

BAIL DE MAISON (1 an)

Entre les soussignés :



Dénotmé(s) « le bailleur »,

Et :



Dénotmé(s) « le preneur »,



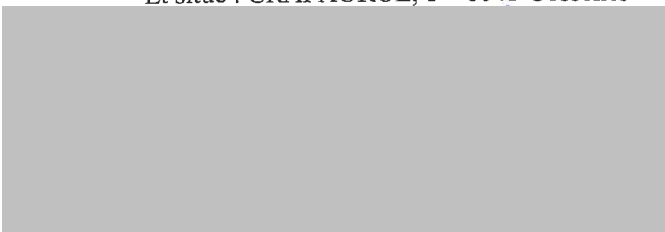
Dénotmé(s) « le garant »,

Il A ETE CONVENU CE QUI SUIE :

1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit (description succincte):

Et situé : CRAPAUUE, 1 – 6041 Gosselies



Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de ses enfants. Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

2. DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de **1 an** prenant cours le **01/10/2024**

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de conclusion du bail initial.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un LOYER MENSUEL de **neuf cents euros (900,00 -€)** que le preneur est tenu de payer par ordre permanent et par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1^{er} de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement sur le compte [REDACTED] ouvert au [REDACTED].

4. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x Indice nouveau

Indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 3.

L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, c'est-à-dire l'indice de septembre 2024

5. GARANTIE

Le preneur affecte une somme de **mille huit cents euros (1800,00 -€)**, à la garantie de l'exécution de ses obligations.

Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

- **Mode de Constitution :**



6. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt d'un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Au cas où en fin de location le bailleur ne rembourserait pas, dans les quinze jours de la clôture des comptes acceptés des parties, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt d'un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Le 2ème courrier de rappel, ainsi que tous les courriers suivants, adressés au preneur relatif à un retard de paiement de loyer et/ou charges, engendrera automatiquement des frais administratifs de 25€ par envoi.

7. CONSOMMATIONS PRIVEES- CHAUFFAGE - EAU

Les abonnements et frais d'ouverture ou de fermeture ou de réouverture des compteurs ou équipements aux distributions d'électricité, téléphone, télévision, internet, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur est redevable envers le bailleur de toute facture adressée le cas échéant à ce dernier, de ce chef.

A la fin du bail, le preneur s'engage à ne pas couper les compteurs mais à demander les documents de transferts adéquats pour effectuer directement le transfert soit avec le nouveau locataire, soit avec le bailleur. Le preneur enverra la preuve du transfert au bailleur.

8. IMPOTS & ENREGISTREMENT

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

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). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

9. DOMICILIATION – IDENTITE

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

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.

10. 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.

En cas de clause d'abandon de recours dans la couverture d'assurance du bailleur, celui-ci en informera le preneur préalablement et tiendra compte de la quote-part du preneur pour l'assurance dans le décompte des charges annuelles. Cette assurance ne couvre pas le contenu et effets du locataire.

11. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Il occupera les lieux loués en bon père de famille. Le bien est destiné à un usage exclusif de résidence principale. Le preneur assurera seul, à la décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

12. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent que l'état des lieux d'entrée obligatoire par la loi sera dressé par *le bailleur et*
le locataire
 qualité d'expert unique pour cette mission.

L'état des lieux sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix s'ils ne le faisaient pas entre parties.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour de la semaine ouvrable du bail avant 14h, après que le preneur aura entièrement libéré, vidé et nettoyé les lieux. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

13. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur et être exécutés que dans les règles de l'art. Ainsi, notamment, toute modification de teintes ou décors non acceptée ou autorisée par le bailleur entrainera la remise en état ou teinte initiale au frais du preneur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur et du Syndic.

14. DETECTEURS INCENDIE & SECURITE

Conformément à la réglementation applicable, un ou des détecteurs de fumée ont été placé(s) suivant la réglementation dans le logement. Sauf contestation du preneur par lettre recommandée dans les 48h de l'entrée des lieux, le détecteur est présumé avoir été livré en parfait état de fonctionnement. Le preneur s'engage à entretenir ce(s) détecteurs, à ne pas les occulter, les déplacer. Le preneur s'engage à tester régulièrement ce(s) détecteurs pour s'assurer du bon fonctionnement et de remplacer les piles ou batteries si besoin. Tout dysfonctionnement, défaut apparent ou panne constaté d'un équipement de sécurité sera signalé au bailleur par lettre recommandée. A défaut de respecter ces obligations essentielles liées à la sécurité, la seule responsabilité du preneur défaillant sera recherchée et retenue en cas de sinistre.

