

PRODUCTEUR (999/030625)	J.Meuwèse et K.Gulbis Av Winston Churchill, 118/A 1180 BRUXELLES TEL.: 02/344.96.92 FAX.: 02/344.12.02 INFO@JMKG.BE	CONTRAT	: 21.301.1683
		AVENANT	: 000

PRENEUR D'ASSURANCE ASS.COPR.RES Iris
c/o Atelier Gestion
Chaussée de Waterloo, 868
1180 BRUXELLES

PRISE D'EFFET DUREE Contrat: 01/04/2022
1 an (avec tacite reconduction)

ECHEANCE ANNUELLE 01 Avril

FRACTIONNEMENT DE LA PRIME PRIME ANNUELLE

CONDITIONS GENERALES Les garanties suivantes sont couvertes conformément aux dispositions des Conditions Générales VIVIUM Immeuble portant la référence VIV 293/01-2018.
Une copie complète de ces conditions générales peut être obtenue auprès de votre courtier.

	Prime(s) annuelle(s)		Primes au comptant du 01/04/2022 au 31/03/2023	
	Primes nettes	Primes totales (*)	Primes nettes	Primes totales (*)
PRIMES TOTALES	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur

(*) y compris taxes, frais et suppléments légaux

Le présent contrat est conclu pour la durée prévue aux conditions particulières. Sauf si l'une des parties s'y oppose au moins trois mois avant l'échéance du contrat, celui-ci est reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an. La renonciation à la reconduction se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

RISQUE ASSURE 01	Situation	BOULEVARD LOUIS METTEWIE, 73-83 1080 BRUXELLES
	Usage	HABITATION
	Type de bâtiment	BUILDING
	Construction bâtiment	CONSTRUCTION TRADITIONNELLE/PREFABRIQUE
	Qualité du preneur	CO-PROPRIETAIRE

	Prime(s) annuelle(s)		Primes au comptant du 01/04/2022 au 31/03/2023	
	Primes nettes	Primes totales (*)	Primes nettes	Primes totales (*)
Garanties de base	74.021,02 Eur	85.679,35 Eur	74.021,02 Eur	85.679,35 Eur
Pertes indirectes	2.005,96 Eur	2.321,90 Eur	2.005,96 Eur	2.321,90 Eur
Vol	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Protection Juridique	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Abandon de recours	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Catastrophe Naturelles	6.217,23 Eur	7.196,45 Eur	6.217,23 Eur	7.196,45 Eur
Pack Jardin	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Frais de Syndic	1.480,42 Eur	1.713,59 Eur	1.480,42 Eur	1.713,59 Eur
PRIMES TOTALES	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur

(*) y compris taxes, frais et suppléments légaux

GARANTIES COUVERTES	Garanties de base	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur (ABEX : 906)
	Pertes indirectes	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur (ABEX : 906)
	Catastrophe Naturelles	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur (ABEX : 906)
	Frais de Syndic	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur (ABEX : 906)

**CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE**

01420 - BUILDING

- Dans le cadre de la garantie "heurt", la compagnie n'effectuera pas, en cas de dommages au bâtiment assuré causés par un véhicule de l'assuré, de recours contre les assurés, sauf si l'assuré lui-même est couvert par une assurance de responsabilité.
Si les dommages sont causés par un tiers non identifié, une déclaration à la Police est obligatoire.
- Dans le cadre de la garantie "Dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment", l'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre. Pour le graffiti cette limite d'intervention est réduite à 6.000 EUR (à l'indice Abex

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE

730) par sinistre.

- Dans le cadre de la garantie "Tempête, grêle, pression de la neige et de la glace" la compagnie indemnise également
 - les dommages aux pare-soleil, enceintes de terrasse et brise-vent ancrés au bâtiment et ceci jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par assuré et de 18.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre,
 - les dommages aux carports suite à une tempête jusqu'à concurrence d'un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre, à l'exclusion de leur contenu.

- Dans le cadre de la garantie "Dégâts causés par l'eau", la compagnie indemnise également les dommages causés par
 - l'infiltration d'eau par les murs, balcons et terrasses,
 - des fuites d'eau ou de vapeur provenant des installations de chauffage central et/ou d'installations d'eau chaude.Pour la perte d'eau l'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre. Les dégâts aux biens assurés causés par des travaux sont uniquement exclus s'il y a un lien de cause à effet et dans ce cas l'exclusion reste encore limitée à l'appartement dans laquelle ou à laquelle travaille.

