



Michaux  
Thiebaut

Notaires - Notarissen - Notaries

Etude Michaux & Thiebaut  
Notaires - Notarissen - Notaries  
Boulevard Saint-Michel, 78  
1040 Etterbeek  
Tel: 02/736.31.24  
Fax: 02/736.38.64  
info@mtnotaires.be

Bruno Michaux & Marie Thiebaut,  
Notaires Associés SRL  
TVA BE 738.390.031 BTW

ACTE	ANN. O/N	ANTENNE	PERCEPTION PROPOSEE
2026/ 0608	Oui : PEB	Brux 5	50 €

Dossier 2536217-/DBR-gj

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES EN LIGNE SUR  
BIDDIT.BE**

**L'AN DEUX MIL VINGT-SIX.**

**Le vingt avril**

Devant Nous, **Bruno MICHAUX**, Notaire à Etterbeek,

**Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur  
biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :**

Dénommé ci-après "**le vendeur**" / "**le propriétaire**".

Ces 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 ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

***Coordonnées de l'étude***

Bruno MICHAUX, Marie THIEBAUT, et Florence De Ridder  
srl « Bruno Michaux & Marie Thiebaut, notaires associés »

Boulevard Saint-Michel 78

1040 Etterbeek

Tel : 02/736.31.24 – Fax : 02/736.38.64

[info@mtnotaires.be](mailto:info@mtnotaires.be)

Joignable du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00.

\*\*\*

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE D'UCCLE – 6e division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « PALAIS CHARLEMAGNE  
PAVILLON IV » sur et avec terrain situé avenue de l'Aulne, n°102 contenant en  
superficie d'après mesurage de dix-sept ares sept centiares (17a 07ca), cadastré suivant  
titre transcrit section A numéro 190/L/2 pour dix-sept ares sept centiares (17a 07ca) et

suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0190L2P0000 pour la même contenance.

**1) Le local n° 33, à usage de bureaux, situé au rez-de-chaussée, « côté avenue » à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'Avenue de l'Aulne et comprenant**

:

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit, avec sa porte d'entrée donnant sur le hall commun, et dans les sous-sols la cave, n° 33.

b) en copropriété et Indivision forcée : les dix-huit/millièmes (18/1.000) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

**2) L'appartement n° 34, situé au rez-de-chaussée, côté parc à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'Avenue de l'Aulne et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall, une cuisine avec évier et vide poubelles, un living, une salle de bains, un placard pour compteurs, un W.C. un dégagement, une chambre, une chambre donnant sur le jardin privé, une terrasse, un jardin privé, et dans les sous-sols la cave, n° 34.

b) en copropriété et Indivision forcée : les vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

**3) Le garage n° 10, situé dans les sous-sols et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec son volet mécanique.

b) en copropriété et Indivision forcée : les quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Identifiant parcellaire numéro 0190L2P0002 sous A.REZ/33.34/C33.34-G10 pour un revenu cadastral non indexé de deux mille trois cent quarante-sept euros (2.347,00 EUR).

**Il est attiré l'attention que le local à usage de bureaux a été intégré dans l'appartement formant un seul lot.**

**Acte de base**

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés :

- à l'acte de base initial reçu par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le 15 janvier 1962, transcrit à la conservation des hypothèques Bruxelles II le 20 mars suivant, volume 05226, numéro 7 ;

- à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Carl OCKERMAN, à Bruxelles, le 12 janvier 1998, transcrit à la conservation des hypothèques Bruxelles II le 11 mars suivant, volume 12471, numéro 3.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles 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 les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et 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

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exige d'autre titre qu'une expédition des présentes.

## Mise à prix

La mise à prix s'élève à \*\*\*\*\***DEUX CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (217.000,00€)**.

## La prime

Il n'existe pas de bénéfice de prime comme indiqué à l'article 15 des conditions générales.

## Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (€ 1.000,00)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (€ 1.000,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, 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 5 mai 2026 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **mercredi 13 mai 2026 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

## Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en la justice de Paix d'Uccle, Place Jean Vander Elst, 29 à 1180 Uccle, le mercredi 20 mai 2026 à 15 heures 30**.

À cette date et heure, l'acquéreur et le vendeur doivent être présents pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire peut ajuster la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, tout en respectant le délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente ci-après.

## Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, dans les plages horaires suivantes :

- chaque **mercredi de 10 heures à 12 heures**, à partir du 15 avril 2026 jusqu'au 6 mai 2026 inclus.
- chaque **samedi de 10 heures à 12 heures**, à partir du samedi 18 avril 2026 jusqu'au samedi 9 mai 2026 inclus.

Le premier jour de visite est fixé le mercredi 15 avril 2026.

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 ou en fonction des demandes spécifiques.

## Publicité

La publicité de la vente sera assurée au minimum de la manière suivante :

- par l'affichage d'au moins 1 panneau sur le bien lui-même ;
- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit et
- un reportage photo + plan

- sur internet (au moins sur immoweb.be) avec des photos.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance - Occupation**

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'acquéreur d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut 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'acquéreur 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 charges accessoires, en principal et 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'acquéreur, 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 fermiers.

**Le vendeur déclare que le bien est libre de tout bail et droit d'occupation généralement quelconque, qu'il soit rémunéré ou non, précaire ou non, et avec le contenu qui s'y trouve. S'il devait rester du mobilier ou des encombrants, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.**

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant 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 (ont) 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.

Le vendeur déclare que le bien n'est concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle.

### **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 aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi. Le vendeur déclare que la descente d'eau située dans le cagibi de la cuisine fuit. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

### **Limites - Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien 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'acquéreur, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan, s'il en est.

### **Mitoyennetés- Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

### **Conditions spéciales**

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou du titre de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'acquéreur 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'acquéreur 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 (garantie décennale)**

L'acquéreur est de même 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.

### **Copropriété**

#### **1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur.**

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été reçu par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le 15 janvier 1962, transcrit à la conservation des hypothèques Bruxelles II le 20 mars suivant, volume 05226, numéro 7 et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Carl OCKERMAN, à Bruxelles, le 12 janvier 1998, transcrit à la conservation des hypothèques Bruxelles II le 11 mars suivant, volume 12471, numéro 3.

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. La présente vente se fait et est acceptée sous les charges, clauses et conditions stipulées dans les statuts susmentionnés.

L'acquéreur devra se conformer à tous les droits et obligations stipulés dans cet acte. Une copie des statuts est mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Une copie des statuts sera remise à l'acquéreur après complet paiement du prix.

Ces documents sont réputés faire intégralement partie de cet acte.

L'acquéreur est également tenu de respecter les décisions de l'assemblée générale. Tous les actes de transfert ou de déclaration de propriété ou de jouissance, y compris la location, mentionneront expressément que les nouveaux acquéreurs ont une connaissance complète de l'acte de base avec le règlement de copropriété et qu'ils s'engagent à en respecter les termes, ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et sur le fait que les dispositions d'ordre public priment sur les dispositions de l'acte de base qui seraient en contradiction avec elles.

## 2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 27 novembre 2025 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société IODIS SRL, à 1000 Bruxelles, a répondu par mail daté du 28 novembre 2025. L'acquéreur recevra une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic. Le courrier, les documents et informations sont également mises à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

## 3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les candidats-acquéreurs ont été informés par le notaire instrumentant que, conformément à la loi, nonobstant toute clause contraire, ils sont tenus au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil, à l'égard de la copropriété.

### 1. Charges communes ordinaires

Elles seront supportées par l'acquéreur à compter du jour où l'adjudication sera définitive, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part dans le fonds de roulement du lot cédé sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et demandée au copropriétaire entrant.

### 2. Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

### 3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne sera pas remboursée par l'acquéreur au vendeur.

### 4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après l'entrée en jouissance de l'acquéreur à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### 5. Frais

Tous les frais d'informations et de remise des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

### 6. Adresse des parties

Dans le cas où il y a un syndic pour l'immeuble, le notaire soussigné communiquera à ce dernier la date de l'acte dans les trente jours à compter de l'adjudication, ainsi que l'identification du bien vendu, l'identité, l'adresse actuelle et l'éventuelle nouvelle adresse des parties.

### 7. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance de son obligation de garantir l'acquéreur 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 de l'obligation du notaire instrumentant à veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 53.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

## **Dispositions administratives**

### **URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

#### 1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux obtenus, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune. Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### 2. Descriptif sommaire

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

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

Il revient à l'acquéreur de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire instrumentant ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

### 3. Situation existante

Il déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier,

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de bureau, logement, cave et garage**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, 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 toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qu'il sera précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article. Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

### 4. Lettre de la commune

Conformément aux articles 275, 276 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Uccle de lui délivrer ces renseignements relatifs au bien.

A cette demande était annexé le descriptif sommaire requis par le CoBAT.

La réponse de la Commune en date du 3 février 2026 suivant, stipule littéralement ce qui suit :

*Monsieur le Notaire,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 28/11/2025, concernant le bien sis Avenue de l'Aulne 102 cadastré Section 21616A0190/00L002, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

##### **1. En ce qui concerne la destination :**

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA n° 35 Quartier Vossegat (partie SE) approuvé par arrêté royal en date du 02/06/1961.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

**2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 35 précité sont d'application : articles : I - Généralités; II - Zone de construction à appartements multiples ; III - Zone de cours, jardins et parcs ; IV - Zone de recul ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

**3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

**4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

**5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

**6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

**7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé royal.

Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au communal ;

**8. Autres renseignements :**

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet :

<https://environnement.brussels/citoven/lenvironnementbruxelles/>

[renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol/](https://environnement.brussels/citoven/lenvironnementbruxelles/renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol/);

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRE ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA;
- En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-9424-2015	Exploitation des parkings couverts et en plein air	Délivré	05/02/2016	05/02/2031

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-22548-1962	Immeuble à appartements	Délivré	29/03/1962
16-43808-2017	Isoler les façades latérales et les retours jusqu'aux terrasses	Délivré	24/05/2018
16-46858-2023	Remplacer et rehausser les garde-corps de l'ensemble de l'immeuble	Délivré	13/06/2023

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle - consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

**2. En ce qui concerne l'affectation :**

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien.

