

BAIL - 52, rue du Collège à Ixelles



EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit : Maison sise au N° 52, rue du Collège à 1050 Ixelles, région de Bruxelles-Capitale.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

La performance énergétique du bien loué est G. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

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

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années, prenant cours le 1^{er} décembre 2021 et se terminant le 30 novembre 2030. Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

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

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3^{ème} degré ;

- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ;

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

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

A défaut d'enregistrement de cette convention dans le délai de deux mois institué par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.

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

dl.  ER

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le Preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du Bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

4. LOYER - INDEXATION

Le loyer de base mensuel de 1050 euros est payable chaque 25 de chaque mois par anticipation sur le compte 063-9103984-04, jusqu'à nouvelle instruction.

L'indexation due au Bailleur sera effectuée tous les ans à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail par application de la formule suivante :
loyer indexé = loyer de base x nouvel indice / indice de base

Indice de base : mois d'octobre 2021 (dernier indice connu à la date de signature) : 113,94.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (novembre). L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES - CONSOMMATIONS PRIVEES

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz, eau ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur. Le preneur s'acquittera d'une provision de 15€ de charges mensuelles destinées à couvrir les frais de maintenance de la chaudière. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

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

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

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

C.N. ER


8. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil. Le Preneur ne pourra disposer des lieux avant de communiquer au Bailleur la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et les menuiseries extérieures. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

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

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

Il sera tenu de nettoyer régulièrement les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.

Le Bailleur met les appareils électroménagers suivants - réfrigérateur, lave vaisselle, four, four micro-ondes, lave linge et sèche-linge - gracieusement à disposition du Preneur. En contrepartie, le Preneur les entretiendra régulièrement (nettoyage des filtres, etc.) et prendra à sa charge les frais de réparation ou de remplacement éventuel.

Il entretiendra en bon état les terrasses et les abords privatifs.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

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

C.N. ER


11. ANIMAUX

Les animaux domestiques habituels ne sont pas autorisés sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

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

13. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, sur un compte bloqué au nom du Preneur auprès de Belfius pour un montant de 3700 € correspondant à 2 mois de loyer.

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

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

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

Le Preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le Bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord. Le Bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le Preneur du moment de sa visite.

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

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

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



15. DOMICILIATION

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

16. OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du Preneur, de ses héritiers ou ayant-droits. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

17. ANNEXES

Annexe 1 : Annexe explicative au contrat de bail en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.

Annexe 2 : Certificat PEB

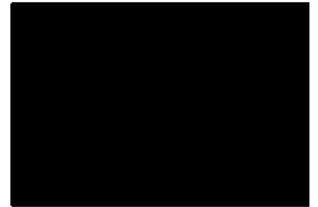
Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux d'entrée

Fait en trois exemplaires à Ixelles, le 29 novembre 2021

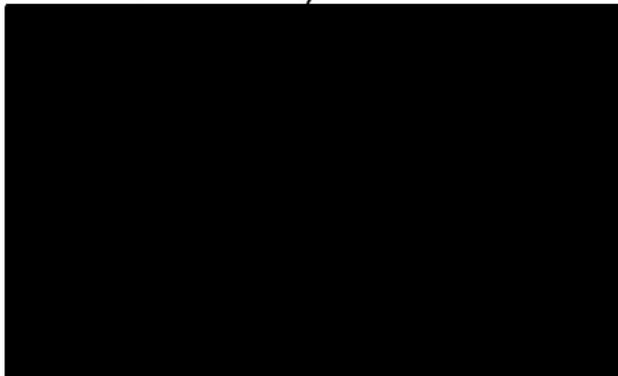
Le Bailleur *



Le Preneur *



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



PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX



Il a été procédé ce jour au constat d'état des lieux de la maison située à Ixelles, rue du Collège, N°52.

