



Certificat de Performance énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel
 Demande de permis à partir du 1^{er} mai 2010

Référence PEB : RWPEB-034184
 Numéro : 20160622506595
 Établi le : 22/06/2016
 Validité maximale : 22/06/2026



Logement certifié

Rue : Rue Ol Roul n° : 13
 CP : 4950 Localité : Waimes/Weismes
 Certifié comme : **Maison unifamiliale**
 Date de construction : ?

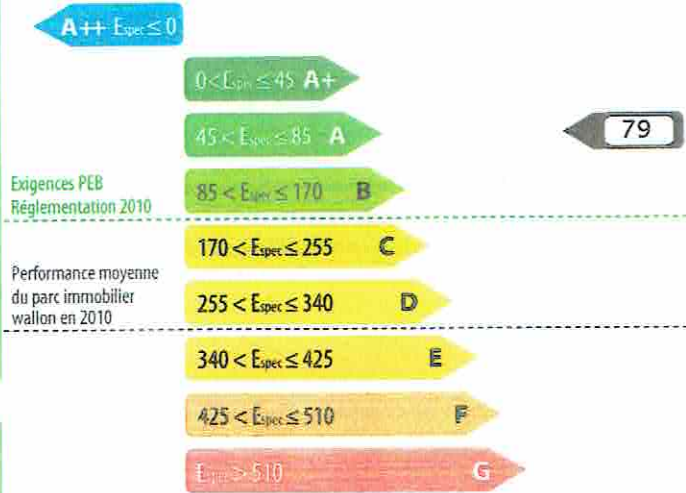


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de : **18.526 kWh/an**

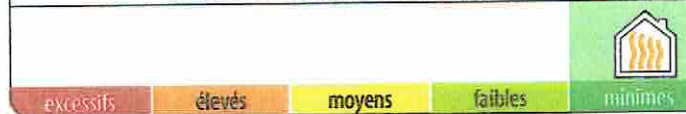
Surface de plancher chauffée : **235 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **79 kWh/m².an**



Logement certifié

Besoins en chaleur du logement



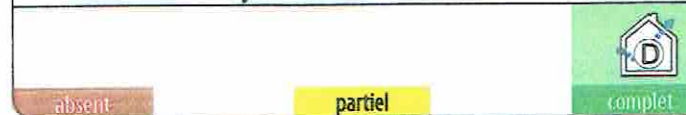
Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Responsable PEB n° PEB-00177-R

Nom / Prénom : OLIVIER Frédéric
 Adresse : Rue Champanette
 n° : 17 Boîte :
 CP : 4300 Localité : Waremme
 Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes à la Réglementation PEB en vigueur en Wallonie à la date du dépôt de la demande de permis (Période : Du 01/06/2012 au 31/12/2013). Version du logiciel de calcul v.7.0.2
 Date : 22/06/2016
 Signature :

Le certificat PEB est un document qui doit être réalisé à l'issue de la procédure PEB relative à la construction d'un bâtiment ou d'une unité PEB résidentielle. Il donne des informations sur la performance énergétique du bien et sur le respect des exigences imposées aux bâtiments neufs ou assimilés. Ce certificat PEB est établi par le responsable PEB du projet, sur base de la déclaration PEB finale conformément à l'article 33 du décret PEB du 28/11/13. Certains de ses indicateurs devront être mentionnés dans les publicités réalisées en vue de la vente ou la location ; la classe énergétique, la consommation théorique totale et la consommation spécifique d'énergie primaire. Ce certificat PEB devra également être communiqué à l'acquéreur ou au locataire avant la signature de la convention, qui mentionnera cette communication. Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be

Aspects réglementaires

Evaluation du respect des exigences PEB

✓	34	54	79	✓	✓
Valeur U/R	Niveau K	Niveau Ew	Espec	Ventilation	Surchauffe

Coefficient de transmission thermique (U) Résistance thermique (R)

Chaque paroi doit respecter une valeur U maximale ou une valeur R minimale. L'exigence à respecter dépend de l'inclinaison de la paroi (verticale, inclinée, horizontale) et de son environnement (vers l'extérieur, vers un espace non chauffé, contre terres, vers un espace non chauffé, contre terres, vers un espace chauffé mitoyen,...).
 L'indicateur ✓ signifie que toutes les parois respectent son exigence d'isolation spécifique.

