

« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN  
SRL / BV - TVA // TVA/BTW BE 0778.859.817  
Avenue Eugène Plaskylaan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel  
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

I-Not/240800/GR  
Bur. Séc. Jur. **Bruxelles 3**  
E-REG  KC / PC le  
CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES

R.21550  
DR ENR : 150 €  
DE : 50 €  
Annexes : PEB + Ord.

## **L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.**

Le **six septembre**.

**Jean-François POELMAN**, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit et ce, à la requête et en présence de :

Ci-après dénommé(e) « **le vendeur** ».

Les présentes conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A/ Les conditions spéciales ;
- B/ Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C/ Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

### **A/ Conditions spéciales de vente**

#### ***Coordonnées de l'étude***

Etude ACT & LEX sise à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1

Téléphone : 02/734.50.85

Fax : 02/734.53.39

Adresse électronique : info@act-lex.be

Collaboratrice en charge du dossier en l'étude : **Madame Giulia ROMANIN**

Téléphone : 02/738.07.77

Adresse électronique : gr@act-lex.be

#### ***Description***

### **LOT 1**

#### **Ville de Bruxelles – Dix-neuvième division :**

Dans un immeuble d'appartements dénommé « **Résidence de la Bugrane** », sur et avec terrain, sis, selon titre, à l'angle de l'Avenue de la Bugrane, 46 et de l'Avenue Wannecouter, et, selon extrait récent de la matrice cadastrale, **Avenue de la Bugrane, 46** cadastré, selon titre, section C numéro 172/V/2 pour 2 ares 76 centiares et, selon extrait récent de la matrice cadastrale, section C numéro 0172V2P0000 pour la même superficie :

**L'appartement numéro trois (3) sis au premier étage côté Avenue de la Bugrane**, ayant pour identifiant parcellaire le numéro **0172V2P0003 (A1/3/)** et comprenant selon titre :



a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains, chambre, living, cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Revenu cadastral non-indexé : 681 €.

Acte de base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Pierre Pissoort, à Bruxelles, le 31 mai 1963, transcrit au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 juin suivant, volume 5651, numéro 1.

**LOT 2**

**Ville de Bruxelles – Dix-neuvième division :**

Dans un immeuble d'appartements dénommé « **Résidence de la Bugrane** », sur et avec terrain, sis, selon titre, à l'angle de l'Avenue de la Bugrane, 46 et de l'Avenue Wannecouter, et, selon extrait récent de la matrice cadastrale, **Avenue de la Bugrane, 46** cadastré, selon titre, section C numéro 172/V/2 pour 2 ares 76 centiares et, selon extrait récent de la matrice cadastrale, section C numéro 0172V2P0000 pour la même superficie :

**L'appartement numéro six (6) sis au deuxième étage côté gauche face à l'angle des Avenues de la Bugrane et Wannecouter**, ayant pour identifiant parcellaire le numéro **0172V2P0005 (A2/6/)** et comprenant selon titre :

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains, chambre, living, cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Revenu cadastral non-indexé : 654 €.

Acte de base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Pierre Pissoort, à Bruxelles, le 31 mai 1963, transcrit au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 juin suivant, volume 5651, numéro 1.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le revenu cadastral n'est pas en cours de révision.

La description du bien est établie de bonne foi au vu du titre de propriété et des indications cadastrales qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus le bien immeuble ainsi que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, les compteurs, les tuyaux et les fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

***Origine de propriété***

*Quant au LOT 1*

*Quant au LOT 2*

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes et du procès-verbal d'adjudication.

**Mise à prix**

Pour le LOT 1, la mise à prix s'élève à **septante-cinq mille euros (75.000 €)**.

Pour le LOT 2, la mise à prix s'élève à **nonante mille euros (90.000 €)**.

**Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 €), ou un multiple de cette somme, doit être effectuée et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 8 octobre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 16 octobre 2024 à 14 heures** sous réserve d'éventuelles prolongations conformément à l'article 9 des conditions générales en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

**Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné le **lundi 21 octobre 2024 à 17 heures 30**.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs le mardi 24 septembre 2024 et les mardis 1, 8 et 15 octobre 2024 de 15 à 17 heures et les samedis 21 et 28 septembre 2024 et les samedis 5 et 12 octobre 2024 de 16 heure 30 à 18 heure 30.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

**Transfert de propriété**

L'adjudicataire deviendra propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**

Quant au LOT 1

Occupation : Le bien est actuellement loué en vertu d'un bail oral. Le vendeur déclare qu'aucun bail écrit n'a été conclu, qu'aucun état des lieux n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée.

Le vendeur déclare que le loyer actuel s'élève à 400 € (+ 75 € de charge).

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur à l'égard du locataire et ce, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur en vertu de la loi.

L'adjudicataire devra respecter le bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

Si le bail est enregistré ou si le locataire occupe le bien depuis six mois ou plus, l'adjudicataire ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de six mois au locataire ;
- au plus tard dans les six mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d'expulser le locataire.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :



- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Jouissance : L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes les charges accessoires et ce, en principal et en intérêts éventuels.

Avant ce paiement, il est interdit à l'adjudicataire d'apporter des changements au bien vendu ou de le démolir en tout ou en partie. L'adjudicataire pourra néanmoins prendre des mesures conservatoires et ce, à ses frais.

Par ailleurs, l'adjudicataire recevra du vendeur sa quote-part dans le loyer du mois en cours. Dont quittance.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de vente et ce, sans préjudice des droits qu'il pourra faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages calculés au jour le jour dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes les charges accessoires en principal et en intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou par les fermiers.

#### Quant au LOT 2

Occupation : Le bien est actuellement loué en vertu d'un bail oral. Le vendeur déclare qu'aucun bail écrit n'a été conclu, qu'aucun état des lieux n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée.

Le vendeur déclare que le loyer actuel s'élève à 450 € (+ 50 € de charge).

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur à l'égard du locataire et ce, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur en vertu de la loi.

L'adjudicataire devra respecter le bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

Si le bail est enregistré ou si le locataire occupe le bien depuis six mois ou plus, l'adjudicataire ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de six mois au locataire ;
- au plus tard dans les six mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d'expulser le locataire.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Jouissance : L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes les charges accessoires et ce, en principal et en intérêts éventuels.

Avant ce paiement, il est interdit à l'adjudicataire d'apporter des changements au bien vendu ou de le démolir en tout ou en partie. L'adjudicataire pourra néanmoins prendre des mesures conservatoires et ce, à ses frais.

Par ailleurs, l'adjudicataire recevra du vendeur sa quote-part dans le loyer du mois en cours. Dont quittance.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de vente et ce, sans préjudice des droits qu'il pourra faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages calculés au jour le jour dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes les charges accessoires en principal et en intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou par les fermiers.

**Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'il(s) soi(en)t opposable(s), le Notaire adjuge le bien sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

A ce propos, le vendeur déclare n'avoir conféré aucun droit de préférence conventionnel et qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui sera éventuellement dit ci-après, le bien n'est grevé d'aucun droit de préférence légal.

**Droit de préférence des preneurs**

Conformément à l'article 247/2, §6 du Code bruxellois du logement, le Notaire instrumentant notifiera aux preneurs, au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères, une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Pour le surplus, ledit article stipule littéralement ce qui suit :

*« Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.*

*Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.*

*Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence. »*

Le Notaire adjuge le bien sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence des preneurs ou de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

**Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales sans garantie des vices apparents ou cachés et sans ni recours ni droit de renoncer à la vente et ce, même lorsque la description du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut ni pour un vendeur professionnel ni pour un vendeur de mauvaise foi.



**Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée ne sont pas garanties par le vendeur même si un plan de mesurage ou de bornage ancien ou récent a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire même si elle excède un vingtième sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

**Mitoyennetés**

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

**Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **à l'exception** de celles résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et dans les obligations du vendeur contenus dans l'acte de base et dans les éventuels actes de base modificatifs pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu et ce, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que ceux résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

**Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

**Actions en garantie**

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions et, notamment, ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

**Conditions spéciales – Acte de base – Règlement de copropriété**

L'adjudicataire devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété dont question ci-avant ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

Ledit acte de base avec règlement de copropriété a été ou sera tenu à la disposition des amateurs durant les quatre semaines précédant la vente et un exemplaire sera remis à l'adjudicataire définitif lors du paiement complet du prix.

L'adjudicataire sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du propriétaire résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, de ses modifications éventuelles ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et devra les exécuter dans tous leurs

termes de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le propriétaire par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, de ses modifications éventuelles ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

### **Copropriété**

L'adjudicataire doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur déclare qu'il était le syndic de l'immeuble. En raison de son état de santé, le vendeur déclare ne plus avoir pu assurer cette fonction. C'est pourquoi, par ordonnance rendue par le Juge de Paix du quatrième canton de Bruxelles en date du 23 avril 2024, le vendeur a demandé la désignation d'un syndic judiciaire. Aux termes de ladite ordonnance, Maître Yann Baudts, Avocat, dont les bureaux sont établis à 1050 Ixelles, Avenue Louise, 54, a été désigné en qualité de syndic judiciaire.

Le Notaire instrumentant a interrogé le syndic judiciaire par mail du 20 juin 2024 et par mail du 31 juillet 2024. Ce dernier a répondu littéralement ce qui suit :

*« Je viens d'être nommé par ordonnance du 23 avril, et j'ai dû constater que je ne possède quasiment aucun renseignement de la part de l'administrateur provisoire de madame Verbinnen.*

*Je viens de convoquer une AGE qui se tiendra le 5 juillet. J'espère voir plus clair après cette réunion. »*

Une copie du procès-verbal de cette assemblée générale se tiendra à disposition des amateurs et sera remise à l'adjudicataire.

Par ailleurs, le syndic judiciaire a précisé littéralement ce qui suit :

*« Un décompte des sommes dues par les copropriétaires sera établi incessamment, mais pour l'instant je n'ai pas encore les éléments, tenant compte de l'état mental de madame Vanbinnen.*

*En tout état de cause, il n'existe pas de compte de réserve et il n'y a jamais eu d'AG durant son mandat.*

*Je vous tiens au courant dès que j'aurais d'autres renseignements. »*

Le Notaire éclaire les amateurs sur le fait que, conformément à cet article, l'adjudicataire est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1° Toutes les dépenses - et tous les appels de fonds - de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et toutes les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant que l'adjudication ne soit devenue définitive et dont le paiement était exigible à la même date seront supportés par le propriétaire. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic. Les dépenses ultérieures seront supportées par l'adjudicataire.

Le propriétaire supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce que l'adjudication ne soit devenue définitive et l'adjudicataire supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.



2° La quote-part du propriétaire dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

3° Les créances nées après le jour où l'adjudication deviendra définitive à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires et ce, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire.

#### **PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance du fait qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance du fait que le Notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

#### ***Dispositions administratives***

##### ***- Prescriptions urbanistiques***

A/ L'attention des amateurs est attirée sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ci-après dénommé « COBAT », et sur l'opportunité de recueillir, de leur côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu.

Les parties sont informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien vendu, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'adjudicataire, qui le reconnaît. Le vendeur confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien et l'adjudicataire confirmera implicitement que ce descriptif sommaire correspond à la réalité du bien en déposant une offre.

B/ En application du COBAT, l'étude ACT & LEX a demandé par courrier auquel était joint ledit descriptif sommaire à la Ville de Bruxelles les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

##### ***Quant au LOT 1***

Par lettre du **2 juillet 2024**, la Ville de Bruxelles a précisé notamment ce qui suit :

- Le bien se situe au PRAS en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** ;

- Le bien se situe dans le périmètre du **PPAS n° 50 – 31** ;

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

\* la voirie (Avenue de la Bugrane) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 3 juillet 1933 ;

\* la voirie (Avenue Wannecouter) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 23 octobre 1935 ;

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 68514 B20/1958	Construction d'un immeuble à 2 étages	/	Datant de 1958
TP 71602 B38/1958	Construction d'un immeuble à 3 étages	Délivré	10/10/1958

- Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	N <sup>bre</sup>	Commentaire
Bâtiment principal	<u>Sous-sol</u>		1	conciergerie (1 appartement 1 chambre) accessoire à la fonction principale
				locaux de stockage
				locaux techniques
	<u>Du rez-de-chaussée au 2ème étage</u>	Logement	2	appartements 1 chambre par étage
	<u>3ème étage (combles)</u>	Logement	2	studios

Les amateurs recevront une copie de cette lettre.

Quant au LOT 2

Par lettre du **2 juillet 2024**, la Ville de Bruxelles a précisé notamment ce qui suit :

- Le bien se situe au PRAS en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** ;

- Le bien se situe dans le périmètre du **PPAS n° 50 – 31** ;

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

\* la voirie (Avenue de la Bugrane) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 3 juillet 1933 ;

\* la voirie (Avenue Wannecouter) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 23 octobre 1935 ;

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 68514 B20/1958	Construction d'un immeuble à 2 étages	/	Datant de 1958
<b>TP 71602 B38/1958</b>	<b>Construction d'un immeuble à 3 étages</b>	<b>Délivré</b>	<b>10/10/1958</b>

- Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	N <sup>bre</sup>	Commentaire
Bâtiment principal	<u>Sous-sol</u>		1	conciergerie (1 appartement 1 chambre) accessoire à la fonction principale
				locaux de stockage
				locaux techniques
	<u>Du rez-de-chaussée au 2ème étage</u>	Logement	2	appartements 1 chambre par étage
	<u>3ème étage (combles)</u>	Logement	2	studios



Les amateurs recevront une copie de cette lettre.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun permis et d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et aucun des travaux visés par les législations applicables à l'exception de ce qui est précisé ci-avant et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés par l'article 98, §1<sup>er</sup> du COBAT ne peut être effectué sur le bien vendu tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ Les amateurs sont informés par le Notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ Le vendeur garantit aux amateurs la conformité des actes et des travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et avec les éventuels

permis obtenus. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucuns actes ou travaux irréguliers, que le LOT 1 est actuellement affecté à usage de **logement de type appartement** et que le LOT 2 est actuellement affecté à usage de **logement de type appartement**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant, qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien vendu, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

E/ En vertu d'une recherche effectuée sur le site [http://geoportail.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportail.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml) le **20 juin 2024**, le vendeur déclare que le bien vendu ne se situe pas dans une zone d'aléa d'inondation.

F/ Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement à l'exception de ce qui a été dit supra dans les renseignements urbanistiques, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. Il certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien vendu serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

G/ L'adjudicataire sera averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose des normes particulières pour les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Il n'est donné aucune garantie quant à la conformité du bien vendu avec le Code du Logement Bruxellois lequel impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est **pas pourvu**, dans les zones d'évacuation du logement, de détecteurs de fumée.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et ce, sans recours contre le vendeur.

H/ L'attention des amateurs a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'adjudicataire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

I/ Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort du courrier de l'administration communale dont question ci-avant ainsi que de la consultation, en date du **31 juillet 2024**, du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé et ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

- Etat du sol

Le Notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement le **21 juin 2024**. Cette attestation, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu, stipule littéralement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

L'adjudicataire recevra une copie de l'attestation du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation et précise, notamment après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.

- Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

- Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneur(s).

- Installations électriques

Quant au LOT 1

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4, section 8.4.2 du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du **22 juillet 2024** établi par la société CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions dudit Règlement. Dont quittance.

L'adjudicataire supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique **au plus tard dans les 18 mois** et communiquer par écrit son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique en avertissant l'organisme ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Le Notaire informe les amateurs des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et des responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire recevra un exemplaire dudit procès-verbal des mains du Notaire instrumentant lors du complet paiement du prix et des frais.

Quant au LOT 2

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4, section 8.4.2 du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du **22 juillet 2024** établi par la société CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions dudit Règlement. Dont quittance.

L'adjudicataire supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique **au plus tard dans les 18 mois** et communiquer par écrit son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique en avertissant l'organisme ayant effectué la visite de contrôle précédente.



Le Notaire informe les amateurs des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et des responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire recevra un exemplaire dudit procès-verbal des mains du Notaire instrumentant lors du complet paiement du prix et des frais.

- Certificat de performance énergétique

Quant au LOT 1

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien vendu portant le numéro 20240729-0000686537-01-2 a été établi par l'expert énergétique Martin Nambaje le **29 juillet 2024**. Ledit certificat mentionne les informations suivantes : classe énergétique : **G** ; émissions annuelles de CO2 : **97**.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat était à la disposition des amateurs et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1<sup>ère</sup> page de ce certificat restera ci-annexée.

Quant au LOT 2

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien vendu portant le numéro 20240804-0000686942-01-5 a été établi par l'expert énergétique Sophie Fonteneau le **4 août 2024**. Ledit certificat mentionne les informations suivantes : classe énergétique : **G** ; émissions annuelles de CO2 : **112**.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat était à la disposition des amateurs et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1<sup>ère</sup> page de ce certificat restera ci-annexée.

- Registre des gages

Le Notaire instrumentant attire l'attention du futur adjudicataire sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le Registre des gages au sens de l'article 26 de la loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes.

A cet égard et sur pied d'une recherche effectuée par le Notaire instrumentant dans ce Registre en date du **3 septembre 2024**, le vendeur déclare que les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quittes et libres de toute charge en la matière.

**Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

**Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et contre les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et contre les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

***Abonnements eau, gaz et électricité***

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

***Impôts***

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques en rapport avec le bien vendu et ce, à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur les terrains non bâtis, les résidences secondaires, les immeubles inoccupés ou abandonnés ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

L'adjudicataire paiera au vendeur, lors du paiement du prix, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours calculée forfaitairement sur la base du précompte de l'année précédente.

***Condition suspensive d'obtention d'un financement***

Cette vente ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'un financement.

**B/ Conditions générales de vente**

***Champ d'application***

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

***Adhésion***

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

***Mode de la vente***

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le Notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le Notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.



e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### ***Déroulement d'une vente online sur biddit.be***

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

### ***Système d'enchères***

#### Article 10. Général

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

***Primauté des enchères automatiques***

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

***Plafond (atteint)***

À tout moment, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

***Conséquences d'une enchère***

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du Notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du Notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou jusqu'au retrait du bien de la vente et ce, pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

***Clôture des enchères***

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

***Refus de signer le procès-verbal d'adjudication***

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum € 5.000 (cinq mille euros).

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjudgé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

#### ***Mise à prix et prime***

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

#### ***Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire***

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

#### ***Subrogation légale***

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du Notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée et ce, malgré sa renonciation.

#### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir

invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

**Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers est tenu, endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le Notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

**Déclaration de command**

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

**Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

**Solidarité – Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

**Prix**

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

**Frais (Région de Bruxelles-Capitale)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit

d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

#### **Compensation**

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce, à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

#### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et les charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

#### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif,

ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

**Saisie-exécution immobilière** : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

#### ***Pouvoirs du mandataire***

**Article 29.** Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### ***Avertissement***

**Article 30.** Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

#### ***C/ Les définitions***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **CONFIRMATION DE L'IDENTITE**

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le Notaire soussigné confirme que le droit d'écrite de 50 € a été payé.

#### **DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE**

Chacun des comparants déclare :

- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (loi relative à la continuité des entreprises) ;

- ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes ;
- que son identité / comparution / représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature du présent acte.

**LOI DE VENTÔSE (loi du 25 VENTOSE de l'an XI)**

Les parties reconnaissent que le Notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude, date que dessus.

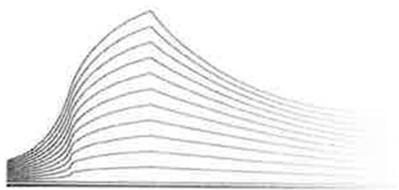
Après lecture commentée de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Expédition délivrée sans relation d'enregistrement conformément à la tolérance en vigueur, article 172 C. Enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.05, § 1 VCF.





Expédition

<b>4332/2024</b>	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé <b>28 mai 2024</b>	le € DE:	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle <b>24B1396/5</b>			

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du troisième canton de Bruxelles

## ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

Le juge de paix décide ce qui suit dans l'affaire de :

- **Gilles OLIVIERS**, avocat, dont le cabinet est établi à 1040 Etterbeek, Avenue de l'Armée 10  
**partie requérante, administrateur des biens**

- **Marie Verbinnen**, ayant pour numéro de registre national 31101314094, domiciliée à 1190 Forest, Rue du Patinage 20  
**personne protégée**

### Procédure

La partie requérante a introduit l'affaire par requête du 10 mai 2024.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

### Motivation

Marie Verbinnen est propriétaire du bien décrit ci-dessous.