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usagé	Fortement usagé	Commentaires
1. ENTREE = HALL					
Sonnette, ouvre-porte, parlophone		✓			
Porte + serrures + clés		✓			6 clés -
Electricité					
- prise(s)		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds		✓			
Murs			✓		Trous rebouchés, bas à repeindre
Plinthes		✓			
Sols		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage					
Radiateurs		✓			
Lavabo		✓			
WC		✓			
2. CAGE D'ESCALIERS					
Electricité					
- Interrupteur(s)		✓			
- Points lumineux		✓			
Plafonds			✓		
Murs			✓		Traces d'humidité mur mitoyen 2 ^e étage
Plinthes		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage					
Escaliers				✓	Tapis usagé, taché, décoloré
Rampes			✓		
Balustres			✓		
Sols - paliers					
- rez-de-chaussée					
- 1er étage				✓	
- 2ème étage				✓	
- 3ème étage					

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usage	Fortement usagé	Commentaires
3. LIVING					
Porte + serrures + clés		✓			Pas de clé.
Electricité		✓			
- prise(s)		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds			✓		
Murs			✓		
Plinthes					
Sols		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage		✓			
Radiateurs		✓			
4. CUISINE					
Electricité		✓			
- prise(s)		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds		✓			
Murs		✓			
Plinthes		✓			
Sols		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage		✓			
Evier		✓			(A déboucher)
Robinetterie		✓			
Cuisinière		✓			
Hotte, ventilation		✓			
Réfrigérateur		✓			Samsung
Meubles			✓		Placage décollé (meubles hauts)
Radiateur		✓			
Four			✓		Charnières fonctionnent mal
Micro-ondes		✓			Pro line CB233
Lave-vaisselle		✓			SMEG - STB966 • Placage décollé, partiellement cassé.

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usagé	Fortement usagé	Commentaires
5. SALLE DE BAINS					
Porte + serrures + clés		✓			
Electricité		✓			
- prise(s)		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds		✓			
Murs		✓			
Sols		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage		✓			
Lavabos		✓			
Baignoire		✓			
Douche		✓			
WC		✓			
Robinetterie		✓			
Radiateurs		✓			
Meubles		✓			
6. SALLE DE DOUCHE					
Porte + serrures + clés		✓			
Electricité		✓			
- prise(s)		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds		✓			
Murs		✓			
Sols		✓			
Douche		✓			
Robinetterie		✓			
Meubles		✓			
7. WC					
Porte + serrures + clés		✓			
Electricité		✓			
- interrupteur(s)		✓			
- points lumineux		✓			
Plafonds		✓			
Murs		✓			
Sols		✓			
Fenêtre(s) : châssis, vitrage		✓			
WC		✓			
Lave-mains		✓			
Robinetterie		✓			

Parement perdu et recollé à gauche
 Joints du carrelage à retoucher (maîtrise)

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usage	Fortement usagé	Commentaires
8. CHAMBRE N°1 (1er Et)					
Porte + serrures	✓				<p>Quelques traces</p> <p>1 spot à réparer</p> <p>Peinture rouge brique, qq traces -</p>
Electricité					
- prise(s)	✓				
- interrupteur(s)	✓				
- points lumineux	✓				
Plafonds	✓				
Murs			✓		
Plinthes	✓				
Sols	✓				
Fenêtre(s) : châssis, vitrage	✓				
Placards	✓				
Radiateurs	✓				
9. CHAMBRE N°2 (2ème Et. côté rue)					
Porte + serrures + clés	✓				<p>Imposte sur la partie - 1 clé (fissures du plâtre)</p> <p>Planches en pin ancien</p>
Electricité					
- prise(s)	✓				
- interrupteur(s)	✓				
Plafonds	✓				
Murs	✓				
Plinthes	✓				
Sols			✓		
Fenêtre(s) : châssis, vitrage	✓				
Placards	✓				
Radiateurs	✓				
10 CHAMBRE N°3 (2ème Et. côté cour)					
Porte + serrures + clés	✓				1 clé 1 clé
Electricité					
- prise(s)	✓				
- interrupteur(s)	✓				
Plafonds	✓				
Murs			✓		<p>Traces d'humidité autour et à gauche de la fenêtre</p>
Plinthes	✓				
Sols			✓		
Fenêtre(s) : châssis, vitrage	✓				
Radiateurs	✓				

11. BUREAU (Combles)

	✓	✓	✓	✓	Commentaires
Porte + serrures + clés			✓		Porte abîmée en haut
Electricité					
prise(s)			✓		
interrupteur(s)			✓		
points lumineux			✓		
Plafonds			✓		
Murs			✓		
Plancher			✓		
Sols			✓		
Fenêtre(s) châssis vitrage			✓		Traces d'humidité côté rue
Escalier			✓		

12. SOUS-SOL

Etat général			✓		
Lave-linge			✓		Candy Grand'0
Sèche-linge			✓		Beko DL 7230

13. COUR

Murs			✓		Traces noires en bas
Sols			✓		Encrasse

14. CHAUFFAGE

Chaudière au gaz de marque Bosch 9000i
sol 30 KW avec boiler 150l, neuve

Dernier certifiçal d'entretien

Date: 13 sept 2021

15. INDEX

Eau				11 361
Gaz				67 903
Electricité HP				73 094
Electricité HC				44 301

Divers:
.....
.....
.....