15. ENTRETIEN & REPARATIONS

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garni. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de distribution de l'eau froide et chaude, la VMC, le changement des filtres de la VMC et le changement des filtres de la hotte à Charbon, les évacuations des eaux usées, les fosses septiques, citernes, dégraisseur, etc. Le preneur demandera à chaque spécialiste agréé

une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire avant la date anniversaire annuelle d'entrée dans les lieux.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, alarme, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il vérifiera le bon fonctionnement et manipulera notamment les vannes d'arrêt, de chauffage et de purge.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ou entartrés même partiellement. Il s'assurera du bon état des gouttières et descentes d'eau et les nettoiera régulièrement pour éviter leurs obstructions. En cas de nécessité, il fera appel à un professionnel pour remplir ses obligations.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le preneur s'assura d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilation des lieux adaptées aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les faïences et nettoiera, à la 1ère apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté à charge du bailleur. Le locataire entretiendra en bon état si présent et sans que ce soit exhaustifs, les jardins, piscine et accessoires (avec hivernage et déshivernage professionnels), ainsi que les terrasses, trottoirs, parterres, talus et tous les abords privatifs. Il traitera les allées, taillera les végétations palissées, les haies en hauteur et épaisseur 2 fois l'an, tondra et scarifiera les pelouses en cas de nécessité et suivant la récurrence nécessaire.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades n'est toléré. Dans les murs, seuls les crochets X et poinçonnements légers sont tolérés dans un nombre limité à 4 par pièce.

Si les clés du locataire ont été perdues, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires y compris pour les accès communs.

Il y a lieu de préserver la maison de toute fumée de tabac ou nicotine. A défaut, un lessivage complet des murs et plafonds sera à faire aux frais du preneur ainsi que l'application d'une couche de propreté. Toute décoloration ou odeur d'équipements liée au tabac entraînera son remplacement au frais exclusifs du preneur. Dans tous les cas, le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, laver les peintures si besoin et remettre les lieux parfaitement propres à sa sortie.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais entretien, du mauvais usage ou d'un usage excessif du matériel visé.

Toutes réparations ou interventions entreprises par le locataire ou commandées par celui-ci seront faites dans les règles de l'art, et si besoin, en faisant appel à des personnes ou entreprises qualifiées et assurées pour le travail demandé.

Les réparations rendues nécessaire à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le bailleur pour autant que le preneur en ait fait la déclaration écrite aux autorités dans les 8 jours des faits.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et, plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives,

conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

Le preneur est tenu de signaler par recommandé au bailleur les dégradations dès leur survenance sous peine d'être responsable de toute aggravation. Le preneur devra souffrir et laisser faire toutes les grosses réparations ou autres qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du présent bail, soit à l'immeuble en général, soit aux lieux loués sans pouvoir prétendre à une indemnité même si ces réparations excèdent 40 jours. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui étant imputable des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi, qu'ayant été avisé, celui n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier. Le bailleur décline toute responsabilité au sujet des services qu'il n'assume pas lui-même notamment ceux relatif à internet, téléphonie et télévision.

16. ENVIRONNEMENT & PEB

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 ; 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 et / ou des autorités compétentes. Préalablement à toute pose de réservoir, il vérifiera l'absence de pollution de sol. Dans l'hypothèse d'une pollution antérieure, il en informera le bailleur avant tout travaux. Toute fuite d'un réservoir placé par le preneur, sera assumée par ce dernier des conséquences et études de dépollution. Le bailleur communiquera le certificat de performance énergétique.

17. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

18. EXPROPRIATION

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

19. AFFICHAGE-VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Le bailleur ou l'agence immobilière pourra (re)prendre des photos afin de commercialiser le

bien. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. 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.

20. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans la maison louée, pour quelque cause que ce soit.

21. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où il souhaite en posséder, il en demandera **préalablement** l'autorisation au bailleur. Il répondra de toutes conséquences liées à la présence de son animal qui créerait quelconque préjudice au bailleur. En cas de plaintes du voisinage au bailleur, l'autorisation sera retirée et le preneur prendra les dispositions qui s'imposent dans la quinzaine de la notification.