Niveau d'isolation thermique global Niveau K

Déperditions de chaleur dues à la construction :	160,62 W/K	Surface de déperdition :	406,57 m ²
Déperditions de chaleur dues aux nœuds constructifs :	18,32 W/K	Volume protégé :	768,56 m ³
Déperditions totales par transmission :	178,95 W/K	Compacité :	1,89 m
Valeur U moyenne :	0,44 W/m ² .K	Niveau K :	34

Niveau de consommation d'énergie primaire Niveau Ew

Consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire : 18.525,90 kWh/an
 Valeur de référence pour cette consommation : 34.926,11 kWh/an
 Niveau Ew (résultat du rapport entre ces 2 valeurs) : 54 < 80 (valeur à respecter)
 Concrètement, cela signifie que cette unité PEB consomme 54 % de sa valeur de référence.

Consommation spécifique annuelle d'énergie primaire Espec

Consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire : 18.525,90 kWh/an
 Surface totale de plancher chauffée (Ach) : 234,79 m²
 Espec (résultat du rapport entre ces 2 valeurs) : 79 kWh/m².an < 130kWh/m².an (valeur à respecter)

Ventilation hygiénique

Pour garantir une qualité d'air intérieur suffisante, chaque espace doit respecter un débit de ventilation minimal soit en alimentation, soit en extraction, ainsi qu'un débit minimal de transfert. L'exigence à respecter dépend du type d'espace (sec ou humide) et de sa surface.
 L'indicateur ✓ signifie que tous les espaces respectent leurs exigences de ventilation spécifiques.

Indicateur du risque de surchauffe

L'indicateur du risque de surchauffe évalue la probabilité qu'une sensation d'inconfort due à une surchauffe du logement ne survienne en été.
 L'indicateur ⚠ signifie que la valeur limite n'est pas dépassée (exigence légale respectée) mais qu'il existe néanmoins un risque de surchauffe jugé raisonnable, évalué à 3%.



Volume protégé

Le volume protégé d'un logement reprend tous les espaces du logement que l'on souhaite protéger des déperditions thermiques, que ce soit vers l'extérieur, vers le sol ou encore des espaces non chauffés (cave, annexe, bâtiment mitoyen...). Il comprend au moins tous les locaux chauffés. Lorsqu'une paroi dispose d'un isolant thermique, elle délimite souvent le volume protégé.

Le volume protégé est déterminé conformément au code de mesurage défini par la Réglementation PEB.