**Immeuble à appartements avec garages et caves en sous-sol.**

**A l'avant gauche, un bureau**

**A l'arrière, un appartement comprenant deux chambres, une terrasse et un jardin.**

Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

**3. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

***Après analyse du permis n° 16-22548-1962, nous constatons une divergence entre la situation de droit et la situation de fait. En effet, des travaux non structurels ont été réalisés en vue de créer des ouvertures entre le bureau et l'appartement, entraînant ainsi la réunification de ces deux unités et modifiant l'affectation de bureau en logement, ce qui constitue une infraction urbanistique ».***

Une copie de cette lettre sera mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera remise à l'acquéreur après paiement intégral du prix.

**5. Expropriation – Alignement - Emprise**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**6. Registre du Patrimoine immobilier**

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

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

**7. Canalisations**

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur 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.

**8. Prémption**

Le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de prémption ou droit de préférence légal, réglementaire ou conventionnel

**Code bruxellois du Logement**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur a déclaré que le bien prédécrit :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- **n'est pas** pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

- ne fait pas l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

## **Environnement – gestion des sols pollués**

### **1. Permis**

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

### **2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 4 et 5 décembre 2025, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Ces attestations stipulent notamment textuellement ce qui suit :

#### ***« 2. Catégorie de l'état du sol et obligations***

**CATEGORIE : AUCUNE. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.**

*Obligations : Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.*

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol»*

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol 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.

## **Dossier d'intervention ultérieur**

Le vendeur a été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière **négative** et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

## **Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien prédécrit 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), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 3 mars 2026 dressé par l'organisme Certinergie, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Il reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et 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 l'original du procès-verbal du vendeur suite au paiement du prix et des frais.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie <http://economie.fgov.be/energy/electricity>.

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260317-0000747028-01-8 et se rapportant au bien prédécrit **et dont la copie figure en annexe des présentes**, a été établi par Monsieur KAKUMBA TSHIBWABWA Peter de Certinergie le 17 mars 2026 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- date de fin de validité du certificat : **17/3/2036**.

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

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif du bien vendu dès réception du paiement du prix et des frais.

### **Obligation de rénovation énergétique**

Le notaire attire l'attention des parties, qui le reconnaissent, sur les dispositions de l'Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti (COBRACE) publiée au Moniteur Belge du 22 mars 2024, p. 35579.

L'article 16, §2 de ladite ordonnance modifie notamment l'article 2.2.3, §2 du COBRACE en prévoyant que les unités PEB rentrant dans la catégorie «habitations individuelles de différents types» visée à l'annexe 2.1, 5, a) du COBRACE répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

- 1°) à 275 kWh/m<sup>2</sup> par an (équivalent actuel de la classe énergétique E) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;
- 2°) et à 150 kWh/m<sup>2</sup> par an (équivalent actuel de la classe énergétique C) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition.

La date d'entrée en vigueur de l'article 16, §2 de l'ordonnance doit toutefois encore être déterminée par le Gouvernement (article 79, §1er de l'ordonnance).

### **Aléa d'inondation**

L'adjudicataire déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement que le bien vendu est situé en zone d'aléa faible d'inondation. L'adjudicataire avoir reçu, antérieurement aux présentes, copie de ladite carte.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou

l'exactitude, ce que la partie acquéreur confirme bien savoir et accepter.  
<https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f>

### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour **quitte et libre** de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **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 les périls connexes.

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance, 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 terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **Absence de condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire**

**Cette vente ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'obtenir un crédit (hypothécaire).**

## **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'acquéreur, 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, entre autres, 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 vers 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'acquéreur, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'acquéreur 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.

### **Le 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*

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 supérieur 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 tous moments, 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 au retrait du bien de la vente, 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, comparetse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La 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 adjugé. 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 PV 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 ;
- retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- 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 adjugé 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 adjugé 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**

**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.

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. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

**Article 16.** Pas d'application.

### **Subrogation légale**

**Article 17.** L'acquéreur 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, 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur (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'acquéreur, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

**Article 19.** L'acquéreur colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers acquéreur. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une éléction de command par l'acquéreur colicitant n'est pas permise.

#### **Porte-fort**

**Article 20.** L'enchérisseur à qui le bien est adjugé 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 acquéreur est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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'acquéreur, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'acquéreur, 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'acquéreur seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### **Prix**

**Article 24.** L'acquéreur 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'acquéreur 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 et Région wallonne)**

**Article 25.** Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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-huit pour cent (28,00 %), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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

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'acquéreur 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.

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'acquéreur : 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'acquéreur 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'acquéreur devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et 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 la 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'acquéreur, 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'acquéreur défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'acquéreur défaillant.

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

**Résolution de la vente :** La résolution de la vente a lieu de plein droit, sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'acquéreur 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'acquéreur, qui justifient la résolution de la vente.

**Nouvelle vente – Revente sur folle enchère :** Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'acquéreur défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquéreur 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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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'acquéreur** : 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'acquéreur.
- **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'acquéreur 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.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- Madame Michèle VANDROOGENBROECK, collaboratrice du notaire soussignée, élisant domicile en son étude ;
- Madame Gisèle JORIS, collaboratrice du notaire soussignée, élisant domicile en son étude ;
- Madame Delphine BRANDHOF, collaboratrice du notaire soussignée, élisant domicile en son étude.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acquéreurs et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle

enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc.; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

### **Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Conformément à la loi sur les hypothèques, le notaire instrumentant authentifie les données concernant les parties au présent acte au vu des documents officiels requis par la loi.

### **Capacité des parties**

Toutes les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;

- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;

et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

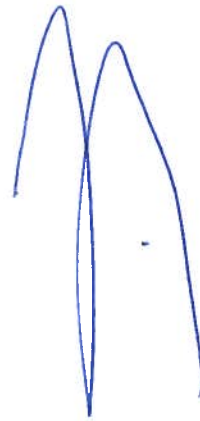
**DONT PROCES-VERBAL**, établi aux lieu et date susmentionnée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

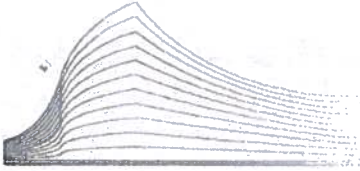
Suivent signatures.

Pour copie conforme.



(Suivent les signatures)





Expédition

	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé <b>19 septembre 2025</b>	le: €	le €	le €
Numéro de rôle <b>25B998</b> <b>23R4064</b>	DÉ:	DE:	DE:

ne pas présenter au receveur

Justice de paix  
du canton  
d'Uccle

**ORDONNANCE**

présenté le
ne pas enregistrer

Le Juge de Paix suppléant décide ce qui suit :

**A LA REQUETE DE**

– **Thomas MERTENS**, avocat, ayant son cabinet sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Broqueville  
116 bte 2

**administrateur des biens**

**DE**

– **Harriet VANHAELEN**, registre national 27082601225, domiciliée à 1180 Uccle, Avenue de l'Aulne  
102/33, résidant à la MRS ALEGRIA, Avenue Henri Simonet 39, à 1070 Anderlecht

**personne protégée**

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Vu la requête déposée au greffe le 22 août 2025 ;

**Motivation**

Par ordonnance rendue le 5 mai 2023 en application de l'article 492/1, §2, alinéa 3, 1°, A.C.C., la  
personne protégée a été déclarée expressément incapable d'aliéner ses biens, sauf représentation par  
son administrateur de biens;

L'administrateur sollicite l'autorisation de vendre ou d'évacuer les meubles garnissant l'ancien domicile  
de la personne protégée et de vendre, via la plateforme BIDDIT, l'immeuble sis Avenue de l'Aulne 102/33  
(RDCh) à 1180 Uccle, les caves n° 33 et 34, ainsi que le garage n°10, le tout pour la somme minimal de  
310.000,00 euros;

Il résulte des termes de la requête qu'il convient de faire droit à la demande dans la mesure précisée ci-  
après ;

**Décision**

Le Juge de Paix,

**Autorise** l'administrateur, agissant au nom et pour le compte de la personne protégée, à :

- **1.** vendre les meubles, et évacuer les rebuts, garnissant l'ancien domicile de Madame Harriet  
VANHAELEN, situé à 1180 Uccle, Avenue de l'Aulne 102/33 ;
- **2.** Vendre, en vente publique, le bien immeuble situé à 1180 Uccle, Avenue de l'Aulne 102/33  
(RdCh), les caves n°33 et 34 ainsi que le garage n°10, le tout pour la somme minimale totale de  
310.000,00 euros ;
- Si le mode de vente BIDDIT est adopté, le prix minimum de vente reste fixé à 310.000,00 euros  
et le procès-verbal d'adjudication devra être signé dans le prétoire du Juge de Paix ;
- **Désigne** l'étude de Maître Bruno MICHAUX, Notaire de résidence à 1040 Etterbeek, Boulevard  
Saint-Michel 78, pour procéder aux opérations relative à la vente publique de ces biens;
- Le notaire soumettra les conditions de la vente à l'approbation du Juge de Paix cantonal;
- **3.** dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office si, et  
seulement si, le prix et les frais sont payés par l'acquéreur ;

**Dit pour droit** que les sommes à revenir à la personne protégée sur le produit des ventes seront versées  
par l'intervention du notaire instrumentant sur un compte épargne ouvert au nom de la personne  
protégée et portant inscription de l'indisponibilité du capital, sauf autorisation du Juge de Paix ;

**Autorise l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout recours ;**

Cette décision a été prononcée à l'audience en chambre du conseil du **vendredi 19 septembre 2025** de la justice de paix du canton d'Uccle, par le Juge de Paix suppléant, **Guy VAN HAMME**, assisté du greffier en chef faisant fonction, **Cindy PEREMANS**.