Outre l'accord écrit du bailleur, les conditions suivantes sont impératives pour la possession d'animal :

- Le preneur aura le fardeau de la preuve qu'un dégât constaté ne provienne pas de son animal.
- Il enlèvera tout étron, défection de l'animal dans les jardins, terrasses, balcons
- Le preneur assumera tout dégât locatif éventuel causé par son animal sans qu'il doive être tenu compte de la vétusté ou usure des équipements ou matériaux endommagés.

22. 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 ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

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.

23. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, des cautions solidaires, de leurs héritiers ou de leurs ayant droits, à quelque titre que ce soit.

24. CLAUSES DIVERSES

Fait à *Charleroi (Gosselies)*, le 27/09/2024

En autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

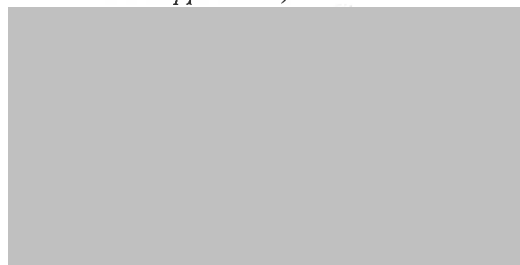
Le bailleur,

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)



Le preneur,

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)



Les garants

(Signature précédée de la mention « lu et approuvée »)



ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Définitions :

Le bail de résidence principale (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le bailleur est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le preneur est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le congé ou préavis est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les charges forfaitaires sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les charges provisionnelles sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. A la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La clause d'abandon de recours contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation doit notamment contenir le montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles. A défaut, les communes peuvent imposer au bailleur une amende administrative de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat ;
- 3° l'adresse du candidat ;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- 5° la composition de ménage ;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de discrimination directe ou indirecte fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victimes d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-icfh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas. Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime. L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat. Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

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

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, après une mise en demeure du bailleur, peut saisir le juge de paix et demander soit l'exécution des travaux nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit la résolution du bail aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

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

8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.
Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la santé des occupants.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un permis de location (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).
Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit au minimum préciser :

L'identité du locataire et du bailleur : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile ; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.

La date de prise de cours du bail.

La durée du bail.

Le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).

La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués.

Le montant du loyer hors charge.

Le montant et la nature des charges communes éventuelles.

Le montant et la nature des charges privatives, si elles ont un caractère forfaitaire.

L'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles.

Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée.

L'existence de compteurs individuels ou collectifs.

La date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

4) Enregistrement du bail

Le bailleur doit faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ».

L'enregistrement du bail peut se faire soit sur place, soit par courrier, même électronique, soit par fax, soit par voie électronique via l'application Myrent.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

5) Durée et résiliation (fin) du bail

A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et

E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

un bail verbal ;

un bail écrit sans indication de durée ;

un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins

6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

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

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

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 5), B.,

1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un préavis) d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Bail de courte durée

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

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

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré). Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4).

Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

6) Indexation du loyer

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est autorisée, à condition que le bail soit enregistré.

L'indexation peut être demandée au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

$$\frac{\text{Loyer de base X nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

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

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indexation-du-loyer>

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

7) Révision du loyer

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat.

Elle peut être demandée tant par le bailleur que par le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;

b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

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

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

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

9) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

10) Assurance incendie

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

a) Soit le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;

b) Soit le bailleur contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

11) Etat des lieux

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties doivent dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Cet état des lieux est annexé au bail et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

12) Transmission du bien loué

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

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail à une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;

b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B.1.

13) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site

Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des professionnels du droit, le plus souvent des avocats.

L'aide juridique de première ligne est gratuite et accessible à tous, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la désignation d'un avocat, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureauxdaide-juridique-baj>.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

B. Assistance judiciaire

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.