L'administrateur des biens demande l'autorisation de vendre ce bien en vente publique via la plateforme « Biddit » au nom de la personne protégée. La personne protégée a été déclarée incapable d'aliéner elle-même ses biens et l'administrateur doit la représenter pour accomplir cet acte.

Il est de l'intérêt de la personne protégée de vendre le bien car la personne protégée n'est plus capable d'y habiter et le produit de la vente est nécessaire pour payer les frais d'hébergement et les soins de la personne protégée.

En conséquence, le juge de paix fait droit à la demande.

Cette vente doit avoir lieu aux conditions déterminées ci-dessous.

### Décision

Le juge de paix autorise l'administrateur des biens à vendre en **vente publique via la plateforme « BIDDIT »** au nom de la personne protégée l'appartement sis à 1020 Laeken, rue de la Bugrane 46 (étage 1 droite n°3), et ce pour un prix minimum de 114.750,00 €

Le juge de paix désigne les notaires associés Act & Lex (Jean François Poelman et Michel de Frésart) dont l'Etude est sise Avenue Eugène Plasky 14 1030 Schaerbeek, pour procéder à la vente publique.

Le notaire soumettra les conditions de vente à l'approbation du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé.

Le notaire ne pourra verser la part dans le produit de la vente revenant à la personne protégée que sur un compte d'épargne bloqué ouvert au nom de la personne protégée, sur production de la preuve de l'indisponibilité dudit compte.

Autorise d'ores et déjà l'administrateur de biens à donner quittance à l'acheteur du prix de vente;

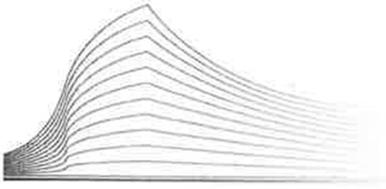
Autorise l'administrateur de biens à dispenser le Bureau de sécurité juridique, ancien conservateur aux hypothèques, de prendre inscription sur le bien faisant l'objet de la vente;

Cette décision a été prise en audience en chambre du conseil du 28 mai 2024 de la justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par le juge de paix Martine MOSSELMANS, assistée du greffier délégué Christelle Janseghers.

Signé électroniquement par  
Le juge de paix  
Martine Mosselmans  
Le 04-06-2024 à 13:59:59  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles

Signé électroniquement par  
Le greffier délégué  
Christelle Janseghers  
Le 04-06-2024 à 15:27:24  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles





## Expédition

	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé <b>19 septembre 2023</b>	le € DE:	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle <b>23B2999/5</b>			

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du troisième canton de Bruxelles

## ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

**Par cette décision du Juge de Paix**

**- Marie Verbinnen est déclaré incapable d'accomplir des actes précisés dans cette ordonnance, dans le but de la protéger;**

Le Juge de Paix décide ce qui suit dans l'affaire de:

**- Philippe DUBOIS**, ayant pour numéro de registre national 72030613356, domicilié à 1190 Forest, Rue du Tulipier 42 RC+1

**partie requérante qui sollicite des mesures de protection judiciaire pour:**

**- Marie VERBINNEN**, ayant pour numéro de registre national 31101314094, domicilié à 1020 Laeken, Avenue de la Bugrane 46 / b003

**personne à protéger**

**Procédure**

Philippe Dubois a introduit l'affaire par requête, déposée au greffe le 29 août 2023.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

Le procès-verbal de visite et d'audition de ce jour rép.: 7158/2023.

**Motivation**

Philippe Dubois demande la désignation d'un administrateur concernant la personne et les biens de Marie Verbinnen.

Le juge a pris en compte entre autres :

- le rapport médical ;
- l'audition de Marie Verbinnen ;
- les autres informations reçues.

Il en conclut que Marie Verbinnen n'est pas en état de gérer convenablement ses intérêts, en raison de son état de santé.

Marie Verbinnen n'a pas fait enregistrer de déclaration dans les registres centraux de la Fédération royale du notariat belge (ni mandat de protection, ni choix d'un administrateur ou d'une personne de confiance).

Ce sont les raisons pour lesquelles le Juge de Paix déclare Marie Verbinnen incapable d'accomplir les actes énumérés ci-dessous et désigne un administrateur avec un pouvoir de représentation. Une mesure d'assistance offre en effet une protection insuffisante.

## I. L'étendue et le contenu de la mesure de protection

Le Juge de Paix déclare que **Marie Verbinnen** est incapable d'accomplir les actes suivants, relatifs à la personne (article 492/1, § 1 de l'ancien Code civil):

- **choisir sa résidence;**
- **consentir au mariage**, comme prévu aux articles 75 et 146 de l'ancien Code civil (\*);
- intenter une action en **annulation du mariage** visée aux articles 180, 184 et 192 de l'ancien Code civil (\*) et se défendre contre une telle action;
- introduire une demande de **divorce pour désunion irrémédiable** visée à l'article 229 de l'ancien Code civil (\*) et se défendre contre une telle demande;
- introduire une demande de **divorce par consentement mutuel** visée à l'article 230 de l'ancien Code civil (\*);
- introduire une demande de **séparation de corps** visée à l'article 311bis de l'ancien Code civil (\*) et se défendre contre une telle demande;
- **reconnaître un enfant** conformément à l'article 328 de l'ancien Code civil (\*);
- exercer, soit en demandant, soit en défendant, des **actions relatives à sa filiation** visée au livre Ier, titre VII de l'ancien Code civil;
- exercer **l'autorité parentale sur la personne de l'enfant mineur** visées au livre Ier, titre IX de l'ancien Code civil et les prérogatives parentales (\*);
- faire une déclaration de **cohabitation légale** visée à l'article 1476, §1 de l'ancien Code civil (\*) et d'y mettre fin conformément à l'article 1476, §2 du même Code (\*);
- faire une déclaration en vue d'**acquérir la nationalité belge**, visée au chapitre III du Code de la nationalité belge du 28 juin 1984;
- exercer les droits visés par la loi du 8 décembre 1992 relative à la **protection de la vie privée** à l'égard des traitements de données à caractère personnel;
- exercer le droit visé par la loi du 23 juin 1961 relative au **droit de réponse**;
- adresser une demande de **changement de nom ou de prénom**, prévue à l'article 2 de la loi du 15 mai 1987 relative aux noms et prénoms;
- consentir à une **expérimentation sur la personne humaine** conformément à l'article 6 de la loi du 7 mai 2004 relative aux expérimentations sur la personne humaine;
- consentir à un **prélèvement d'organes**, visé à l'article 5 ou 10 de la loi du 13 juin 1986 sur le prélèvement et la transplantation d'organes (\*) ou de s'y opposer conformément à l'article 10 de la même loi;
- exercer le droit de refuser la réalisation d'une **autopsie sur son enfant de moins de dix-huit mois**, conformément à l'article 3 de la loi du 26 mars 2003 réglementant la pratique de l'autopsie après le décès inopiné et médicalement inexplicé d'un enfant de moins de dix-huit mois (\*);
- consentir à un **prélèvement de matériel corporel sur des personnes vivantes**, visé à l'article 10, 12 et 20 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'obtention et à l'utilisation de matériel corporel humain destiné à des applications médicales humaines ou à des fins de recherche scientifique, ou de s'y opposer conformément aux articles 12 et 20, § 2, de la même loi;
- exercer des activités **d'armurier, d'intermédiaire, de collectionneur d'armes** ou des autres personnes visées au chapitre IV de la loi du 8 juin 2006 réglant des activités économiques et individuelles avec des armes ;
- signer ou de **s'authentifier au moyen de la carte d'identité électronique**, conformément à l'article 6, § 7, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques;
- faire la déclaration d'avoir la conviction que le sexe mentionné dans l'acte de

- naissance ne correspond pas à l'**identité de genre vécue intimement** visée à l'article 135/1 de l'ancien Code civil (\*) ;
- **demander une carte d'identité**;
  - **consentir à la reconnaissance** visée à l'article 329*bis*, § 2 de l'ancien Code civil (\*) ;
  - s'opposer à une action en **recherche de maternité ou de paternité**, visée à l'article 332*quinquies*, § 2 de l'ancien Code civil (\*) ;
  - donner le consentement à son adoption requis à l'article 348-1 de l'ancien Code civil (\*) et de donner le consentement à l'**adoption** requis au titre VIII du livre 1ier (Personnes) de l'ancien Code civil ;
  - consentir à une **stérilisation** (\*) ;
  - consentir à un acte de **procréation médicalement assisté** tel que visé par la loi du 6 juillet 2007 relative à la procréation médicalement assistée et à la destination des embryons surnuméraires et des gamètes (\*) ;
  - faire la demande **d'euthanasie**, visée aux articles 3 et 4 de la loi du 28 mai 2002 relative à l'euthanasie (\*) ;
  - faire la demande de pratiquer une **interruption de grossesse**, visée à l'article 2 de la loi du 15 octobre 2018 (\*) ;
  - consentir à des actes qui touchent l'**intégrité physique ou la vie intime** de la personne protégée, sans préjudice des dispositions dérogatoires reprises dans des lois particulières (\*) ;
  - consentir à l'**utilisation de gamètes ou d'embryons *in vitro* à des fins de recherche**, visé à l'article 8 de la loi du 11 mai 2003 relative à la recherche sur les embryons *in vitro* (\*) ;
  - consentir à un **prélèvement de sang et de dérivés du sang**, visé à l'article 5 de la loi du 5 juillet 1994 relative au sang et aux dérivés du sang d'origine humaine (\*) ;
  - exercer les **droits politiques** visés à l'article 8, alinéa 2 de la Constitution (\*) ;
  - **fixer la résidence conjugale** visée à l'article 214, alinéa 2 de l'ancien Code civil (\*) ;
  - **disposer du logement familial**, visé à l'article 220, § 1er de l'ancien Code civil (\*) .

Pour tous ces actes Marie Verbinnen doit être **représentée** par l'administrateur de la personne. Cela ne vaut pas pour **les actes à caractère hautement personnel, qui ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une assistance ou d'une représentation par l'administrateur**. Ces actes sont repris dans la liste ci-dessus suivis d'un astérisque (\*). Ils figurent également à l'article 497/2 de l'ancien Code civil. Une réglementation particulière est d'application pour ces actes.

Il n'est pas nécessaire, pour la protection des intérêts de Marie Verbinnen, qu'elle soit déclarée incapable pour les autres actes énumérés à l'article 492/1, § 1, 3<sup>e</sup> al. de l'ancien Code civil.

Marie Verbinnen exerce en principe ses droits du patient elle-même.

L'administrateur exerce seulement les droits du patient de Marie Verbinnen quand :

- le médecin traitant estime que Marie Verbinnen n'est pas capable d'exprimer sa volonté à cet égard, et
- si Marie Verbinnen n'a pas désigné de mandataire pour le faire ou si le représentant n'intervient pas.

Dans ce cas, l'administrateur exerce les droits du patient suivant l'article 14, § 2 de la loi du 22 août 2002 relative aux droits du patient.

Le Juge de Paix déclare que **Marie Verbinnen** est incapable d'exercer les actes suivants, concernant les biens (article 492/1, § 2, de l'ancien Code civil):

- **aliéner** ses biens;
- contracter un **emprunt**;

- **donner ses biens en gage ou de les hypothéquer** ainsi qu'autoriser la radiation d'une inscription hypothécaire, avec ou sans quittance, et d'une transcription d'une ordonnance de saisie-exécution sans paiement;
- consentir un **bail à ferme**, un **bail commercial** ou un **bail à loyer** ;
- renoncer à une **succession ou à un legs universel ou à titre universel** ou l'accepter;
- **accepter une donation ou un legs à titre particulier**;
- **ester en justice** en demandant ou en défendant ;
- conclure un **pacte d'indivision** ;
- **acheter un bien immeuble** ;
- **transiger** ou conclure une **convention d'arbitrage** ;
- continuer un **commerce** ;
- **acquiescer à une demande relative à des droits immobiliers** ;
- disposer par **donation entre vifs (\*)** ;
- choisir ou modifier son **régime matrimonial**;
- conclure ou modifier une **convention de cohabitation légale** ;
- de rédiger (\*) ou révoquer (\*) un **testament** ;
- poser des **actes de gestion journalière**, sauf à disposer librement des sommes que l'administrateur a versées sur son compte à usage personnel ;
- exercer l'**administration légale des biens du mineur** visé au livre 1er, titre IX de l'ancien Code civil ;
- conclure un **pacte successoral** autorisé par la loi (\*) ;
- exercer ses **droits et obligations en matière fiscale et sociale** ;
- contracter des **dettes périodiques** ;
- conclure des **contrats avec des conséquences financières pour lesquels l'administrateur n'a pas mis d'argent à disposition.**

Pour tous ces actes Marie Verbinnen doit être **représentée** par l'administrateur des biens. Ceci ne vaut pas pour les actes hautement personnels qui **ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une assistance ou d'une représentation par l'administrateur**. Ces actes sont repris dans la liste ci-dessus suivis d'un astérisque (\*). Ils figurent également à l'article 497/2 de l'ancien Code civil. Une réglementation particulière est d'application pour ces actes.

L'administrateur des biens peut toutefois représenter Marie Verbinnen dans les cas suivants:

- pour les cadeaux d'usage proportionnels au patrimoine de Marie Verbinnen et ;
- pour les donations avec une autorisation spéciale du juge de paix dans les conditions prévues à l'article 499/7, § 4, de l'ancien Code civil;
- pour la conclusion d'un pacte successoral autorisé par la loi, comme disposant, ou comme héritier présomptif à condition que le pacte successoral n'emporte pas, dans le chef de Marie Verbinnen, une renonciation à des droits dans une succession future, ceci également avec une autorisation spéciale du juge de paix .

Il n'est pas nécessaire, pour la protection des intérêts de Marie Verbinnen, qu'elle soit déclarée incapable pour les autres actes énumérés à l'article à l'article 492/1, § 2, 3<sup>e</sup> al. de l'ancien Code civil.

## **II. La désignation de l'administrateur et de la personne de confiance**

Le Juge de Paix désigne les personnes suivantes en tant que:

### **- administrateur de la personne :**

**- Philippe Dubois**, domicilié à 1190 Forest, Rue du Tulipier 42 RC+1

**- administrateur des biens :**

- **Gilles OLIVIERS**, avocat, dont le cabinet est établi à 1040 Etterbeek, Avenue de l'Armée 10

**- personne de confiance en ce qui concerne les biens :**

- **Patricia Dubois**, domiciliée à 1020 Bruxelles, Avenue de la Bugrane 46
- **Philippe Dubois**, domicilié à 1190 Forest, Rue du Tulipier 42 RC+1

**- personne de confiance en ce qui concerne la personne :**

- **Patricia Dubois**, domiciliée à 1020 Bruxelles, **Avenue de la Bugrane 46**
- **Gilles OLIVIERS**, avocat, dont le cabinet est établi à 1040 Etterbeek, **Avenue de l'Armée 10**

### **III. Mission de l'administrateur**

#### **III.1 Représentation de la personne protégée**

L'administrateur représente Marie Verbinnen pour les actes énumérés ci-dessus pour lesquels la loi autorise la représentation.

La représentation implique que Marie Verbinnen ne peut pas agir elle-même mais que l'administrateur intervient en son nom et pour son compte.

Dans la mesure du possible, l'administrateur doit impliquer Marie Verbinnen dans l'exécution de sa mission.

Pour certains actes (juridiques) l'administrateur doit demander **préalablement l'autorisation spéciale** au juge de paix. Ces actes sont énumérés à l'article 499/7, § 1 et § 2 de l'ancien Code civil.

L'administrateur sollicite cette autorisation par voie électronique dans le registre central de la protection des personnes ([www.protectionjudiciaire.be](http://www.protectionjudiciaire.be)).

Il s'agit des actes suivants (dans la mesure où Marie Verbinnen a été déclarée incapable de poser ces actes) :

**a) concernant la personne:**

- changer la résidence de la personne protégée;
- représenter la personne protégée en justice en demandant dans les procédures et actes.

**b) concernant les biens :**

- aliéner les biens de la personne protégée, hormis les fruits et objets de rebut, sauf dans le cadre de la gestion confiée à un établissement visé à l'article 499/5, § 2 de l'ancien Code civil;
- emprunter;
- hypothéquer ou donner en gage les biens de la personne protégée ou autoriser la radiation d'une inscription hypothécaire, avec ou sans quittance, et d'une transcription d'une ordonnance de saisie-exécution sans paiement et de la dispense d'inscription d'office;

- conclure un bail à ferme, un bail commercial ou un bail à loyer de plus de neuf ans, ainsi que pour renouveler un bail commercial;
- renoncer à une succession ou à un legs universel ou à titre universel ou l'accepter, purement et simplement ou sous bénéfice d'inventaire;
- accepter une donation ou un legs à titre particulier;
- représenter la personne protégée en justice en demandant dans les procédures et actes, sauf les exceptions prévues à l'article 499/7, §2, 7° de l'ancien Code civil;
- conclure un pacte d'indivision;
- acheter un bien immeuble;
- transiger ou conclure une convention d'arbitrage;
- continuer un commerce;
- aliéner des souvenirs et autres objets à caractère personnel, même s'il s'agit d'objets de peu de valeur, sans préjudice de l'article 499/9 de l'ancien Code civil;
- acquiescer à une demande relative à des droits immobiliers;
- autoriser les prestataires de services de paiement à apposer tout signe distinctif sur les instruments de paiement de la personne protégée;
- conclure un pacte successoral autorisé par la loi, en qualité d'héritier présomptif, ledit pacte ne peut toutefois emporter, pour Marie Verbinnen, une renonciation à des droits dans une succession future;
- disposer des droits concernant le logement de Marie Verbinnen et aux meubles qui garnissent ce logement;
- faire des donations comme précisé à l'article 499/7, § 4 de l'ancien Code civil.

## **III.2 Les rapports**

### **III.2.1 Le premier rapport**

Au plus tard 6 semaines après la notification de cette décision, l'administrateur doit communiquer au juge de paix son premier rapport sur le cadre de vie, les sources de revenus et la situation patrimoniale de Marie Verbinnen à la date de l'ordonnance.

### **III.2.2 Les rapports annuels**

Tous les ans au plus tard **au mois de septembre**, et pour la première fois au plus tard **en septembre 2024**, l'administrateur doit communiquer au juge de paix un rapport qui répond aux exigences de l'article 499/14 de l'ancien Code civil.

Les périodes sur lesquelles il est fait rapport sont les suivantes:

- le premier rapport annuel, depuis la date de cette ordonnance jusqu'au dernier jour du mois d' **août 2024**;
- tous les rapports suivants : à partir du premier jour qui suit la dernière période clôturée (=depuis **1ier septembre** de chaque année) jusqu'au dernier jour du douzième mois qui suit (= jusqu'au **31 août** de chaque année).

### **III.2.3 Rapport de fin de gestion**

Au plus tard un mois après la date de la fin de sa mission, l'administrateur doit communiquer au juge de paix son rapport de fin de gestion qui répond aux exigences de l'article 499/14 de l'ancien Code civil.

Le cas échéant, l'administrateur informe immédiatement le juge de paix du décès de la personne protégée.

### **III.2.4 Dispositions applicables aux rapports**

Tous les rapports doivent être établis selon le modèle défini par arrêté royal.

L'administrateur déposera les rapports de préférence par voie électronique dans le registre central de la protection des personnes ([www.protectionjudiciaire.be](http://www.protectionjudiciaire.be)).

L'administrateur a l'obligation de transmettre ses rapports en même temps aux personnes suivantes:

- Marie Verbinnen;
- l'autre administrateur si plusieurs administrateurs ont été désignés;
- la personne de confiance, si une telle personne a été désignée.

L'administrateur doit communiquer avec chaque rapport annuel concernant les biens, et avec le rapport final:

- une copie de la **liste complète des opérations bancaires** de chaque compte bancaire pendant la période concernée (cette liste est émise par la banque et doit expliquer les soldes);
- une **attestation** de l'organisme financier sur les capitaux placés.