608  
Signé "NE VARIETUR"  
en annexe à un acte passé  
devant Maître *Blaise Richard*  
Notaire associé à Etterbeek, le  
20/09/26

Signé électroniquement par  
Cindy PEREMANS  
greffier en chef faisant  
fonction  
le 19-09-2025 à 14:30:47  
justice de paix du canton  
d'Uccle

Justice de paix du canton d'Uccle - 258938

Signé électroniquement par  
Guy VAN HAMME  
juge de paix suppléant  
le 19-09-2025 à 14:15:09  
justice de paix du canton  
d'Uccle

FACE ANNULÉE


9

## CERTIFICAT PEB

### Performance énergétique de l'habitation individuelle

numéro: 20260312-TEST  
émis le: xx/xx/xxxx

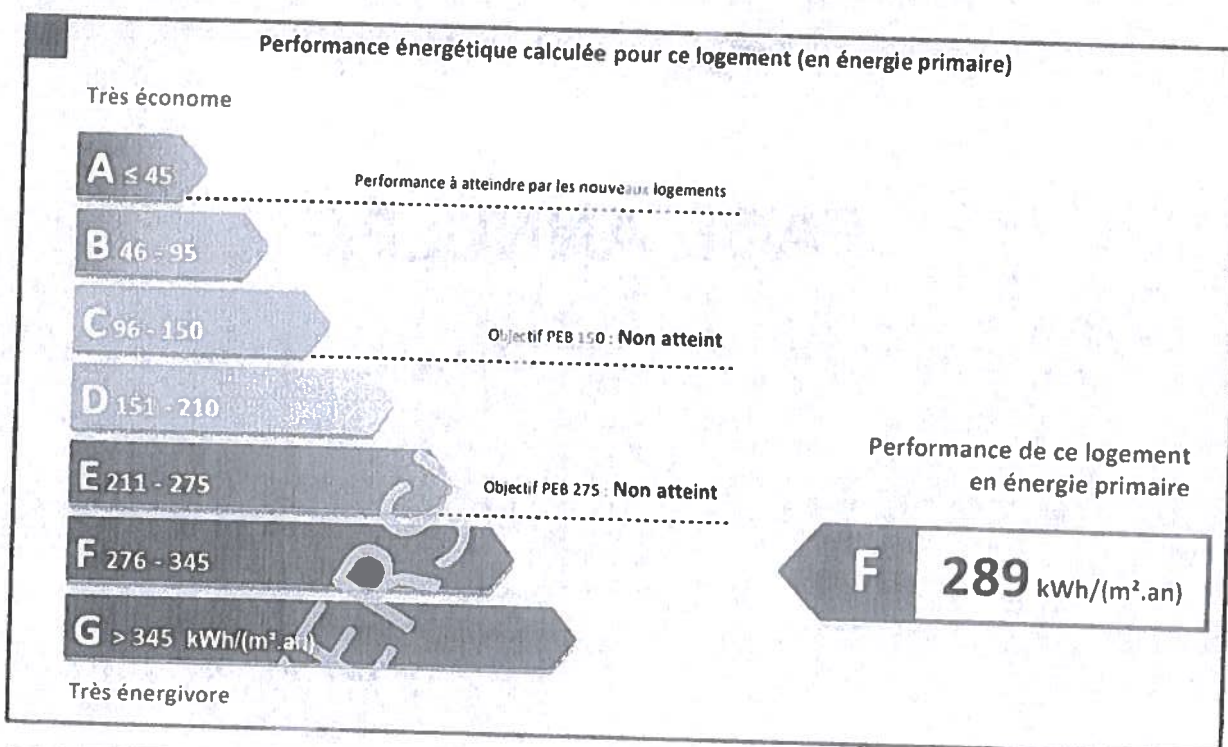
IDENTIFICATION DE L'HABITATION	
Adresse	Avenue de l'Aulne, 102, 8P 33 1180 Uccle
Appartement	rez de chaussée gauche
Superficie brute PEB	140 m <sup>2</sup>



Ce document évalue la performance énergétique de ce logement et permet de comparer de manière objective la performance énergétique des logements bruxellois, indépendamment du comportement des occupants et de leur consommation réelle. Il indique également les objectifs PEB (performance énergétique du bâtiment) à atteindre par tous les logements:

- Objectif PEB 275 : la performance du logement doit être inférieure ou égale à 275 kWh/(m<sup>2</sup>.an) au plus tard le 01/01/2033;
- Objectif PEB 150 : la performance du logement doit être inférieure ou égale à 150 kWh/(m<sup>2</sup>.an) pour le 31/12/2045\*.

Dans un souci d'exemplarité, les logements appartenant aux pouvoirs publics doivent atteindre l'objectif PEB 150 pour le 01/01/2040 au plus tard. Plus d'informations à la page 10.



#### Les étapes-clés pour atteindre les objectifs PEB

1. Discuter des travaux conseillés dans ce certificat PEB avec les copropriétaires lors de l'assemblée générale;
2. Trouver des entrepreneur·ses et demander des devis;
3. Rénover pour atteindre les objectifs PEB 275 pour 2033 et 150 pour 2045\* au plus tard;
4. Mettre à jour le certificat PEB pour prouver l'atteinte des objectifs.

Bénéficiez d'un accompagnement et d'aides financières pour rénover. Plus d'informations à la page suivante.

\* Cette date se situe 20 ans après l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 31 décembre 2025 au plus tôt. Dans ce cas, l'objectif PEB 150 devrait être atteint pour le 31 décembre 2045 au plus tôt.

### Table des matières

Performance énergétique calculée pour ce logement (en énergie primaire) .....	1
Table des matières .....	2
Faites-vous aider pour rénover .....	2
Scénario de rénovation conseillé pour ce logement .....	3
Existe-t-il des dérogations? .....	4
Que se passe-t-il si les objectifs PEB ne sont pas atteints? .....	4
Autres résultats obtenus pour ce logement .....	5
Liste détaillée des travaux conseillés .....	6
Mieux comprendre le certificat PEB .....	9
Les données encodées pour ce certificat PEB .....	12

### Faites-vous aider pour rénover

#### Un accompagnement sur mesure

Faites appel à un-e architecte. Il ou elle pourra vous aider à définir votre projet de rénovation et vous accompagnera tout au long de ce processus. Pour trouver un-e architecte, consultez la liste disponible sur [www.maisonbrussels.be](#).

D'autres services d'accompagnement à la rénovation existent et proposent des services gratuits. Ils vous aident également à comprendre le certificat PEB, vous renseignent sur les primes et vous conseillent sur les travaux à réaliser.

- Vous êtes un-e particulier-ère? Faites appel à Homegrade ou au Réseau Habitat :

[www.homegrade.be](#) - 02 219 40 60 ou 1810

[www.reseauhabitat.be](#)

- Vous êtes un-e professionnel-le, un opérateur immobilier public ou il y a un syndic dans la copropriété ?

Faites appel au facilitateur bâtiment durable: 0800 85 775 / [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels)

#### Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et autres types d'aides financières existent. Le site Renovation vous informe sur toutes les primes et aides dont vous pouvez bénéficier.

[www.renovation.be](#) - 0800 35 270

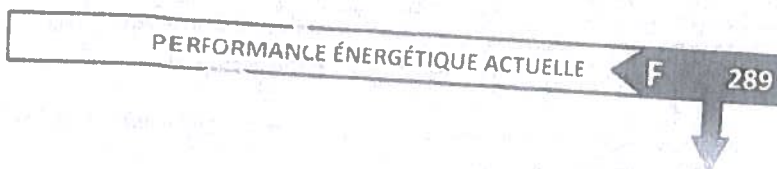
### Scénario de rénovation conseillé pour ce logement

Le scénario de rénovation conseillé ci-dessous indique les recommandations de travaux pour atteindre les objectifs PEB. Ce scénario se base sur la méthode de calcul PEB pour proposer un ordre de travaux qui permet d'obtenir la meilleure performance énergétique. La première recommandation est donc celle qui permet d'améliorer le plus la performance calculée du logement. Le résultat présenté à la fin du scénario est obtenu si tous ces travaux ont été réalisés. Ces travaux sont expliqués en détails dans la partie "Liste détaillée des travaux conseillés" en page 6.

Un autre scénario est possible! En effet, ce scénario prend en compte uniquement les gains énergétiques et ne prend pas en compte d'autres éléments comme la salubrité, par exemple. Vous êtes libre de modifier l'ordre des travaux ou d'en faire d'autres. Pour vous assurer d'atteindre les objectifs PEB, faites simuler l'économie d'énergie de ces autres rénovations par le-la certificateur-trice PEB qui a établi ce certificat PEB.

Pour budgétiser et réaliser vos travaux, nous vous conseillons de faire appel à un-e architecte, un bureau d'étude ou un-e entrepreneur-euse. Si vous en avez la possibilité, privilégiez une rénovation globale. Plutôt que de cumuler les chantiers les uns après les autres, rénover globalement est plus efficace et avantageux économiquement.

Enfin, tous les logements de cette copropriété doivent atteindre les objectifs PEB. Parlez-en à votre syndic ou à vos co-propriétaires pour rénover ensemble.



OBJECTIF PEB 275 ATTEINT ✓

- 1 **Isoler le plancher**  
Copropriété
- + 2 **Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)**
- + 3 **Compléter le système de ventilation**
- + 4 **Isoler la façade**  
Copropriété
- + 5 **Remplacer les fenêtres (profilés, vitrage et panneau)**
- + 6 **Améliorer l'isolation des façades**  
Copropriété
- + 7 **Remplacer le double vitrage actuel par un vitrage plus performant**



Diminution de la consommation d'énergie primaire calculée après rénovation de ce logement: 61%

### Explication des symboles

#### Copropriété



Cette habitation fait partie d'une copropriété. Les travaux marqués par ce signe doivent généralement être approuvés et mis en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

#### Existe-t-il des dérogations?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs PEB en 2033 et 2045\*. Toutefois, en cas d'infaisabilité, il sera possible d'adapter l'objectif à atteindre en demandant une dérogation. La demande devra être justifiée et devra se baser sur l'un de ces critères:

- Raison technique;
- Raison fonctionnelle;
- Raison économique.

Les critères et modalités concrètes de demande de dérogation pour les objectifs PEB 275 et 150 sont communiqués sur le site de Bruxelles Environnement.

Pour les logements classés et inscrits sur la liste de sauvegarde, l'objectif PEB pourrait être adapté lors de l'introduction du permis d'urbanisme.