- Dans le cadre de la garantie "Dégâts causés par le mazout", l'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de
 - 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre pour la perte de mazout écoulé,
 - 18.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre pour les frais d'assainissement du sol.

- Dans le cadre de la garantie "Le bris de vitres, glaces, miroirs", la compagnie indemnise également
 - le bris de sanitaires,
 - le bris de vitraux d'art jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.

- Dans le cadre de la garantie "Responsabilité civile bâtiment", la compagnie garantie également la responsabilité civile qui peut incomber aux assurés en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour les dommages aux tiers causés par des bénévoles qui travaillent occasionnellement dans ou au bâtiment, sous l'autorité et la supervision de la copropriété. L'indemnisation pour les dommages aux parties communes du bâtiment assuré est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.

- Le texte de l'article 35 "Accident mortel" est remplacé par ce qui suit :
Lorsqu'un ou plusieurs assurés décède(nt)
 - suite à un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base"
 - ou suite à une intoxication au monoxyde de carbonequi s'est produit(e) dans le bâtiment assuré, la compagnie octroie

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S) un montant de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par assuré avec un
D'APPLICATION maximum de 50.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
RISQUE Le bénéficiaire de cette indemnité est le (la) partenaire cohabit-
tant(e) de l'assuré ou, à défaut, leurs enfants par parts égales.

- Dans le cadre du chapitre 5 "Garanties complémentaires et dommages indirects" l'extension suivante est ajoutée :
Lorsqu'un assuré doit être hospitalisé
 - suite à un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base"
 - ou suite à une intoxication au monoxyde de carbone qui s'est produit(e) dans le bâtiment assuré, la compagnie octroie à cet assuré un montant forfaitaire de 36 EUR par jour d'hospitalisation. Et ceci pendant une période de maximum 90 jours à compter à partir du jour suivant le sinistre.
- La compagnie indemnise également les dégâts aux parties communes du bâtiment assuré causés par un propriétaire, un locataire ou un occupant, à l'occasion du déménagement effectué au début ou à la fin de son occupation.
L'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
Pour un tel sinistre la franchise mentionnée à l'article 41.6 est doublée.
- Par extension, les garanties d'application pour le bâtiment assuré sont également valables pour le contenu, appartenant aux copropriétaires en indivision, et se trouvant dans les parties communes du bâtiment assuré. Les dommages à ce contenu causés par un vol, une tentative de vol ou un acte de vandalisme sont également indemnisés à condition que des traces d'effraction puissent être constatées.
L'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
- En cas de dommages aux biens assurés, couvert dans le cadre des "Garanties de base", la compagnie indemnise également l'éventuelle moins-value esthétique, déterminée par l'expert, des biens assurés, résultant du sinistre.
Ceci jusqu'à concurrence d'un maximum de 3.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.

01820 - TOUS RISQUES SAUF

OBJET DE LA GARANTIE

La compagnie s'engage, sur la base des conditions tant générales que particulières, à indemniser l'assuré de tous dégâts matériels aux biens assurés ou de la disparition de ces biens dus à un événement soudain et imprévisible ou irrésistible, suite à un péril autre que ceux visés aux articles 12 à 24 et 26 à 28 des conditions générales. Un événement est considéré comme prévisible dès lors qu'un fait survenant ou un élément apparaissant avant cet événement permet raisonnablement de prévoir celui-ci. Il est considéré comme irrésistible lorsque l'assuré ne peut prendre des mesures pour l'éviter.

CONTRAT	: 21.301.1683
AVENANT	: 000

**CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE**

Cette garantie est complétée par l'"Assistance Habitation", le "Recours de tiers" et les "Garanties complémentaires et dommages indirects" prévus dans les conditions générales.
Il en va de même pour les garanties "Pertes indirectes" et "Protection juridique" si ces garanties sont souscrites.

SITUATION DES BIENS ASSURÉS

Les biens sont assurés exclusivement à la situation du risque conformément à l'article 11.1 des conditions générales. La couverture n'est pas acquise aux endroits mentionnés à l'article 11.2 des conditions générales.