Le volume protégé de ce logement est de **769 m³**

Surface de plancher chauffée

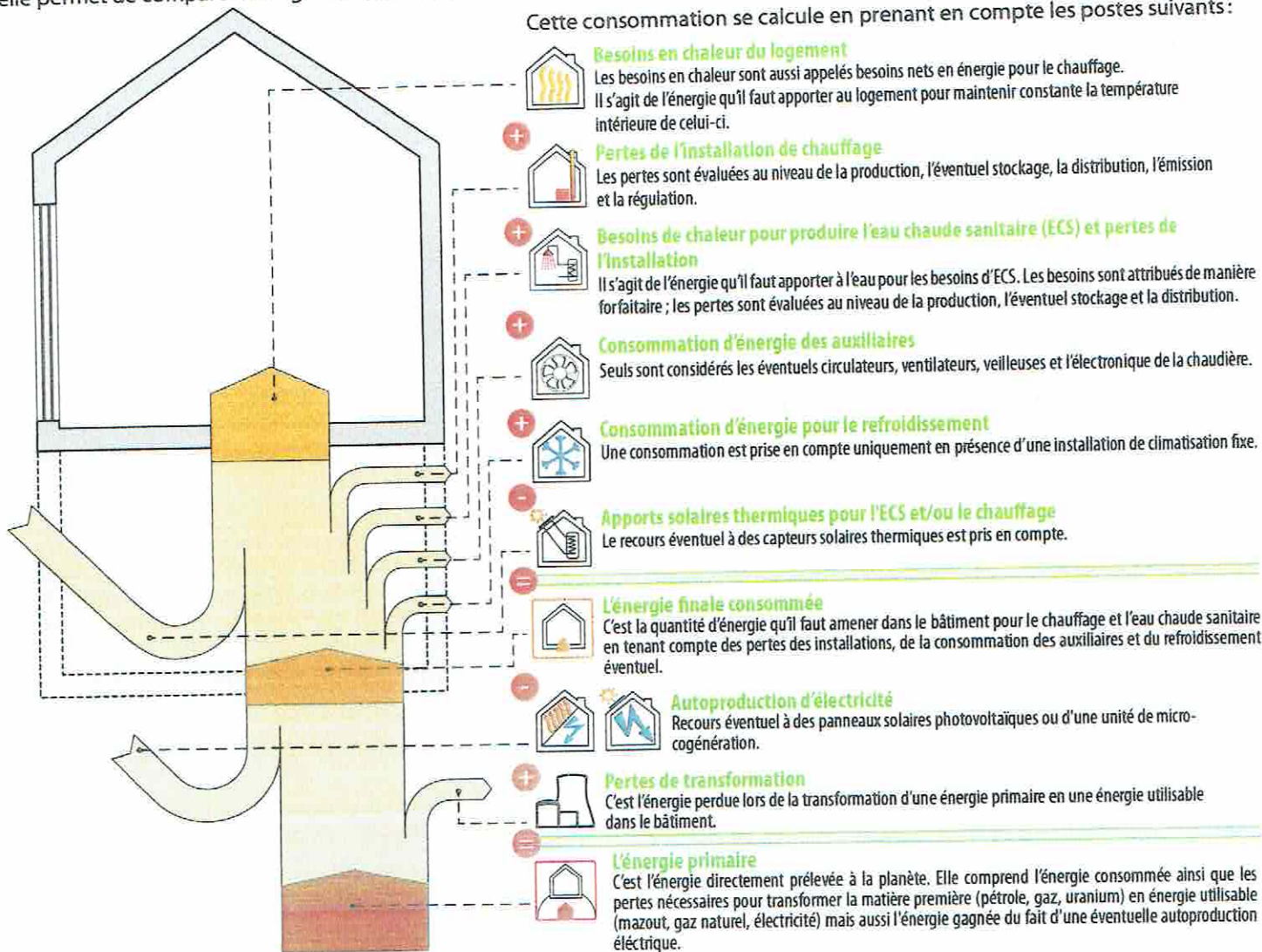
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **235 m²**

Méthode de calcul de la performance énergétique

Conditions standardisées - La performance énergétique du logement est évaluée à partir de la consommation totale en énergie primaire. Elle est établie pour des conditions standardisées d'utilisation, notamment tout le volume protégé est maintenu à 18° C pendant la période de chauffe, jour et nuit, sur une année climatique type. Ces conditions sont appliquées à tous les logements faisant l'objet d'un certificat PEB. Ainsi, seules les caractéristiques techniques du logement vont influencer sa consommation et non le style de vie des occupants. Il s'agit donc d'une consommation d'énergie théorique en énergie primaire ; elle permet de comparer les logement entre eux. Le résultat peut différer de la consommation réelle du logement.

Cette consommation se calcule en prenant en compte les postes suivants :



L'électricité : une énergie qui pèse lourd sur la performance énergétique du logement.

Pour 1 kWh consommé dans un logement, il faut 2,5 kWh d'énergie dans une centrale électrique. Les pertes de transformation sont donc importantes, elles s'élèvent à 1,5 kWh.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Consommation finale en chauffage	10 000 kWh
Pertes de transformation	15 000 kWh
Consommation en énergie primaire	25 000 kWh

À l'inverse, en cas d'auto-production d'électricité (via panneaux photovoltaïques ou cogénération), la quantité d'énergie gagnée est aussi multipliée par 2,5 ; il s'agit alors de pertes évitées au niveau des centrales électriques.

















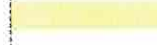





EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

Panneaux photovoltaïques	- 1 000 kWh
Pertes de transformation évitées	- 1 500 kWh
Économie en énergie primaire	- 2 500 kWh

Actuellement, les autres énergies (gaz, mazout, bois...) ne sont pas impactées par des pertes de transformation.