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

N° : 20140120010603
 Etabli le : 20/01/2014
 Valable jusqu'au : 20/01/2024
 Certicateur agréé N° :
 CERTIF-P2-00929



Données administratives

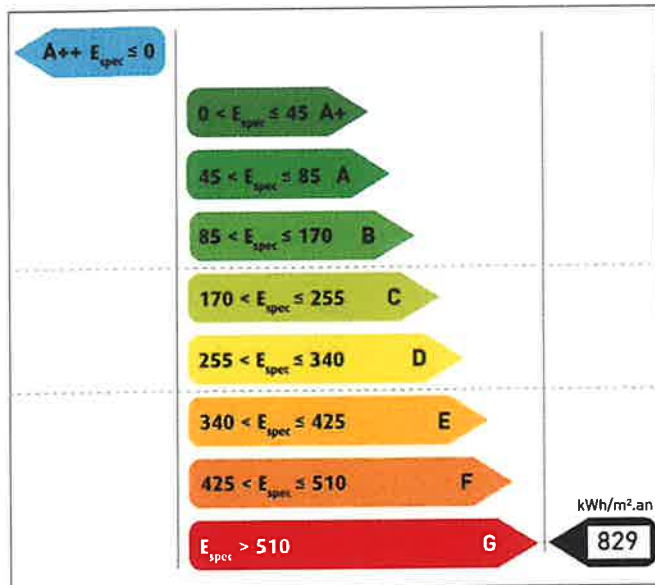
Rue : **Rue de la Concorde** N° : 1 Boîte :
 CP : **6041** Localité : **Gosselies**
 Type de bâtiment : **Maison unifamiliale**
 Permis de bâtir/d'urbanisme/unique obtenu le :
 Numéro de référence du permis :
 Construction : **avant 1971 ou inconnu** Version du protocole: **17/07/2013**
 Prix du certificat (TVAC) : **229.90€** Version du logiciel : **2.0.5**



Ce certificat est un document officiel qui vous informe sur la performance énergétique du bâtiment certifié. Il vous indique les mesures générales d'amélioration qui peuvent être apportées. Le certificat est établi par un certicateur agréé conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants publié au Moniteur belge le 22/12/2009, sur base des informations récoltées lors de la visite du bâtiment. Pour de plus amples informations, visitez le site <http://energie.wallonie.be> ou consultez les Guichets de l'Energie.

Consommation énergétique calculée du bâtiment

Consommation totale d'énergie primaire : **89117 kWh/an**
 Consommation spécifique d'énergie primaire - $E_{spec}(kWh/m^2.an)$:

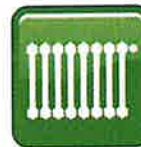


Cette consommation est établie sur base d'une occupation, d'un climat intérieur et de conditions climatiques standardisés, de telle sorte que le résultat peut différer de votre consommation réelle. Cette approche standardisée permet de comparer les bâtiments entre eux, de manière théorique. Elle prend en compte la consommation pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires et éventuellement, le refroidissement. Le résultat est exprimé en énergie primaire.

Indicateurs spécifiques



Besoins en chaleur du logement



Système de chauffage



Système de production d'eau chaude sanitaire



Ventilation



Système de production d'énergie renouvelable

Certicateur agréé N° : CERTIF-P2-00929

Nom: **DE SAINT AUBAIN**
 Prénom: **Hugues**
 Rue: **Colonel Bourg** N°: 127-129 Boîte: 15
 CP: **1000** Localité: **Bruxelles**
 Pays: **Belgique**

Je déclare que toutes les données reprises sur ce certificat sont conformes à la réalité.

Date:

Signature:



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

N° : 20140120010603
Etabli le : 20/01/2014
Valable jusqu'au : 20/01/2024
Certificateur agréé N° :
CERTIF-P2-00929



Données administratives

Rue : **Rue de la Concorde N° : 1** Boîte :
CP : **6041** Localité : **Gosselies**

Impact sur l'environnement - émissions de CO₂

Émissions de CO₂ du bâtiment : **1294 kg CO₂/an**
Émissions de CO₂ spécifiques : **12 kg CO₂/m².an**

Description du bâtiment et des installations

Volume protégé : **377 m³**

Surface de plancher chauffée : **108 m²**

Besoins en chaleur du logement / surface de plancher chauffée : **300 kWh/m².an**

Les besoins en chaleur du logement dépendent en grande partie de la **performance de l'enveloppe** (voir glossaire)

Générateur(s) de chaleur pour le chauffage des locaux :

Performance des installations pour le chauffage des locaux : **38 %**

Rendement global sur énergie primaire

Générateur(s) de chaleur pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire : **Chauffage électrique , Avec stockage**

Performance des installations pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire : **25 %**