Les délais : les demandes de dérogation devront être justifiées et introduites au plus tard un an avant l'échéance. Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être fixé sur l'octroi ou non de cette dérogation.

#### Que se passe-t-il si les objectifs PEB ne sont pas atteints?

Si ce logement n'atteint pas les objectifs PEB, le propriétaire et l'association des co-propriétaires pourraient recevoir une amende administrative. Cette amende prend en compte l'écart entre la performance énergétique du logement et l'objectif à atteindre.

Plus d'informations sur le site de Bruxelles Environnement : <https://www.bruxellesenvironnement.be>.

\* Cette date se situe 20 ans après l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 31 décembre 2025 au plus tôt. Dans ce cas, l'objectif PEB 150 devrait être atteint pour le 31 décembre 2045 au plus tôt.

# CERTIFICAT PEB

## Performance énergétique de l'habitation individuelle

numéro:20260312-TEST

### Autres résultats obtenus pour ce logement





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

Les émissions de CO<sub>2</sub> calculées pour ce logement dépendent de sa consommation d'énergie calculée ainsi que des sources d'énergie utilisées (électricité, gaz, mazout,...) :



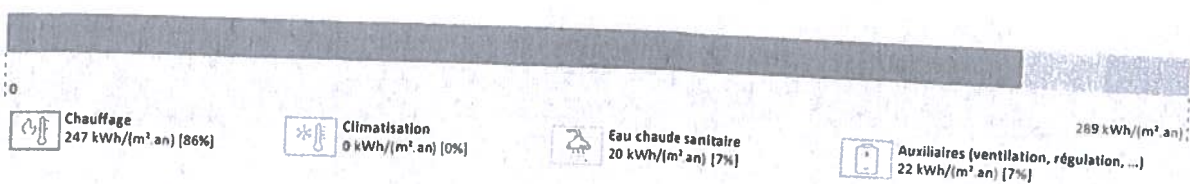
#### Energies renouvelables et production d'électricité sur site

Le résultat du certificat PEB prend en compte la présence d'installations utilisant de l'énergie renouvelable ou produisant de l'électricité sur site. Les systèmes listés ci-dessous ont été pris en compte pour ce logement :

	Installation solaire thermique	Absente
	Installation solaire photovoltaïque	Absente
	Cogénération	Absente
	Pompe à chaleur	Absente

#### Répartition de la consommation d'énergie primaire

La consommation d'énergie primaire calculée pour ce logement vaut 40.423 kWh/an. Le graphe ci-dessous montre la répartition par m<sup>2</sup> et par poste :



Liste détaillée des travaux conseillés

La liste ci-dessous détaille l'ensemble des recommandations du scénario de rénovation proposé dans ce certificat PEB. 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.

Certaines recommandations présentent une valeur U existante et après travaux. 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 : on considère que la paroi concernée a été isolée de telle sorte à arriver à la valeur U indiquée après travaux. Si vous mettez en oeuvre une des recommandations ci-dessous, n'hésitez pas à communiquer ces valeurs U à votre entrepreneur·euse.

Pour mettre en oeuvre les travaux conseillés par ce certificat PEB, faites appel à un·e architecte et trouvez plus d'informations en consultant les brochures de Homegrade: <http://www.région.bruxelles-capitale.be/publications>.

1

Isoler le plancher

*Ce plancher n'est pas isolé ou aucune preuve d'isolation n'existe. Un plancher ou dalle de sol non isolé entraîne une perte de chaleur importante et crée une sensation de froid chez l'occupant.*



copropriété

La meilleure solution pour diminuer les pertes de chaleur par un sol en contact avec une cave ou l'extérieur est de l'isoler par le dessous quand c'est possible. La pose d'un isolant dans une structure portante en bois est aussi possible mais peut entraîner le démontage du revêtement de sol ou du plafond de la cave.

Objet des travaux	Valeur U actuelle W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U après travaux W/(m <sup>2</sup> .K)	Surface m <sup>2</sup>	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Plancher en contact avec l'extérieur ou une cave	1,33	0,24	140,10	97,3

2

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 ( $U_g \leq 1,1 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$ ), ainsi qu'un profilé donnant à l'ensemble un coefficient thermique  $U_w$  ne dépassant pas  $1,5 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$  (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 actuelle Fenêtre $U_w$ / Vitrage $U_g$ W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U après travaux 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 bois à simple vitrage	5,08 / 5,80	1,50 / 1,10	14,60	28,9



3

### 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	absent	pulsion	
	Chambre	absent	pulsion	
Locaux humides	Salle de bain	présent		
	Toilette	présent		
	Cuisine	absent	extraction	

Si installation double flux (avec récupération de chaleur)

27,8

4

### Isoler la façade



*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.*

copropriété

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 œuvre (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 et apporter un point d'attention aux fenêtres et aux portes est toujours recommandé. Afin de limiter les risques de condensation, un système de ventilation complet est indispensable.

Objet des travaux	Valeur U actuelle W/(m <sup>2</sup> .K)	Valeur U après travaux W/(m <sup>2</sup> .K)	Surface m <sup>2</sup>	Economie d'énergie kWh/(m <sup>2</sup> .an)
Façade avant	1,70	0,24	9,53	8,5

### 5 Remplacer les fenêtres (profilés, vitrage et panneau)

*Ces fenêtres n'atteindront jamais une qualité thermique suffisante, même en remplaçant le vitrage par un vitrage très performant.*



Remplacer la fenêtre par une fenêtre avec un vitrage performant ( $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ) et un panneau isolé, ainsi qu'un profilé donnant à l'ensemble un coefficient thermique  $U_w$  ne dépassant pas  $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  (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 actuelle Fenêtre $U_w$ / Vitrage $U_g$ $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Valeur U après travaux Fenêtre $U_w$ / Vitrage $U_g$ $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Surface $\text{m}^2$	Economie d'énergie $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{an})$
Châssis bois à double vitrage et panneau non isolé	2,90 / 2,90	1,50 / 1,10	6,66	5,1

### 6 Améliorer l'isolation des façades



*Les façades ci-dessous ne sont pas assez isolées ou les informations techniques sur l'isolant sont insuffisantes. L'isolant permettra de faire des économies d'énergie et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur en éliminant l'effet de paroi froide.*

copropriété

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet des travaux	Valeur U actuel $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Valeur U après travaux $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Surface $\text{m}^2$	Economie d'énergie $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{an})$
Façade avant	0,31	0,24	14,92	0,6
Façade arrière	0,31	0,24	27,55	1,2
Façade gauche	0,31	0,24	31,37	1,3
			73,84	3,1

### 7 Remplacer le double vitrage actuel par un vitrage plus performant



*La performance thermique d'une fenêtre dépend principalement de la valeur isolante du vitrage lorsque les profilés sont de fabrication récente.*

Remplacer le double vitrage par un double vitrage de qualité ( $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ) permet d'atteindre un niveau de performance thermique satisfaisant à un coût inférieur au remplacement du châssis complet.

Objet des travaux	Valeur $U_g$ existante $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Valeur $U_g$ améliorée $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Surface $\text{m}^2$	Economie d'énergie $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{an})$
Châssis bois à double vitrage	2,90	1,10	5,19	6,3

### Mieux comprendre le certificat PEB

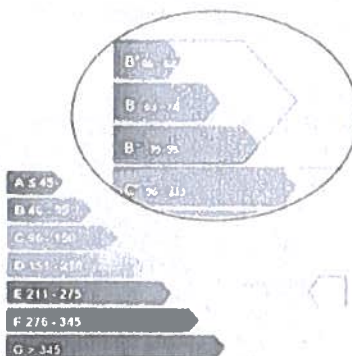
#### Comment les indicateurs de performance énergétique sont-ils calculés ?

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 la "Performance à atteindre pour les nouveaux logements" 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 2026. Depuis le 2 juillet 2008, des exigences PEB sont en effet 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.maisonbruxelles.be/fr/avis/peb](http://www.maisonbruxelles.be/fr/avis/peb).

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-la propriétaire ou son intermédiaire doit, lors d'une mise en vente ou une mise en location, annoncer dans toute publicité (petites annonces, affiches, Internet ...) la classe énergétique mentionnée sur le certificat PEB.

#### 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'absence 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).

Plus d'informations dans l'info-fiche : « Le résultat du certificat PEB » : [www.maisonbruxelles.be/certificatpeb](http://www.maisonbruxelles.be/certificatpeb).

Attention, la performance indiquée sur le certificat PEB est exprimée en kWh d'énergie primaire. Plus d'infos ci-après.



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

## CERTIFICAT PEB

Performance énergétique de l'habitation individuelle

numéro:20260312-TEST

### 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. Ainsi, conventionnellement :

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

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

Ce certificat PEB reste valide jusqu'au xx/xx/xxxx, 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 Renolution



RENOLUTION est le nom de la Stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale qui vise à relever le défi climatique, tout en améliorant le confort de vie des Bruxellois-es et en réduisant leurs factures énergétiques. Objectif : un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/(m<sup>2</sup>.an) d'énergie primaire pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050 (en incluant les logements neufs), soit une consommation moyenne divisée par 2 par rapport à la situation actuelle. L'effort sera considérable, mais nécessaire. Pour atteindre cet objectif, la Région cible en premier lieu les passoires énergétiques : 275 kWh/(m<sup>2</sup>.an) pour 2033 puis 150 kWh/(m<sup>2</sup>.an) pour chaque logement. Le secteur tertiaire répondra 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.

Plus d'infos : [www.renovationbrussels.be/](http://www.renovationbrussels.be/)

### Les obligations pour les logements publics

Pour des raisons d'exemplarité, les pouvoirs publics sont soumis à des obligations plus strictes. Pour 2040 :

- La performance énergétique de chaque logement public doit être inférieure ou égale à 150 kWh/(m<sup>2</sup>.an);
- La performance énergétique moyenne des logements publics de chaque opérateur immobilier public devra être inférieure ou égale à 100 kWh/(m<sup>2</sup>.an). Les logements classés ou inscrits à la liste de sauvegarde en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) sont exclus de cette moyenne.