Evaluation de la performance énergétique

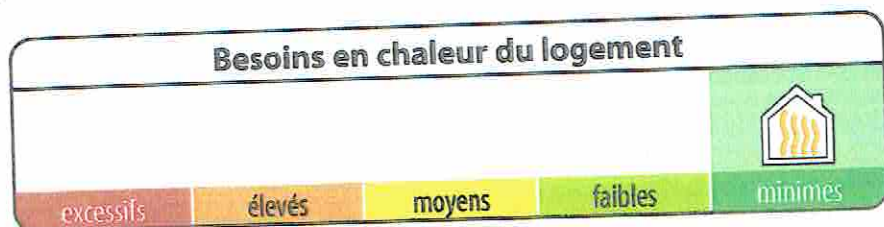
La consommation totale d'énergie primaire du logement est la somme de tous les postes repris dans le tableau ci-dessous. En divisant ce total par la surface de plancher chauffée, la consommation spécifique d'énergie primaire, *Espec*, est obtenue. C'est sur cette valeur *Espec* que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
 Besoins en chaleur du logement		7.865
 Pertes de l'installation de chauffage		-4.685
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		2.296
 Consommation d'énergie des auxiliaires		1.279
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		656
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		-0
 Consommation finale		7.410
  Autoproduction d'électricité		0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		11.116
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		-0
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus.		18.526 kWh/an
Surface de plancher chauffée		235 m ²
Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (<i>Espec</i>) Elle est obtenue en divisant la consommation annuelle par la surface de plancher chauffée. Cette valeur permet une comparaison entre logements indépendamment de leur taille.	 Ce logement obtient une classe A	 79 kWh/m²an

La consommation spécifique de ce logement respecte la réglementation PEB en vigueur lors de sa construction et s'élève à environ 61% de la consommation spécifique maximale autorisée.

Descriptions et recommandations -1-

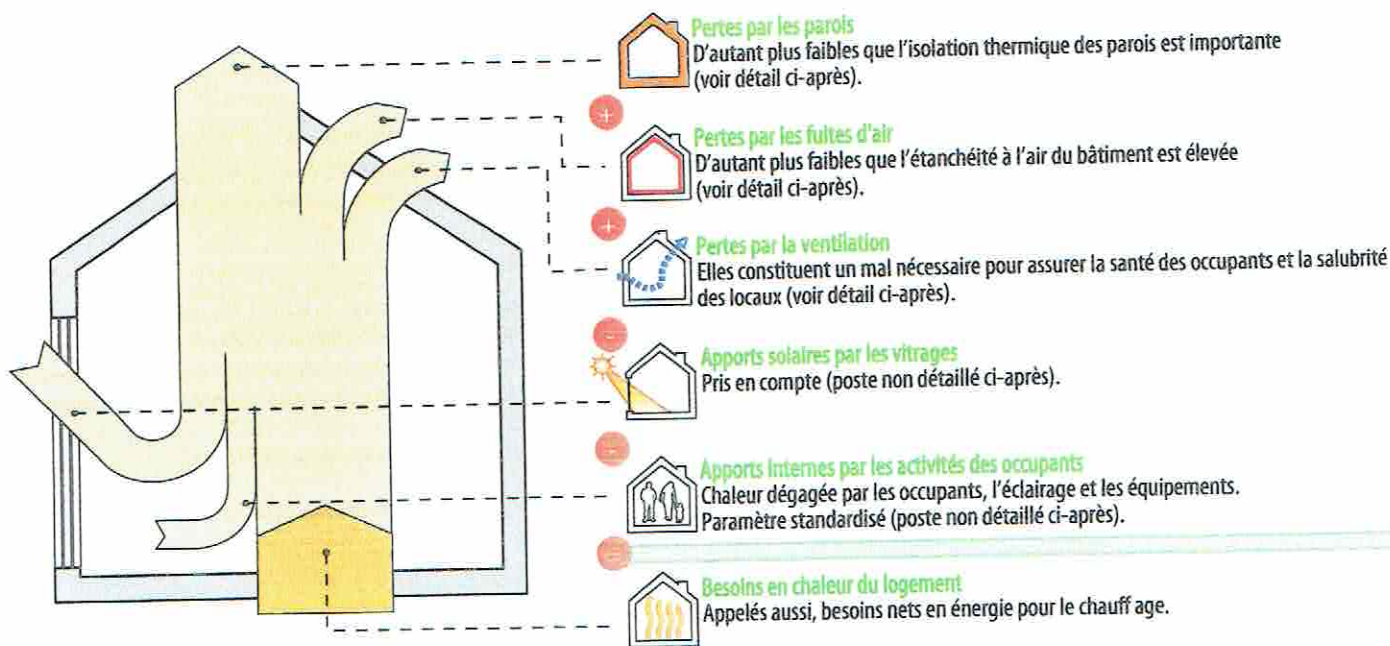
Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



33
kWh/m².an



Besoins nets en énergie (BNE) par m² de plancher chauffée et par an

Ces besoins sont les apports de chaleur à fournir par le chauffage pour maintenir constante la température intérieure du logement. Ils dépendent des pertes par les parois selon leur niveau d'isolation thermique, des pertes par manque d'étanchéité à l'air, des pertes par la ventilation mais aussi des apports solaires et des apports internes.



