



BAIL RÉSIDENTIEL

Entre les soussignés :

Monsieur Cheha Razouk
Avenue de la Paix, 24 bis 9
1081 Bruxelles

Nom(s), Prénom(s), Adresse(s) ; Raison(s) sociale(s), Siège(s), dénommé(s) "le bailleur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par
agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort,

et Madame Adama Harchal et Monsieur Omer Tamboura
301 Lambersmont, 22 bis 15
1030 Bruxelles

Nom(s), Prénom(s), Adresse(s), date(s) de naissance, état(s) civil(s), dénommé(s) "le preneur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par
agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort.

Il est convenu ce qui suit :

Art. 1 OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un(e) ~~immeuble villa maison~~ ~~appartement non meublé(e) meublé(e)~~, ci-après dénommé(e) "bien", à usage de ~~résidence principale~~ ~~résidence secondaire~~, situé

Avenue Adolphe Wacombé, 14 (10)
1030 Bruxelles

comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, cuisine
super-équipée, 3 chambres sds, 10x séparé,
terrasse, 1 cave, garage

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Art. 2 DURÉE

A. Bail de résidence principale

Le bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 01 mai 2013. Le bail d'une durée inférieure à 3 ans (bail de courte durée) ne pourra être prorogé par écrit qu'une seule fois et aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans. Le bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans prendra fin moyennant congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu. Concernant le bail d'une durée de 9 ans, le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de 3 mois. Durant les 3 premières années du bail, il doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :

- 3 mois de loyer s'il part durant la première année,
- 2 mois de loyer s'il part durant la deuxième année,
- 1 mois de loyer s'il part durant la troisième année.

B. Bail de résidence secondaire

Le bail est conclu pour une durée déterminée de prenant cours le
et se terminant de plein droit le

Art. 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 1.200 €
que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le 05 de chaque mois
Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro BE 27 2100 4163 4573
de Monsieur Razouk

C. R

F

Art. 4 INDEXATION DU LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail MAI 2013 = 120,50

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

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

Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES - CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur - gérant privatif - en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Sauf à souscrire personnellement la couverture établie à l'article 10 du présent bail, le preneur participera en proportion de ses quotités au paiement de l'assurance de l'immeuble couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitres des parties communes, si elle contient abandon de recours contre le locataire.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si le bien loué est sis au rez-de-chaussée, le preneur assurera l'entretien du hall d'entrée et du trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Art. 6 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur.

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du

Art. 7 PROVISIONS - FORFAITS

Le preneur versera en même temps que son loyer les montants suivants :

- pour les **charges communes** : provision / forfait 200 €
- pour le **chauffage, l'eau chaude et froide** : provision / forfait 200 €
- **divers** : provision / forfait conservateur + commun 200 €
- Soit au **Total** : 200 €

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

Les forfaits seront annuellement indexés et l'indexation due à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail.

Art. 8 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution 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 sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution (compléter le mode convenu)

- a. **Compte bloqué au nom du preneur** auprès de Belgius
pour un montant de 2.400 € € (maximum équivalent de deux
mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts).
- b. **Garantie bancaire** octroyée par étant l'institution financière auprès
de laquelle le preneur verse ses revenus professionnels ou de remplacement, pour un montant de
..... (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence
principale, avec capitalisation des intérêts au jour de la constitution totale de la garantie) reconstituée par le
preneur par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.

c. **Garantie bancaire** octroyée par en vertu d'un contrat type entre le CPAS et l'institution financière garante, pour un montant de (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence principale).

d. **Mise en dépôt des valeurs** chez pour un montant de des valeurs suivantes

Le bailleur n'assume aucune obligation de gestion de ces valeurs. A la demande du preneur, il lui remettra, le cas échéant, les coupons échus et, contre d'autres valeurs équivalentes, celles qui donneraient lieu à échange, remboursement ou qui risqueraient une dépréciation.

e. **Garantie d'un tiers**

Garantie fournie par pour un montant de En toute hypothèse, cette garantie sera libérable à première demande en faveur du bailleur.