L'administrateur tient une comptabilité simplifiée portant au minimum sur les mouvements des disponibilités en espèces et en comptes.

### **III.3 Opérations financières**

#### **III.3.1 Compte de gestion**

Le patrimoine de Marie Verbinnen doit être entièrement et nettement séparé du patrimoine de l'administrateur.

L'administrateur doit percevoir les revenus de Marie Verbinnen sur un seul compte à vue ouvert au nom de Marie Verbinnen dénommé «compte de gestion». Toutes les dépenses courantes doivent être effectuées à partir de ce compte.

Le solde de ce compte ne peut pas dépasser **5.000,00 €**. Le surplus doit automatiquement être versé sur le compte d'épargne bloqué, ouvert au nom de Marie Verbinnen.

Si Marie Verbinnen dispose d'un coffre, l'administrateur ne peut l'ouvrir que s'il établit un inventaire de son contenu qu'il transmet immédiatement en copie au juge de paix.

#### **III.3.2 Le compte à usage personnel pour Marie Verbinnen**

L'administrateur des biens peut ouvrir un compte au nom de Marie Verbinnen intitulé «compte à usage personnel» et mettre à sa disposition une carte de débit. Il ne peut pas être accordé d'ouverture de crédit sur ce compte. Marie Verbinnen peut utiliser librement le solde de ce compte sous le contrôle de l'administrateur des biens.

#### **III.3.3 Autres comptes et placements**

Tous les comptes d'épargne et d'investissement de Marie Verbinnen devront être bloqués. Il ne peut être disposé des avoirs sur ce compte qu'après autorisation du juge de paix.

Les placements sous forme entre autre d'actions, d'obligations, de fonds de placement ou un réinvestissement doivent être placés au nom de Marie Verbinnen auprès d'une institution bancaire.

L'administrateur ne peut prendre de décision en vue de tels placements qu'après un examen sérieux, sous sa responsabilité et dans le respect de l'obligation légale de gestion du patrimoine de Marie Verbinnen en bon père de famille.

Cela veut dire entre autre que la gestion de l'administrateur doit tendre vers la protection du capital de Marie Verbinnen en tenant compte du patrimoine disponible, des capacités financières de Marie Verbinnen et d'un profil investisseur. Il ne peut être disposé du capital et des intérêts qu'après autorisation du juge de paix.

Le capital et les intérêts sur tous les comptes d'épargne et d'investissement sont uniquement disponibles après autorisation du juge de paix.

L'administrateur peut demander au juge de paix de confier à une institution agréée par la Banque nationale de Belgique, conformément à la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, une mission de gestion des fonds, titres et valeurs mobilières appartenant à Marie Verbinnen et déposés auprès d'elle. Le juge de paix détermine alors les conditions de cette gestion (article 499/5 de l'ancien Code civil).

### **III.4 Les garanties**

Vu les mesures ordonnées ci-dessus, il n'y a pas lieu de demander à l'administrateur des garanties pour sa gestion.

### **III.5 Assurances**

L'administrateur doit être attentif à la conclusion ou à la continuation des contrats d'assurance.

### **III.6 Possibilité de prolonger la mission après le décès de la personne protégée**

En cas de décès de Marie Verbinnen et en l'absence d'héritiers qui se seraient signalés auprès de l'administrateur, ce dernier peut poursuivre sa mission jusqu'à six mois au maximum après ce décès et dans les limites prévues à l'article 499/19, § 2, 2° de l'ancien Code civil.

## **IV. Mission de la personne de confiance**

La personne de confiance soutient Marie Verbinnen. Elle entretient, dans la mesure du possible, des contacts étroits avec Marie Verbinnen et se concerta régulièrement avec son administrateur.

La personne de confiance reçoit tous les rapports relatifs à l'administration. Elle est tenue au courant par l'administrateur de tous les actes relatifs à l'administration et peut recueillir auprès de lui toutes les informations utiles à ce propos.

Dans les cas prévus par la loi, la personne de confiance exprime les souhaits de Marie Verbinnen, si cette dernière n'est pas en mesure de les exprimer elle-même. La personne de confiance aide Marie Verbinnen à exprimer son avis, si cette dernière n'est pas en mesure de l'exprimer de manière autonome.

Si la personne de confiance constate que l'administrateur faillit manifestement à sa mission, elle en informe immédiatement le juge de paix.

## V. Les frais.

Les frais de la procédure, fixés à 24 € de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne et les frais de déplacement fixés à 34,20 €, sont à charge de Marie Verbinnen.

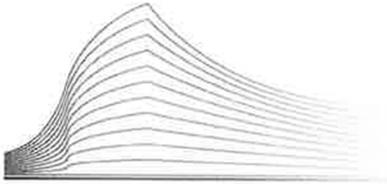
Dans la mesure où les moyens de subsistance de Marie Verbinnen lui permettent de faire appel à l'aide juridique de deuxième ligne ou à l'assistance judiciaire, le juge de paix l'exonère du remboursement à la partie requérante de la contribution de 24 € au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne (article 4, § 2, alinéa 3 de la loi instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne). La partie requérante peut adresser sa demande de remboursement de la contribution de 24 euros à l'État belge, SPF Finances, North Galaxy Tower A, Boulevard du Roi Albert II 33 bus 40, 1030 Schaerbeek (voir Cour constitutionnelle 3 février 2022, arrêt 11/2022, [www.const-court.be](http://www.const-court.be)).

Cette décision a été prise en audience sur les lieux du 19 septembre 2023 de la justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par le Juge de Paix Martine MOSSELMANS, assistée du greffier délégué Christelle Janseghers.

Signé électroniquement par  
Le Juge de Paix  
Martine Mosselmans  
Le 21-09-2023 à 08:59:15  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles

Signé électroniquement par  
Le greffier délégué  
Christelle Janseghers  
Le 21-09-2023 à 11:15:14  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles

Anneke van R 21 550



Expédition

<b>4340/2024</b>	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé <b>28 mai 2024</b>	le € DE:	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle <b>24B1397/5</b>			

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du troisième canton de Bruxelles

## ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

Le juge de paix décide ce qui suit dans l'affaire de :

- **Gilles OLIVIERS**, avocat, dont le cabinet est établi à 1040 Etterbeek, Avenue de l'Armée 10  
**partie requérante, administrateur des biens**

- **Marie Verbinnen**, ayant pour numéro de registre national 31101314094, domiciliée à 1190 Forest, Rue du Patinage 20

**personne protégée**

### Procédure

La partie requérante a introduit l'affaire par requête du 10 mai 2024.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

### Motivation

Marie Verbinnen est propriétaire du bien décrit ci-dessous.

L'administrateur des biens demande l'autorisation de vendre ce bien en vente publique via la plateforme « Biddit » au nom de la personne protégée. La personne protégée a été déclarée incapable d'aliéner elle-même ses biens et l'administrateur doit la représenter pour accomplir cet acte.

Il est de l'intérêt de la personne protégée de vendre le bien car la personne protégée n'est plus capable d'y habiter et le produit de la vente est nécessaire pour payer les frais d'hébergement et les soins de la personne protégée.

En conséquence, le juge de paix fait droit à la demande.

Cette vente doit avoir lieu aux conditions déterminées ci-dessous.

### Décision

Le juge de paix autorise l'administrateur des biens à vendre en **vente publique via la plateforme « BIDDIT »** au nom de la personne protégée l'appartement sis à 1020 Laeken, rue de la Bugrane 46 (étage 2 droite n°6), et ce pour un prix minimum de 121.500,00 €

Le juge de paix désigne les notaires associés Act & Lex (Jean François Poelman et Michel de Frésart) dont l'Etude est sise Avenue Eugène Plasky 14 à 1030 Schaerbeek, pour procéder à la vente publique.

Le notaire soumettra les conditions de vente à l'approbation du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé.

Le notaire ne pourra verser la part dans le produit de la vente revenant à la personne protégée que sur un compte d'épargne bloqué ouvert au nom de la personne protégée, sur production de la preuve de l'indisponibilité dudit compte.

Autorise d'ores et déjà l'administrateur de biens à donner quittance à l'acheteur du prix de vente;

Autorise l'administrateur de biens à dispenser le Bureau de sécurité juridique, ancien conservateur aux hypothèques, de prendre inscription sur le bien faisant l'objet de la vente;

Cette décision a été prise en audience en chambre du conseil du 28 mai 2024 de la justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par le juge de paix Martine MOSSELMANS, assistée du greffier délégué Christelle Janseghers.

Signé électroniquement par  
Le juge de paix  
Martine Mosselmans  
Le 04-06-2024 à 14:00:08  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles

Signé électroniquement par  
Le greffier délégué  
Christelle Janseghers  
Le 04-06-2024 à 15:27:29  
justice de paix du  
troisième canton de  
Bruxelles



Annexe au R 2550



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

émis le : 29/07/2024

### IDENTIFICATION DE L'HABITATION

**Adresse** Avenue de la Bugrane, 46, BP 3  
1020 Bruxelles

**Appartement** 1e étage avant

**Surface brute** 42 m<sup>2</sup>

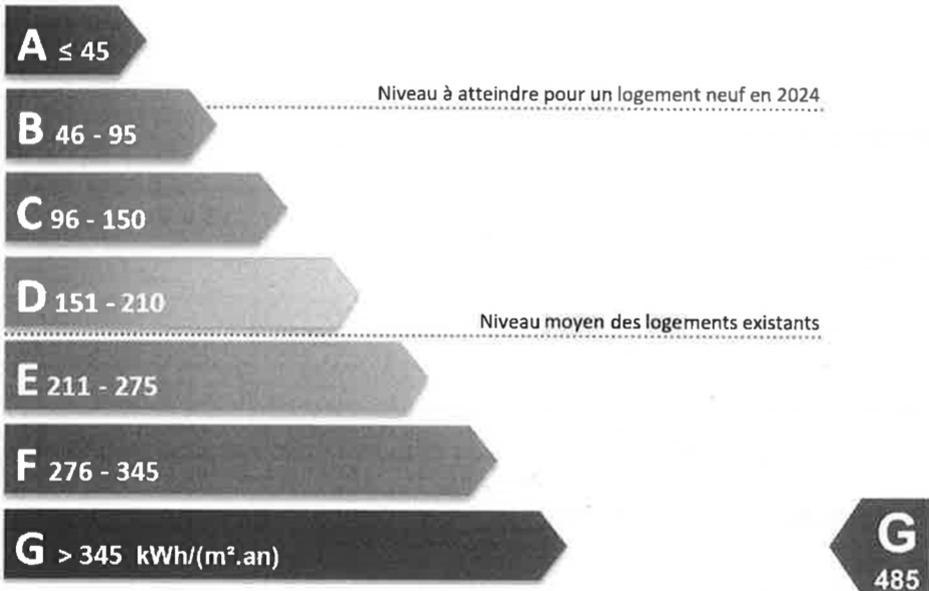


Ce certificat de performance énergétique (PEB) informe sur la qualité énergétique de ce logement et propose un scénario de rénovation à mettre en oeuvre pour améliorer sa performance énergétique. La consommation par m<sup>2</sup> reprise ci-dessous permet de comparer de manière objective la performance énergétique des logements bruxellois, indépendamment du comportement des occupants et de la superficie du logement.

### Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

#### Classe énergétique

Très économe



Très énergivore

#### Energie renouvelable

Aucun de ces moyens de production n'est présent.

#### Emissions de CO<sub>2</sub>

BEAUCOUP

La quantité annuelle de CO<sub>2</sub> émise par ce logement pour un usage standardisé est de

**97 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)**

PEU

#### Consommation annuelle d'énergie primaire

##### Consommations d'énergie primaire par poste

<b>Chauffage</b> 327 kWh/(m <sup>2</sup> .an) [67%]	<b>Refroidissement</b> 0 kWh/(m <sup>2</sup> .an) [0%]	<b>Eau chaude sanitaire</b> 139 kWh/(m <sup>2</sup> .an) [29%]	<b>Auxiliaires (ventilation, régulation, ...)</b> 19 kWh/(m <sup>2</sup> .an) [4%]
--	---	---	---

##### Consommation et productions

<b>Consommation d'énergie primaire</b> (après déduction de l'électricité produite) <b>485 kWh/(m<sup>2</sup>.an)</b> 20.174 kWh/an	<b>Production d'électricité par panneaux photovoltaïques</b> 0 kWh/(m <sup>2</sup> .an) - 0 kWh/an	<b>Production d'électricité par cogénération</b> 0 kWh/(m <sup>2</sup> .an) - 0 kWh/an	485 kWh/(m <sup>2</sup> .an)
---	---	---	------------------------------

#### Vos consommations réelles sont différentes des consommations calculées ci-dessus?

Les raisons sont expliquées dans le paragraphe : "Quelle différence avec la consommation réelle du logement?"



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

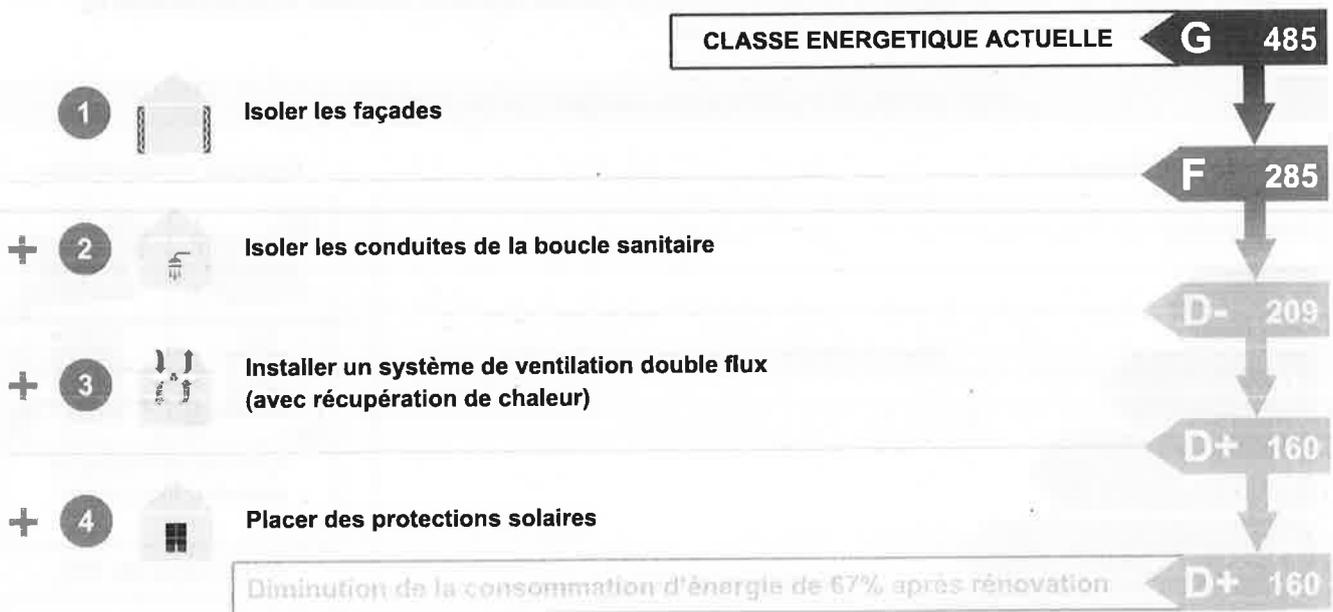
numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement

Ce certificat PEB propose les travaux à réaliser qui permettent la plus grande amélioration de la performance énergétique de ce logement. Ces recommandations sont générées sur base des données encodées par le certificateur. Elles sont reprises de manière synthétique dans le scénario de rénovation et ensuite de manière détaillée dans la liste détaillée.

### Scénario de rénovation recommandé

Le scénario de rénovation proposé ci-dessous reprend l'ensemble des recommandations de travaux et présente les économies d'énergie réalisées. Les recommandations sont classées par ordre d'économie en énergie primaire. La 1ère recommandation est donc celle qui permet d'améliorer le plus la performance du logement. Le résultat présenté à la fin du scénario est obtenu si tous ces travaux ont été réalisés. L'ordre des travaux n'est évidemment pas obligatoire. Le propriétaire est libre d'adapter ce scénario en fonction de ses besoins.



### Comment se lancer dans la rénovation de manière optimale ?

#### En vous faisant accompagner gratuitement par Homegrade

Les conseillers de Homegrade vous accompagnent à chaque étape de votre processus de rénovation et peuvent vous aider à mettre en place les recommandations de ce certificat PEB.

Ils vous aident à diminuer votre consommation d'énergie au quotidien et vous communiquent des informations utiles sur les coûts, les bonus financiers et les aspects techniques des recommandations. Homegrade est un service régional gratuit.

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Tél: 02 219 40 60 ou 1810



#### En bénéficiant des aides financières

Afin d'atteindre l'économie d'énergie présentée par une recommandation, assurez-vous de suivre les conditions techniques pour l'obtention des aides régionales. Pour plus d'infos concernant ces aides financières pour les travaux, contactez Homegrade ou consultez le site internet.

[www.renovation.brussels](http://www.renovation.brussels)

Tél: 0800 35 270





### Liste détaillée des recommandations

La liste ci-dessous détaille l'ensemble des recommandations du scénario de rénovation proposé ci-dessus. Chaque recommandation décrit l'élément de l'habitation à améliorer, les économies d'énergie estimées et la solution technique proposée. Chaque recommandation est également accompagnée d'une première icône qui indique le type d'élément concerné (façade, toit, fenêtre, etc.) et éventuellement d'une seconde qui signale s'il y a des règles d'urbanisme, de copropriété et/ou de mitoyenneté à prendre en compte (explications ci-dessous). Certaines recommandations présentent une valeur U existante et améliorée. La valeur U indique la quantité de chaleur qui passe à travers la paroi. Plus la valeur U d'une paroi est basse, meilleure est l'isolation de celle-ci car cela signifie qu'il y a peu de chaleur qui passe à travers la paroi. Cela permet de comprendre comment l'économie d'énergie d'une recommandation est calculée : celle-ci considère que la paroi concernée a été isolée selon la valeur U améliorée indiquée.

#### Urbanisme



Les recommandations qui modifient l'esthétique d'une façade vue de l'espace public doivent généralement obtenir une autorisation de la commune (permis d'urbanisme) avant d'être mises en oeuvre. Dans certains cas de figure, vous devrez faire appel à un architecte pour l'obtenir. Vous trouverez des informations plus précises auprès du service d'urbanisme de votre commune.

#### Copropriété



Si cette habitation fait partie d'une copropriété, les recommandations marquées par ce signe doivent généralement être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir être mises en oeuvre. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

#### Mitoyenneté



Les recommandations marquées par ce signe doivent être mises en oeuvre en tenant compte des principes qui régissent la mitoyenneté. Les modalités peuvent être négociées avec le voisin concerné dont l'accord préalable sera souvent nécessaire et toujours souhaitable.

1

### Isoler les façades



*Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur, notamment car les murs isolés ne seront plus froids.*

L'isolation des façades par l'extérieur est la méthode la plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou architecturales), l'isolation par l'intérieur est à envisager. Ce mode d'isolation est délicat à mettre en oeuvre (ponts thermiques, traitement du mur existant,...) et plusieurs méthodes existent (panneaux d'isolation rigide avec finition plâtre collés, contre-cloison légère remplie d'isolation, ...). Un examen préalable de la paroi (humidité, fissure, parement, ...) permettra de définir la possibilité d'isoler par l'intérieur et la méthode d'isolation la plus adaptée. Demander l'avis d'un professionnel est toujours recommandé. Afin de limiter les risques de condensation, un système de ventilation complet est indispensable.