Fait en ^{un} ~~deux~~ exemplaires, à Ixelles le 29 novembre 2021

Le locataire
"lu et approuvé"
lu et approuvé


Le propriétaire
"lu et approuvé"
lu et approuvé




CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce document fournit des informations utiles sur la performance énergétique du bâtiment (PEB). Des explications et informations complémentaires plus détaillées figurent dans les pages suivantes.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

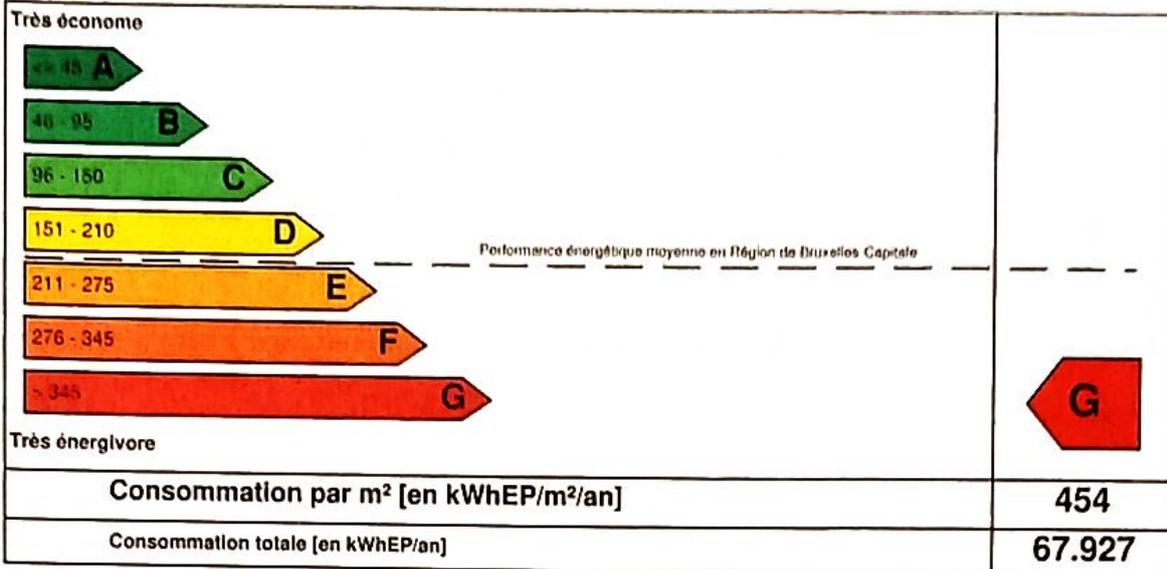
Rue du Collège 52
1050 IXELLES
maison unifamiliale

Superficie: 160 m²

Certificat PEB valide jusqu'au: 06/11/2022



Performance énergétique du bâtiment



Emissions CO2

Emissions annuelles de CO2 par m² [kg CO2/m²/an]

PEU

BEAUCOUP

98

Recommandations

Les 3 premières recommandations pour améliorer la performance énergétique sont:

1. Isoler la toiture en pente ou le plancher du grenier
2. Faites effectuer un diagnostic du système de chauffage qui vous indiquera, sans obligation, la pertinence du remplacement de l'ancienne chaudière
3. Isoler les conduites de distribution du chauffage central dans les espaces non chauffés au moyen de produits adaptés.

Retrouvez plus de détails et d'autres recommandations dans les pages suivantes.

Informations administratives

Certificat délivré le: 06/11/2012

Certificat PEB n°: 20121106-0000127341-01-0

Affectation:

Habitation individuelle

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage:

Oui | Non

|

Si oui, est-elle conforme?

|

Présence d'un rapport de diagnostic:

|

Coordonnées du certificateur PEB:

Nom: VERBIST Arnaud

Numéro d'agrément: 001115724

Société:



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 62, 1050 IXELLES

Certificat PEH N°: 20121106 0000127041 01-0

Certificat PEH valide jusqu'au: 06/11/2022

Annexe

Ce certificat est une carte d'identité de la performance énergétique du bâtiment (PEB) qui vous concerne. Il a pour but d'informer et de sensibiliser les acheteurs ou locataires potentiels de la qualité énergétique de l'habitation certifiée.