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le code de mesure défini par la Réglementation PEB.

Type	Dénomination	Surface	Respect des exigences	
1	Parois conformes La performance thermique de ces parois respecte les valeurs autorisées par la réglementation PEB en vigueur lors de la construction du logement.			
	M1-CREPI SUR BLOC CELLULAIRE	146.81 m ²		U : 0,30 W/m ² K Umax : 0,32 W/m ² K

Descriptions et recommandations -2-



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le code de mesurage défini par la Réglementation PEB.







Type	Dénomination	Surface		Respect des exigences
1 Parois conformes				
La performance thermique de ces parois respecte les valeurs autorisées par la réglementation PEB en vigueur lors de la construction du logement.				
	M2-PAREMENT PIERRE	13.39 m ²	✓	U : 0,30 W/m ² K Umax : 0,32 W/m ² K
	M3-BLOC CONTRE TERRE	44.94 m ²	✓	U : 0,30 W/m ² K R : 3,02 m ² K/W Rmin : 1,30 m ² K/W
	M6-MITOYEN N°11-N°13	86.23 m ²	✓	U : 0,18 W/m ² K Umax : 1,00 W/m ² K
	O2	0.72 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O4	4.28 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O19	6.64 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O14	5.13 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O15	2.55 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O16	6.53 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O26	5.68 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O17	3.63 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O18	1.61 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K

Descriptions et recommandations -3-



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le code de mesurage défini par la Réglementation PEB.

Type	Dénomination	Surface		Respect des exigences	
1 Parois conformes La performance thermique de ces parois respecte les valeurs autorisées par la réglementation PEB en vigueur lors de la construction du logement.					
	O28	12.62 m ²	✓	Ug : 1,00 W/m ² K Uw : 1,27 W/m ² K	UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	VELUX	1.59 m ²	✓	Ug : 1,10 W/m ² K Uw : 1,40 W/m ² K	UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	VELUX	1.59 m ²	✓	Ug : 1,10 W/m ² K Uw : 1,40 W/m ² K	UgMax : 1,30 W/m ² K UwMax : 2,20 W/m ² K
	O1-PORTE GARAGE	7.83 m ²	✓	U : 1,40 W/m ² K	Umax : 2,20 W/m ² K
	O3-PORTE ENTREE	2.2 m ²	✓	U : 1,23 W/m ² K	Umax : 2,20 W/m ² K
	T1-TOITURE INCLINEE	64.25 m ²	✓	U : 0,08 W/m ² K	Umax : 0,27 W/m ² K
	T2-TOITURE PLATE	9.36 m ²	✓	U : 0,20 W/m ² K	Umax : 0,27 W/m ² K
	P1-PLANCHER SUR SOL	65.22 m ²	✓	U : 0,24 W/m ² K	Umax : 0,35 W/m ² K
2 Parois non conformes La performance thermique de ces parois ne respecte pas les valeurs autorisées par la réglementation PEB en vigueur lors de la construction du logement.					
	Aucune				
	Aucune				
	Aucune				



Descriptions et recommandations -4-



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le code de mesurage défini par la Réglementation PEB.

Type	Dénomination	Surface	Respect des exigences
2	Parois non conformes		
La performance thermique de ces parois ne respecte pas les valeurs autorisées par la réglementation PEB en vigueur lors de la construction du logement.			
		Aucune	



Pertes par les fuites d'air

Améliorer l'étanchéité à l'air participe à la performance énergétique du bâtiment, car, d'une part, il ne faut pas réchauffer l'air froid qui s'insinue et, d'autre part, la quantité d'air chaud qui s'enfuit hors du bâtiment est réduite.

Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air

Non

Oui : valeur mesurée : 2,96 m³/h.m²

S'il était possible de rassembler toutes les fuites en une seule surface, cela correspondrait environ à un trou de 25 cm * 25 cm

Descriptions et recommandations -5-



Pertes par ventilation

Pour qu'un logement soit sain, il est nécessaire de remplacer l'air intérieur vicié (odeurs, humidité, etc...) par de l'air extérieur, ce qui inévitablement induit des pertes de chaleur. De manière générale, un système de ventilation correctement dimensionné et installé permet de réduire ces pertes. Ces aspects sont traités via le facteur multiplicateur caractérisant la qualité d'exécution.