Objet des travaux	Valeur U existante W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U améliorée W/(m <sup>2</sup> .K)	Surface m <sup>2</sup>	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Façade avant	2,70	Après travaux d'isolation > 0,24	14,31	99,1
Façade gauche	2,70	Après travaux d'isolation > 0,24	15,16	101,2
			<b>29,47</b>	<b>200,4</b>



urbanisme



2

### Isoler les conduites de la boucle sanitaire



*Certains tronçons des conduites de la boucle sanitaire présents dans des espaces non chauffés ne sont pas isolés.*

Isoler les conduites de la boucle de circulation est simple et permet d'éviter qu'elles ne se refroidissent, engendrant de ce fait des pertes d'énergie considérables. A titre d'exemple, dans un local à 20°C, le refroidissement de l'eau chaude à 60°C qui circule dans un seul mètre de tuyau métallique de 40mm de diamètre équivaut à la consommation de 25 ampoules LED de 4 Watts. Avec un bon isolant en bonne épaisseur, le placement est rentabilisé en un an.



copropriété

Objet des travaux

Installation qui dessert cuisine et salle de bain

Economie d'énergie  
kWh/(m<sup>2</sup>.an)

75,6

3

### Installer un système de ventilation double flux (avec récupération de chaleur)



*Cette habitation ne dispose pas d'un système de ventilation destiné à assurer une bonne qualité et un bon renouvellement de l'air intérieur. L'absence de ventilation augmente les risques de condensation et l'apparition de moisissures qui nuisent à la santé des occupants et accélèrent la détérioration de l'habitation.*

Pour garantir une bonne qualité de l'air intérieur et limiter les déperditions thermiques, la mise en place d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur est conseillée. Ce système de ventilation centralisée amène mécaniquement de l'air neuf dans tous les locaux « secs » (séjour, chambre, bureau, salle à manger) et évacue mécaniquement l'air vicié de tous les locaux « humides » (buanderie, cuisine, salle de bain, toilette). De plus, ce système permet de récupérer la chaleur de l'air expulsé et d'économiser de l'énergie liée au chauffage, tout en conservant un confort acoustique. Les locaux présents et repris ci-dessous doivent être ventilés.

Objet des travaux	Type de local	Dispositif à placer	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Locaux secs	Séjour	pulsion mécanique	
	Chambre	pulsion mécanique	
Locaux humides	Salle de bain	extraction mécanique	
	Cuisine	extraction mécanique	

**Si installation double flux (avec récupération de chaleur)**

**49,3**

4

### Placer des protections solaires



*Des fenêtres situées à l'est/sud/ouest ne sont pas équipées de protection solaire. Ces fenêtres, frappées par le soleil d'été, font augmenter très vite la température intérieure au point de rendre le logement inconfortable. Placés du côté extérieur de vos châssis, les protections solaires protègent plus efficacement de la chaleur que de simples rideaux.*

Une protection solaire placée à l'extérieur, par exemple un screen, de préférence de même couleur que les châssis, offre une protection contre des rayons du soleil et limite la surchauffe en été, ce qui rend superflu le recours à un système de refroidissement polluant et coûteux. En hiver, ces protections mobiles laissent pénétrer les rayons du soleil qui apportent de la chaleur permettant d'économiser en chauffage.

Objet des travaux	Localisation	Orientation
Protection solaire	Façade avant	Sud-Ouest



### Informations complémentaires

#### Comment les indicateurs de performance énergétique sont-ils calculés ?

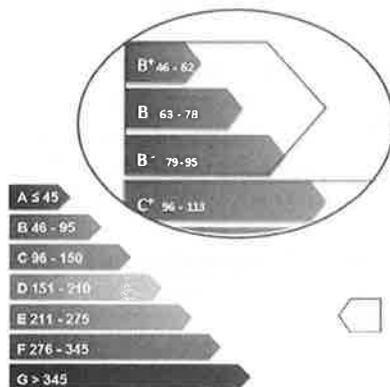
Les indicateurs de performance énergétique sont calculés sur base des caractéristiques énergétiques des parois de déperdition de l'habitation (toits, façades, planchers, portes et fenêtres), en particulier de leur degré d'isolation, et des installations techniques communes ou privées (type de chaudière, système de ventilation, type et puissance des installations de production d'énergie renouvelable, ...).

Ces données proviennent soit de pièces justificatives fournies par le propriétaire ou le syndic, soit de constatations faites par le certificateur lors de sa visite sur site et sont encodées dans le logiciel de calcul mis à sa disposition.

Certaines caractéristiques énergétiques du bien certifié peuvent cependant rester indéterminées. Dans ce cas, le logiciel utilisera des valeurs par défaut assez conservatrices, basées sur l'année de construction ou de rénovation du logement. Afin d'obtenir le meilleur résultat possible, il est donc important de fournir au certificateur un maximum de preuves acceptables.

Les indicateurs de performance énergétique sont également calculés selon des conditions standard d'utilisation du logement (température de confort, horaire d'occupation, consommation d'eau chaude sanitaire) et des conditions climatiques moyennes. Ceci permet de comparer les habitations sans tenir compte de leurs occupants (nombre de personnes et/ou style de vie).

#### Classe énergétique



La classe A, pour les biens les plus économes, est subdivisée en 4 niveaux dont le A++ pour une habitation à énergie positive, c'est-à-dire celle qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Les classes B à E sont divisées en 3 niveaux, suivies des classes F et G, pour les biens les plus énergivores.

La ligne en pointillés indiquant le « Niveau à atteindre pour un logement neuf en 2024 » correspond à la performance énergétique minimale qu'aurait dû atteindre votre bien s'il avait été construit en respectant les exigences PEB d'application en 2024. Depuis le 2 juillet 2008, des exigences PEB sont d'application pour les nouvelles constructions et pour les travaux de rénovation soumis à permis d'urbanisme, pour autant que ces travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et soient de nature à influencer la performance énergétique. Plus d'informations à ce sujet sur [www.environnement.brussels/travauxPEB](http://www.environnement.brussels/travauxPEB).

La classe énergétique permet de comparer facilement et de manière objective les logements mis en location ou en vente. Afin de permettre cette comparaison, le propriétaire ou son intermédiaire doit annoncer la classe énergétique mentionnée sur le certificat PEB dans toute publicité (petites annonces, affiches, Internet ...) faite pour une mise en vente ou une mise en location.

#### Quelle différence avec la consommation réelle du logement ?

La consommation réelle reprise des relevés ou factures est bien évidemment influencée par l'isolation de l'habitation et l'efficacité des installations techniques mais elle diffère de la consommation totale reprise sur le certificat PEB car elle dépend notamment de la température extérieure tout au long de l'année et du mode de vie : nombre de personnes qui habitent le logement, utilisation du chauffage (la température demandée dans chaque pièce, les périodes d'absences et de vacances), éclairage et nombre d'appareils électriques domestiques présents (chaufferettes, appareils électroménagers, ordinateurs,...).

Ces caractéristiques personnelles ne sont pas prises en compte lors du calcul standardisé de la consommation indiquée sur le certificat PEB. Ceci explique la différence (en plus ou en moins) entre la consommation réelle (pour un mode d'occupation personnel) et la consommation totale indiquée sur le certificat PEB (pour un mode d'occupation standardisé).

Attention, la consommation indiquée sur le certificat PEB est libellée en kWh d'énergie primaire, plus d'infos ci-dessous.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Qu'est-ce que l'énergie primaire ?

L'énergie primaire est la première forme d'énergie directement disponible dans la nature avant toute transformation. Les facteurs d'énergie primaire ci-dessous prennent en compte l'énergie nécessaire à la production, la transformation et la distribution de l'énergie au consommateur. Cela permet d'additionner différentes sources d'énergie (combustibles fossiles, électricité, chaleur) pour exprimer le résultat du certificat PEB dans une seule unité : le kilowatt-heure d'énergie primaire (kWhEP). Ainsi, conventionnellement :

- 1 kWh d'électricité équivaut à 2,5 kWhEP
- 1 kWh de toute autre source d'énergie (gaz naturel, mazout, bois,...) équivaut à 1 kWhEP

## Quelle est la durée de validité du certificat PEB ?

Le certificat PEB reste valide jusqu'au **29/07/2034**, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

Pour vérifier si ce certificat PEB est encore valide, introduisez son numéro dans le registre des certificats PEB :

[www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/](http://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/)

## Le certificat PEB et la stratégie de rénovation



### Renolution, une stratégie pour rénover le bâti bruxellois

RENOLUTION est le nom de la Stratégie Rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale qui vise à relever le défi climatique, tout en améliorant le confort de vie des Bruxellois et en réduisant leurs factures énergétiques. Objectif : un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/(m<sup>2</sup>.an) (équivalent à C+) pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050, soit une consommation moyenne divisée par 2 par rapport à la situation actuelle. L'effort sera considérable, mais nécessaire. Les secteurs industriels et tertiaires répondront à des ambitions encore plus grandes, alors que les pouvoirs publics s'imposent les échéances les plus ambitieuses. Ainsi, Bruxelles emboîte le pas des autres régions et pays européens, qui, eux aussi, accélèrent le taux de rénovation des bâtiments.

Le certificat PEB est au cœur de cette stratégie. Il permet aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement et leur indique quels sont les travaux à mettre en œuvre afin de l'améliorer.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- La **réception PEB** qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (depuis le 1er janvier 2011) est correctement installé;
- Le **contrôle périodique PEB** qui vérifie que les chaudières et les chauffe-eaux fonctionnent efficacement et correctement;
- Le **diagnostic PEB** qui vise à améliorer la performance du système de chauffage de plus de 5 ans à travers des recommandations et un programme minimum d'entretien.

Pour obtenir ces documents, contactez un professionnel agréé : [www.environnement.brussels/professionnels-chauffage](http://www.environnement.brussels/professionnels-chauffage).

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, le certificateur n'a pas pu s'appuyer sur les documents suivants, délivrés dans le cadre de la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de réception PEB du système de chauffage
2. L'attestation de contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage



Des informations complètes sont disponibles sur [www.environnement.brussels/chaudière](http://www.environnement.brussels/chaudière).

## Des questions concernant ce certificat PEB ?

Vous avez encore des questions concernant ce certificat PEB ? Voici la procédure à suivre :

1. Vous avez commandé ce certificat PEB ?

Contactez le certificateur PEB qui a établi ce certificat PEB. Il est le plus à-même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui mène à ce résultat.

2. Vous n'avez pas commandé ce certificat PEB ou votre certificateur PEB n'est plus agréé ?

Contactez Bruxelles Environnement en mentionnant le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et vos questions relatives à ce certificat PEB. Envoyez un mail à [info-certibru@environnement.brussels](mailto:info-certibru@environnement.brussels) ou un courrier à Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles ou téléphonez au 02 775 75 75.

**Certificat établi par :**

**Nom :** NAMBAJE Martin

**Version de la méthode de calcul :** V 01/2017

**Société :**

**Version du logiciel de calcul :** 1.0.8



**Numéro d'agrément :** 001851088



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Rapport d'encodage

### PRESENTATION

Le rapport d'encodage reprend les données encodées par le certificateur ainsi que les documents dont il les a extraites. Ce rapport fournit aussi une synthèse des superficies des différentes composantes des parois de l'habitation (murs, toitures, planchers, portes et/ou fenêtres) et permet de retrouver les détails des parois ou des installations techniques qui font l'objet d'une recommandation. C'est sur cette base que sont calculés les indicateurs de performance. Ces données peuvent être intéressantes pour l'établissement des devis avant exécution des travaux.

#### Légende

La preuve acceptable utilisée est identifiée par son n° dans un cadre bleu à côté de la donnée concernée.

X

La recommandation applicable est identifiée par son n° sur fond vert.

X

### DESCRIPTION DE L'HABITATION CERTIFIEE

Date de la visite 22/07/2024

Description Le volume pris en compte pour définir le volume protégé sont toutes les pièces du logement :

Les parois de déperditions sont:

- Façade avant (coté rue);
- Façade gauche (pignon);

#### Données générales

N° d'appartement : N+01/01

Volume protégé : 133 m<sup>3</sup>

Surface brute : 42 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1964

5

Orientation du bâtiment : Sud-Ouest

Masse thermique : Mi-lourd ou peu lourd

1

L'année de construction est basée sur la photo aérienne (Bruciel).

### LISTE DES PREUVES ACCEPTABLES

Le certificateur a pu relever des données dans les documents suivants :

Catégorie	N°	Date	Nom (& Description)
Photos	1	22/07/2024	Photos de la visite sur site
Photos	2	22/07/2024	Intercalaire fenêtre
Photos	3	22/07/2024	Plaquette signalétique ballon de stockage ECS
Photos	4	22/07/2024	Plaquette signalétique chaudière
Photos	5	01/01/1961	Bruciel
Documentation technique	6	01/11/2019	Datasheet Thermobel
Documentation technique	7	01/05/2000	Fiche fabricant Buderus Logano G334



### Rapport d'encodage

### PAROIS DE DEPERDITION

#### I. FACADES



	Surface totale paroi	-	Surface ouvertures	=	Surface nette
Façade avant	22,38 m <sup>2</sup>		8,07 m <sup>2</sup>		14,31 m <sup>2</sup>
Façade gauche	22,10 m <sup>2</sup>		6,94 m <sup>2</sup>		15,16 m <sup>2</sup>

Façade avant	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M1 façade principale commune	Standard	Inconnue	?	-	14,31 m <sup>2</sup>	Extérieur	SO	Privatif	2,70
Ouvertures	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	Double vitrage (U <sub>g</sub> = 1,10), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	-	Non	+01	3,38 m <sup>2</sup>	1,76			
4	Double vitrage (U <sub>g</sub> = 1,10), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	-	Non	+01	4,69 m <sup>2</sup>	1,76			

Façade gauche	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M1 façade principale commune	Standard	Inconnue	?	-	15,16 m <sup>2</sup>	Extérieur	O	Privatif	2,70
Ouvertures	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
	Double vitrage (U <sub>g</sub> = 1,10), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	-	Non	+01	3,31 m <sup>2</sup>	1,76			
	Double vitrage (U <sub>g</sub> = 1,10), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	-	Non	+01	3,63 m <sup>2</sup>	1,76			



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Rapport d'encodage

### INSTALLATIONS TECHNIQUES

#### I. LE CHAUFFAGE



	Type de chauffage	Part de l'habitation
Système de chauffage	Chauffage central collectif	100 %

#### Système de chauffage

Producteur

##### 1. Chaudière

PROD Buderus Logano G334

Energie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	non à condensation autres	Rendement à 30% de charge	inconnu
Année de fabrication	inconnue		
Puissance nominale	90,00 kW		

7

#### Système de production

La production de chaleur est régulée par thermostat.

Nombre d'unités PEB desservies 8

1

Pas de réservoir tampon pour l'eau du circuit de chauffage.

Attestation de réception absente

Nombre d'appareils avec veilleuse 0

#### Système d'émission

Les émetteurs sont de type radiateurs/convecteurs avec vanne thermostatique. Aucun thermostat d'ambiance n'est présent.

Un dispositif de comptage individuel des quantités de chaleur pour le chauffage est présent.

Toutes les conduites en dehors du volume protégé sont isolées.

Tous les accessoires en dehors du volume protégé sont isolés.

La pompe de circulation est régulée.

#### II. L'EAU CHAUDE SANITAIRE



	Type d'installation	Locaux desservis
Installation ECS	Installation collective	Cuisine et salle de bains

#### Installation ECS

Nombre d'unités PEB desservies 8

#### Système de production

Production ECS par un producteur relié au système de chauffage 1.

Aucun échangeur à plaques n'est présent.

#### Système de stockage

Un ballon de stockage isolé est présent.

1

Volume du ballon

300,00 litres

#### Système de distribution

La longueur des conduites de distribution est de 5 à 15 m.

Une boucle d'eau chaude sanitaire non isolée est placée hors du volume protégé.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240729-0000686537-01-2

## Rapport d'encodage

### III. INSTALLATION DE VENTILATION



Locaux secs	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Séjour	Séjour	Non	
Chambre	Chambre 1	Non	

Locaux humides	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Salle de bain	Salle de bain	Non	
Cuisine	Cuisine	Non	

3 Aucun système de ventilation n'est présent.

### IDENTIFICATIE VAN DE WONING

**Adres** Stalkruidlaan, 46, Bus 3  
1020 Brussel

**Appartement** 1e vloer voor

**Vloeroppervlakte** 42 m<sup>2</sup>



Dit EPB-certificaat geeft info over de energetische kwaliteit van deze woning en stelt een renovatiescenario voor om de energieprestatie ervan te verbeteren. Onderstaand verbruik per m<sup>2</sup> maakt het mogelijk om de energieprestatie van Brusselse woningen objectief te vergelijken, onafhankelijk van het gedrag van de bewoners en de oppervlakte van de woning.

### Energieprestatie-indicatoren van de woning

#### Energieklasse

Zeer zuinig

**A** ≤ 45

**B** 46 - 95

**C** 96 - 150

**D** 151 - 210

**E** 211 - 275

**F** 276 - 345

**G** > 345 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

Zeer energieverslindend

Te bereiken niveau voor een nieuwe woning in 2024

Gemiddeld niveau van bestaande woningen

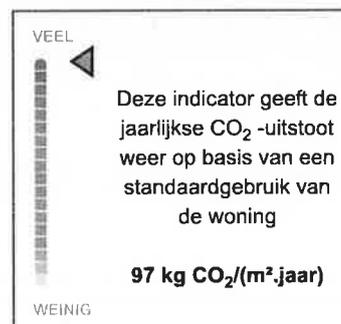
**G**

485

#### Hernieuwbare energie



#### CO<sub>2</sub>-uitstoot



#### Jaarlijks primair energieverbruik

##### Primair energieverbruik per post

**Verwarming**  
327 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [67%]

**Koeling**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [0%]

**Sanitair warm water**  
139 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [29%]

**Hulpenergie (ventilatie, regeling, ...)**  
19 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [4%]

##### Verbruik en producties

**Primair energieverbruik**  
(na aftrek van de elektriciteitsproductie)  
**485 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)**  
**20.174 kWh/jaar**

**Elektriciteitsproductie door fotovoltaïsche panelen**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) - 0 kWh/jaar

**Elektriciteitsproductie door warmtekrachtkoppeling**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) - 0 kWh/jaar

485 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

**Wijkt uw werkelijke verbruik af van het hierboven berekende verbruik?**

De redenen hiervoor worden uitgelegd in de paragraaf: "Wat is het verschil met het werkelijke verbruik van de woning?"



### Aanbevelingen om de energieprestatie van deze woning te verbeteren

Dit EPB-certificaat toont de werkzaamheden om de energieprestatie van deze woning zo goed mogelijk te verbeteren, tegen een zo laag mogelijke kostprijs. Deze aanbevelingen worden gegenereerd op basis van de gegevens die werden ingegeven door de certificeerder. Ze worden samengevat in het renovatiescenario en vervolgens uitgewerkt in de gedetailleerde lijst.

### Aanbevolen renovatiescenario

Het hieronder getoonde renovatiescenario omvat alle aanbevolen werkzaamheden en toont de gerealiseerde energiebesparingen. De aanbevelingen zijn gerangschikt in volgorde van primaire energiebesparing. De eerste aanbeveling is de aanbeveling die de prestaties van de woning het meeste verbetert. Het resultaat op het einde van het scenario wordt behaald wanneer al deze werkzaamheden worden uitgevoerd. De volgorde van de werken is uiteraard niet verplicht. De eigenaar is vrij om dit scenario aan te passen aan zijn behoeften.



### Hoe pakt u de renovatie zo goed mogelijk aan?

#### Laat u gratis begeleiden door Homegrade

De adviseurs van Homegrade begeleiden u bij elke fase van uw renovatieproces en kunnen u helpen om de aanbevelingen van dit EPB-certificaat in de praktijk om te zetten.

Zij helpen u om uw dagelijkse energieverbruik te verminderen en bieden u nuttige informatie over de kosten, de financiële bonussen en de technische aspecten van de aanbevelingen. Homegrade is een gratis dienst van het Gewest.

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Tel: 02 219 40 60 of 1810



#### Maak gebruik van de financiële steun

Om de energiewinst te behalen die in een aanbeveling naar voren wordt geschoven, moet u de technische voorwaarden voor het verkrijgen van gewestelijke steun volgen. Neem voor meer informatie over deze financiële steunmaatregelen voor werken contact op met Homegrade of ga naar de website.

[www.renovation.brussels](http://www.renovation.brussels)

Tel: 0800 35 270



### Gedetailleerde lijst van aanbevelingen

In de onderstaande lijst worden alle aanbevelingen van het hierboven voorgestelde renovatiescenario opgesomd. Elke aanbeveling beschrijft het te verbeteren element van de woning, de geschatte energiebesparing en de voorgestelde technische oplossing. Bij elke aanbeveling staat een icoontje dat het betrokken element weergeeft (gevel, dak, raam, enz.) en eventueel een tweede icoontje dat aangeeft of er stedenbouwkundige, mede-eigendoms- en/of mandelighedsregels in acht moeten worden genomen (zie toelichting hieronder).