Chaque habitation qui est construite, qui est mise en vente ou qui est mise en location en Région de Bruxelles-Capitale doit posséder ce document.

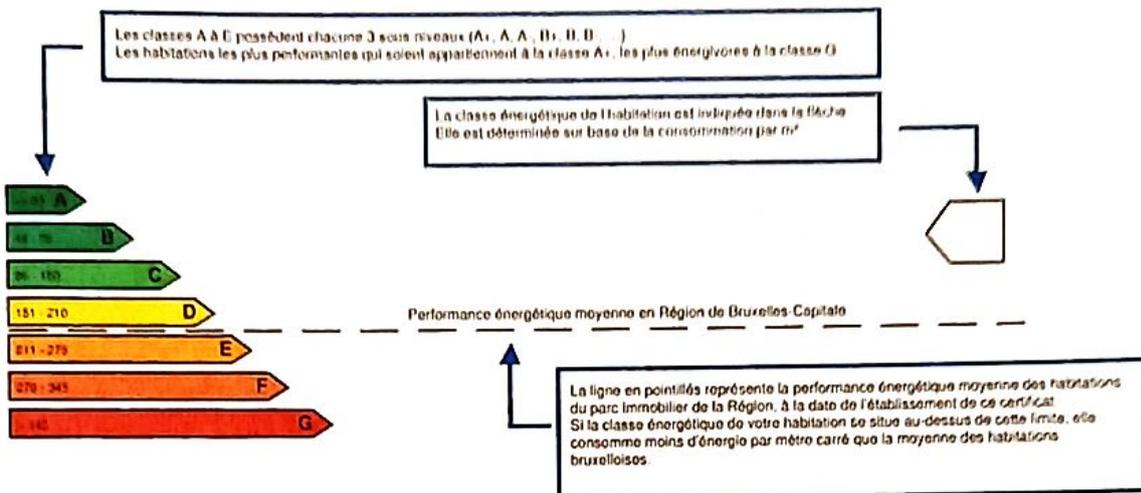
Le présent certificat a été établi par un certificateur agréé.

Le certificat PEB original est à garder par le propriétaire jusqu'à la fin de sa période de validité.

Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter: plaintes-certifru@environnement.insee.be

Veuillez trouver ci-dessous plus d'explications concernant les données reprises dans le certificat

Performance énergétique du bâtiment



La valeur de consommation par m² et la consommation totale se veulent indicatives et peuvent diverger de la consommation réelle de l'habitation, suivant l'occupation qui en est faite. Elles sont calculées en prenant en compte les caractéristiques des installations techniques et des parois de l'habitation, ainsi que certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

La valeur de consommation indiquée est donnée pour une année climatique moyenne. Vous pouvez donc comparer les valeurs de consommation de certificats de performance énergétique de différentes habitations établis à des années différentes, mais pas directement les comparer à votre facture énergétique annuelle, qui elle, varie en fonction du climat de l'année.

La valeur de consommation par m² d'habitation est exprimée en kilowattheure d'énergie primaire (kWhEP), ce qui permet, au moyen de facteurs standards de conversion, de tenir compte des quantités d'énergie consommées en fonction des combustibles. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien, ...).

Consommation par m² [en kWhEP/m²/an]	454
Consommation totale [en kWhEP/an]	67.927

2

Emissions CO2

Le CO2 est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. La quantité de CO2 émise est proportionnelle à la quantité de combustible et d'électricité utilisée pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement le refroidissement de l'habitation.



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 87 1050 BRUXELLES
Certificat PER N° 20121108 0000127341 01 0
Certificat PER valide jusqu'au 08/11/2022

Recommandations

Les recommandations reprises dans ce document ont un caractère général. En pratique, certaines peuvent se révéler difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, esthétiques ou autres. Certaines mesures décrites nécessitent le recours à des professionnels (auditeur, architecte, entrepreneur). Malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur ne peut être tenu responsable des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation incorrecte des mesures décrites. Des conseils personnalisés et chiffrés peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique PAE (Procédure d'avis énergétique) pour l'habitation, réalisé à l'aide d'un logiciel spécifique. Il est conseillé de faire appel à un auditeur PAE reconnu par la Région.

