'installation contrôlée:

Aard van onderzoek: AREI / Genre de contrôle: RGIE	Art. hh: 86	Art. onderzoek: 271				
Onderzoek: / Contrôle:	Appartement					
TT - net/spanning: / Réseau TT - tension: 2x230V	Meter / Bord verbinding / Liaison compteur-tableau: 4 x 10 mm ² XVB	Max. beveiliging / Protection max.: 40A				
Aardelektrode / Electrode de terre: Pen/Piquets 13 Ohm	Isolatie / Isolement: 225 MOhm	Aantal verdeelborden / Nombre de tableaux: 2				
Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels:	Aantal eindstroombanen / Nombre de circuits terminaux: 9					
In (A)	Δ In (mA)	Type	Eindstroombanen / terminaux	Test Δ In	1. Δ In	AREI/RGIE
40A	300mA	A/s	2	OK	-	271bis
40A	30mA	A/s	7	OK	-	271bis
Visueel nazicht Algemeen: / Contrôle visuel général: OK	Rechtstreekse aanraking: / Contact direct: OK	Onrechtstreekse aanraking: / Contact indirect: OK	Aansluitingen: / Raccordements: OK	Equipotentiale verbindingen: / Liaisons équipotentiellies: OK		

Inbreuken / Infractions:

Bijkomende inbreuken / Infractions supplémentaires:

Opmerkingen / Remarques:

Nota's / Notes:

- Het onderzoek beperkt zich tot de makkelijk bereikbare en zichtbare delen van de installatie en sluit verborgen delen zoals nissen, valse plafonds en dergelijke, uit. / Le contrôle se limite aux parties facilement accessibles et visibles de l'installation et exclut les parties cachées telles que les niches, les faux plafonds et autres.

Besluit / Conclusion:

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. / L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E.

De ingangsklemmen van de algemene differentieelbeschakelaar ontbepaald zijn gemaakt door verzegeling. / Les bornes de l'interrupteur différentiel général sont rendues inaccessibles par scellage.

Het eendraadschema en opstellingschema werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie. / Le schéma unifilaire et de position ont été visés et sont conformes avec l'installation.

De volgende periodieke controle moet worden uitgevoerd binnen de door de van kracht zijnde reglementering voorgeschreven termijn (art. 271 A.R.E.I.) / Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur (art. 271 R.G.I.E.)

Volgend controlebezoek / Prochaine visite de contrôle: 24/04/2045

Naam en handtekening van de inspecteur, voor de directeur,

Nom et signature de l'inspecteur, pour le directeur,

VISUM (Datum / Date):

NAVEZ David

Herinnering van de reglementaire voorschriften: a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie; b) de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden; c) de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeval aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijzen aan de aanwezigheid van elektriciteit; d) de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installatie.

Rappel des prescriptions réglementaires: a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; b) l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; c) l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité. d) l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai d'un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbal de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie déposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

Verslag van onderzoek / Rapport de contrôle

Verslagnummer: N° de rapport:	252/2020/4/24/6	Datum van bezoek: Date de visite:	24/04/2020
Oprachtgever: Donneur d'ordre:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE A - 7000 MONS	IK: CI:	
Distributienetbeheerder: Gestionnaire de réseau:	Ores	Nr teller: N° compteur: Nr teller nachttarief: N° compteur tarif de nuit:	12652927 EAN-nr: N° EAN:
Plaats van het onderzoek: Lieu du contrôle:	Boulevard Gendebien 20 BTE A bus B gebouw/bâtiment 20 - 7000 MONS		
Eigenaar: Propriétaire:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE B - 7000 MONS		
Installateur:		BTW/TVA:	
Gebruikte interne procedure: Procédure interne utilisée:	F-ELS270/APP4 (Contrôle de conformité de 4 app. à la même adresse)		

Beschrijving van de gecontroleerde installatie / description de l'installation contrôlée:

Aard van onderzoek: AREI / Genre de contrôle: RGIE	Art. hh: 86	-	Art. onderzoek: 271						
Onderzoek: / Contrôle:	Appartement								
TT - net/ spanning: / Réseau TT - tension: 2x230V	Meter / Bord verbinding / Liaison compteur-tableau: 4 x 10 mm ²	XVB	Max. beveiliging / Protection max.: 40A						
Aardelektrode / Electrode de terre:	Pen/Piquets	13 Ohm	Isolatie / Isolement: 16.4 MOhm Aantal verdeelborden / Nombre de tableaux: 2						
Differentieelchakelaars/Interrupteurs différentiels:	Aantal eindstroombanen / Nombre de circuits terminaux: 9								
In(A)	Δ In (mA)	Type	Eindstroombanen / terminaux	TestΔIn	1.ΔIn	AREI/RGIE			
40A	300mA	A/s	2	OK	-	271bis			
40A	30mA	A/s	7	OK	-	271bis			
Visueel nazicht Algemeen: Contrôle visuel général:	OK	Rechtstreekse aanraking: Contact direct:	OK	Onrechtstreekse aanraking: Contact indirect:	OK	Aansluitingen: Raccordements:	OK	Equipotentiale verbindingen: Liaisons équipotentielles:	OK

Inbreuken / Infractions:

Bijkomende inbreuken / Infractions supplémentaires:

Opmerkingen / Remarques:

Nota's / Notes:
- Het onderzoek beperkt zich tot de makkelijk bereikbare en zichtbare delen van de installatie en sluit verborgen delen zoals nissen, valse plafonds en dergelijke, uit. /
Le contrôle se limite aux parties facilement accessibles et visibles de l'installation et exclut les parties cachées telles que les niches, les faux plafonds et autres.

Besluit / Conclusion:

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. / L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E.

De ingangsklemmen van de algemene differentieelbeschakelaar ontoegankelijk zijn gemaakt door verzegeling. / Les bornes de l'interrupteur différentiel général sont rendues inaccessibles par scellage.

Het einddraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie. / Le schéma unifilaire et de position ont été visés et sont conformes avec l'installation.

De volgende periode te controleren moet worden uitgevoerd binnen de door de van kracht zijnde reglementering voorgeschreven termijn (art. 271 A.R.E.I.) / Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur (art. 271 R.G.I.E.)

Volgend controlebezoek / Prochaine visite de contrôle: 24/04/2045

Naam en handtekening van de inspecteur, voor de directeur,

Nom et signature de l'inspecteur, pour le directeur,

VISUM (Datum / Date):

NAVEZ David

Herinnering van de reglementaire voorschriften: a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie; b) de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden; c) de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeval aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit; d) de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installatie.

Rappel des prescriptions réglementaires: a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; b) l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; c) l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité; d) l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai d'un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbal de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

Verslag van onderzoek / Rapport de contrôle

Verslagnummer: N° de rapport:	252/2020/4/24/7	Datum van bezoek: Date de visite:	24/04/2020
Oprichtgever: Donneur d'ordre:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE A - 7000 MONS	IK: CI:	
Distributienetbeheerder: Gestionnaire de réseau:	Ores	Nr teller: N° compteur: Nr teller nachtarief: N° compteur tarif de nuit:	2305867 EAN-nr: N° EAN:
Plaats van het onderzoek: Lieu du contrôle:	Boulevard Gendebien 20 BTE A bus A gebouw/bâtiment 20 - 7000 MONS		
Eigenaar: Propriétaire:	SERIFOSKI KENAZIJA Boulevard Gendebien 20 BTE A - 7000 MONS		
Installateur:		BTW/TVA:	
Gebruikte interne procedure: Procédure interne utilisée:	F-ELS270/APP4 (Contrôle de conformité de 4 app. à la même adresse)		

Beschrijving van de gecontroleerde installatie / description de l'installation contrôlée:

Aard van onderzoek: AREI / Genre de contrôle: RGIE	Art. nr: 86	Art. onderzoek: 271					
Onderzoek: / Contrôle:	Appartement	ET 1					
TT - net/spanning: / Réseau TT - tension: 2x230V	Meter / Bord verbinding / Liaison compteur-tableau: 4 x 10 mm ² XVB	Max. beveiliging / Protection max.: 40A					
Aardelektrode / Electrode de terre:	Pen/Piquets 13 Ohm	Isolatie / Isolement: 7.67 MOhm					
		Aantal verdeelborden / Nombre de tableaux: 2					
Differentieelschakelaars/Interrupteurs différentiels:	Aantal eindstroombanen / Nombre de circuits terminaux: 9						
In(A)	Δ In (mA)	Type	Eindstroombanen / terminaux	TestΔIn	1.ΔIn	AREI/RGIE	
40A	300mA	A/s	2	OK	-	271bis	
40A	30mA	A/s	7	OK	-	271bis	
Visueel nazicht Algemeen: Contrôle visuel général:	OK	Rechtstreekse aanraking: Contact direct:	OK	Onrechtstreekse aanraking: Contact indirect:	OK	Aansluitingen: Raccordements:	OK
		Equipotentiale verbindingen: Liaisons équipotentielles:				OK	