Sommige aanbevelingen tonen een bestaande en een verbeterde U-waarde. De U-waarde geeft weer hoeveel warmte er door de wand gaat. Hoe lager de U-waarde van een wand, hoe beter de isolatie ervan want dat betekent dat er weinig warmte doorheen gaat.

Dit laat toe om te begrijpen hoe de energiewinst van een aanbeveling wordt berekend: men gaat ervan uit dat de wand in kwestie wordt geïsoleerd tot de aangegeven verbeterde U-waarde.

#### Stedenbouw



In het algemeen moet er voor de uitvoering van aanbevelingen die het esthetisch aspect wijzigen van een gevel die gezien wordt vanop de openbare ruimte toestemming van de gemeente bekomen worden (stedenbouwkundige vergunning). In bepaalde gevallen moet u beroep doen op een architect om deze te verkrijgen. U kan meer precieze informatie verkrijgen bij de dienst stedenbouw van de gemeente in kwestie.

#### Mede-eigendom



Indien deze woning deel uitmaakt van een mede-eigendom, moeten de met dit token aangeduide aanbevelingen in het algemeen goedgekeurd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars voor ze uitgevoerd kunnen worden. De syndicus belast met het beheer van de mede-eigendom kan u hierover meer inlichtingen verschaffen.

#### Mandeligheid



De met dit teken aangeduide aanbevelingen moeten uitgevoerd worden rekening houdend met de beginselen die de mandeligheid regelen. De modaliteiten kunnen besproken worden met de betrokken buur, wiens voorafgaande toestemming dikwijls nodig en steeds wenselijk is.

1

### De gevels isoleren



Onderstaande gevels zijn niet geïsoleerd of er is geen enkel bewijs dat er enige isolatie aanwezig is. Door ze te isoleren, zijn er energiebesparingen mogelijk en kan het binnencomfort worden verhoogd, met name omdat de geïsoleerde muren niet meer koud zullen zijn.

Gevelisolatie langs de buitenkant is de efficiëntste methode en heeft vele voordelen. Als dat niet mogelijk is (stedenbouwkundige of architectonische beperkingen), isolatie langs de binnenkant moet overwogen worden. Deze isolatiemethode is minder eenvoudig om te implementeren (risico op koudebruggen, behandeling van de bestaande muur) en er bestaan verschillende methoden (stijve isolatieplaten met afwerking van kleefgips, voorzetwand gevuld met isolatie, ...). Door een voorafgaand onderzoek van de wand (vocht, scheuren, gevelbekleding, ...) bepaalt u of het isoleren langs de binnenkant toegestaan wordt en zo ja de meest geschikte isolatiemethode. Het is altijd raadzaam om professioneel advies in te winnen, en om het risico op condensatie te beperken is een volledig ventilatiesysteem noodzakelijk.

Voorwerp van de werken	Bestaande U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	Verbeterde U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Voorgevel	2,70	Na isolatiewerken → 0,24	14,31	99,1
Linkergevel	2,70	Na isolatiewerken → 0,24	15,16	101,2
			<b>29,47</b>	<b>200,4</b>



stedenbouw



2

### De circulatieleiding voor SWW isoleren



*Bepaalde delen van de circulatieleiding voor SWW in onverwarmde ruimtes zijn niet geïsoleerd.*

Het is gemakkelijk om de circulatieleidingen voor SWW te isoleren. Het zorgt ervoor dat ze warm blijven. Het afkoelen van de buizen zou immers tot een groot energieverlies leiden. Een voorbeeld: in een lokaal waar het 20°C is, stemt de afkoeling van warm water van 60°C dat in een metalen buis van 1 enkel meter lang en een diameter van 40mm loopt, overeen met een verbruik van 25 ledlampen van 4 watts. Met een goede en voldoende dikke isolatie is de plaatsing in één jaar terugverdiend.



Voorwerp van de werken

Energiewinst  
kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

mede-eigendom

Installatie die keuken en badkamer bedient

75,6

3

### Een balansventilatiesysteem met warmterecuperatie installeren



*Deze woning beschikt niet over een ventilatiesysteem dat een goede kwaliteit en verversing van de binnenlucht kan garanderen. Door de afwezigheid van ventilatie verhoogt het risico op condensatie en op schimmel. Dat is schadelijk voor de gezondheid van de bewoners en versnelt het verval van de woning.*

Om een goede binnenluchtkwaliteit te garanderen en het warmteverlies te beperken, wordt de installatie van een balansventilatie met warmterecuperatie aanbevolen. Dit gecentraliseerde ventilatiesysteem voert mechanisch nieuwe lucht aan naar alle 'droge' lokalen (woonkamer, slaapkamer, bureau, eetkamer) en voert mechanisch de gebruikte lucht af uit alle 'vochtige' lokalen (wasplaats, keuken, badkamer, toilet). Dit systeem laat bovendien toe de warmte uit de afgevoerde lucht te recupereren en te besparen op energie voor de verwarming, terwijl het akoestische comfort behouden blijft. De hieronder vermelde aanwezige lokalen dienen te worden geventileerd.

Voorwerp van de werken	Type kamer	Te plaatsen	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Droge kamers	Woonkamer	mechanische toevoer	
	Kamer	mechanische toevoer	
Vochtige kamers	Badkamer	mechanische afvoer	
	Keuken	mechanische afvoer	
<b>Na installatie toe- en afvoerventilatiesysteem met warmterecuperatie</b>			<b>49,3</b>

4

### Zonweringen plaatsen



*Er zijn ramen aan de oost-/zuid-/westkant die niet zijn uitgerust met een zonwering. Als de zomerzon op deze vensters schijnt, loopt de binnentemperatuur fel op, zodat het onaangenaam kan worden in de woning. Zonweringen die aan de buitenkant van uw ramen worden geplaatst, bieden een efficiëntere bescherming tegen de warmte dan eenvoudige gordijnen.*

Een zonwering aan de buitenkant, bijvoorbeeld een screen, bij voorkeur in dezelfde kleur als het raam, beschermt tegen zonnestraling en oververhitting in de zomer, waardoor het gebruik van een vervuילend en duur koelsysteem overbodig wordt. Deze zonweringen kunnen omhoog en omlaag, waardoor in de winter de zonnestraling niet wordt tegengehouden en u op verwarming kunt besparen.

Voorwerp van de werken	Plaatsbepaling	Oriëntatie
Zonwering	Voorgevel	Zuid-West



### Bijkomende informatie

#### Hoe worden de energieprestatie-indicatoren berekend ?

De energieprestatie-indicatoren worden berekend op basis van de energiekenmerken van de verlieswanden van de woning (daken, gevels, vloeren, deuren en vensters), in het bijzonder van de mate waarin deze zijn geïsoleerd, en van de gemeenschappelijke of eigen technische installaties (type ketel, ventilatiesysteem, type en vermogen van de installaties voor hernieuwbare energieproductie, ...).

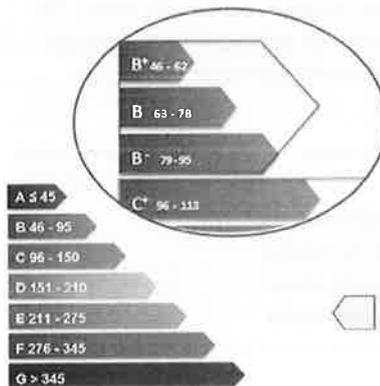
Deze gegevens zijn afkomstig van bewijsstukken aangeleverd door de eigenaar of door de syndicus of anders van de vaststellingen van de certificateur tijdens zijn inspectiebezoek, welke hij in de software ingeeft.

Bepaalde energetische kenmerken van de gecertificeerde woning kunnen echter niet gekend zijn. In dit geval gebruikt de software standaard eerder conservatieve waarden, gebaseerd op het bouw- of renovatiejaar van de woning.

Om het best mogelijke resultaat te bereiken is het daarom belangrijk om aan de certificateur zo veel mogelijk aanvaardbaar bewijsmateriaal ter beschikking te stellen.

De energieprestatie-indicatoren worden ook berekend op basis van standaard gebruiksomstandigheden van de woning (comforttemperatuur, gebruiksuren, verbruik van sanitair warm water) en van de gemiddelde weersomstandigheden. Dit maakt het mogelijk om woningen te vergelijken zonder rekening te houden met hun bewoners (aantal personen en/of levensstijl).

#### Energieklasse



Klasse A, voor de zuinigste panden, is onderverdeeld in 4 niveaus, waaronder A++ voor een woning met een positief energieniveau, dit wil zeggen dat ze meer energie produceert dan verbruikt. Klassen B t.e.m. E worden onderverdeeld in 3 niveaus, gevolgd door klassen F en G, voor de energieverslindendste panden.

De stippellijn die het "Te bereiken niveau voor een nieuwe woning in 2024" aanduidt, komt overeen met de minimale energieprestatie dat uw pand zou hebben gehaald indien het gebouwd zou zijn geweest met inachtneming van de in 2024 van toepassing zijnde EPB-eisen. Sinds 2 juli 2008 gelden EPB-eisen voor nieuwbouw en voor renovatiewerken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, voor zolang die werken betrekking hebben op de gebouwschil en ze de energieprestatie beïnvloeden. Meer informatie hierover op [www.leefmilieu.brussels/EPBwerken](http://www.leefmilieu.brussels/EPBwerken).

Dankzij de energieklasse kan men gemakkelijk en op een objectieve manier de energieprestatie van de te huur of te koop gestelde woning vergelijken. Om die vergelijking mogelijk te maken moet de eigenaar of zijn tussenpersoon bij het verkopen of verhuren, in alle reclame (kleine advertenties, affiches, internet, ...) melding maken van de energieklasse die op het EPB-Certificaat vermeld staat.

#### Wat is het verschil met het werkelijke verbruik van de woning?

Het werkelijke verbruik dat op de afrekeningen of facturen wordt vermeld, wordt uiteraard beïnvloed door isolatie van de woning en het rendement van de technische installaties, maar dit verschilt van het totale verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld, omdat dit namelijk afhangt van de buitentemperatuur in de loop van het jaar en van de levensstijl: het aantal bewoners, het gebruik van de verwarming (gewenste temperatuur in elke kamer, periodes van afwezigheid en vakantie), verlichting en het aantal elektrische apparaten in het huishouden (elektrische kachels, elektro toestellen, computers, enz.).

Deze persoonlijke gegevens worden niet in aanmerking genomen bij de gestandaardiseerde berekening van het verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld. Dit verklaart het verschil (positief of negatief) tussen het werkelijke verbruik (voor een reële bezetting) en het totale verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld (voor een standaard bezetting).

Let op: het verbruik aangegeven op het EPB-certificaat wordt uitgedrukt in kWh primaire energie, zie hieronder voor meer info.



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240729-0000686537-01-2

## Waar staat primair energieverbruik voor ?

Primaire energie is de basisvorm van energie die direct beschikbaar is in de natuur, vóór enige transformatie. De onderstaande primaire energiefactoren houden rekening met de energie die nodig is voor de productie, transformatie en distributie van energie naar de consument. Hierdoor is het mogelijk om verschillende energiebronnen (fossiele brandstoffen, elektriciteit, warmte) bij elkaar op te tellen om het resultaat van het EPB-certificaat uit te drukken in één eenheid: de kilowattuur primaire energie (kWhPE). Hierbij is conventioneel:

- 1 kWh van elektriciteit is gelijk aan 2,5 kWhPE
- 1 kWh van elke andere energiebron (aardgas, stookolie, hout,...) is gelijk aan 1 kWhPE

## Wat is de geldigheidsduur van dit EPB-certificaat?

Dit EPB-certificaat is geldig tot **29/07/2034**, behalve indien het ingevolge een kwaliteitscontrole ingetrokken werd door Leefmilieu Brussel of als er wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed werden vastgesteld.

Om te controleren of dit EPB-certificaat nog steeds geldig is, voert u het nummer in het register van de EPB-certificaten in:

[www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/](http://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/)

## Het EPB-certificaat en de renovatiestrategie

### Renolution, een strategie voor de renovatie van de Brusselse gebouwen

RENOLUTION is de naam van de renovatiestrategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met als doel de uitdaging op klimaatvlak aan te gaan en tegelijk het levenscomfort van de Brusselaars te verbeteren en hun energierekening te verlagen.

Doelstelling: een gemiddeld energieprestatieniveau van 100 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

(gelijkwaardig aan C+) voor alle Brusselse woningen in 2050, m.a.w. een gemiddeld verbruik gedeeld door 2, ten opzichte van de huidige situatie. De inspanning zal aanzienlijk zijn, maar noodzakelijk. De industrie en de tertiaire sector moeten nog grotere ambities waarmaken, terwijl de overheden zichzelf de meest ambitieuze deadlines stellen. Zo volgt Brussel andere Europese regio's en landen op de voet, die eveneens de renovatiegraad van gebouwen versnellen.

Het EPB-certificaat staat centraal binnen deze strategie. Hierdoor leren eigenaars de energieprestatie van hun woning kennen en komen ze te weten welke werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd om de prestaties van hun woning te verbeteren.



**RENO  
LUTION**  
.brussels



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240729-0000686537-01-2

## EPB-verwarmingsreglementering

De technische installaties van een individuele woning vormen een belangrijke hefboom om energie te besparen, aangezien een correcte, schone en goed afgestelde verwarmingsketel minder verbruikt en langer meegaat.

Om de energieprestatie van het verwarmingssysteem van een woning te waarborgen zijn verschillende controlehandelingen vereist:

- De **EPB-oplevering** die controleert of elk nieuw verwarmingssysteem (vanaf 1 januari 2011) correct is geïnstalleerd;
- De **EPB-periodieke controle** die controleert of de verwarmingsketels en boilers efficiënt en correct werken;
- De **EPB-diagnose** met als doel de prestatie van een verwarmingssysteem van meer dan 5 jaar oud te verbeteren door middel van aanbevelingen en een minimaal onderhoudsprogramma.

Om deze documenten te bekomen moet een erkende professional worden gecontacteerd:

[www.leefmilieu.brussels/professionnels-verwarming](http://www.leefmilieu.brussels/professionnels-verwarming).

De aandacht van de eigenaar wordt gevestigd op het feit dat op de datum van de opstelling van het EPB-certificaat de certificeerder zich niet heeft kunnen beroepen op de volgende documenten:

1. Het EPB-opleveringsattest van het verwarmingssysteem
2. Het attest van EPB-periodieke controle voor één of meer verwarmingsketels van het verwarmingssysteem



De volledige informatie staat op [www.leefmilieu.brussels/verwarmingsketel](http://www.leefmilieu.brussels/verwarmingsketel).

## Vragen over dit EPB-certificaat?

Hebt u nog vragen over dit EPB-certificaat? Zo gaat u te werk:

1. Hebt u dit EPB-certificaat besteld?

Neem contact op met de EPB-certificeerder die dit EPB-certificaat heeft opgesteld. Hij is de meest aangewezen persoon om uw vragen te beantwoorden, want hij heeft uw woning bezocht. Hij kan u uitleg geven over het resultaat en de methode die hiertoe heeft geleid.

2. Hebt u dit EPB-certificaat niet besteld of wordt uw EPB-certificeerder niet langer erkend?

Neem contact op met Leefmilieu Brussel. Vermeld uw EPB-certificaatnummer, het adres van de woning en stel uw vragen over dit EPB-certificaat. Stuur een e-mail naar [info-certibru@leefmilieu.brussels](mailto:info-certibru@leefmilieu.brussels), een brief naar Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis, Havenlaan 86C, 1000 Brussel of bel naar het nummer 02 775 75 75.

Certificaat opgesteld door : **Naam : NAMBAJE Martin**

**Rekenmethodeversie : V 01/2017**

**Firma :**

**Softwareversie : 1.0.8**



**Erkenningsnummer : 001851088**



### Coderingsverslag

### PRESENTATIE

Het coderingsverslag bevat de gegevens die de certificateur heeft ingevoerd, alsook de documenten waaruit hij ze heeft gehaald. Dit verslag levert ook een synthese van de oppervlaktes van de verschillende componenten van de wanden van de woning (muren, daken, vloeren, deuren en/of ramen). Zo is het mogelijk om de details van de wanden of de technische installaties terug te vinden die het onderwerp van een aanbeveling zijn. Deze gegevens kunnen interessant zijn om vóór aanvang van de werkzaamheden een prijsopgave te maken.

#### Legende

Het gebruikte aanvaardbaar bewijs wordt aangeduid met zijn nr in een blauw kader naast het betrokken gegeven. x

De aanbeveling die van toepassing is, wordt aangeduid met haar nr op een groene achtergrond. x

### BESCHRIJVING VAN DE GECERTIFICEERDE WONING

**Datum bezoek** 22/07/2024

**Omschrijving** Le volume pris en compte pour définir le volume protégé sont toutes les pièces du logement :

Les parois de déperditions sont:

- Façade avant (coté rue);
- Façade gauche (pignon);

#### Algemene gegevens

**Appartementsnummer** : N+01/01

**Beschermd volume** : 133 m<sup>3</sup>

**Bruto vloeroppervlakte** : 42 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** : 1964 5

**Oriëntatie voorgevel** : Zuid-West

**Thermische massa** : Half zwaar/matig zwaar 1

Het bouwjaar is gebaseerd op de luchtfoto (HemelsBrussel).

### LIJST VAN AANVAARDBAAR BEWIJSMATERIAAL

De certificateur heeft gegevens kunnen verzamelen in de volgende documenten:

Categorie	Nr	Datum	Naam (& Omschrijving)
Foto's	1	22/07/2024	Photos de la visite sur site
Foto's	2	22/07/2024	Intercalaire fenêtre
Foto's	3	22/07/2024	Plaquette signalétique ballon de stockage ECS
Foto's	4	22/07/2024	Plaquette signalétique chaudière
Foto's	5	01/01/1961	Bruciel
Technische documentatie	6	01/11/2019	Datasheet Thermobel
Technische documentatie	7	01/05/2000	Fiche fabricant Buderus Logano G334



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240729-0000686537-01-2

## Coderingsverslag

## VERLIESWANDEN

### I. GEVELS



	Totale oppervlakte	- Oppervlakte openingen	= Netto oppervlakte
Voorgevel	22,38 m <sup>2</sup>	8,07 m <sup>2</sup>	14,31 m <sup>2</sup>
Linkergevel	22,10 m <sup>2</sup>	6,04 m <sup>2</sup>	15,16 m <sup>2</sup>

Voorgevel	Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M1 façade principale commune	Standaard	Onbekend	?	-	14,31 m <sup>2</sup>	Buiten	ZW	Privatief	2,70
Openingen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			

4	Dubbele beglazing (U <sub>g</sub> = 1,10), Kunststof profiel 2+ kamers	-	Nee	+01	3,38 m <sup>2</sup>	1,76			
4	Dubbele beglazing (U <sub>g</sub> = 1,10), Kunststof profiel 2+ kamers	-	Nee	+01	4,69 m <sup>2</sup>	1,76			

Linkergevel	Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M1 façade principale commune	Standaard	Onbekend	?	-	15,16 m <sup>2</sup>	Buiten	W	Privatief	2,70
Openingen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			

Dubbele beglazing (U <sub>g</sub> = 1,10), Kunststof profiel 2+ kamers	-	Nee	+01	3,31 m <sup>2</sup>	1,76			
Dubbele beglazing (U <sub>g</sub> = 1,10), Kunststof profiel 2+ kamers	-	Nee	+01	3,63 m <sup>2</sup>	1,76			



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240729-0000686537-01-2

## Coderingsverslag

### TECHNISCHE INSTALLATIES

#### I. VERWARMING



	Verwarmingstype	Deel woning
Verwarmingssysteem	Collectieve centrale verwarming	100 %

#### Verwarmingssysteem

Generator

##### 1. Ketel

GEN Buderus Logano G334

Brandstof	gas	Attest van periodieke controle	afwezig
Technologie	niet-condenserend overig	Rendement 30% deellast	onbekend
Fabricagejaar	onbekend		
Nominaal vermogen	90,00 kW		

7

Productiesysteem

De warmteopwekking wordt door een thermostaat gereguleerd.	Aantal bediende EPB-eenheden	8	1
Geen buffervat	Opleveringsattest	afwezig	
	Aantal toestellen met waakvlam	0	

Emissiesysteem

De verwarmingslichamen zijn van het type radiatoren/convectoren met thermostatische kraan. Er is geen kamerthermostaat aanwezig.