Le tiers devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice.

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

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

Art. 9 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

Art. 10 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS - ENTRETIEN

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble ainsi qu'il est dit à l'article 5 du présent bail, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Sont à charges du preneur les réparations locatives, les réparations locatives étant des réparations désignées comme telle par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

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

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le preneur procédera à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Art. 11 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUISSANCE

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez

Monsieur Razaoui

L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Art. 12 CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

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

c. R

S

Art. 13 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier ; dans le second cas, les parties mandatent à cette fin

Expert Willem's d'Arden : 02/372 09 36 en qualité d'expert(s).

Cet(ces) expert(s) est(sont) mandaté(s) pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Art. 14 AFFICHAGES - VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour ou deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

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

Art. 15 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art. 16 RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résolution par la faute du preneur, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyers l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résolution ainsi que les frais de défense.

Art. 17 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

Art. 18 ENREGISTREMENT

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût et ce dans les deux mois à dater de la signature du contrat.

Art. 19 DETECTEUR(S) DE FUMEE

2... détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Art. 20 CLAUSES DIVERSES

Fait à Bruxelles, le 08 avril 2013

en quatre exemplaires.

Le preneur veillera à remettre au bailleur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Avenue Emile De Mot, 19-21 - 1000 Bruxelles - Tél. 02/626.08.26 - Fax 02/626.08.38

Vente 02/626.08.20
Location 02/626.08.30
Gestion 02/626.08.46

Constructions neuves 02/626.08.22
Investissements 02/626.08.50

ING : 310-4712338-67

Enregistré au bureau de l'enregistrement de

Geregistreerd op het registratiekantoor

Bruxelles VI, le 14/6/2013

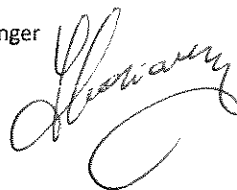
Brussel VI, op 14/6/2013

Pages/Pagina's : 4 Renvois/Renvoien : 0

Reg. 6²SP Vol. 40 Fol. 13 Case 1380

Reçu/ontvangen : gratuit/gratis

Pour le receveur/Voor de ontvanger

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. L. L.', written over the text 'Pour le receveur/Voor de ontvanger'.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Avenue Adolphe Lacomblé 14, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20130507-0000159604-01-5
Certificat PEB valide jusqu'au: 07/05/2023

3

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.

Prévoir un thermostat d'ambiance programmable.

Un thermostat, bien utilisé, permet d'économiser 15 à 25% sur les consommations de chauffage.

- Le thermostat d'ambiance programmable permet d'adapter la température ambiante aux besoins, en coupant le chauffage en cas d'absence, en réduisant les températures durant la nuit, etc. On peut y introduire un programme hebdomadaire. Vous ne devez plus penser à baisser le chauffage lorsque vous partez au travail ou allez dormir, par exemple, ou à le remonter quand vous êtes présents le week-end.
- Pour obtenir une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.

La ventilation a pour but de garantir une bonne qualité d'air dans votre logement, en apportant de l'air neuf dans les locaux dits secs (séjour, chambres...), et en évacuant l'air vicié dans les locaux dits humides (salle de bain, cuisine, toilette, buanderie...).

Il existe trois systèmes de ventilation différents:

- La ventilation naturelle : il s'agit de la méthode de ventilation la moins chère. Elle est recommandée pour les logements qui ne sont pas parfaitement isolés. Des grilles d'aération réglables manuellement laissent entrer l'air frais dans les "pièces sèches". Et des ouvertures dans ou sous toutes les portes intérieures laissent circuler l'air. Des ouvertures réglables, intégrées aux cheminées verticales, permettent à l'humidité et l'air d'être évacués.
- L'extraction mécanique, plus performante que la ventilation naturelle.
- La ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur. Ce système assure un échange de chaleur entre l'air entrant et sortant: l'air chaud extrait réchauffe l'air froid entrant. Elle peut être assurée par plusieurs ventilateurs ou par un ventilateur central. Ce procédé permet de réguler parfaitement la circulation d'air mais il n'est à utiliser que dans des logements bien isolés et étanches à l'air.
- Si vous remplacez les châssis, il est recommandé de placer des dispositifs d'alimentation en air dans les locaux secs, ce qui est obligatoire lors de certaines rénovations.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Avenue Adolphe Lacomblé 14, 1030 SCHAERBEEK

Certificat PEB N°: 20130507-0000159604-01-5

Certificat PEB valide jusqu'au:

07/05/2023

3

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

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

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.



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

Avenue Adolphe Lacomblé 14

1030 SCHAERBEEK

Appartement 1ier étage

Superficie:

114 m²



Certificat PEB valide jusqu'au:

07/05/2023

1

Performance énergétique du bâtiment

Très économe

<= 45 **A**

46 - 95 **B**

96 - 150 **C**

151 - 210 **D**

211 - 275 **E**

276 - 345 **F**

> 345 **G**

Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

Très énergivore



Consommation par m² [en kWhEP/m²/an]

384

Consommation totale [en kWhEP/an]

43.959

2

Emissions CO2

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

PEU

BEAUCOUP

115

3

Recommandations

Les 3 premières recommandations pour améliorer la performance énergétique sont:

1. Prévoir un thermostat d'ambiance programmable.
2. Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.
3. Isoler les murs extérieurs.

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

4

Informations administratives

Certificat délivré le: 07/05/2013

Certificat PEB n°: 20130507-0000159604-01-5

Affectation:

Habitation individuelle

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

Si oui, est-elle conforme?

Oui | Non



Présence d'un rapport de diagnostic:



Coordonnées du certificateur PEB:

Nom: LAMMENS Murphy

Société:

Numéro d'agrément:

001058402



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Avenue Adolphe Lacombé 14, 1030 SCHAERBEEK

Certificat PEB N°: 20130507-0000159604-01-5

Certificat PEB valide jusqu'au:

07/05/2023

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.

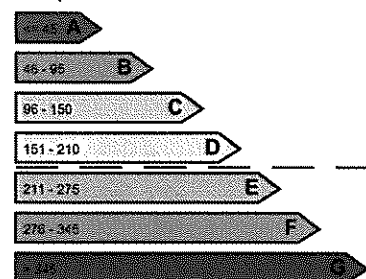
Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter: plaintes-certibru@environnement.irisnet.be

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

1 Performance énergétique du bâtiment

Les classes A à E possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
Les habitations les plus performantes qui soient appartiennent à la classe A+, les plus énergivores à la classe G.

La classe énergétique de l'habitation est indiquée dans la flèche.
Elle est déterminée sur base de la consommation par m².



Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

La ligne en pointillés représente la performance énergétique moyenne des habitations du parc immobilier de la Région, à la date de l'établissement de ce certificat.
Si la classe énergétique de votre habitation se situe au-dessus de cette limite, elle consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des habitations bruxelloises.

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]

384

Consommation totale [en kWhEP/an]

43.959

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.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Avenue Adolphe Lacomblé 14, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20130507-0000159604-01-5
Certificat PEB valide jusqu'au: 07/05/2023

3

Recommandations

Annexe

Ce certificat contient uniquement des mesures pour l'amélioration d'installations individuelles. Des conseils pour améliorer le système de chauffage collectif peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique ou un diagnostic du système de chauffage par un professionnel agréé. Le diagnostic du système de chauffage est un acte obligatoire pour les chaudières de plus de 15 ans.

De nombreuses Primes Energie régionales sont également disponibles pour le secteur du logement collectif.
www.bruzellesenvironnement.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

Avenue Adolphe Lacomblé 14, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20130507-0000159604-01-5
Certificat PEB valide jusqu'au: 07/05/2023

4

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