Inbreuken / Infractions:

Bijkomende inbreuken / Infractions supplémentaires:

Opmerkingen / Remarques:

Nota's / Notes:

- Het onderzoek beperkt zich tot de makkelijk bereikbare en zichtbare delen van de installatie en sluit verborgen delen zoals nissen, valse plafonds en dergelijke, uit. /
 Le contrôle se limite aux parties facilement accessibles et visibles de l'installation et exclut les parties cachées telles que les niches, les faux plafonds et autres.



Besluit / Conclusion:

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. / L'installation électrique est conforme aux prescriptions du R.G.I.E.

De ingangsklemmen van de algemene differentieelbeschakelaar ontgepand zijn gemaakt door verzegeling. / Les bornes de l'interrupteur différentiel général sont rendues inaccessibles par scellage.

Het eindinstallatieschema en opstellingschema's werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie. / Le schéma unifilaire et de position ont été visés et sont conformes avec l'installation.

De volgende periodieke controle moet worden uitgevoerd binnen de door de van kracht zijnde reglementering voorgeschreven termijn (art. 271 A.R.E.I.) / Le prochain contrôle périodique est à effectuer dans le délai prescrit par la réglementation en vigueur (art. 271 R.G.I.E.)

Volgend controlebezoek / Prochaine visite de contrôle: 24/04/2045

Naam en handtekening van de inspecteur, voor de directeur,

Nom et signature de l'inspecteur, pour le directeur,

VISUM (Datum / Date):