Er is een individueel meetsysteem van warmtehoeveelheden voor de verwarming aanwezig.

Alle leidingen buiten het beschermd volume zijn geïsoleerd.

Alle toebehoren buiten het beschermd volume zijn geïsoleerd.

De circulatiepomp wordt gereguleerd.

#### II. SANITAIR WARM WATER



	Type installatie	Aangedaane lokalen
Installatie SWW	Collectieve installatie	Keuken en badkamer

#### Installatie SWW

Aantal bediende EPB-eenheden 8

Productiesysteem

SWW-productie door opwekker aangesloten op het verwarmingssysteem 1.

Geen platenwisselaar aanwezig.

Opslagsysteem

Geïsoleerd voorraadvat aanwezig. 1 Volume voorraadvat 300,00 liters

Distributiesysteem

De lengte van de distributieleidingen is tussen 5 en 15 m.

Er is een ongeïsoleerde distributiekering buiten het beschermd volume aanwezig.



### Coderingsverslag

#### III. VENTILATIESYSTEEM



Droge kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Woonkamer	Séjour	Nee	
Kamer	Chambre 1	Nee	

Vochtige kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Badkamer	Salle de bain	Nee	
Keuken	Cuisine	Nee	

**3** Geen enkel ventilatiesysteem aanwezig.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

émis le : 04/08/2024

## IDENTIFICATION DE L'HABITATION

**Adresse** Avenue de la Bugrane, 46  
1020 Bruxelles

**Appartement** 2e étage gauche

**Surface brute** 46 m<sup>2</sup>



Ce certificat de performance énergétique (PEB) informe sur la qualité énergétique de ce logement et propose un scénario de rénovation à mettre en oeuvre pour améliorer sa performance énergétique. La consommation par m<sup>2</sup> reprise ci-dessous permet de comparer de manière objective la performance énergétique des logements bruxellois, indépendamment du comportement des occupants et de la superficie du logement.

## Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

### Classe énergétique

Très économe

**A** ≤ 45

**B** 46 - 95

**C** 96 - 150

**D** 151 - 210

**E** 211 - 275

**F** 276 - 345

**G** > 345 kWh/(m<sup>2</sup>.an)

Très énergivore

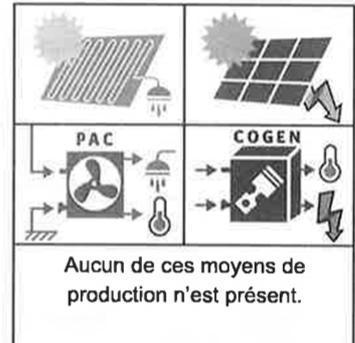
Niveau à atteindre pour un logement neuf en 2024

Niveau moyen des logements existants

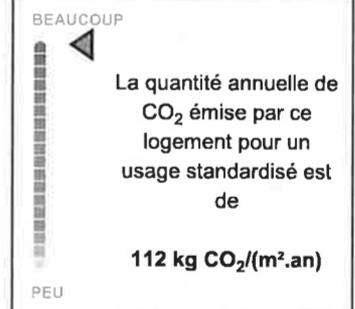
**G**

557

### Energie renouvelable



### Emissions de CO<sub>2</sub>



### Consommation annuelle d'énergie primaire

#### Consommations d'énergie primaire par poste

**Chauffage**  
455 kWh/(m<sup>2</sup>.an) [82%]

**Refroidissement**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.an) [0%]

**Eau chaude sanitaire**  
81 kWh/(m<sup>2</sup>.an) [14%]

**Auxiliaires (ventilation, régulation, ...)**  
21 kWh/(m<sup>2</sup>.an) [4%]

#### Consommation et productions

**Consommation d'énergie primaire**  
(après déduction de l'électricité produite)  
**557 kWh/(m<sup>2</sup>.an)**  
**25.877 kWh/an**

**Production d'électricité par panneaux photovoltaïques**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.an) - 0 kWh/an

**Production d'électricité par cogénération**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.an) - 0 kWh/an

556 kWh/(m<sup>2</sup>.an)

### Vos consommations réelles sont différentes des consommations calculées ci-dessus?

Les raisons sont expliquées dans le paragraphe : "Quelle différence avec la consommation réelle du logement?"



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

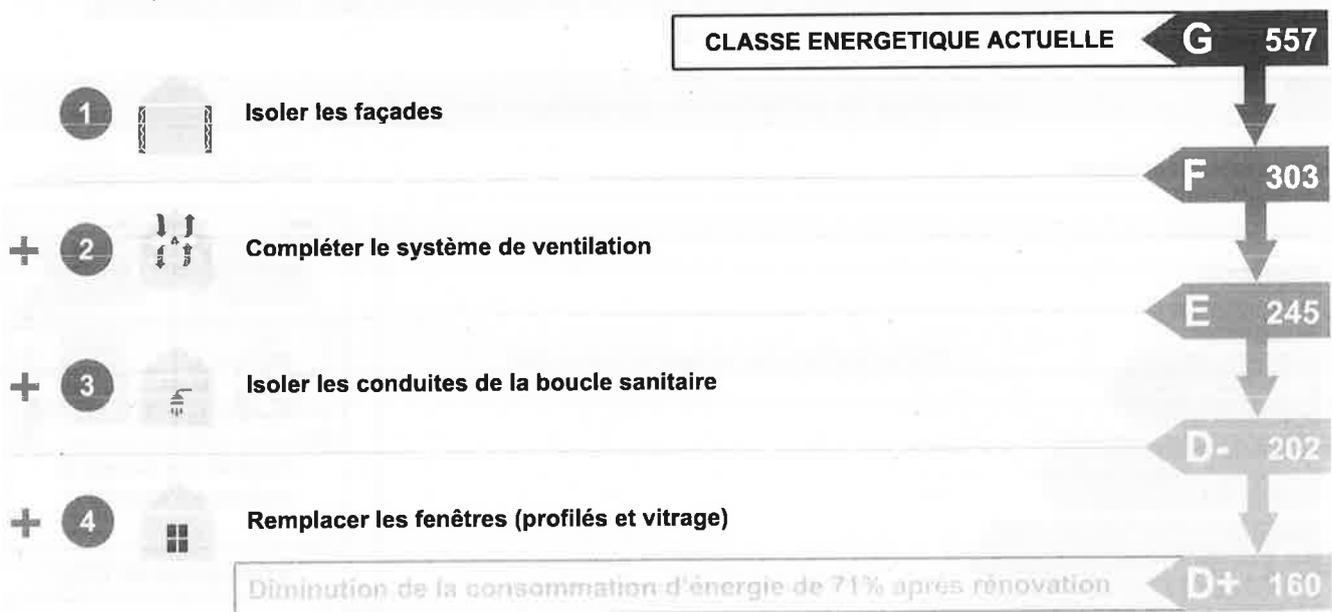
numéro : 20240804-0000686942-01-5

## Recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement

Ce certificat PEB propose les travaux à réaliser qui permettent la plus grande amélioration de la performance énergétique de ce logement. Ces recommandations sont générées sur base des données encodées par le certificateur. Elles sont reprises de manière synthétique dans le scénario de rénovation et ensuite de manière détaillée dans la liste détaillée.

### Scénario de rénovation recommandé

Le scénario de rénovation proposé ci-dessous reprend l'ensemble des recommandations de travaux et présente les économies d'énergie réalisées. Les recommandations sont classées par ordre d'économie en énergie primaire. La 1ère recommandation est donc celle qui permet d'améliorer le plus la performance du logement. Le résultat présenté à la fin du scénario est obtenu si tous ces travaux ont été réalisés. L'ordre des travaux n'est évidemment pas obligatoire. Le propriétaire est libre d'adapter ce scénario en fonction de ses besoins.



### Comment se lancer dans la rénovation de manière optimale ?

#### En vous faisant accompagner gratuitement par Homegrade

Les conseillers de Homegrade vous accompagnent à chaque étape de votre processus de rénovation et peuvent vous aider à mettre en place les recommandations de ce certificat PEB.

Ils vous aident à diminuer votre consommation d'énergie au quotidien et vous communiquent des informations utiles sur les coûts, les bonus financiers et les aspects techniques des recommandations. Homegrade est un service régional gratuit.

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Tél: 02 219 40 60 ou 1810



#### En bénéficiant des aides financières

Afin d'atteindre l'économie d'énergie présentée par une recommandation, assurez-vous de suivre les conditions techniques pour l'obtention des aides régionales. Pour plus d'infos concernant ces aides financières pour les travaux, contactez Homegrade ou consultez le site internet.

[www.renovation.brussels](http://www.renovation.brussels)

Tél: 0800 35 270





### Liste détaillée des recommandations

La liste ci-dessous détaille l'ensemble des recommandations du scénario de rénovation proposé ci-dessus. Chaque recommandation décrit l'élément de l'habitation à améliorer, les économies d'énergie estimées et la solution technique proposée. Chaque recommandation est également accompagnée d'une première icône qui indique le type d'élément concerné (façade, toit, fenêtre, etc.) et éventuellement d'une seconde qui signale s'il y a des règles d'urbanisme, de copropriété et/ou de mitoyenneté à prendre en compte (explications ci-dessous). Certaines recommandations présentent une valeur U existante et améliorée. La valeur U indique la quantité de chaleur qui passe à travers la paroi. Plus la valeur U d'une paroi est basse, meilleure est l'isolation de celle-ci car cela signifie qu'il y a peu de chaleur qui passe à travers la paroi. Cela permet de comprendre comment l'économie d'énergie d'une recommandation est calculée : celle-ci considère que la paroi concernée a été isolée selon la valeur U améliorée indiquée.

#### Urbanisme



Les recommandations qui modifient l'esthétique d'une façade vue de l'espace public doivent généralement obtenir une autorisation de la commune (permis d'urbanisme) avant d'être mises en oeuvre. Dans certains cas de figure, vous devrez faire appel à un architecte pour l'obtenir. Vous trouverez des informations plus précises auprès du service d'urbanisme de votre commune.

#### Copropriété



Si cette habitation fait partie d'une copropriété, les recommandations marquées par ce signe doivent généralement être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir être mises en oeuvre. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

#### Mitoyenneté



Les recommandations marquées par ce signe doivent être mises en oeuvre en tenant compte des principes qui régissent la mitoyenneté. Les modalités peuvent être négociées avec le voisin concerné dont l'accord préalable sera souvent nécessaire et toujours souhaitable.

1

### Isoler les façades



*Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur, notamment car les murs isolés ne seront plus froids.*

L'isolation des façades par l'extérieur est la méthode la plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou architecturales), l'isolation par l'intérieur est à envisager. Ce mode d'isolation est délicat à mettre en oeuvre (ponts thermiques, traitement du mur existant,...) et plusieurs méthodes existent (panneaux d'isolation rigide avec finition plâtre collés, contre-cloison légère remplie d'isolation, ...). Un examen préalable de la paroi (humidité, fissure, parement, ...) permettra de définir la possibilité d'isoler par l'intérieur et la méthode d'isolation la plus adaptée. Demander l'avis d'un professionnel est toujours recommandé. Afin de limiter les risques de condensation, un système de ventilation complet est indispensable.

Objet des travaux	Valeur U existante W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U améliorée W/(m <sup>2</sup> .K)	Surface m <sup>2</sup>	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Façade gauche	1,70	Après travaux d'isolation 0,24	11,22	48,9
Façade droite	2,70	Après travaux d'isolation 0,24	15,10	110,1
Façade arrière	1,70	Après travaux d'isolation 0,24	22,08	94,1
			<b>48,40</b>	<b>253,1</b>



urbanisme



2

### Compléter le système de ventilation



*Cette habitation ne dispose pas d'un système de ventilation suffisant pour assurer une bonne qualité et un bon renouvellement de l'air intérieur. Une ventilation insuffisante, due à l'absence de dispositif de ventilation dans certains locaux, augmente les risques de condensation et l'apparition de moisissures qui nuisent à la santé des occupants et accélèrent la détérioration de l'habitation.*

Pour garantir une bonne qualité de l'air intérieur, il est nécessaire de ventiler correctement les locaux de l'habitation, d'une part en amenant de l'air neuf dans tous les locaux « secs » (séjour, chambre, bureau, salle à manger) et d'autre part en évacuant l'air vicié de tous les locaux « humides » (buanderie, cuisine, salle de bain, toilette). L'ensemble des dispositifs d'extraction doivent chacun fonctionner selon le même mode (ouverture naturelle ou ventilateur mécanique). Il en va de même pour les dispositifs de pulsion. Les locaux repris ci-dessous et dont le dispositif est absent doivent être complétés :

Objet des travaux	Type de local	Dispositif	Dispositif à placer	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Locaux secs	Séjour	présent	-	
	Chambre	absent	pulsion	
Locaux humides	Salle de bain	absent	extraction	
	Cuisine	absent	extraction	

**Si installation double flux (avec récupération de chaleur) 58,6**

3

### Isoler les conduites de la boucle sanitaire



*Certains tronçons des conduites de la boucle sanitaire présents dans des espaces non chauffés ne sont pas isolés.*

Isoler les conduites de la boucle de circulation est simple et permet d'éviter qu'elles ne se refroidissent, engendrant de ce fait des pertes d'énergie considérables. A titre d'exemple, dans un local à 20°C, le refroidissement de l'eau chaude à 60°C qui circule dans un seul mètre de tuyau métallique de 40mm de diamètre équivaut à la consommation de 25 ampoules LED de 4 Watts. Avec un bon isolant en bonne épaisseur, le placement est rentabilisé en un an.



copropriété

Objet des travaux	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Installation qui dessert cuisine et salle de bain	42,7

4

### Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)



*Les profilés de ces fenêtres sont de conception ancienne ou aucune information n'existe sur leur coefficient thermique. La performance thermique de ces fenêtres est donc trop faible quelle que soit la qualité du vitrage.*

Remplacer la fenêtre par une fenêtre avec un vitrage performant ( $U_g \leq 1,1 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ ), ainsi qu'un profilé donnant à l'ensemble un coefficient thermique  $U_w$  ne dépassant pas  $1,5 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$  (à faire préciser dans le devis). Attention : la qualité thermique réelle d'une fenêtre dépend aussi du soin avec lequel elle est posée (étanchéité à l'air et à l'eau).

Objet des travaux	Valeur U existante Fenêtre $U_w$ / Vitrage $U_g$ W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U améliorée Fenêtre $U_w$ / Vitrage $U_g$ W/(m <sup>2</sup> .K)	Surface m <sup>2</sup>	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Châssis synthétique à double vitrage	3,08 / 2,90	Après travaux d'isolation 1,50 / 1,10	9,76	42,6



urbanisme



### Informations complémentaires

#### Comment les indicateurs de performance énergétique sont-ils calculés ?

Les indicateurs de performance énergétique sont calculés sur base des caractéristiques énergétiques des parois de déperdition de l'habitation (toits, façades, planchers, portes et fenêtres), en particulier de leur degré d'isolation, et des installations techniques communes ou privées (type de chaudière, système de ventilation, type et puissance des installations de production d'énergie renouvelable, ...).

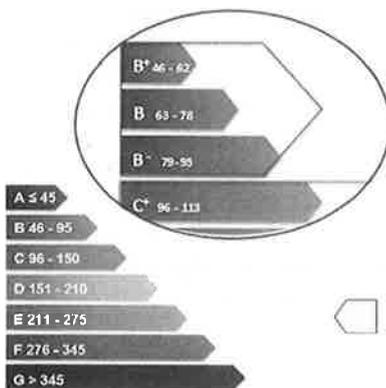
Ces données proviennent soit de pièces justificatives fournies par le propriétaire ou le syndic, soit de constatations faites par le certificateur lors de sa visite sur site et sont encodées dans le logiciel de calcul mis à sa disposition.

Certaines caractéristiques énergétiques du bien certifié peuvent cependant rester indéterminées. Dans ce cas, le logiciel utilisera des valeurs par défaut assez conservatrices, basées sur l'année de construction ou de rénovation du logement.

Afin d'obtenir le meilleur résultat possible, il est donc important de fournir au certificateur un maximum de preuves acceptables.

Les indicateurs de performance énergétique sont également calculés selon des conditions standard d'utilisation du logement (température de confort, horaire d'occupation, consommation d'eau chaude sanitaire) et des conditions climatiques moyennes. Ceci permet de comparer les habitations sans tenir compte de leurs occupants (nombre de personnes et/ou style de vie).

#### Classe énergétique



La classe A, pour les biens les plus économes, est subdivisée en 4 niveaux dont le A++ pour une habitation à énergie positive, c'est-à-dire celle qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Les classes B à E sont divisées en 3 niveaux, suivies des classes F et G, pour les biens les plus énergivores.

La ligne en pointillés indiquant le « Niveau à atteindre pour un logement neuf en 2024 » correspond à la performance énergétique minimale qu'aurait dû atteindre votre bien s'il avait été construit en respectant les exigences PEB d'application en 2024. Depuis le 2 juillet 2008, des exigences PEB sont d'application pour les nouvelles constructions et pour les travaux de rénovation soumis à permis d'urbanisme, pour autant que ces travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et soient de nature à influencer la performance énergétique. Plus d'informations à ce sujet sur [www.environnement.brussels/travauxPEB](http://www.environnement.brussels/travauxPEB).

La classe énergétique permet de comparer facilement et de manière objective les logements mis en location ou en vente. Afin de permettre cette comparaison, le propriétaire ou son intermédiaire doit annoncer la classe énergétique mentionnée sur le certificat PEB dans toute publicité (petites annonces, affiches, Internet ...) faite pour une mise en vente ou une mise en location.

#### Quelle différence avec la consommation réelle du logement ?

La consommation réelle reprise des relevés ou factures est bien évidemment influencée par l'isolation de l'habitation et l'efficacité des installations techniques mais elle diffère de la consommation totale reprise sur le certificat PEB car elle dépend notamment de la température extérieure tout au long de l'année et du mode de vie : nombre de personnes qui habitent le logement, utilisation du chauffage (la température demandée dans chaque pièce, les périodes d'absences et de vacances), éclairage et nombre d'appareils électriques domestiques présents (chaufferettes, appareils électroménagers, ordinateurs, ...).

Ces caractéristiques personnelles ne sont pas prises en compte lors du calcul standardisé de la consommation indiquée sur le certificat PEB. Ceci explique la différence (en plus ou en moins) entre la consommation réelle (pour un mode d'occupation personnel) et la consommation totale indiquée sur le certificat PEB (pour un mode d'occupation standardisé).

Attention, la consommation indiquée sur le certificat PEB est libellée en kWh d'énergie primaire, plus d'infos ci-dessous:



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

## Qu'est-ce que l'énergie primaire ?

L'énergie primaire est la première forme d'énergie directement disponible dans la nature avant toute transformation. Les facteurs d'énergie primaire ci-dessous prennent en compte l'énergie nécessaire à la production, la transformation et la distribution de l'énergie au consommateur. Cela permet d'additionner différentes sources d'énergie (combustibles fossiles, électricité, chaleur) pour exprimer le résultat du certificat PEB dans une seule unité : le kilowatt-heure d'énergie primaire (kWhEP). Ainsi, conventionnellement :

- 1 kWh d'électricité équivaut à 2,5 kWhEP
- 1 kWh de toute autre source d'énergie (gaz naturel, mazout, bois,...) équivaut à 1 kWhEP

## Quelle est la durée de validité du certificat PEB ?

Le certificat PEB reste valide jusqu'au **04/08/2034**, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

Pour vérifier si ce certificat PEB est encore valide, introduisez son numéro dans le registre des certificats PEB :

[www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/](http://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/)

## Le certificat PEB et la stratégie de rénovation



### Renolution, une stratégie pour rénover le bâti bruxellois

RENOLUTION est le nom de la Stratégie Rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale qui vise à relever le défi climatique, tout en améliorant le confort de vie des Bruxellois et en réduisant leurs factures énergétiques. Objectif : un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/(m<sup>2</sup>.an) (équivalent à C+) pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050, soit une consommation moyenne divisée par 2 par rapport à la situation actuelle. L'effort sera considérable, mais nécessaire. Les secteurs industriels et tertiaires répondront à des ambitions encore plus grandes, alors que les pouvoirs publics s'imposent les échéances les plus ambitieuses. Ainsi, Bruxelles emboîte le pas des autres régions et pays européens, qui, eux aussi, accélèrent le taux de rénovation des bâtiments.