Il existe également des dispositifs particuliers qui permettent de réduire ces pertes par ventilation, comme les systèmes de ventilation double flux avec récupération de chaleur ou les systèmes de ventilation à la demande. La présence de ces systèmes dans le logement peuvent également participer à réduire les pertes par ventilation tout en assurant un confort intérieur suffisant.

Système D avec récupération de chaleur	Ventilation à la demande	Mesure de la qualité d'exécution
<input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Oui By-pass complet Facteur de réduction pour l'effet du préchauffage = 34,36%	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui Facteur multiplicateur par défaut = 1,5
Diminution globale des pertes par ventilation		-65,64%

Descriptions et recommandations -6-

Installations de chauffage



99%

Rendement
global
en énergie primaire



Installation de chauffage

1 Chauffage central : chauffage3

Couvre 100,00% du volume protégé

Production	Générateur préférentiel : Pompe à chaleur air/eau, équipée d'une résistance électrique, COP : 3,5 Générateur non préférentiel : Chauffage électrique par résistance
Stockage	Absent
Distribution	Toutes les conduites de chauffage sont dans le volume protégé.
Emission/ Régulation	Chauffage de surface (sol, mur, plafond) Présence d'une sonde extérieure.

Descriptions et recommandations -7-

Installation d'eau chaude sanitaire



médiocre

insuffisante

satisfaisante

bonne

excellente

37%

Rendement
global
en énergie primaire



Installation d'eau chaude sanitaire

1 Installation d'eau chaude sanitaire : instECS3

Production d'ECS	Générateur préférentiel : Pompe à chaleur air/eau, équipée d'une résistance électrique, équipée d'une résistance électrique, sans ballon de stockage Générateur non préférentiel : Boiler électrique
Distribution	Bain ou douche, 7,00 m de conduite Evier de cuisine, 14,00 m de conduite

Descriptions et recommandations -8-

Système de ventilation

absent

partiel

complet



Système de ventilation

N'oubliez pas la ventilation !

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement.
Le responsable a encodé les dispositifs suivants.

Locaux secs	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)		Locaux humides	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)	
CHAMBRE 1	1 OAM, 1 OT	✓	CAVE	1 OT, 1 OEM	✓
CHAMBRE 2	1 OAM, 1 OT	✓	WC	1 OT, 1 OEM	✓
CHAMBRE 3	1 OAM, 1 OT	✓	SALLE DE BAIN	1 OT, 1 OEM	✓
SEJOUR	1 OAM, 1 OT	✓	RESERVE	1 OT, 1 OEM	✓
SALON	2 OAM, 1 OT	✓	WC	1 OT, 1 OEM	✓
			CUISINE	1 OT, 1 OEM	✓

Selon le descriptif effectué par le responsable PEB, votre logement est équipé d'un système type D avec récupérateur de chaleur.


Dans un système D, l'alimentation en air neuf et l'évacuation de l'air vicié sont toutes les deux mécaniques, c'est-à-dire avec des ventilateurs. La présence d'un récupérateur de chaleur permet de réchauffer une partie de l'air neuf introduit dans votre logement en utilisant la chaleur de l'air intérieur extrait.

Après vérification des débits d'air installés, il apparaît que les ouvertures de ventilation sont suffisantes dans tous les espaces décrits. L'aspect 'Ventilation hygiénique' de la Réglementation PEB est dès lors parfaitement respecté et votre logement est conforme.

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Il est vivement conseillé d'entretenir correctement votre système D, notamment en nettoyant et remplaçant les filtres régulièrement.

Descriptions et recommandations -9-

Utilisation d'énergies renouvelables

				
sol. therm.	sol. photovolt.	biomasse	pompe à chaleur	cogénération



Installation solaire thermique

NEANT



Installation solaire photovoltaïque

NEANT



Biomasse

NEANT



Pompe à chaleur

Pompe à chaleur air/eau, équipée d'une résistance électrique pour le chauffage des locaux



Unité de cogénération

NEANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. Améliorer la performance énergétique d'un logement et opter pour des énergies renouvelables permettent de réduire ces émissions de CO₂.