Rendement global sur énergie primaire

Preuve(s) acceptable(s) utilisée(s) dans ce certificat

	L'enveloppe	Aucune preuve acceptable
	Le chauffage	Pas de système de chauffage
	L'eau chaude sanitaire	Aucune preuve acceptable
	La ventilation	Pas de système de ventilation
	Les énergies renouvelables	Aucune énergie renouvelable

Description du volume protégé

HVP: Cave, grenier

Remarques du certificateur

Présent = 0

<http://www.certipius.be/upload/attach/deroulement-de-la-certification-energetique-peb-de-votre-batiment.pdf>



Certificat de Performance Energétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

N° : 20140120010603
Etabli le : 20/01/2014
Valable jusqu'au : 20/01/2024
Certificateur agréé N° :
CERTIF-P2-00929



Wallonie

Données administratives

Rue : **Rue de la Concorde N° : 1** Boîte :
CP : **6041** Localité : **Gosselies**

Propositions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment

Les conseils formulés dans ce certificat sont généraux. Certains peuvent se révéler en pratique difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, esthétiques ou autres. Des conseils personnalisés et chiffrés peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique PAE pour ce logement. Pour obtenir plus d'informations sur l'audit énergétique PAE, veuillez consulter le site portail énergie de la Région wallonne : <http://energie.wallonie.be> ou consulter les Guichets de l'énergie.

Adopter un comportement énergétiquement responsable, c'est par exemple éteindre les appareils d'éclairage, les appareils en mode veille, chauffer un peu moins certains locaux... Cela n'améliorera pas la performance énergétique de votre bâtiment telle que calculée dans le certificat, mais cela peut réduire de manière importante votre facture énergétique.

Certaines mesures d'amélioration décrites nécessitent des précautions particulières et le recours à des professionnels (auditeur, architecte, entrepreneur) est recommandé. Malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur et/ou la Région wallonne ne peuvent être tenus responsables des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation des mesures décrites.

A Propositions d'amélioration portant sur l'enveloppe

1. Isolez la toiture inclinée ou le plancher du grenier.

Isolez votre toiture à versant et vous constaterez une diminution de votre consommation d'énergie. Pour une épaisseur d'isolant d'environ 15 cm (*), vous économiserez environ 15 litres de mazout (ou 15 m³ de gaz) par an et par mètre carré isolé. Si l'épaisseur de l'isolant actuel est inférieure à 10 cm dans certaines parties de la toiture, il est conseillé de poser une isolation complémentaire. Utilisez toute l'épaisseur disponible. Une épaisseur d'isolant de plus de 20 cm peut être considérée comme très performante.

Vous pouvez isoler votre toit en posant de l'isolant directement sous la toiture en pente ou sur le plancher du grenier, si celui-ci n'est pas utilisé ni chauffé. Ne posez pas d'isolation sous une toiture dépourvue de sous-toiture. Dans ce cas, commencez par poser une sous-toiture. Posez également un pare-vapeur sur la face intérieure de la toiture isolée.

(* Une toiture comportant un isolant de 15 cm d'épaisseur posé correctement équivaut à une valeur U de l'ordre de 0,3 W/m² K, considérée actuellement comme suffisamment performante et économe.

2. Remplacez le simple vitrage par du vitrage à haut rendement.

Remplacez le simple vitrage par du vitrage à haut rendement et vous constaterez une diminution de la consommation d'énergie. Le double vitrage à haut rendement (*) perd 4 fois moins d'énergie qu'un simple vitrage. Avec un double vitrage à haut rendement, vous économiserez jusqu'à 30 litres de mazout (30 m³ de gaz) par an et par mètre carré de simple vitrage remplacé. Faites également attention aux qualités thermiques du châssis et à son étanchéité à l'air et à l'eau. Si vous remplacez des fenêtres, il faut prévoir une alimentation en air de ventilation dans le local concerné.

Il est également possible de maintenir la fenêtre et le vitrage existant et de la doubler par une seconde fenêtre performante du point de vue énergétique. Il peut également être intéressant, du point de vue énergétique, de remplacer un double vitrage ordinaire par un vitrage à haut rendement.

(* Un vitrage performant, du point de vue énergétique, a une valeur Ug inférieure à 1,3 W/m²K. Une fenêtre performante (vitrage + châssis) a une valeur U inférieure à 2,5 W/m²K.