Le certificat PEB est au cœur de cette stratégie. Il permet aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement et leur indique quels sont les travaux à mettre en œuvre afin de l'améliorer.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

### Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- La **réception PEB** qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (depuis le 1er janvier 2011) est correctement installé;
- Le **contrôle périodique PEB** qui vérifie que les chaudières et les chauffe-eaux fonctionnent efficacement et correctement;
- Le **diagnostic PEB** qui vise à améliorer la performance du système de chauffage de plus de 5 ans à travers des recommandations et un programme minimum d'entretien.

Pour obtenir ces documents, contactez un professionnel agréé : [www.environnement.brussels/professionnels-chauffage](http://www.environnement.brussels/professionnels-chauffage).

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, le certificateur n'a pas pu s'appuyer sur les documents suivants, délivrés dans le cadre de la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de réception PEB du système de chauffage 1 et 2
2. L'attestation de contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage 1 et 2



Des informations complètes sont disponibles sur [www.environnement.brussels/chaudiere](http://www.environnement.brussels/chaudiere).

### Des questions concernant ce certificat PEB ?

Vous avez encore des questions concernant ce certificat PEB ? Voici la procédure à suivre :

1. Vous avez commandé ce certificat PEB ?

Contactez le certificateur PEB qui a établi ce certificat PEB. Il est le plus à-même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui mène à ce résultat.

2. Vous n'avez pas commandé ce certificat PEB ou votre certificateur PEB n'est plus agréé ?

Contactez Bruxelles Environnement en mentionnant le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et vos questions relatives à ce certificat PEB. Envoyez un mail à [info-certibru@environnement.brussels](mailto:info-certibru@environnement.brussels) ou un courrier à Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles ou téléphonez au 02 775 75 75.

**Certificat établi par :**

**Nom :** FONTENEAU Sophie

**Version de la méthode de calcul :** V 01/2017

**Société :**

**Version du logiciel de calcul :** 1.0.8



**Numéro d'agrément :** 001811643



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

## Rapport d'encodage

### PRESENTATION

Le rapport d'encodage reprend les données encodées par le certificateur ainsi que les documents dont il les a extraites. Ce rapport fournit aussi une synthèse des superficies des différentes composantes des parois de l'habitation (murs, toitures, planchers, portes et/ou fenêtres) et permet de retrouver les détails des parois ou des installations techniques qui font l'objet d'une recommandation. C'est sur cette base que sont calculés les indicateurs de performance. Ces données peuvent être intéressantes pour l'établissement des devis avant exécution des travaux.

#### Légende

La preuve acceptable utilisée est identifiée par son n° dans un cadre bleu à côté de la donnée concernée.

x

La recommandation applicable est identifiée par son n° sur fond vert.

x

### DESCRIPTION DE L'HABITATION CERTIFIEE

Date de la visite 25/07/2024

**Description** Volume pris en compte pour définir le volume protégé :  
Tous les locaux (repris dans la liste de "ventilation") de l'appartement sont inclus dans le VP car chauffés soit directement (étape 4) soit indirectement (étape 6)

Les parois de déperditions sont:

- Façade arrière (coté );
- Façade gauche (coté );

A savoir:

- La surface brute de plancher prise en considération est la surface plancher totale des espaces du volume protégé disposant d'une hauteur libre de 2,10m.

#### Données générales

N° d'appartement : N+02/02	Année de construction : 1953 <span style="float: right;">1</span>
Volume protégé : 143 m <sup>3</sup>	Orientation du bâtiment : Sud-Ouest
Surface brute : 46 m <sup>2</sup>	Masse thermique : Mi-lourd ou peu lourd <span style="float: right;">3</span>

L'année de construction est basée sur la date de mise en service du bâtiment.

### LISTE DES PREUVES ACCEPTABLES

Le certificateur a pu relever des données dans les documents suivants :

Catégorie	N°	Date	Nom (& Description)
Photos	1	01/01/1953	Bruciel (année de construction)
Propriété	2	26/07/2024	Cadgis (parcelle cadastrale)
Photos	3	25/07/2024	Photo lors du relevé



## Rapport d'encodage

## PAROIS DE DEPERDITION

## I. FACADES



	Surface totale paroi	Surface ouvertures	=	Surface nette
Façade arrière	25,03 m <sup>2</sup>	2,95 m <sup>2</sup>		22,08 m <sup>2</sup>
Façade gauche	19,49 m <sup>2</sup>	8,27 m <sup>2</sup>		11,22 m <sup>2</sup>
Façade droite	15,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>		15,10 m <sup>2</sup>

Façade arrière		Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1	M1 façade arrière	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	18,40 m <sup>2</sup>	Extérieur	NE	Privatif	1,70
Ouvertures		Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Double vitrage, Châssis synthétique 1 chambre	-	Non	+01	2,95 m <sup>2</sup>	3,08			
1	M2 décrochement	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	3,68 m <sup>2</sup>	Extérieur	NE	Privatif	1,70
Façade gauche		Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1	M façade gauche en retrait	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	2,72 m <sup>2</sup>	Extérieur	NO	Privatif	1,70
Ouvertures		Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Double vitrage, Châssis synthétique 1 chambre	-	Non	+01	0,91 m <sup>2</sup>	3,08			
4	F2	Double vitrage, Châssis synthétique 1 chambre	-	Non	+01	0,33 m <sup>2</sup>	3,08			
Portes		Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>D</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
	P1	Non métallique non isolée (50%), Double vitrage (50%)	-	Non	+01	1,46 m <sup>2</sup>	3,63			
1	M2 façade principale	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	8,50 m <sup>2</sup>	Extérieur	NO	Privatif	1,70
Ouvertures		Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Double vitrage, Châssis synthétique 1 chambre	-	Non	+02	5,57 m <sup>2</sup>	3,08			



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

## Rapport d'encodage

Façade droite	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M façade principale	Standard	Inconnue	?	-	15,10 m <sup>2</sup>	Extérieur	SE	Privatif	2,70

## INSTALLATIONS TECHNIQUES

### I. LE CHAUFFAGE



	Type de chauffage	Part de l'habitation
Système de chauffage 1	Chauffage central collectif	67 %
Système de chauffage 2	Chauffage central collectif	33 %

#### Système de chauffage 1

Producteur

##### 1. Chaudière

PROD Buderus Logano G334

Energie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	atmosphérique sans ventilateur	Rendement à 30% de charge	inconnu
Année de fabrication	inconnue		
Puissance nominale	inconnue		

Système de production

La production de chaleur est régulée par thermostat.

Nombre d'unités PEB desservies 8

3

Pas de réservoir tampon pour l'eau du circuit de chauffage.

Attestation de réception absente

Rapport de diagnostic absent

Nombre d'appareils avec veilleuse 0

Système d'émission

Les émetteurs sont de type radiateurs/convecteurs avec vanne thermostatique. Aucun thermostat d'ambiance n'est présent.

Un dispositif de comptage individuel des quantités de chaleur pour le chauffage est présent.

4 m de conduites en dehors du volume protégé n'ont pas été isolés.

1 accessoire en dehors du volume protégé n'a pas été isolé.

Le mode de régulation de la pompe de circulation est inconnu.

#### Système de chauffage 2

Producteur

##### 1. Chaudière

PROD Buderus Logano G334

Energie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	atmosphérique sans ventilateur	Rendement à 30% de charge	inconnu
Année de fabrication	inconnue		
Puissance nominale	inconnue		



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

# CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20240804-0000686942-01-5

## Rapport d'encodage

### Système de production

La production de chaleur est réglée par thermostat.

Nombre d'unités PEB desservies 8

3

Pas de réservoir tampon pour l'eau du circuit de chauffage.

Attestation de réception absente

Rapport de diagnostic absent

Nombre d'appareils avec veilleuse 0

### Système d'émission

Les émetteurs sont de type radiateurs/convecteurs avec au moins une vanne manuelle. Aucun thermostat d'ambiance n'est présent.

Un dispositif de comptage individuel des quantités de chaleur pour le chauffage est présent.

4 m de conduites en dehors du volume protégé n'ont pas été isolés.

1 accessoire en dehors du volume protégé n'a pas été isolé.

Le mode de régulation de la pompe de circulation est inconnu.

## II. L'EAU CHAUDE SANITAIRE



	Type d'installation	Locaux desservis
Installation ECS	Installation collective	Cuisine et salle de bains

### Installation ECS

Nombre d'unités PEB desservies 8

### Système de production

Production ECS par un producteur relié au système de chauffage 1.

Aucun échangeur à plaques n'est présent.

### Système de stockage

Un ballon de stockage isolé est présent.

3

Volume du ballon

300,00 litres

### Système de distribution

La longueur des conduites de distribution est de 1 à 5 m.

3 Une boucle d'eau chaude sanitaire non isolée est placée hors du volume protégé.

## III. INSTALLATION DE VENTILATION



Locaux secs	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Séjour	Séjour	Oui	Naturelle
Chambre	Chambre	Non	

Locaux humides	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Salle de bain	Salle de bain	Non	
Cuisine	Cuisine	Non	

2 Le système de ventilation est incomplet.



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240804-0000686942-01-5

uitgegeven op : 04/08/2024

## IDENTIFICATIE VAN DE WONING

**Adres** Stalkruidlaan, 46  
1020 Brussel

**Appartement** 2e verdieping links

**Vloeroppervlakte** 46 m<sup>2</sup>



Dit EPB-certificaat geeft info over de energetische kwaliteit van deze woning en stelt een renovatiescenario voor om de energieprestatie ervan te verbeteren. Onderstaand verbruik per m<sup>2</sup> maakt het mogelijk om de energieprestatie van Brusselse woningen objectief te vergelijken, onafhankelijk van het gedrag van de bewoners en de oppervlakte van de woning.

## Energieprestatie-indicatoren van de woning

### Energieklasse

Zeer zuinig

**A** ≤ 45

Te bereiken niveau voor een nieuwe woning in 2024

**B** 46 - 95

**C** 96 - 150

**D** 151 - 210

Gemiddeld niveau van bestaande woningen

**E** 211 - 275

**F** 276 - 345

**G** > 345 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

**G**

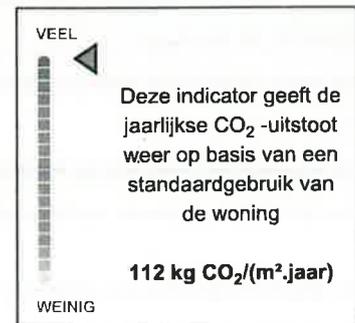
557

Zeer energieverslindend

### Hernieuwbare energie



### CO<sub>2</sub>-uitstoot



### Jaarlijks primair energieverbruik

#### Primair energieverbruik per post

**Verwarming**  
455 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [82%]

**Koeling**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [0%]

**Sanitair warm water**  
81 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [14%]

**Hulpenergie (ventilatie, regeling, ...)**  
21 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) [4%]

#### Verbruik en producties

**Primair energieverbruik**  
(na aftrek van de elektriciteitsproductie)  
**557 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)**  
**25.877 kWh/jaar**

**Elektriciteitsproductie door fotovoltaïsche panelen**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) - 0 kWh/jaar

**Elektriciteitsproductie door warmtekrachtkoppeling**  
0 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) - 0 kWh/jaar

556 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

Wijkt uw werkelijke verbruik af van het hierboven berekende verbruik?

De redenen hiervoor worden uitgelegd in de paragraaf: "Wat is het verschil met het werkelijke verbruik van de woning?"

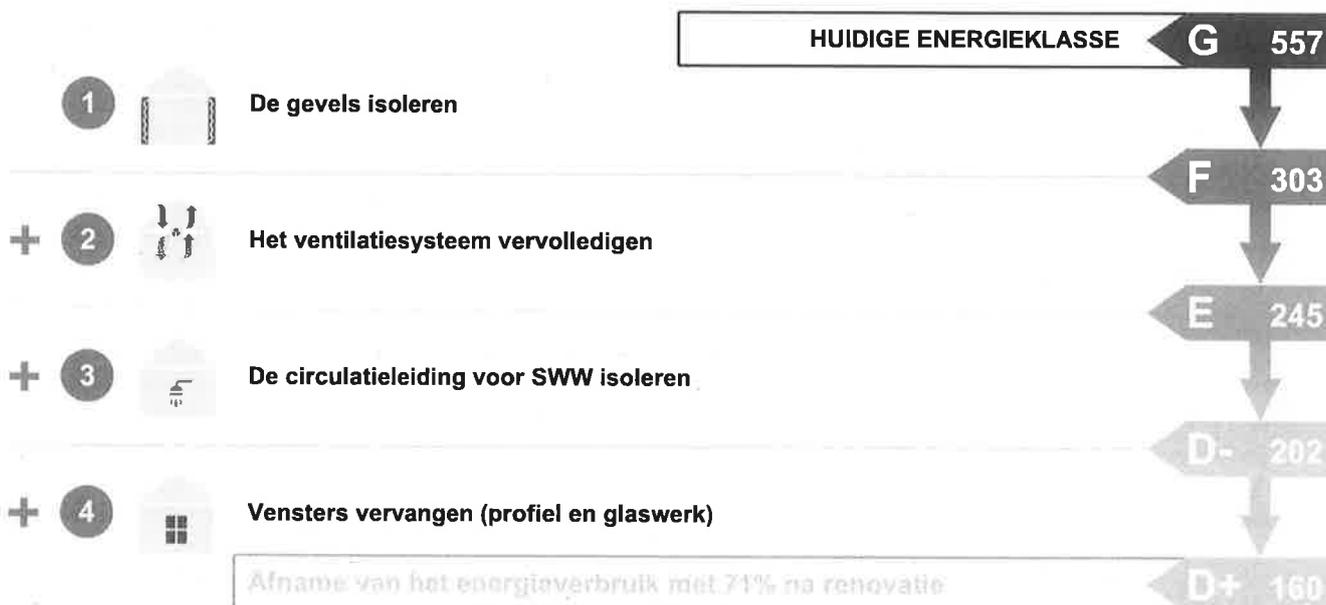


### Aanbevelingen om de energieprestatie van deze woning te verbeteren

Dit EPB-certificaat toont de werkzaamheden om de energieprestatie van deze woning zo goed mogelijk te verbeteren, tegen een zo laag mogelijke kostprijs. Deze aanbevelingen worden gegenereerd op basis van de gegevens die werden ingegeven door de certificeerder. Ze worden samengevat in het renovatiescenario en vervolgens uitgewerkt in de gedetailleerde lijst.

### Aanbevolen renovatiescenario

Het hieronder getoonde renovatiescenario omvat alle aanbevolen werkzaamheden en toont de gerealiseerde energiebesparingen. De aanbevelingen zijn gerangschikt in volgorde van primaire energiebesparing. De eerste aanbeveling is de aanbeveling die de prestaties van de woning het meeste verbetert. Het resultaat op het einde van het scenario wordt behaald wanneer al deze werkzaamheden worden uitgevoerd. De volgorde van de werken is uiteraard niet verplicht. De eigenaar is vrij om dit scenario aan te passen aan zijn behoeften.



### Hoe pakt u de renovatie zo goed mogelijk aan?

#### Laat u gratis begeleiden door Homegrade

De adviseurs van Homegrade begeleiden u bij elke fase van uw renovatieproces en kunnen u helpen om de aanbevelingen van dit EPB-certificaat in de praktijk om te zetten.

Zij helpen u om uw dagelijkse energieverbruik te verminderen en bieden u nuttige informatie over de kosten, de financiële bonussen en de technische aspecten van de aanbevelingen. Homegrade is een gratis dienst van het Gewest.

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Tel: 02 219 40 60 of 1810



#### Maak gebruik van de financiële steun

Om de energiewinst te behalen die in een aanbeveling naar voren wordt geschoven, moet u de technische voorwaarden voor het verkrijgen van gewestelijke steun volgen. Neem voor meer informatie over deze financiële steunmaatregelen voor werken contact op met Homegrade of ga naar de website.

[www.renovation.brussels](http://www.renovation.brussels)

Tel: 0800 35 270





### Gedetailleerde lijst van aanbevelingen

In de onderstaande lijst worden alle aanbevelingen van het hierboven voorgestelde renovatiescenario opgesomd. Elke aanbeveling beschrijft het te verbeteren element van de woning, de geschatte energiebesparing en de voorgestelde technische oplossing. Bij elke aanbeveling staat een icoontje dat het betrokken element weergeeft (gevel, dak, raam, enz.) en eventueel een tweede icoontje dat aangeeft of er stedenbouwkundige, mede-eigendoms- en/of mandelighedsregels in acht moeten worden genomen (zie toelichting hieronder).

Sommige aanbevelingen tonen een bestaande en een verbeterde U-waarde. De U-waarde geeft weer hoeveel warmte er door de wand gaat. Hoe lager de U-waarde van een wand, hoe beter de isolatie ervan want dat betekent dat er weinig warmte doorheen gaat.

Dit laat toe om te begrijpen hoe de energiewinst van een aanbeveling wordt berekend: men gaat ervan uit dat de wand in kwestie wordt geïsoleerd tot de aangegeven verbeterde U-waarde.

#### Stedenbouw



In het algemeen moet er voor de uitvoering van aanbevelingen die het esthetisch aspect wijzigen van een gevel die gezien wordt vanop de openbare ruimte toestemming van de gemeente bekomen worden (stedenbouwkundige vergunning). In bepaalde gevallen moet u beroep doen op een architect om deze te verkrijgen. U kan meer precieze informatie verkrijgen bij de dienst stedenbouw van de gemeente in kwestie.

#### Mede-eigendom



Indien deze woning deel uitmaakt van een mede-eigendom, moeten de met dit teken aangeduide aanbevelingen in het algemeen goedgekeurd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars voor ze uitgevoerd kunnen worden. De syndicus belast met het beheer van de mede-eigendom kan u hierover meer inlichtingen verschaffen.

#### Mandeligheid



De met dit teken aangeduide aanbevelingen moeten uitgevoerd worden rekening houdend met de beginselen die de mandelighedsregelen. De modaliteiten kunnen besproken worden met de betrokken buur, wiens voorafgaande toestemming dikwijls nodig en steeds wenselijk is.

1

### De gevels isoleren



Onderstaande gevels zijn niet geïsoleerd of er is geen enkel bewijs dat er enige isolatie aanwezig is. Door ze te isoleren, zijn er energiebesparingen mogelijk en kan het binnencomfort worden verhoogd, met name omdat de geïsoleerde muren niet meer koud zullen zijn.

Gevelisolatie langs de buitenkant is de efficiëntste methode en heeft vele voordelen. Als dat niet mogelijk is (stedenbouwkundige of architectonische beperkingen), isolatie langs de binnenkant moet overwogen worden. Deze isolatiemethode is minder eenvoudig om te implementeren (risico op koudebruggen, behandeling van de bestaande muur) en er bestaan verschillende methoden (stijve isolatieplaten met afwerking van kleefgips, voorzetwand gevuld met isolatie, ...). Door een voorafgaand onderzoek van de wand (vocht, scheuren, gevelbekleding, ...) bepaalt u of het isoleren langs de binnenkant toegestaan wordt en zoja de meest geschikte isolatiemethode. Het is altijd raadzaam om professioneel advies in te winnen, en om het risico op condensatie te beperken is een volledig ventilatiesysteem noodzakelijk.