Pour obtenir plus d'information sur l'audit énergétique: www.bruxellesenvironnement.be

Pour obtenir plus d'informations sur les recommandations reprises ci-dessous: www.bruxellesenvironnement.be
ou 02 775 75 75

Disclaimer

Les recommandations reprises dans ce document ont un caractère général. En pratique, certaines peuvent se révéler difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, urbanistiques, esthétiques ou autres. Certaines mesures décrites nécessitent le recours à des professionnels (auditeur, architecte, entrepreneur). Malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur ne peut être tenu responsable des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation incorrecte des mesures décrites.

Isoler la toiture en pente ou le plancher du grenier

En isolant la toiture du grenier aménagé ou le plancher des combles non habités, vous constaterez immédiatement une réduction de votre consommation de chauffage pouvant aller jusqu'à 35% et vous augmenterez en même temps le confort de votre logement.

- Pour des combles habitables, isolez la toiture en pente.
 - o Faites isoler la toiture par un professionnel. Avant d'isoler la toiture, il s'assurera de son étanchéité à l'eau, de la qualité de sa charpente et de la présence d'une sous-toiture. Si il n'y en pas, il faudra envisager d'en faire poser une et renouveler la couverture pour isoler correctement.
 - o Il s'assurera également d'appliquer un film pare-vapeur sur la face intérieure (chaude) de la couche d'isolation afin d'éviter les problèmes de condensation.
 - o En hiver, des parois bien isolées augmentent le confort des habitants. De plus, l'isolation avec des matériaux à forte inertie thermique (plus massifs) ne permet pas seulement de faire des économies sur le chauffage, elle augmente également le confort thermique estival et le confort acoustique de l'habitation. En été, la température des chambres du grenier ou sous le toit sera bien mieux régulée.
 - o Avec l'amélioration de l'isolation et de l'étanchéité à l'air, il est nécessaire de prévoir des dispositifs de ventilation.
 - o Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres sur l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi. www.bruxellesenvironnement.be
- Si vous n'avez pas l'intention de faire du grenier une pièce à vivre, la solution la plus simple et la moins chère consiste à isoler le plancher du grenier. Les combles perdus peuvent néanmoins être praticables ou non selon l'emplacement et la rigidité de l'isolant posé.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 62, 1050 Ixelles

Certificat PEH 11° 2012/1106 0000127341 01 0

Certificat PEH valide jusqu'au 06/11/2022

Recommandations

Faites effectuer un diagnostic du système de chauffage qui vous indiquera, sans obligation, la pertinence du remplacement de l'ancienne chaudière

Le chauffage représente, en moyenne, 54% du budget énergétique d'un ménage. Il est donc rentable d'envisager des investissements dans ce domaine. Un diagnostic du système de chauffage est un excellent outil pour ce faire.

- Le diagnostic du système de chauffage est réalisé par un professionnel agréé à l'aide d'un outil de calcul et comprend à la fois une évaluation des performances énergétiques de la ou des chaudières et du système de chauffage, du surdimensionnement éventuel de la chaudière ou de l'ensemble des chaudières. Il comporte des conseils sur le remplacement des chaudières, sur d'autres modifications possibles et solutions alternatives envisageables ainsi que certaines informations importantes.
- En cas d'installation d'un nouveau système de chauffage, il y a une série de mesures à prendre qui accompagnent le placement de la chaudière qui se soldent par la réception de l'installation par un professionnel.
- Pour obtenir une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Isoler les conduites de distribution du chauffage central dans les espaces non chauffés au moyen de produits adaptés.

- En fonction du diamètre des conduites et de la qualité de l'isolant utilisé, des épaisseurs minimales doivent être respectées pour le placement de l'isolant.
- Pour respecter les exigences qui sont d'application, vous trouverez toutes les données nécessaires sur www.bruxellesenvironnement.be

Remplacer le simple vitrage par un double vitrage performant.

En remplaçant le simple vitrage par du double vitrage performant, vous diminuerez votre consommation de chauffage et vous augmenterez votre confort en supprimant la désagréable sensation de froid devant les fenêtres.