**Qu'est-ce qu'un logement public?** Il s'agit d'un logement détenu par un opérateur immobilier public : une commune, un Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.), une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société Immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB).

## CERTIFICAT PEB

Performance énergétique de l'habitation individuelle

numéro:20260312-TEST

### 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.e professionnel.le agréé.e : [wwwenvironnement.brussels/piere-sioudis-chauffage](http://wwwenvironnement.brussels/piere-sioudis-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 contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage.
2. Le rapport de diagnostic PEB du système de chauffage.
3. L'attestation de contrôle périodique pour le chauffe-eau de l'installation sanitaire.



Des informations complètes sont disponibles sur [wwwenvironnement.brussels/chauffage](http://wwwenvironnement.brussels/chauffage).

### FAQ et informations supplémentaires

Retrouvez les questions fréquemment posées au sujet du certificat PEB ainsi qu'une info-fiche qui explique le résultat d'un certificat PEB sur notre site internet : [wwwenvironnement.brussels/certificat-peb](http://wwwenvironnement.brussels/certificat-peb).

### Des questions concernant ce certificat PEB ?

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

#### 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.

#### 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-peb@environnement.brussels](mailto:info-peb@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 : KAKUMBA TSHIBWABWA Peter

Version de la méthode de calcul : V 01/2017

Société :

Version du logiciel de calcul : 1.0.10



Numéro d'agrément : 001848842

### Les données encodées pour ce certificat PEB

Cette partie reprend les données encodées par le-la certificateur-trice ainsi que les documents dont il-elle les a extraites. Ce rapport fournit également 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.

**Véritable rôle de transparence:** ces données rendent le certificat PEB totalement transparent car il est possible de vérifier les données encodées par le-la certificateur-trice PEB.

**Valeurs par défaut:** Si vous n'avez pas de pièce justificative pour démontrer la présence d'un élément à intégrer dans le calcul, le-la certificateur-trice PEB prendra en compte une valeur par défaut. Pour l'isolation des murs par exemple, la valeur par défaut est fixée en fonction de l'année de construction. Les valeurs par défaut sont, presque systématiquement, défavorables. C'est pourquoi il est essentiel de transmettre les pièces justificatives au certificateur ou à la certificatrice PEB.

#### Légende

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

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

Les valeurs par défaut et défavorables sont signalées par un point d'exclamation dans un cadre rouge.



### Description de l'habitation certifiée

**Date de la visite** 03/03/2026

**Description** Les volumes pris en compte pour définir le volume protégé sont toutes les pièces du logement.

Les parois de déperditions sont:

- Façade avant (coté rue);
- Façade arrière (coté terrasse);
- Façade gauche;
- Plancher du rez de chaussée vers les caves.

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

Référence de l'acte de base : non communiqué	Année de construction : 1964 <span style="float:right">2</span>
Etage : N+00	Orientation du bâtiment : Sud-Ouest
Volume protégé : 437 m <sup>3</sup>	Masse thermique : Mi-lourd ou peu lourd <span style="float:right">1</span>
Superficie brute PEB : 140 m <sup>2</sup>	

L'année de construction est basée sur la date d'octroi du permis.

### Liste des preuves acceptables

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

Catégorie	N°	Date	Nom (& Description)
Photos	1	03/03/2026	Photos de visite
Permis	2	29/03/1962	Openpermits
Photos	3	01/03/1963	Intercalaire fenêtre F7
Attestation de réception PEB	4	01/07/2015	Attestation de réception
Factures	5	23/10/2014	Factures

### Parois de déperdition

#### I. FACADES, FENÊTRES ET PORTES

	Surface totale paroi	Surface ouvertures	=	Surface nette
Façade avant	30,89 m <sup>2</sup>	6,44 m <sup>2</sup>		24,45 m <sup>2</sup>
Façade arrière	37,75 m <sup>2</sup>	10,20 m <sup>2</sup>		27,55 m <sup>2</sup>
Façade gauche	41,18 m <sup>2</sup>	9,81 m <sup>2</sup>		31,37 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)
M2 type façade principale commune	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	9,53 m <sup>2</sup>	Extérieur	SO	Commun	1,70

Fenêtres	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
M2b type façade principale commune	Finition + épaisseur ≥ 30cm	12 cm de EPS 5	?	-	14,92 m <sup>2</sup>	4,59

Fenêtres	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Simple vitrage, Châssis bois	-	Oui, volets	+00	2,24 m <sup>2</sup>	4,59



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

## CERTIFICAT PEB

Performance énergétique de l'habitation individuelle

numéro:20260312-TEST

### Les données encodées pour ce certificat PEB

Façade arrière	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
M2b type façade principale commune	Finition + épaisseur ≥ 30cm	12 cm de EPS 5	?	-	27,55 m <sup>2</sup>	Extérieur	NE	Commun	0,31

Fenêtres	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Simple vitrage, Châssis bois	-	Oui, volets	+00	1,44 m <sup>2</sup>	4,59
	Double vitrage (75%), Panneau non-isolé (25%), Châssis bois	1963 3	Oui, volets	+00	6,66 m <sup>2</sup>	2,72
	Double vitrage, Châssis bois	1963 3	Oui, volets	+00	2,10 m <sup>2</sup>	2,75

Façade gauche	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
M2b type façade principale commune	Finition + épaisseur ≥ 30cm	12 cm de EPS 5	?	-	31,37 m <sup>2</sup>	Extérieur	NO	Commun	0,31

Fenêtres	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Simple vitrage, Châssis bois	-	Oui, volets	+00	3,36 m <sup>2</sup>	4,59
	Simple vitrage, Châssis bois	-	Oui, volets	+00	3,36 m <sup>2</sup>	4,59
	Double vitrage, Châssis bois	1963 3	Oui, volets	+00	3,09 m <sup>2</sup>	2,75

## II. PLANCHERS

	Surface totale paroi
Plancher - Rez de chaussée	140,10 m <sup>2</sup>

Plancher - Rez de chaussée	Type	Isolation	Renovée en	Surface nette	Contact avec	Statut	U (W/m <sup>2</sup> .K)
P2 Plancher sur Cave	Standard	Inconnue	-	140,10 m <sup>2</sup>	Cave	Commun	1,33

### Les données encodées pour ce certificat PEB

#### 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

###### PROD1 Hoval UltraGas 575

Source d'énergie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	à condensation	Rendement à 30% de charge	inconnu
Année de fabrication	2018	T° à 30% de charge	inconnue
Puissance nominale	533,00 kW		

###### PROD2 Hoval UltraGas 575

Source d'énergie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	à condensation	Rendement à 30% de charge	inconnu
Année de fabrication	2018	T° à 30% de charge	inconnue
Puissance nominale	533,00 kW		

##### Système de production

La production de chaleur est régulée par sonde extérieure.	Nombre d'unités PEB desservies	192	1
Au moins un réservoir tampon n'est pas dans un volume protégé.	Attestation de réception	présente	4
L'irrigation est maintenue à l'arrêt.	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.

Toutes les conduites en dehors du volume protégé sont isolées.

Tous les accessoires en dehors du volume protégé sont isolés.

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

Les données encodées pour ce certificat PEB

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 192 1

Système de production

Production ECS indépendante du chauffage par chaudière non à condensation pour ECS seule.

Source d'énergie gaz Attestation de réception présente 4

Année de fabrication inconnue Attestation de contrôle périodique absente

Nombre d'appareils avec veilleuse 0

Rendement à 30% de charge inconnu

Aucun échangeur à plaques n'est présent.

Système de stockage

Un ballon de stockage non isolé est présent. Volume du ballon 2.000,00 litres

Système de distribution

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

Une boucle sanitaire isolée est présente. 1

III. INSTALLATION DE VENTILATION



Locaux secs	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Séjour	Séjour	Non	
Chambre	4 Chambres	Non	
Locaux humides	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
Salle de bain	Salle de bain	Oui	Naturelle
Toilette	WC	Oui	Naturelle
Cuisine	Cuisine	Non	

Le système de ventilation est incomplet.

**IDENTIFICATIE VAN DE WONING**

**Adres** Elzeboomlaan, 102, Bus 33  
1180 Ukkel

**Appartement** gelijkvloers links

**EPB bruto vloeroppervlakte** 140 m<sup>2</sup>



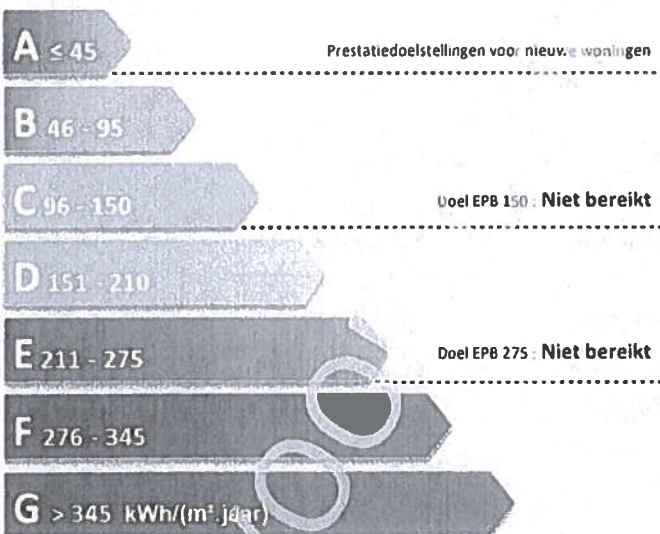
Dit document beoordeelt de energieprestatie van de woning en biedt een objectieve vergelijking van de energieprestatie van Brusselse woningen, ongeacht het gedrag van de bewoners en hun werkelijke verbruik. Het geeft ook de EPB-doelen aan die voor alle woningen moeten worden bereikt (EPB staat voor de energieprestatie van gebouwen):

- Doel EPB 275: de prestatie van het gebouw moet lager zijn dan of gelijk aan 275 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) tegen ten laatste 01/01/2033;
- Doel EPB 150: de prestatie van het gebouw moet lager zijn dan of gelijk aan 150 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) tegen 31/12/2045\*.

Om het goede voorbeeld te geven, moeten woningen die eigendom zijn van overheden uiterlijk op 01/01/2040 voldoen aan het doel EPB 150. Meer informatie op pagina 10.