Voorwerp van de werken	Bestaande U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	Verbeterde U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Linkergevel	1,70	Na isolatiewerken → 0,24	11,22	48,9
Rechtergevel	2,70	Na isolatiewerken → 0,24	15,10	110,1
Achtergevel	1,70	Na isolatiewerken → 0,24	22,08	94,1
			<b>48,40</b>	<b>253,1</b>



stedenbouw



2

## Het ventilatiesysteem vervolledigen



*Het ventilatiesysteem van deze woning volstaat niet om een goede kwaliteit en een goede verversing van de binnenlucht te garanderen. Onvoldoende ventilatie, omdat er in sommige lokalen geen ventilatiesysteem aanwezig is, verhoogt het risico op condensatie en op schimmel. Dat is schadelijk voor de gezondheid van de bewoners en bespoedigt de verslechtering van de toestand van de woning.*

Om een goede kwaliteit van de binnenlucht te garanderen, is het noodzakelijk om de lokalen van de woning naar behoren te ventileren, namelijk door een toevoer van verse lucht naar alle "droge" lokalen (woonkamer, slaapkamer, kantoorruimte, eetkamer) en door een afvoer van de gebruikte lucht uit alle "vochtige" lokalen (wasplaats, keuken, badkamer, toilet). Alle apparatuur voor luchtafzuiging dient op dezelfde wijze te werken (natuurlijke opening of mechanische ventilator). Hetzelfde geldt voor de pulsapparatuur. De hieronder vermelde lokalen waar dergelijke apparatuur niet voorkomt, dienen te worden vervolledigd:

Voorwerp van de werken	Type kamer	Voorziening	Te plaatsen	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Droge kamers	Woonkamer	aanwezig		
	Kamer	afwezig	toevoer	
Vochtige kamers	Badkamer	afwezig	afvoer	
	Keuken	afwezig	afvoer	
<b>Na installatie toe- en afvoerventilatiesysteem met warmterecuperatie</b>				<b>58,6</b>

3

## De circulatieleiding voor SWW isoleren



*Bepaalde delen van de circulatieleiding voor SWW in onverwarmde ruimtes zijn niet geïsoleerd.*

Het is gemakkelijk om de circulatieleidingen voor SWW te isoleren. Het zorgt ervoor dat ze warm blijven. Het afkoelen van de buizen zou immers tot een groot energieverlies leiden. Een voorbeeld: in een lokaal waar het 20°C is, stemt de afkoeling van warm water van 60°C dat in een metalen buis van 1 enkel meter lang en een diameter van 40mm loopt, overeen met een verbruik van 25 ledlampen van 4 watts. Met een goede en voldoende dikke isolatie is de plaatsing in één jaar terugverdiend.



mede-eigendom

Voorwerp van de werken	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Installatie die keuken en badkamer bedient	42,7

4

## Vensters vervangen (profiel en glaswerk)



*De profielen van deze ramen zijn verouderd of er is geen enkele informatie beschikbaar over hun thermische coëfficiënt. De thermische prestaties van deze ramen zijn dus erg laag, ongeacht de kwaliteit van de beglazing.*

Het raam vervangen door een raam met een performante beglazing ( $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$ ) en een profiel dat aan het geheel een thermische coëfficiënt  $U_w$  geeft die niet meer dan  $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$  bedraagt (mee te nemen in de offerte). Let op: de reële thermische kwaliteit van een raam hangt ook af van de zorgvuldigheid waarmee het is geplaatst (lucht- en waterdichtheid).

Voorwerp van de werken	Bestaande U-waarde		Verbeterde U-waarde		Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
	Venster	Beglazing	Venster	Beglazing		
Kunststof raam met dubbele beglazing	3,08	2,90	1,50	1,10	9,76	42,6



stedenbouw



### Bijkomende informatie

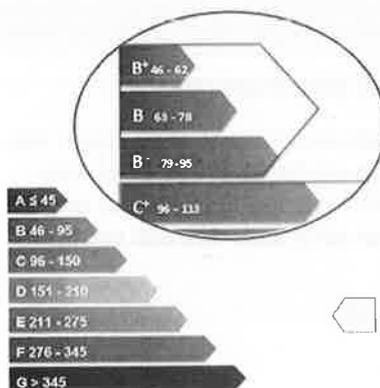
#### Hoe worden de energieprestatie-indicatoren berekend ?

De energieprestatie-indicatoren worden berekend op basis van de energiekenmerken van de verlieswanden van de woning (daken, gevels, vloeren, deuren en vensters), in het bijzonder van de mate waarin deze zijn geïsoleerd, en van de gemeenschappelijke of eigen technische installaties (type ketel, ventilatiesysteem, type en vermogen van de installaties voor hernieuwbare energieproductie, ...).

Deze gegevens zijn afkomstig van bewijsstukken aangeleverd door de eigenaar of door de syndicus of anders van de vaststellingen van de certificeerder tijdens zijn inspectiebezoek, welke hij in de software ingeeft. Bepaalde energetische kenmerken van de gecertificeerde woning kunnen echter niet gekend zijn. In dit geval gebruikt de software standaard eerder conservatieve waarden, gebaseerd op het bouw- of renovatiejaar van de woning. Om het best mogelijke resultaat te bereiken is het daarom belangrijk om aan de certificeerder zo veel mogelijk aanvaardbaar bewijsmateriaal ter beschikking te stellen.

De energieprestatie-indicatoren worden ook berekend op basis van standaard gebruiksomstandigheden van de woning (comforttemperatuur, gebruiksuren, verbruik van sanitair warm water) en van de gemiddelde weersomstandigheden. Dit maakt het mogelijk om woningen te vergelijken zonder rekening te houden met hun bewoners (aantal personen en/of levensstijl).

#### Energieklasse



Klasse A, voor de zuinigste panden, is onderverdeeld in 4 niveaus, waaronder A++ voor een woning met een positief energieniveau, dit wil zeggen dat ze meer energie produceert dan verbruikt. Klassen B t.e.m. E worden onderverdeeld in 3 niveaus, gevolgd door klassen F en G, voor de energieverslindendste panden.

De stippellijn die het "Te bereiken niveau voor een nieuwe woning in 2024" aanduidt, komt overeen met de minimale energieprestatie dat uw pand zou hebben gehaald indien het gebouwd zou zijn geweest met inachtneming van de in 2024 van toepassing zijnde EPB-eisen. Sinds 2 juli 2008 gelden EPB-eisen voor nieuwbouw en voor renovatiewerken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, voor zolang die werken betrekking hebben op de gebouwschil en ze de energieprestatie beïnvloeden. Meer informatie hierover op [www.leefmilieu.brussels/EPBwerken](http://www.leefmilieu.brussels/EPBwerken).

Dankzij de energieklasse kan men gemakkelijk en op een objectieve manier de energieprestatie van de te huur of te koop gestelde woning vergelijken. Om die vergelijking mogelijk te maken moet de eigenaar of zijn tussenpersoon bij het verkopen of verhuren, in alle reclame (kleine advertenties, affiches, internet, ...) melding maken van de energieklasse die op het EPB-Certificaat vermeld staat.

#### Wat is het verschil met het werkelijke verbruik van de woning?

Het werkelijke verbruik dat op de afrekeningen of facturen wordt vermeld, wordt uiteraard beïnvloed door isolatie van de woning en het rendement van de technische installaties, maar dit verschilt van het totale verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld, omdat dit namelijk afhangt van de buitentemperatuur in de loop van het jaar en van de levensstijl: het aantal bewoners, het gebruik van de verwarming (gewenste temperatuur in elke kamer, periodes van afwezigheid en vakantie), verlichting en het aantal elektrische apparaten in het huishouden (elektrische kachels, elektro toestellen, computers, enz.).

Deze persoonlijke gegevens worden niet in aanmerking genomen bij de gestandaardiseerde berekening van het verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld. Dit verklaart het verschil (positief of negatief) tussen het werkelijke verbruik (voor een reële bezetting) en het totale verbruik dat op het EPB-certificaat wordt vermeld (voor een standaard bezetting).

Let op: het verbruik aangegeven op het EPB-certificaat wordt uitgedrukt in kWh primaire energie, zie hieronder voor meer info.



### Waar staat primair energieverbruik voor ?

Primaire energie is de basisvorm van energie die direct beschikbaar is in de natuur, vóór enige transformatie. De onderstaande primaire energiefactoren houden rekening met de energie die nodig is voor de productie, transformatie en distributie van energie naar de consument. Hierdoor is het mogelijk om verschillende energiebronnen (fossiele brandstoffen, elektriciteit, warmte) bij elkaar op te tellen om het resultaat van het EPB-certificaat uit te drukken in één eenheid: de kilowattuur primaire energie (kWhPE). Hierbij is conventioneel:

- 1 kWh van elektriciteit is gelijk aan 2,5 kWhPE
- 1 kWh van elke andere energiebron (aardgas, stookolie, hout,...) is gelijk aan 1 kWhPE

### Wat is de geldigheidsduur van dit EPB-certificaat?

Dit EPB-certificaat is geldig tot **04/08/2034**, behalve indien het ingevolge een kwaliteitscontrole ingetrokken werd door Leefmilieu Brussel of als er wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed werden vastgesteld.

Om te controleren of dit EPB-certificaat nog steeds geldig is, voert u het nummer in het register van de EPB-certificaten in:

[www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/](http://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/)

### Het EPB-certificaat en de renovatiestrategie

#### Renolution, een strategie voor de renovatie van de Brusselse gebouwen

RENOLUTION is de naam van de renovatiestrategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met als doel de uitdaging op klimaatvlak aan te gaan en tegelijk het levenscomfort van de Brusselaars te verbeteren en hun energierekening te verlagen.

Doelstelling: een gemiddeld energieprestatieniveau van 100 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) (gelijkwaardig aan C+) voor alle Brusselse woningen in 2050, m.a.w. een gemiddeld verbruik gedeeld door 2, ten opzichte van de huidige situatie. De inspanning zal aanzienlijk zijn, maar noodzakelijk. De industrie en de tertiaire sector moeten nog grotere ambities waarmaken, terwijl de overheden zichzelf de meest ambitieuze deadlines stellen. Zo volgt Brussel andere Europese regio's en landen op de voet, die eveneens de renovatiegraad van gebouwen versnellen.

Het EPB-certificaat staat centraal binnen deze strategie. Hierdoor leren eigenaars de energieprestatie van hun woning kennen en komen ze te weten welke werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd om de prestaties van hun woning te verbeteren.





BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240804-0000686942-01-5

## EPB-verwarmingsreglementering

De technische installaties van een individuele woning vormen een belangrijke hefboom om energie te besparen, aangezien een correcte, schone en goed afgestelde verwarmingsketel minder verbruikt en langer meegaat. Om de energieprestatie van het verwarmingssysteem van een woning te waarborgen zijn verschillende controlehandelingen vereist:

- De **EPB-oplevering** die controleert of elk nieuw verwarmingssysteem (vanaf 1 januari 2011) correct is geïnstalleerd;
- De **EPB-periodieke controle** die controleert of de verwarmingsketels en boilers efficiënt en correct werken;
- De **EPB-diagnose** met als doel de prestatie van een verwarmingssysteem van meer dan 5 jaar oud te verbeteren door middel van aanbevelingen en een minimaal onderhoudsprogramma.

Om deze documenten te bekomen moet een erkende professional worden gecontacteerd:

[www.leefmilieu.brussels/professionals-verwarming](http://www.leefmilieu.brussels/professionals-verwarming).

De aandacht van de eigenaar wordt gevestigd op het feit dat op de datum van de opstelling van het EPB-certificaat de certificeerder zich niet heeft kunnen beroepen op de volgende documenten:

1. Het EPB-opleveringsattest van het verwarmingssysteem 1 en 2
2. Het attest van EPB-periodieke controle voor één of meer verwarmingsketels van het verwarmingssysteem 1 en 2



De volledige informatie staat op [www.leefmilieu.brussels/verwarmingsketel](http://www.leefmilieu.brussels/verwarmingsketel).

## Vragen over dit EPB-certificaat?

Hebt u nog vragen over dit EPB-certificaat? Zo gaat u te werk:

1. Hebt u dit EPB-certificaat besteld?

Neem contact op met de EPB-certificeerder die dit EPB-certificaat heeft opgesteld. Hij is de meest aangewezen persoon om uw vragen te beantwoorden, want hij heeft uw woning bezocht. Hij kan u uitleg geven over het resultaat en de methode die hiertoe heeft geleid.

2. Hebt u dit EPB-certificaat niet besteld of wordt uw EPB-certificeerder niet langer erkend?

Neem contact op met Leefmilieu Brussel. Vermeld uw EPB-certificaatnummer, het adres van de woning en stel uw vragen over dit EPB-certificaat. Stuur een e-mail naar [info-certibru@leefmilieu.brussels](mailto:info-certibru@leefmilieu.brussels), een brief naar Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis, Havenlaan 86C, 1000 Brussel of bel naar het nummer 02 775 75 75.

Certificaat opgesteld door : **Naam :** FONTENEAU Sophie

**Rekenmethodeversie :** V 01/2017

**Firma :**

**Softwareversie :** 1.0.8



**Erkenningsnummer :** 001811643



### Coderingsverslag

### PRESENTATIE

Het coderingsverslag bevat de gegevens die de certificateur heeft ingevoerd, alsook de documenten waaruit hij ze heeft gehaald. Dit verslag levert ook een synthese van de oppervlaktes van de verschillende componenten van de wanden van de woning (muren, daken, vloeren, deuren en/of ramen). Zo is het mogelijk om de details van de wanden of de technische installaties terug te vinden die het onderwerp van een aanbeveling zijn. Deze gegevens kunnen interessant zijn om vóór aanvang van de werkzaamheden een prijsopgave te maken.

#### Legende

Het gebruikte aanvaardbaar bewijs wordt aangeduid met zijn nr in een blauw kader naast het betrokken gegeven.

x

De aanbeveling die van toepassing is, wordt aangeduid met haar nr op een groene achtergrond.

x

### BESCHRIJVING VAN DE GECERTIFICEERDE WONING

**Datum bezoek** 25/07/2024

**Omschrijving** Volume pris en compte pour définir le volume protégé :  
Tous les locaux (repris dans la liste de "ventilation") de l'appartement sont inclus dans le VP car chauffés soit directement (étape 4) soit indirectement (étape 6)

Les parois de déperditions sont:

- Façade arrière (coté );
- Façade gauche (coté );

A savoir:

- La surface brute de plancher prise en considération est la surface plancher totale des espaces du volume protégé disposant d'une hauteur libre de 2,10m.

#### Algemene gegevens

**Appartementsnummer** : N+02/02

**Beschermd volume** : 143 m<sup>3</sup>

**Bruto vloeroppervlakte** : 46 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** : 1953

1

**Oriëntatie voorgevel** : Zuid-West

**Thermische massa** : Half zwaar/matig zwaar

3

Het bouwjaar is gebaseerd op de datum van ingebruikname van het gebouw.

### LIJST VAN AANVAARDBAAR BEWIJSMATERIAAL

De certificateur heeft gegevens kunnen verzamelen in de volgende documenten:

Categorie	Nr	Datum	Naam (& Omschrijving)
Foto's	1	01/01/1953	Bruciel (année de construction)
Eigendom	2	26/07/2024	Cadgis (pacelle cadastrale)
Foto's	3	25/07/2024	Photo lors du relevé



### Coderingsverslag

### VERLIESWANDEN

#### I. GEVELS



	Totale oppervlakte	-	Oppervlakte openingen	=	Netto oppervlakte
Achtergevel	25,03 m <sup>2</sup>		2,95 m <sup>2</sup>		22,08 m <sup>2</sup>
Linkergevel	19,49 m <sup>2</sup>		8,27 m <sup>2</sup>		11,22 m <sup>2</sup>
Rechtergevel	15,10 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>		15,10 m <sup>2</sup>

Achtergevel		Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1	M1 façade arrière	Afwerking + dikte ≥ 30cm	Onbekend	?	-	18,40 m <sup>2</sup>	Buiten	NO	Privatief	1,70
Openingen		Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Dubbele beglazing, Kunststof profiel 1 kamer	-	Nee	+01	2,95 m <sup>2</sup>	3,08			
1	M2 décrochement	Afwerking + dikte ≥ 30cm	Onbekend	?	-	3,68 m <sup>2</sup>	Buiten	NO	Privatief	1,70
Linkergevel		Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1	M façade gauche en retrait	Afwerking + dikte ≥ 30cm	Onbekend	?	-	2,72 m <sup>2</sup>	Buiten	NW	Privatief	1,70
Openingen		Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Dubbele beglazing, Kunststof profiel 1 kamer	-	Nee	+01	0,91 m <sup>2</sup>	3,08			
4	F2	Dubbele beglazing, Kunststof profiel 1 kamer	-	Nee	+01	0,33 m <sup>2</sup>	3,08			
Deuren		Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>D</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
	P1	Ongeïsoleerd niet metaal (50%), Dubbele beglazing (50%)	-	Nee	+01	1,46 m <sup>2</sup>	3,63			
1	M2 façade principale	Afwerking + dikte ≥ 30cm	Onbekend	?	-	8,50 m <sup>2</sup>	Buiten	NW	Privatief	1,70
Openingen		Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)			
4	F1	Dubbele beglazing, Kunststof profiel 1 kamer	-	Nee	+02	5,57 m <sup>2</sup>	3,08			



### Coderingsverslag

Rechtergevel	Type	Isolatie	Luchtspruw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
1 M façade principale	Standaard	Onbekend	?	-	15,10 m <sup>2</sup>	Buiten	ZO	Privatief	2,70

### TECHNISCHE INSTALLATIES

#### I. VERWARMING



	Verwarmingstype	Deel woning
Verwarmingssysteem 1	Collectieve centrale verwarming	67 %
Verwarmingssysteem 2	Collectieve centrale verwarming	33 %

#### Verwarmingssysteem 1

##### Generator

##### 1. Ketel

GEN	Buderus Logano G334		
Brandstof	gas	Attest van periodieke controle	afwezig
Technologie	atmosferisch zonder ventilator	Rendement 30% deellast	onbekend
Fabricagejaar	onbekend		
Nominaal vermogen	onbekend		

##### Productiesysteem

De warmteopwekking wordt door een thermostaat gereguleerd.	Aantal bediende EPB-eenheden	8	3
Geen buffervat	Opleveringsattest	afwezig	
	Diagnoseverslag	afwezig	
	Aantal toestellen met waakvlam	0	

##### Emissiesysteem

De verwarmingslichamen zijn van het type radiatoren/convectoren met thermostatische kraan. Er is geen kamerthermostaat aanwezig.

Er is een individueel meetsysteem van warmtehoeveelheden voor de verwarming aanwezig.

4 m van de leidingen buiten het beschermd volume is niet geïsoleerd.

1 toebehoren buiten het beschermd volume is niet geïsoleerd.

De afstelling van de circulatiepomp is onbekend.

#### Verwarmingssysteem 2

##### Generator

##### 1. Ketel

GEN	Buderus Logano G334		
Brandstof	gas	Attest van periodieke controle	afwezig
Technologie	atmosferisch zonder ventilator	Rendement 30% deellast	onbekend
Fabricagejaar	onbekend		
Nominaal vermogen	onbekend		



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

# ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wooneenheid

nummer : 20240804-0000686942-01-5

## Coderingsverslag

### Productiesysteem

De warmteopwekking wordt door een thermostaat gereguleerd.

Aantal bediende EPB-eenheden 8

3

Geen buffervat

Opleveringsattest afwezig

Diagnoseverslag afwezig

Aantal toestellen met waakvlam 0

### Emissiesysteem

De verwarmingslichamen zijn van het type radiatoren/convectoren met minstens een manuele kraan. Er is geen kamerthermostaat aanwezig.

Er is een individueel meetsysteem van warmtehoeveelheden voor de verwarming aanwezig.

4 m van de leidingen buiten het beschermd volume is niet geïsoleerd.

1 toebehoren buiten het beschermd volume is niet geïsoleerd.

De afstelling van de circulatiepomp is onbekend.

## II. SANITAIR WARM WATER



	Type installatie	Aangedaane lokalen
Installatie SWW	Collectieve installatie	Keuken en badkamer

### Installatie SWW

Aantal bediende EPB-eenheden 8

### Productiesysteem

SWW-productie door opwekker aangesloten op het verwarmingssysteem 1.

Geen platenwisselaar aanwezig.

### Opslagsysteem

Geïsoleerd voorraadvat aanwezig.

3

Volume voorraadvat

300,00 liters

### Distributiesysteem

De lengte van de distributieleidingen is tussen 1 en 5 m.

3 Er is een ongeïsoleerde distributiekring buiten het beschermd volume aanwezig.

## III. VENTILATIESYSTEEM



Droge kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Woonkamer	Séjour	Ja	Natuurlijk
Kamer	Chambre	Nee	

Vochtige kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Badkamer	Salle de bain	Nee	
Keuken	Cuisine	Nee	

2 Het ventilatiesysteem is onvolledig.