- Avant de remplacer le vitrage, assurez-vous auprès de professionnels (entrepreneur, corps de métiers, etc.) qu'il n'est pas conseillé de changer l'ensemble de la fenêtre. En effet, le caractère isolant d'une fenêtre est lié au vitrage, au châssis et au raccord à la paroi. Si vous remplacez le vitrage, il peut être nécessaire et il sera sans doute intéressant de remplacer le châssis actuel s'il n'est pas en bon état ou s'il s'agit d'un vieux châssis métallique sans coupure thermique.
- Un double vitrage performant actuel est entre 5 à 6 fois plus performant qu'un simple vitrage! Mais si votre double vitrage a plus de 15 ans, il peut aussi être intéressant de le remplacer car les doubles vitrages actuels sont 2 à 3 fois plus performants.
- Pour éviter les mauvaises surprises, le remplacement des châssis doit impérativement être accompagné d'une gestion de l'évacuation de l'humidité par un système de ventilation naturel (généralement, on place alors des grilles dans les châssis pour l'amenée d'air) ou mécanique (bouche de ventilation avec ventilateurs).
- Vous pouvez également maintenir le châssis et le vitrage existant et les doubler avec une nouvelle fenêtre performante du point de vue énergétique.
- Pour obtenir une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Isoler la boucle de circulation d'eau chaude sanitaire dans les espaces non chauffés au moyen de produits adaptés.

- En fonction du diamètre des conduites et de la qualité de l'isolant utilisé, des épaisseurs minimales doivent être respectées pour le placement de l'isolant.
- Pour respecter les exigences qui sont d'application, vous trouverez toutes les données nécessaires sur www.bruxellesenvironnement.be



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 62, 1050 IXELLES
Certificat PEB N°: 20121106-0000127341-01-0
Certificat PEB valide jusqu'au: 06/11/2022

Recommandations

Isoler les murs extérieurs.

Si vous rénovez votre logement, profitez-en pour isoler les murs extérieurs. Un seul mur de façade isolé vous fera gagner jusqu'à 18% sur la facture de chauffage.

- L'isolation des murs n'étant pas facile à mettre en œuvre, il faut recourir à un professionnel pour évaluer et réaliser les travaux. Le cas échéant, pour les façades côté rue en particulier, il est nécessaire de respecter les prescriptions urbanistiques, réglementations et législations en vigueur.
- Il existe principalement trois méthodes pour isoler les murs de votre habitation. Le choix de la méthode dépend de plusieurs critères: urbanistiques, esthétiques, spatiaux et financiers. L'isolation des murs par l'extérieur s'avère souvent être la meilleure solution, suivie par le remplissage des murs creux avec un matériau isolant.
- Si ces deux solutions s'avèrent impossibles à réaliser, on peut opter pour l'isolation murale par l'intérieur. Le placement de l'isolant sur la face intérieure des murs doit être réalisé soigneusement par un professionnel afin d'éviter les désagréments dus aux ponts thermiques (condensation et moisissures).
- Isolez prioritairement les murs aveugles.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres concernant l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi.
www.bruxellesenvironnement.be

Poser une isolation complémentaire dans la toiture plate.

En renforçant l'isolation de la toiture plate, vous réduirez votre consommation d'énergie et augmenterez le confort de votre logement.

- L'isolation des toitures plates doit faire appel à des techniques adaptées. Il est recommandé de les isoler par l'extérieur, par la pose d'un isolant et d'une couche d'étanchéité.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres sur l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi.
www.bruxellesenvironnement.be
- N'oubliez pas de poser un pare-vapeur sur la face inférieure de l'isolation donc en-dessous de l'isolation existante.

Isoler le plancher de votre logement en cas de rénovation en profondeur.

La pose d'isolant sous le revêtement final, améliore grandement le confort des habitants et peut, pour des sols non isolés, induire immédiatement une réduction de votre consommation de chauffage pouvant aller jusqu'à 10%. Le fait d'avoir « chaud aux pieds » contribue notamment à éviter la sensation de froid qui incite parfois à surchauffer.