**Energieprestatie berekend voor deze woning (in primaire energie)**

Zeer zuinig



Prestatie van de woning  
inzake primaire energie

**F** 289 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)

Zeer energievervlindend

**De belangrijkste stappen om de EPB-doelen te bereiken**

1. Bespreek de in dit EPB-certificaat aanbevolen werkzaamheden met de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering;
2. Zoek aannemers en vraag offertes aan;
3. Renoveer om te voldoen aan het doel EPB 275 uiterlijk in 2033 en het doel EPB 150 uiterlijk in 2045\*;
4. Werk het EPB-certificaat bij om aan te tonen dat de doelen behaald zijn.

Geniet van begeleiding en financiële steun om te renoveren. Meer informatie op de volgende pagina.

\* Deze datum valt twintig jaar na de inwerkingtreding van een regeringsbesluit, dat gepland staat om ten vroegste op 31 december 2025 van kracht te worden. In dit geval moet het doel EPB 150 worden bereikt op zijn vroegst op 31 december 2045.




### Inhoudstafel

Energieprestatie berekend voor deze woning (in primaire energie) .....	1
Inhoudstafel .....	2
Laat u helpen bij uw renovatie .....	2
Aanbevolen renovatiescenario voor deze woning .....	3
Bestaan er afwijkingen? .....	4
Wat gebeurt er als de EPB-doelen niet worden bereikt? .....	4
Andere resultaten verkregen voor deze woning .....	5
Gedetailleerde lijst van aanbevolen werkzaamheden .....	6
Het EPB-certificaat beter begrijpen .....	9
De ingevoerde gegevens voor dit EPB-certificaat .....	12

### Laat u helpen bij uw renovatie

#### Begeleiding op maat

Doe een beroep op een architect. Hij of zij kan u helpen bij het definiëren van uw renovatieproject en begeleidt u doorheen het hele proces. U kunt u een architect vinden via [www.architecten.be](http://www.architecten.be).

Er bestaan andere organisaties die u begeleiden bij renovaties en die gratis diensten aanbieden. Ze kunnen ook helpen om het EPB-certificaat te begrijpen, geven meer informatie over premies en adviseren u over de uit te voeren werkzaamheden.

- Bent u een particulier? Doe een beroep op Homegrade of Netwerk Wonen:

[www.homegrade.be](http://www.homegrade.be) - 02 219 40 60 of 1810

[www.netwerk-wonen.be](http://www.netwerk-wonen.be)

- Bent u een professional, een openbare vastgoedbeheerder of is er een syndicus voor de mede-eigendom?

Doe een beroep op de Facilitator Duurzame Gebouwen: 0800 85 775 / [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

#### Premies en financiële steun

Renoveren kost geld. Er bestaan premies en andere financiële steun. De Renolution-website verstrekt informatie over alle premies en steun waar u mogelijk recht op heeft.

[www.renovation.be](http://www.renovation.be) - 0800 35 270

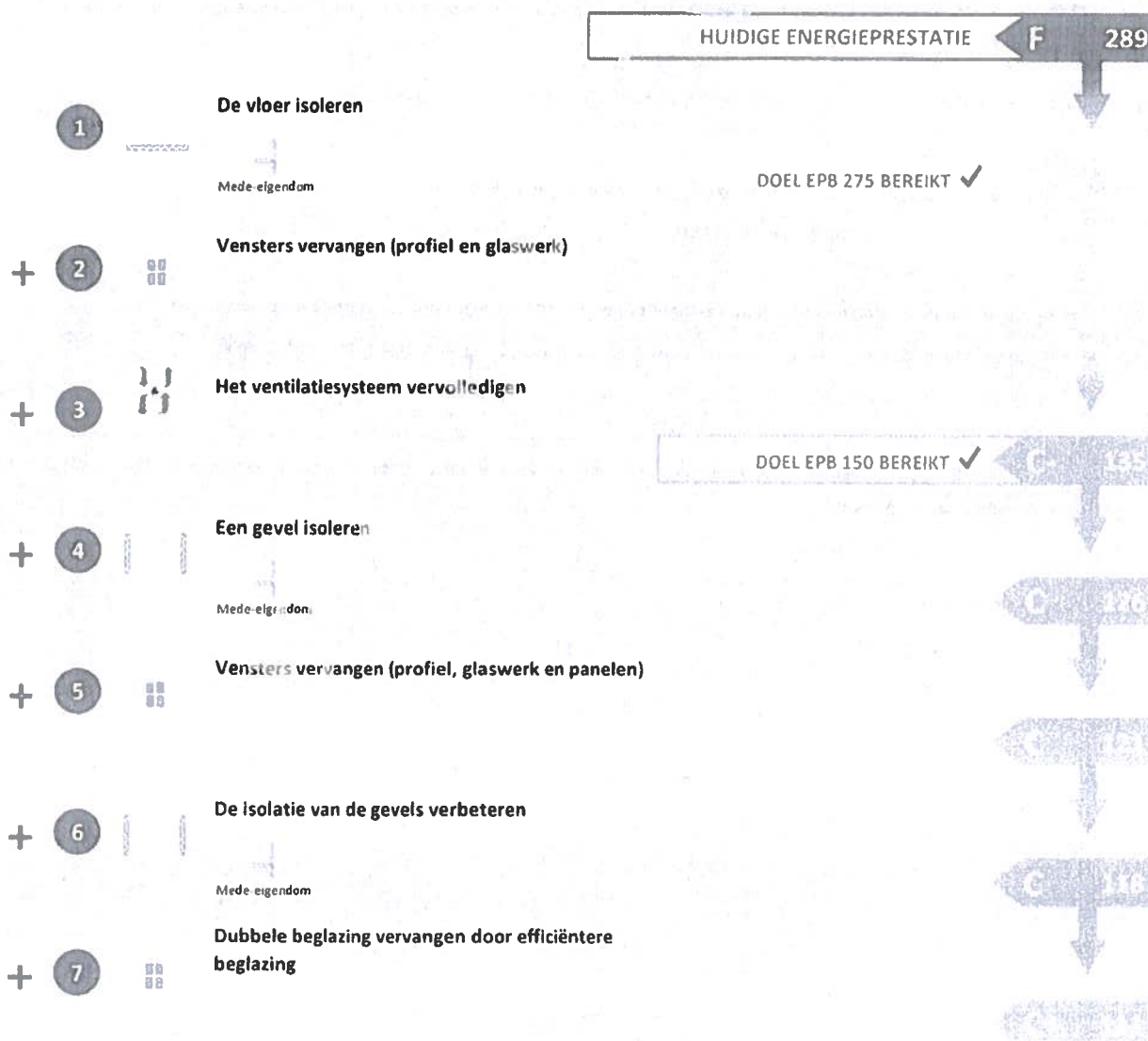
### Aanbevolen renovatiescenario voor deze woning

Het hieronder aanbevolen renovatiescenario omvat de aanbevolen werkzaamheden om de EPB-doelen te bereiken. Dit scenario is gebaseerd op de EPB-berekeningsmethode en stelt een volgorde van werkzaamheden voor om de beste energieprestatie te bereiken. De eerste aanbeveling is de aanbeveling die de berekende energieprestatie van de woning het meest zal verbeteren. Het resultaat aan het einde van het scenario wordt behaald als al deze werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden in detail beschreven in het deel "Gedetailleerde lijst van aanbevolen werkzaamheden" op pagina 6.

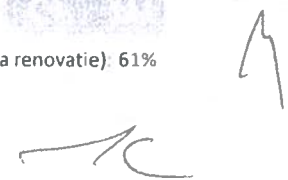
Een ander scenario is mogelijk! Dit scenario houdt immers alleen rekening met energiebesparingen en niet met andere factoren zoals bijvoorbeeld gezondheid. Het staat u vrij om de volgorde van de werkzaamheden aan te passen of andere werkzaamheden uit te voeren. Laat de energiebesparingen van deze andere renovaties simuleren door de EPB-certificator die het EPB-certificaat heeft opgesteld om er zeker van te zijn dat u de EPB-doelen haalt.

Om uw werkzaamheden te budgetteren en uit te voeren, raden we u aan om een beroep te doen op de diensten van een architect, een studie bureau of een aannemer. Als u de mogelijkheid heeft, kies dan voor een algemene renovatie. Renoveren in zijn geheel is efficiënter en voordeliger dan de werkzaamheden stap voor stap te laten uitvoeren.

Tot slot moeten alle woningen in deze mede-eigendom voldoen aan de EPB-doelen. Bespreek dit met uw syndicus of uw mede-eigenaars om de renovaties samen uit te voeren.



De vermindering van het primaire energieverbruik berekend voor deze woning (na renovatie): 61%



Uitleg van de symbolen

Mede-eigendom



Deze woning maakt deel uit van een mede-eigendom. De werkzaamheden die aangeduid zijn met dit teken moeten over het algemeen worden goedgekeurd en uitgevoerd door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus belast met het beheer van de mede-eigendom kan u hierover meer inlichtingen verschaffen.

**Bestaan er afwijkingen?**

Alle Brusselse woningen moeten tegen 2033 en 2045\* de EPB-doelen hebben bereikt. Als dit echter niet haalbaar is, kan de doelstelling worden aangepast door een afwijking aan te vragen. Het verzoek moet gerechtvaardigd zijn en gebaseerd op een van de volgende criteria:

- Technische reden;
- Functionele reden;
- Economische reden.

De criteria en specifieke procedures voor het aanvragen van een afwijking van de EPB-doelen 275 en 150 worden op de website van Leefmilieu Brussel gecommuniceerd.

Voor beschermde woningen of woningen die zijn ingeschreven op de bewaarlister kan het EPB-doel worden aangepast wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

Termijnen: aanvragen tot afwijking moeten worden gemotiveerd en uiterlijk één jaar voor de uiterste termijn worden ingediend. Het is echter beter om de aanvraag tot afwijking zo snel mogelijk in te dienen, zodat u zeker weet of de afwijking wel of niet wordt toegekend.