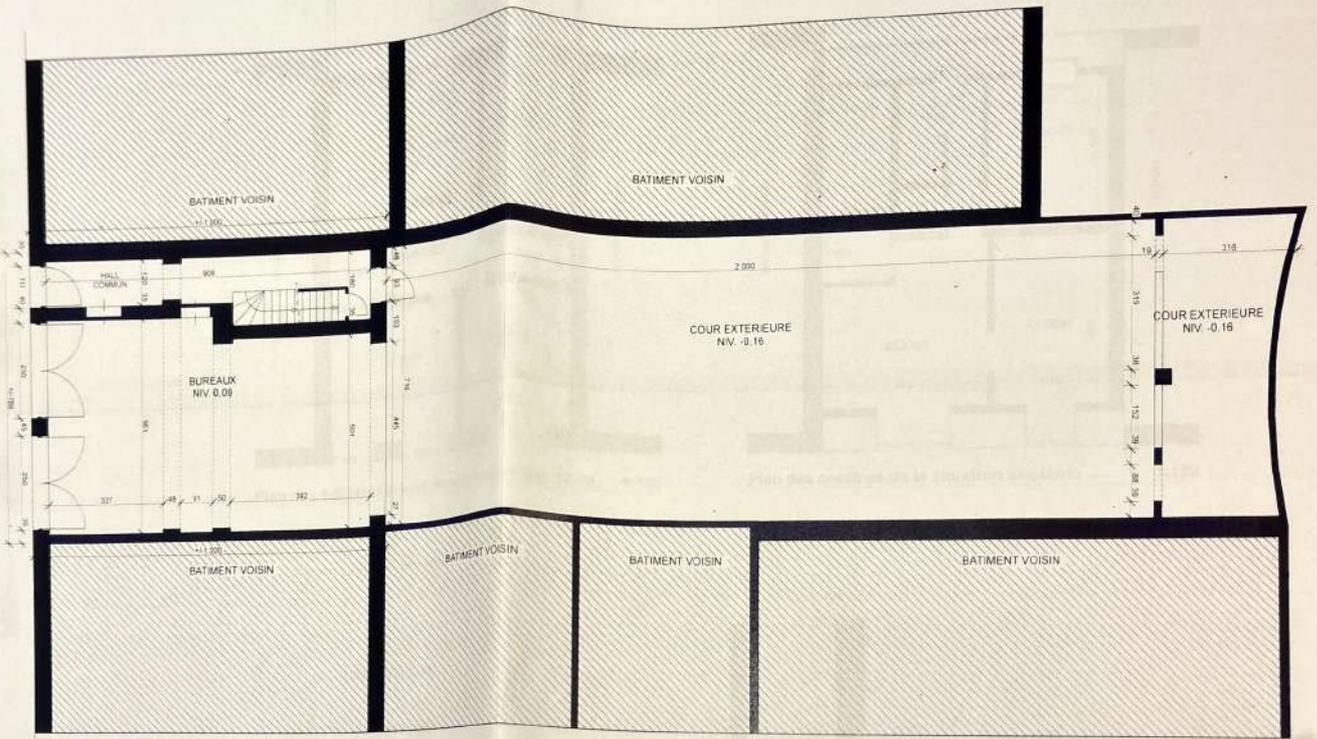
NAVEZ David

Herinnering van de reglementaire voorschriften: a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie; b) de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden; c) de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeval aan personen overkomen en rechtezweks of onrechtzweks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit; d) de verplichting, wanneer er overtreedingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van een jaar de overtreedingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtreedingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installatie.

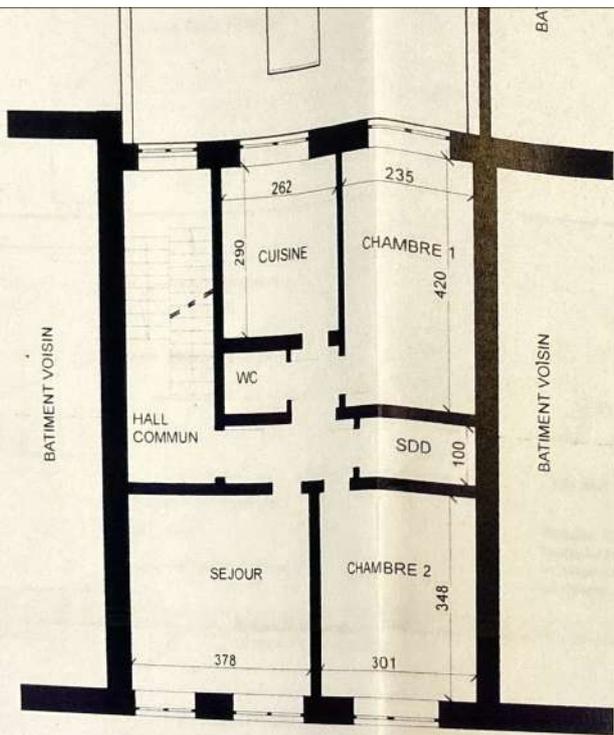
Rappel des prescriptions réglementaires: a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; b) l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; c) l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité; d) l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai d'un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbal de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

VOIRIE
NIV. -0.16

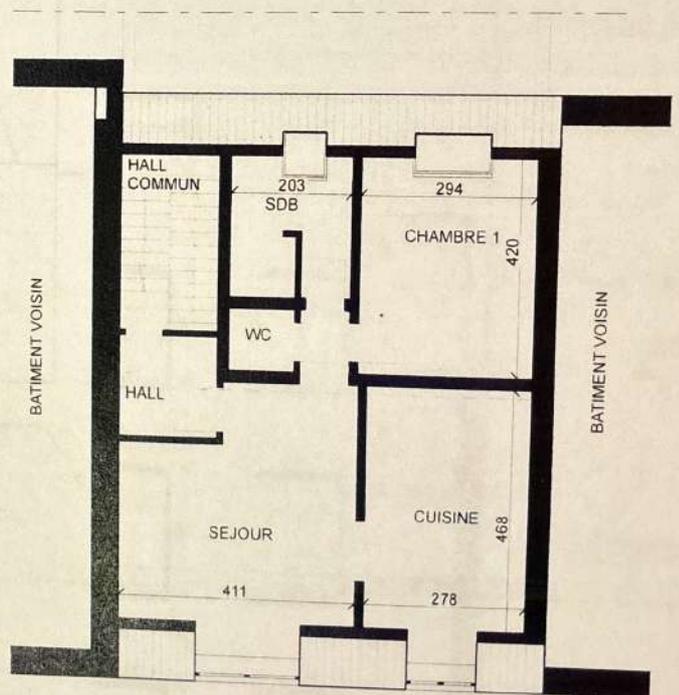
TROTTOIR
NIV. -0.06



Rez-de-chaussée de la situation existante



Plan des 1-2-3ème étages de la situation existante 1:100



Plan des combles de la situation existante 1:100