3. En cas de rénovation importante, isolez le plancher sur sol.

En cas de rénovation importante, envisagez d'isoler les planchers en contact avec le sol ou d'apporter un complément d'isolation à ceux-ci. L'isolant placé devrait former un matelas continu de l'ordre de 8 à 10 cm d'épaisseur. Vous constaterez une économie de 5 à 10 litres de mazout (ou m³ de gaz) par an et par mètre carré de plancher isolé.



Certificat de Performance Energétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

N° : 20140120010603
Etabli le : 20/01/2014
Valable jusqu'au : 20/01/2024
Certificateur agréé N° :
CERTIF-P2-00929



Données administratives

Rue : **Rue de la Concorde N° : 1** Boîte :

CP : **6041** Localité : **Gosselies**

4. Isolez le plancher non en contact avec le sol.

Isolez les planchers inférieurs non en contact avec le sol ou apportez un complément d'isolation à ceux-ci. L'isolant placé devrait former un matelas continu de l'ordre de 8 à 10 cm d'épaisseur. Vous constaterez une économie de 5 à 10 l de mazout (ou m³ de gaz) par an et par mètre carré de plancher isolé. L'isolation peut être réalisée par la face inférieure si celle-ci est accessible ou éventuellement au niveau de la face supérieure de la structure porteuse.

5. Isolez les murs délimitant le volume chauffé.

Isolez les murs extérieurs, de préférence par l'extérieur. Un mur performant (*) perd 4 à 8 fois moins d'énergie qu'un mur plein non isolé, ce qui représente une économie de l'ordre de 10 litres de mazout (ou m³ de gaz) par an et par mètre carré de mur isolé. L'isolant placé devrait former un matelas continu d'au moins 8 cm, protégé ou résistant aux intempéries.

Les murs non isolés délimitant les locaux chauffés en contact avec le sol ou avec des espaces intérieurs non chauffés doivent également être isolés.

(*) Un mur comportant une épaisseur d'isolant de l'ordre de 8 cm présente une valeur U d'environ 0,4 W/m²K qui est une valeur actuellement considérée comme recommandable.

6. Améliorez l'étanchéité à l'air du bâtiment.

Améliorez l'étanchéité à l'air du bâtiment. Les courants d'air froid sont synonymes d'inconfort et de pertes d'énergie. Les fuites d'air chaud peuvent créer des problèmes de condensation et d'humidité. Les fuites se situent fréquemment au niveau des portes et fenêtres, des caissons à volet, au raccord entre les murs et la toiture et au niveau de la toiture elle-même. Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment permet d'économiser l'énergie. Cette mesure doit toutefois impérativement s'accompagner d'une ventilation adéquate de votre logement se traduisant par la présence de dispositifs de ventilation.

Attention : ne confondez pas infiltration et ventilation ! Ne bouchez pas les dispositifs de ventilation présents dans votre logement.

B Conseils portant sur le(s) système(s) d'eau chaude sanitaire

1. Vérifiez la qualité d'isolation du ballon d'eau chaude.(*)

Le stockage d'eau chaude engendre des pertes d'énergie. Vérifiez la qualité d'isolation du ballon d'eau chaude. Une valeur indicative pour l'épaisseur de l'isolation est de 10 cm. Le cas échéant, ajoutez une épaisseur complémentaire d'isolant.

C Conseils portant sur le système de ventilation

1. Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.(*)

La ventilation a pour but de garantir une bonne qualité d'air dans votre logement, en apportant de l'air neuf dans les locaux dits secs (séjour, bureau, chambres...), et en évacuant l'air vicié des locaux dits humides (salle de bain, cuisine, toilette, buanderie...). Pour ce faire, un système de ventilation est nécessaire. La ventilation peut être réalisée suivant 4 principes selon que l'amenée d'air neuf et l'extraction d'air vicié sont réalisées de manière naturelle ou mécanique. En cas de remplacement de châssis, il est recommandé de placer des dispositifs d'alimentation en air dans les locaux secs ; ceci est d'ailleurs obligatoire dans certains cas et notamment pour l'obtention de certaines primes.

(*) Ces recommandations n'ont pas d'effet sur les résultats numériques du certificat mais sont néanmoins pertinentes pour le logement certifié.

Primes et avantages fiscaux



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

N° : 20140120010603
Etabli le : 20/01/2014
Valable jusqu'au : 20/01/2024
Certificateur agréé N° :
CERTIF-P2-00929



Wallonie

Données administratives

Rue : **Rue de la Concorde N° : 1** Boîte :

CP : **6041** Localité : **Gosselies**

Pour des travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique de votre bâtiment, des primes et avantages fiscaux existent. Vous trouverez les informations nécessaires sur <http://energie.wallonie.be>.