**Wat gebeurt er als de EPB-doelen niet worden bereikt?**

Als de woning niet voldoet aan de EPB-doelen, kunnen de eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars een administratieve boete krijgen. Deze boete houdt rekening met het verschil tussen de energieprestatie van de woning en het te bereiken doel.

Meer informatie is te vinden op de website van Leefmilieu Brussel: <https://www.leefmilieu.brussel.be>.

\* Deze datum valt twintig jaar na de inwerkingtreding van een regeringsbesluit, dat gepland staat om ten vroegste op 31 december 2025 van kracht te worden. In dit geval moet het doel EPB 150 worden bereikt op zijn vroegst op 31 december 2045.

# EPB-CERTIFICAAT

Energieprestatie van de wooneenheid

nummer: 20260312-TEST

## Andere resultaten verkregen voor deze woning





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

De berekende CO<sub>2</sub>-uitstoot voor deze woning is afhankelijk van het berekende energieverbruik voor deze woning en de gebruikte energiebronnen (elektriciteit, gas, stookolie enz.):



### Hernieuwbare energie en elektriciteitsproductie ter plaatse

Het resultaat van het EPB-certificaat houdt rekening met de aanwezigheid van installaties die gebruik maken van hernieuwbare energie of ter plaatse elektriciteit produceren. Voor deze woning werd rekening gehouden met onderstaande systemen:

	Zonneboiler	Afwezig
	Fotovoltaïsche installatie	Afwezig
	Fotovoltaïsche panelen	Afwezig
	Warmtepomp	Afwezig

### Verdeling van het primaire energieverbruik

Het berekende primaire energieverbruik voor deze woning bedraagt 40.423 kWh/jaar. Onderstaande grafiek toont de verdeling per m<sup>2</sup> en per luik :



### Gedetailleerde lijst van aanbevolen werkzaamheden

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.

Sommige aanbevelingen tonen een bestaande U-waarde en een U-waarde na werken. 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 zodat de aangegeven U-waarde na de werken wordt bereikt. Als u één van de onderstaande aanbevelingen implementeert, aarzel dan niet om deze U-waarden aan uw aannemer door te geven.

Doe een beroep op een architect om de werken uit te voeren die door dit EPB-certificaat worden aanbevolen en raadpleeg de website voor meer informatie: <http://www.mga.rnde.brussels/nl/energy-publicaties>.

#### 1 De vloer isoleren

*Deze vloer is niet geïsoleerd of er is geen enkel bewijs dat er enige isolatie aanwezig is. Een ongeïsoleerde vloer of vloerplaat kan leiden tot een aanzienlijk warmteverlies en creëert een koudegevoel bij de bewoner.*



mede eigendom

De beste oplossing om warmteverliezen van een vloer in contact met een kelder of de buitenlucht te verminderen, is om de vloer langs de onderkant te isoleren wanneer dat mogelijk is. Er kan ook isolatie in een houten draagstructuur worden geplaatst, maar in dat geval is het mogelijk dat de vloerbekleding of het plafond van de kelder dient te worden verwijderd.

Voorwerp van de werken	Huidige U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	U-waarde na de werken W/(m <sup>2</sup> .K)	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Vloer in contact buiten of een kelder	1,33	0,24	140,10	97,3

#### 2 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 ( $U_g \leq 1,1$  W/(m<sup>2</sup>.K)) en een profiel dat aan het geheel een thermische coëfficiënt  $U_w$  geeft die niet meer dan 1,5 W/(m<sup>2</sup>.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	Huidige U-waarde Venster $U_w$ / Beglazing $U_g$ W/(m <sup>2</sup> .K)	U-waarde na de werken Venster $U_w$ / Beglazing $U_g$ W/(m <sup>2</sup> .K)	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Houten raam met enkele beglazing	5,08 / 5,80	1,50 / 1,10	14,60	28,9

3

### 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	afwezig	toevoer	
	Kamer	afwezig	toevoer	
Vochtige kamers	Badkamer	aanwezig		
	Toilet	aanwezig		
	Keuken	afwezig	afvoer	

**Na installatie toe- en afvoerventilatiesysteem met warmterecuperatie**

**27,8**

4

### Een gevel 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.*

mede-eigendom



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 extra aandacht te besteden aan de ramen en deuren. Om het risico op condensatie te beperken is een volledig ventilatiesysteem noodzakelijk.

Voorwerp van de werken	Huidige U-waarde W/(m <sup>2</sup> .K)	U-waarde na de werken W/(m <sup>2</sup> .K)	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Energiewinst kWh/(m <sup>2</sup> .jaar)
Voorgevel	1,70	0,24	9,53	<b>8,5</b>

5

### Vensters vervangen (profiel, glaswerk en panelen)



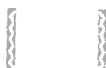
*Deze ramen zullen nooit een toereikende thermische kwaliteit hebben, zelfs wanneer de beglazing wordt vervangen door een erg performant type.*

Het raam vervangen door een raam met een performante beglazing ( $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ ), een geïsoleerde paneel en een profiel dat aan het geheel een thermische coëfficiënt  $U_w$  geeft die niet meer dan  $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$  bedraagt (om te laten opnemen in het bestek). 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	Huidige U-waarde Venster $U_w$ / Beglazing $U_g$ $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	U-waarde na de werken Venster $U_w$ / Beglazing $U_g$ $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	Oppervlakte $\text{m}^2$	Energiewinst $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{jaar})$
Houten raam met dubbele beglazing en niet-geïsoleerde paneel	2,90 / 2,90	1,50 / 1,10	6,66	5,1

6

### De isolatie van de gevels verbeteren



*Onderstaande gevels zijn onvoldoende geïsoleerd of de technische informatie over het isolatiemateriaal is ontoereikend. Door deze te isoleren zijn er energiebesparingen mogelijk, kan het binnencomfort worden verhoogd en kunnen koude wanden worden weggewerkt.*

mede-eigendom



In principe is het beter om de gevels langs de buitenkant te isoleren: het is efficiënter en houdt veel meer voordelen in. Als dat niet mogelijk is (stedenbouwkundige of technische beperkingen), dienen ze te worden geïsoleerd via de spouw (als er één is) of langs de binnenkant.

Voorwerp van de werken	Huidige U-waarde $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	U-waarde na de werken $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	Oppervlakte $\text{m}^2$	Energiewinst $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{jaar})$
Voorgevel	0,31	0,24	14,92	0,6
Achterevel	0,31	0,24	27,55	1,2
Linkergevel	0,31	0,24	31,37	1,3
			73,84	3,1

7

### Dubbele beglazing vervangen door efficiëntere beglazing



*De thermische prestaties van een raam hangen vooral af van de isolatiewaarde van de beglazing wanneer de profielen van recente makelij zijn.*

Door de dubbele beglazing te vervangen door een dubbele beglazing van hoge kwaliteit ( $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ ), kan een toereikend thermisch prestatieniveau worden bereikt tegen een kostprijs die lager is dan de vervanging van het volledige raam.

Voorwerp van de werken	Bestaande $U_g$ -waarde $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	Verbeterde $U_g$ -waarde $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$	Oppervlakte $\text{m}^2$	Energiewinst $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{jaar})$
Houten raam met dubbele beglazing	2,90	1,10	5,19	6,3



### Het EPB-certificaat beter begrijpen

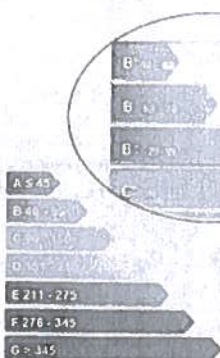
#### Hoe worden de energieprestatie-indicatoren berekend ?

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 de eigen technische installaties (type ketel, ventilatiesysteem, type en het vermogen van de installaties voor hernieuwbare energieproductie, ...).

Deze gegevens zijn afkomstig van bewijsstukken aangeleverd door de eigenaar of door de syndicus of anderszins 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 "Prestatiedoelstellingen voor nieuwe woningen" aanduidt, komt overeen met de minimale energieprestatie dat uw pand zou hebben gehaald indien het gebouwd zou zijn geweest met inachtneming van de in 2026 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.familienbrussels.vlaanderen.be](http://www.familienbrussels.vlaanderen.be).

Dankzij de energieklasse kan men gemakkelijk en op een objectieve manier de energieprestatie van de te huur of te koop gestelde woningen 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 staan.

#### 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).

Meer informatie in de infofiche : « Het resultaat van het EPB-certificaat » : [www.familienbrussels.vlaanderen.be](http://www.familienbrussels.vlaanderen.be).

Let op: de energieprestatie 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 gelijk aan 2,5 kWh van primaire energie;
- 1 kWh van elke andere energiebron (aardgas, sookolie, hout, ...) gelijk aan 1 kWh van primaire energie.

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

Dit EPB-certificaat is geldig tot xx/xx/xxxx, 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.epb-epb.brussels/communicatie/certificaten/](http://www.epb-epb.brussels/communicatie/certificaten/)

### Het EPB-certificaat en Renolut ion



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) van primaire energie voor alle Brussels woningen in 2050 (inclusief nieuwe woningen), m.a.w. een gemiddeld verbruik gedeeld door 2, ten opzichte van de huidige situatie. De inspanning zal aanzienlijk zijn, maar noodzakelijk. Om dit doel te bereiken, richt het gewest zich in de eerste plaats op de minst energie-efficiënte gebouwen: 275 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) tegen 2033 en 150 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) voor elke woning. De tertiaire sector moet 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 de 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 prestatie van hun woning te verbeteren.

Meer info: [www.renolution.brussels](http://www.renolution.brussels)

### De verplichtingen voor de openbare woningen

Om het goede voorbeeld te geven, zijn overheden onderworpen aan strengere verplichtingen. Tegen 2040 moet:

- De energieprestatie van alle openbare woningen lager zijn dan of gelijk aan 150 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar);
- De gemiddelde energieprestatie van openbare woningen die door elke openbare vastgoedbeheerder worden aangeboden lager zijn dan of gelijk aan 100 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar). Beschermde woningen of woningen die zijn ingeschreven op de bewaarlijst krachtens het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) worden niet mee opgenomen in dit gemiddelde.