Émissions annuelles de CO ₂ du logement	4.352,46 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	234,79 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	18,54 kg CO ₂ /m ² .an

1 000 kg de CO₂ équivalent à rouler 8 400 km en diesel (4,5 l aux 100 km) ou essence (5 l aux 100 km) ou encore à un aller-retour Bruxelles-Lisbonne en avion (par passager).

Données complémentaires

Permis de bâtir / d'urbanisme / unique obtenu 15/01/2014
Référence du permis F0216/63080/UDC3/2015/4/A44120/3555



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE



01 JUL. 2020

MyRent
Accusé de réception

INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte : CONTRAT DE BAIL - HABITATION
Code-barres de l'acte : 2020062100007782765
Numéro de la référence de l'enregistrement : 2020F3962SP0000000001587199

BUREAU COMPÉTENT

F39 Bureau Sécurité Juridique Verviers
Rue de Dison 134
4800 Verviers
Tel : 0257/257 57
E-mail : rzsj.bureau.verviers@minfin.fed.be

DONNÉES DU CONTRAT

Bailleur (*limité aux 2 premiers bailleurs*): 434648486 NELLES FRERES SA, Xhoffraix-Au-dessus des
Trous 4 4960 Malmedy
Locataire (*limité aux 2 premiers locataires*): Maas Jean-Marie, Rue Haes 0001 4880 Aubel, né(e) à
Verviers le 04/10/1950
Situation du bien : 4950 Waimies
Ol Rou 13
Date de début du bail : 01/07/2020
Durée : 1 année(s)
Loyer - Charges : 800,00 euro / mois - 10,00 euro / mois
Date de signature : 04/06/2020
Date de dépôt : 21/06/2020 (*date de soumission à la formalité de
l'enregistrement du contrat*)



MyRent
www.myrent.be



Consultez votre dossier en ligne sur
www.myminfin.be

CONTRAT DE BAIL

Entre : SA Nelles Frères
Rue au-dessus des trous, 4
4960 Malmedy –Xhoffraix

D'une part

ci-après dénommés "le bailleur"

et : Mr Jean-Marie Maas N° Nat. 50 10 04 007 23
Rue Ol Rou 13 à 4950 Waimes

d'autre part,
ci-après dénommés "le locataire"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne en location au locataire qui accepte une maison sise Rue Ol Rou, 13 à Waimes La maison est parfaitement connue du locataire qui déclare l'avoir visitée et qui reconnaît qu'elle répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 2 : Durée

Ce bail est consenti pour un terme de 1 an prenant cours le 01/07/2020 pour expirer le 31/07/2021. Toutefois, si aucune des deux parties n'a signifié à l'autre sa volonté de voir le présent bail expirer, il y aura tacite reconduction pour un nouveau terme de 1 an..

Article 3 : Paiement du loyer

Le loyer de base est fixé à 800. € par mois. Il est payable chaque mois **par anticipation et avant le 5 (cinq) du mois concerné au compte bancaire BE23 3480 5759 1691**, du bailleur en espèces ayant cours légal en Belgique.

Article 4 : Garantie

Pour garantir la bonne exécution de toutes ses obligations, le locataire déposera sur un compte bancaire de son choix la somme de **1600 €**. La garantie sera restituée au locataire à la fin du bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

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

Article 5 : Consommations privées

Pour les parties privatives, le locataire supportera les redevances pour sa consommation d'électricité, d'eau, de téléphone, et autres ainsi que la location des compteurs.

Il sera tenu d'entretenir et de préserver, à ses frais, les tuyaux et robinets tant de distribution que de descente contre la gelée. Il sera également obligé d'entretenir et au besoin de remplacer les tuyaux et robinets. Il veillera à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement et au besoin les fera déboucher à ses frais. En outre, il s'engage à tenir les lieux en bon état, à effectuer les réparations locatives ou menus entretiens tels qu'ils résultent de l'article 1754 du Code Civil et des usages des lieux.

Article 6 : Destination des lieux

Le bien est loué en vue de servir uniquement à l'habitation principale, exclusive et privée du locataire.

Le locataire ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits au présent bail qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Dans ce cas, le locataire devra supporter les frais administratifs ou autres relatifs à l'intervention du bailleur lors de ces démarches. Ces frais comprennent plus particulièrement les états des lieux d'entrée et de sortie nécessaires, les décomptes des charges supplémentaires, l'établissement de tous documents, etc...