Certificat de Performance Energétique (PEB) Bâtiment résidentiel existant

N° : 20140120010603
Etabli le : 20/01/2014
Valable jusqu'au : 20/01/2024
Certificateur agréé N° :
CERTIF-P2-00929



Wallonie

Données administratives

Rue : **Rue de la Concorde N° 1** Boîte :
CP : **6041** Localité : **Gosselies**

Glossaire

Bâtiment résidentiel existant : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné au logement individuel ou collectif avec occupation permanente ou temporaire et dont la date d'introduction de la première demande de permis d'urbanisme est antérieure au 1er mai 2010.

Energie primaire : Energie issue d'une ressource naturelle d'origine fossile (charbon, pétrole, gaz, uranium) ou renouvelable et transformée en énergie utilisable pour couvrir les besoins énergétiques du bâtiment.

Consommation totale d'énergie primaire : Consommation d'énergie totale du bâtiment, exprimée en énergie primaire (kWh/an) établie sur base d'une occupation, d'un climat intérieur et de conditions climatiques standardisés. Le climat intérieur standardisé suppose que le logement offre un niveau de confort (température, qualité de l'air) équivalent à celui d'un nouveau logement. Cette consommation prend en compte la consommation pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (circulateur, ventilateur, ...) et, éventuellement, le refroidissement. Elle ne prend pas en compte les consommations électriques pour l'équipement électroménager, ni l'éclairage. Elle permet de valoriser la production d'énergie thermique issue de panneaux solaires thermiques mais aussi la production d'énergie électrique produite par des panneaux solaires photovoltaïques ou une installation de cogénération. Cet indicateur permet de comparer les consommations théoriques des bâtiments entre eux.

Consommation spécifique d'énergie primaire : Consommation totale d'énergie primaire du bâtiment divisée par la surface de plancher chauffée. Le résultat est exprimé en kWh/m².an.

La consommation spécifique de votre bâtiment est indiquée dans le curseur qui vient se placer en face de la classe énergétique correspondante. Les classes énergétiques sont au nombre de 9. La classe A++ étant la plus performante et la classe G la moins performante. La limite entre les classes B et C correspond à l'exigence réglementaire du 1 mai 2010 pour les bâtiments résidentiels neufs. La limite entre les classes D et E correspond au niveau moyen estimé du parc existant de maisons unifamiliales au 1 mai 2010.

Besoins en chaleur du logement ou **besoins nets en énergie pour le chauffage** : quantité de chaleur que l'installation de chauffage doit effectivement apporter pour maintenir le volume protégé à la température de confort souhaitée. Ils se calculent en additionnant toutes les pertes de chaleur (pertes aux travers des parois de l'enveloppe, pertes dues aux infiltrations d'air, pertes dues à la ventilation), diminuées des apports gratuits (gains solaires à travers les fenêtres, chaleur dégagée par les occupants et les appareils domestiques). Ils dépendent en grande partie du niveau d'isolation de l'enveloppe.

Surface de plancher chauffée : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau du bâtiment situés dans le volume protégé, mesurées entre les faces externes des murs extérieurs. Sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond minimale de 1m50.

Volume protégé du bâtiment : Ensemble du volume de tous les espaces du bâtiment que l'on a souhaité protéger, d'un point de vue thermique (c'est à dire des pertes de chaleur) de l'environnement extérieur (air ou eau), du sol et de tous les espaces adjacents qui ne font pas partie d'un volume protégé. Lorsqu'une couche d'isolation thermique est présente, elle délimite souvent le volume protégé.

Enveloppe du bâtiment : Ensemble des parois qui délimitent le volume protégé.

Protocole : Procédure de collecte des données que le certificateur doit appliquer pour établir le certificat énergétique.

Energie renouvelable : Energie qui ne provient pas de la transformation de combustibles fossiles (pétrole, gaz, uranium). Est valorisée comme telle l'énergie thermique produite par des panneaux solaires thermiques, l'énergie électrique auto-produite par des panneaux solaires photovoltaïques ou par une installation de cogénération. Dans certaines conditions, l'énergie thermique produite par une pompe à chaleur (PAC) peut être considérée comme une énergie renouvelable.