**Wat is een openbare woning?** Dit zijn woningen die eigendom zijn van een openbare vastgoedbeheerder: een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), een autonoom gemeentebedrijf, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB).

### 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 attest van EPB-periodieke controle voor één of meer verwarmingsketels van het verwarmingssysteem.
2. Het EPB-diagnoseverslag van het verwarmingssysteem.
3. Het attest van EPB-periodieke controle voor de gasboiler van de sanitaire installatie.



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

### Veelgestelde vragen en bijkomende informatie

Op onze website vindt u een FAQ-rubriek met veelgestelde vragen over het EPB-certificaat en een infobrief met toelichtingen over de resultaten van een EPB-certificaat: [www.envirannement.brussels/certificat-epb](http://www.envirannement.brussels/certificat-epb).

### Vragen over dit EPB-certificaat?

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

#### 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.

#### 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-certificat@leefmilieu.brussels](mailto:info-certificat@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 : KAKUMBA TSHIBWABWA Peter**

**Rekenmethodeversie : V 01/2017**

**Firma :**

**Softwareversie : 1.0.10**



**Erkenningsnummer : 001848842**

A  
M

**De Ingevoerde gegevens voor dit EPB-certificaat**

Dit deel bevat de gegevens die de certificeerder heeft ingevoerd, alsook de documenten waaruit hij of zij 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. Dit is de basis waarop de prestatie-indicatoren worden berekend. Deze gegevens kunnen interessant zijn om vóór aanvang van de werkzaamheden een prijsopgave te maken.

**Een belangrijk element voor meer transparantie:** deze gegevens maken het EPB-certificaat volledig transparant, omdat het mogelijk is om de gegevens te controleren die door de EPB-certificeerder zijn ingevoerd.

**Standaardwaarden:** Als u geen bewijsstukken kunt voorleggen om de aanwezigheid aan te tonen van een element dat moet worden opgenomen in de berekening, zal de EPB-certificeerder rekening houden met een standaardwaarde. Voor bijvoorbeeld muurisolatie wordt de standaardwaarde bepaald op basis van het bouwjaar. Standaardwaarden zijn bijna altijd ongunstig. Daarom is het van groot belang om de EPB-certificeerder alle mogelijke bewijsstukken voor te leggen.

Legende

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

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

Standaard- en ongunstige waarden worden aangegeven met een uitroepteken in een rood vierkant.

x



Beschrijving van de gecertificeerde woning

Datum bezoek 03/03/2026

Omschrijving Les volumes pris en compte pour définir le volume protégé sont toutes les pièces du logement.

Les parois de déperditions sont:

- Façade avant (coté rue);
- Façade arrière (coté terrasse);
- Façade gauche;
- Plancher du rez de chaussée vers les caves

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

Referentie van de basisakte : niet meegedeeld
Verdiep : N+00
Beschermd volume : 437 m <sup>3</sup>
EPB bruto vloeroppervlakte : 140 m <sup>2</sup>

Bouwjaar : 1964	2
Oriëntatie voorgevel : Zuid-West	
Thermische massa : Half zwaar/matig zwaar	1

Het bouwjaar is gebaseerd op de datum waarop de vergunning is verleend.

### Lijst van aanvaardbaar bewijsmateriaal

De certificateur heeft gegevens kunnen verzamelen in de volgende documenten:

Categorie	Nr	Datum	Naam (& Omschrijving)
Foto's	1	03/03/2026	Photos de visite
Vergunningen	2	29/03/1962	Openpermits
Foto's	3	01/03/1963	Intercalaire fenêtre F7
Attest van EPB-oplevering	4	01/07/2015	Attestation de réception
Facturen	5	23/10/2014	Factures

### Verlieswanden

#### I. GEVELS, RAMEN EN DEUREN



	Totale oppervlakte	Oppervlakte openingen	Netto oppervlakte
Voorgevel	30,89 m <sup>2</sup>	6,44 m <sup>2</sup>	24,45 m <sup>2</sup>
Achtergevel	37,75 m <sup>2</sup>	10,20 m <sup>2</sup>	27,55 m <sup>2</sup>
Linkergevel	41,18 m <sup>2</sup>	9,81 m <sup>2</sup>	31,37 m <sup>2</sup>

Voorgevel	Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
M2 type façade principale commune	Afwerking + dikte ≥ 30cm	Onbekend	?	-	9,53 m <sup>2</sup>	Buiten	ZW	Mede-eigendom	1,70

Ramen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Enkele beglazing, Houten profiel	-	Ja, luiken	+00	4,20 m <sup>2</sup> 4,59

M2b type façade principale commune	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Afwerking + dikte ≥ 30cm	12 cm EPS 5 1	?	-	14,92 m <sup>2</sup> Buiten ZW Mede-eigendom 0,31

Ramen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Enkele beglazing, Houten profiel	-	Ja, luiken	+00	2,24 m <sup>2</sup> 4,59

### De ingevoerde gegevens voor dit EPB-certificaat

Achtergevel	Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
M2b type façade principale commune	Afwerking + dikte ≥ 30cm	12 cm EPS 5 1	?	-	27,55 m <sup>2</sup>	Buiten	NO	Mede-eigendom	0,31

Ramen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Enkele beglazing, Houten profiel	-	Ja, luiken	+00	1,44 m <sup>2</sup> 4,59
	Dubbele beglazing (75%), Niet geïsoleerd paneel (25%), Houten profiel	1963 3	Ja, luiken	+00	6,66 m <sup>2</sup> 2,72
	Dubbele beglazing, Houten profiel	1963 3	Ja, luiken	+00	2,10 m <sup>2</sup> 2,75

Linkergevel	Type	Isolatie	Luchtspouw	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Oriëntatie	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
M2b type façade principale commune	Afwerking + dikte ≥ 30cm	12 cm EPS 5 1	?	-	31,37 m <sup>2</sup>	Buiten	NW	Mede-eigendom	0,31

Ramen	Type	Fabricagejaar	Zonnewering	Verdiep	Oppervlakte U <sub>w</sub> (W/m <sup>2</sup> .K)
	Enkele beglazing, Houten profiel	-	Ja, luiken	+00	3,36 m <sup>2</sup> 4,59
	Enkele beglazing, Houten profiel	-	Ja, luiken	+00	3,36 m <sup>2</sup> 4,59
	Dubbele beglazing, Houten profiel	1963 3	Ja, luiken	+00	3,09 m <sup>2</sup> 2,75

## II. VLOEREN

	Totale oppervlakte
Vloer - Rez de chaussée	140,10 m <sup>2</sup>

Vloer - Rez de chaussée	Type	Isolatie	Vernieuwd in	Netto oppervlakte	Omgeving	Status	U (W/m <sup>2</sup> .K)
P2 Plancher sur Cave	Standaard	Onbekend	-	140,10 m <sup>2</sup>	Kelder	Mede-eigendom	1,33

### De ingevoerde gegevens voor dit EPB-certificaat

#### Technische installaties

#### I. VERWARMING



	Verwarmingstype	Deel woning
Verwarmingssysteem	Collectieve centrale verwarming	100 %

#### Verwarmingssysteem

##### Generator

##### 1. Ketel

GEN1	Hoval UltraGas 575			
Energiebron	gas	Attest van periodieke controle		afwezig
Technologie	condenserend	Rendement 30% deellast		onbekend
Fabricagejaar	2018	T° ingaand 30%		onbekend
Nominaal vermogen	533,00 kW		4	
-----				
GEN2	Hoval UltraGas 575			
Energiebron	gas	Attest van periodieke controle		afwezig
Technologie	condenserend	Rendement 30% deellast		onbekend
Fabricagejaar	2018	T° ingaand 30%		onbekend
Nominaal vermogen	533,00 kW		4	

##### Productiesysteem

De warmteopwekking wordt door een buitenvoeler gereguleerd.	Aantal bediende EPB-eenheden	192	1
Minimaal 1 buffervat buiten het beschermd volume.	Opleveringsattest	aanwezig	4
De doorstroming wordt bij stilstand gehandhaafd.	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.

Alle leidingen buiten het beschermd volume zijn geïsoleerd.

Alle toebehoren buiten het beschermd volume zijn geïsoleerd.

De afstelling van de circulatiepomp is onbekend.



BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

## EPB-CERTIFICAAT

Energieprestatie van de wooneenheid

nummer: 20260312-TEST

### De ingevoerde gegevens voor dit EPB-certificaat

#### II. SANITAIR WARM WATER



Installatie SWW

Type installatie

Collectieve installatie

Aangedaane lokalen

Keuken en badkamer

#### Installatie SWW

Aantal bediende EPB-eenheden 192 1

#### Productiesysteem

SWW-productie door niet-condenserende ketel alleen voor SWW.

Energiebron gas Oplevering attest aanwezig 4

Fabricagejaar onbekend Attest van periodieke controle afwezig

Aantal toestellen met waakvlam 0

Rendement 30% deellast onbekend

Geen platenwisselaar aanwezig

#### Opslagsysteem

Ongeïsoleerd voorraadvat aanwezig. Volume voorraadvat 2.000,00 liters

#### Distributiesysteem

De lengte van de distributieleidingen is tussen 1 en 5 m.

Er is een geïsoleerde distributiekring aanwezig. 1

#### III. VENTILATIESYSTEEM

Droge kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Woonkamer	Séjour	Nee	
Kamer	4 Chambres	Nee	
Vochtige kamers	Naam van de kamer	Ventilatiesysteem	Type ventilatiesysteem
Badkamer	Salle de bain	Ja	Natuurlijk
Toilet	WC	Ja	Natuurlijk
Keuken	Cuisine	Nee	

Het ventilatiesysteem is onvolledig

608  
Signé "NE VARIETUR"  
en annexe à un acte passé  
devant Maître *Polechoffichaux*  
Notaire associé à Etterbeek, le  
*14/01/2016*

*MAJ*

POUR EXPÉDITION CONFORME



*[Handwritten signature in blue ink]*

Pour l'acte avec n° de répertoire 2026/0608, passé le 20 avril 2026

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré vingt-neuf rôles, zéro renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 avril 2026  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 10000.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### ANNEXE

Enregistré trente-deux rôles, zéro renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 avril 2026  
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 2340.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