- Isolez le plancher (en contact avec la terre, l'extérieur ou une cave non chauffée) en cas de rénovation en profondeur et s'il n'y a pas encore d'isolation.
- Posez une isolation supplémentaire si le plancher est insuffisamment isolé. Vous pouvez poser l'isolant sur la face inférieure du plancher, si celle-ci est accessible, ou encore sur la face supérieure de la structure portante, moyennant alors changement du revêtement.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres concernant l'épaisseur minimale à placer selon le type d'isolant choisi.
www.bruxellesenvironnement.be



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 52 - 1050 BRUXELLES
Certificat PEB N° 20121106 0000127341 01 0
Certificat PEB valide jusqu'au 06/11/2022

Recommandations

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment et ventiler correctement.

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment permet d'éviter les pertes (non contrôlées) par infiltration et exfiltration d'air et donc d'économiser de l'énergie.

Attention, l'apport contrôlé d'air neuf est nécessaire pour maintenir un climat sain à l'intérieur d'une habitation et il faut penser à ventiler votre logement de manière adéquate mais les courants d'air froid non maîtrisés sont la cause de pertes d'énergie et d'inconfort.

- Les fuites se situent fréquemment au niveau des portes et fenêtres, des caisses à volet, au raccord entre les murs et la toiture et au niveau de la toiture en elle-même.
- Ne confondez donc pas infiltrations et ventilation : ne bouchez pas les dispositifs de ventilation présents dans votre logement.

Annexe

Des conseils personnalisés et chiffrés peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique PAE (Procédure d'avis énergétique) pour le logement. Pour pouvoir bénéficier de la prime, il faut obligatoirement faire appel à un auditeur PAE reconnu par la Région. Pour obtenir plus d'information sur l'audit énergétique : www.bruxellesenvironnement.be.

Vous trouverez en dernière page du certificat PEB, des conseils pour économiser l'énergie dans la vie quotidienne.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue du Collège 52, 1050 IXELLES
Certificat PEB N° 20121106-0000127341-01-0
Certificat PEB valide jusqu'au: 06/11/2022

Informations administratives

Les informations contenues dans cette zone peuvent être utiles dans le cadre de la législation PEB sur les installations techniques. Elles sont également destinées à des fins de contrôle éventuel par l'autorité.

Conseils pour une utilisation rationnelle de l'énergie

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'investissements non coûteux ou très peu coûteux permettant d'économiser de l'énergie dans une habitation individuelle.

Chauffage

- Programmez les plages de chauffe suivant votre occupation des lieux. Lors d'absences de plus d'une semaine, arrêtez même la chaudière.
- Mettez la consigne de température sur 16 °C la nuit et en journée lorsque vous êtes absent.
- Ne placez aucun obstacle devant les radiateurs ou convecteurs et ne les couvrez pas.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux le soir.
- Economisez 6 à 7% en diminuant d'1 °C la température de consigne.
- Réglez les vannes thermostatiques (qui s'obturent et s'ouvrent automatiquement pour maintenir la température de chaque pièce constante) sur 16 °C (position 2) dans les chambres et sur 19-20 °C (position 3) dans les pièces de séjour.
- Entretenez régulièrement la chaudière afin d'économiser de 3 à 5%.

Eau chaude sanitaire

- Utilisez, si possible, un pommeau de douche économique qui consomme moins d'eau et donc d'énergie, pour un confort équivalent à un pommeau classique.
- Etudiez la possibilité d'installer un chauffe-eau solaire.

Ventilation

- Réalisez une bonne aération afin de renouveler l'air intérieur, d'améliorer le climat intérieur pour les occupants et d'éviter les problèmes d'humidité et de santé dans le logement.
- En cas de ventilation par ouverture des fenêtres, d'octobre à mai préférez une aération en dehors des périodes de chauffe.

Confort d'été

- La journée, utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires.
- La nuit, aérez un maximum pour refroidir la masse thermique du bâtiment et éviter la surchauffe le jour.

Eclairage

- Optez pour des ampoules fluocompactes de classe A, des LED ou des tubes fluorescents (TL) qui consomment moins d'énergie que les ampoules à incandescence ou les halogènes et ont des durées de vie bien supérieures.
- Nettoyez les lampes et les luminaires de leur poussière.

Bureautique/ audiovisuel

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour au moyen d'une multiprise par exemple.
- Choisissez des appareils économes en énergie.

Electroménager

- Achetez de préférence des appareils de classes A+ ou A++. Par exemple, le frigo et le surgélateur sont responsables de 25 % de la consommation en électricité d'un logement.
- Pour plus de renseignements, consultez Bruxelles Environnement au 02 775 75 75