Article 7 : Etat des lieux d'entrée et de sortie

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi entre parties de façon contradictoire.

Article 8 : Entretien et réparations

Le locataire s'oblige à occuper les lieux en bon père de famille et s'engage à faire toutes les réparations locatives et les entretiens nécessaires de manière à ce que le bien loué, toutes les installations et le mobilier soient toujours dans un état parfait de conservation et d'entretien.

Le bailleur aura la faculté en tous temps de vérifier ou de faire vérifier par un délégué la parfaite exécution des obligations résultant, pour le locataire, du présent article et d'avoir à cette fin accès au bien loué et même si les circonstances le justifient, en l'absence du locataire. Il pourra au surplus faire exécuter toutes réparations d'office et aux frais du preneur à défaut pour celui-ci d'y avoir procédé après simple mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours.

Le locataire devra signaler immédiatement au bailleur les grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires et supporter le cas échéant de ses deniers propres, les réparations de ce genre devenues nécessaires ou aggravées par sa négligence ou le retard apporté à en informer le bailleur.

Le locataire permettra l'exécution de tous travaux que le bailleur jugerait utile de faire exécuter au bien loué sans pouvoir prétendre de ce chef à aucune indemnité de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de 40 jours.

Article 9 : Modification au bien loué

4

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

Article 10 : Recours

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable quelle que soit la cause des inconvénients, dommages, interruptions accidentelles ou momentanées pouvant survenir aux installations, le locataire renonçant à lui réclamer une quelconque indemnité. De même, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages et accidents survenus au locataire ou à des tiers dans l'immeuble.

En outre, le locataire renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le bailleur en vertu des articles 1386 et 1721 du Code Civil et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

Article 11 : Assurances

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra assurer ses risques locatifs contre l'incendie pour la valeur réelle du bien loué et du mobilier, et assurera de même le recours des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces. Il en justifiera tant les polices d'assurances que des primes à toute réquisition du bailleur. En cas de sinistre, le bailleur est dès à présent autorisé à toucher auprès de la compagnie d'assurance, le montant de l'indemnité allouée au propriétaire et ce sans le recours du locataire.

Article 12 : Règlement d'ordre intérieur

Le locataire s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution. Il ne pourra garder les animaux de quelque nature qu'ils soient sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 : Résiliation du bail et pénalités

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le locataire supportera tous les frais et dépens quelconques du chef de cette résiliation et payera à titre d'indemnité de relocation forfaitaire et conventionnelle, outre le loyer en cours, une somme équivalente à trois mois de loyer et charges en vigueur au moment de la résiliation et ce sans préjudice de toutes autres indemnités dues au bailleur (dégâts locatifs ou autres dégradations imputables au locataire).

Toutes sommes non payées à l'échéance produiront de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard calculé au taux de 10% l'an. En outre, le locataire supportera les frais administratifs que ses retards de paiement pourraient occasionner au bailleur ou à son mandataire. Ils ont dès à présent fixé un montant de 12,50 € par lettre de rappel.

Article 14 : Affichage et visites

Pendant les trois derniers mois du bail ou en cas de vente de l'immeuble, le preneur sera tenu de laisser apposer des affiches annonçant la vente ou la location et de laisser visiter les lieux trois jours par semaine à raison de trois heures à déterminer de commun accord.

Article 15 : Election de domicile

Pour tout ce qui concerne l'exécution des présentes, le locataire fera irrévocablement élection

4

Si les lieux loués sont affectés en partie au logement principal de la famille du locataire, celui-ci sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce etc... et de tout changement de domicile d'un de ses conjoints.
S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

Article 16 : Enregistrement et solidarité

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à charge du locataire qui doit procéder au dit enregistrement dans le mois de la signature du bail.
En outre, toutes les obligations sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

Article 17 : Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué, le locataire renonce à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits que vis-à-vis de l'autorité expropriante. Pour le surplus, il ne pourra lui réclamer aucune indemnité susceptible de diminuer les indemnités revenant au bailleur, propriétaire de l'immeuble.

Ainsi fait, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct (chacune des parties déclare en avoir reçu un).

Malmedy, Le 4 juin 2020

LE BAILLEUR

André Nelles

LE LOCATAIRE

J. MARS

[Signature]