BIENS EXCLUS

Outre ce qui est prévu à l'article 8 des conditions générales, sont également exclus de la présente garantie:

- les bâches extérieures, tentes et structures gonflables y compris leur contenu,
- les biens en cours de transport,
- les biens qui n'ont pas encore fait l'objet d'une réception, même provisoire,
- les véhicules automoteurs et les remorques soumis(es) à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs ainsi que leur contenu,
- le sol.

EXCLUSIONS

Outre ce qui est prévu à l'article 8 des conditions générales, la compagnie n'assure pas:

- les dommages causés par les périls visés aux articles 12 à 24 et 26 à 28 des conditions générales,
- la détérioration progressive, l'oxydation lente, l'usure, la pourriture, la moisissure,
- les dommages causés par le brouillard, l'humidité ou la sécheresse de l'atmosphère,
- les dommages causés par la vermine, les insectes, les rongeurs et autres animaux,
- les dommages résultant directement ou indirectement de la pollution,
- les dommages causés par l'affaissement, le fissurement, le rétrécissement ou la dilatation de revêtements de route, pavages, carrelages, revêtements de toutes natures et matériaux assimilés,
- les dommages causés par la décomposition, l'altération de la couleur, de la texture ou de l'apprêt,
- les dommages causés par des vices ou des défauts de conception, de fabrication, l'usage de matériaux défectueux, les vices propres,
- les dommages causés par les bris, défaillances ou pannes d'équipements électroniques et de machine. Cette exclusion ne s'applique pas aux dommages consécutifs, couverts par le contrat et causés aux biens assurés,
- les dommages liés directement ou indirectement à l'usage de l'internet ou d'autres systèmes informatiques,
- la disparition simple d'objets,
- les dommages causés par le vent, les précipitations atmosphériques, le sable ou la poussière aux biens mobiliers en plein air alors

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE

- qu'ils ne sont pas destinés à un usage extérieur,
- les fissures du bâtiment qui ne compromettent pas sa stabilité,
 - les dépréciations de nature esthétique,
 - les dommages causés à un bien mobilier résultant d'une réparation ou restauration,
 - les dommages résultant du fait que les installations hydrauliques n'ont pas été coupées et vidangées dans la partie du bâtiment qui n'est pas chauffée en période de gel. Le non-respect de cette mesure de prévention ne peut être invoquée à l'égard de l'assuré lorsque le manquement est imputable à un tiers,
 - les dommages causés par l'infiltration latérale ou par le sol d'eau souterraine ou de pluie ou par humidité ascendante,
 - les dommages qui sont la conséquence d'une décision judiciaire ou administrative sauf s'ils résultent de mesures de sauvetage des bien assurés,
 - les faits intentionnels, commis par l'assuré ou avec sa complicité ou, s'il s'agit d'une personne morale, avec la complicité des administrateurs, de la direction générale ou des associés,
 - les actes volontaires endommageant ou détruisant un bien ou le polluant par l'usage des agents biologiques ou chimiques,
 - l'usage abusif de chèques non libellés, de cartes de banque et de crédit,
 - les conséquences pécuniaires de toute responsabilité de l'assuré non garantie par le contrat,
 - les dommages causés par abus de confiance, escroquerie, faux en écriture, détournement, fraude et chantage,
 - les dommages par vol, extorsion et délits similaires,
 - les dommages immatériels.

01831 - Panneaux solaires sur toit plat

Par extension à l'article 9.1 des conditions générales, le bâtiment comprend également les panneaux solaires placés avec un ballast sur le toit plat du bâtiment.

00001 - FRANCHISES

Par dérogation aux Conditions Générales, les franchises suivantes sont d'application pour les périls suivants:

- GARANTIES DE BASE (sauf DEGATS DES EAUX) : 2.151,70 EUR indexés
- DEGATS DES EAUX: 2.151,70 EUR indexés

Ces franchises sont indexées selon l'indice des prix à la consommation selon stipulations prévues aux Conditions Générales soit, à l'indice de base de janvier 2008, c est-à-dire 207,69 (base 100 en 1981).

1760 - Abandon de recours en cas d'absence de contrat ou d'absence de couverture de la responsabilité du locataire ou de l'occupant

Cette disposition s'applique lorsque le contrat de bail entre un locataire ou un occupant et un propriétaire ne prévoit pas d'abandon de recours réciproque, et que le locataire ou l'occupant est tenu par

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE

le bail de faire couvrir sa responsabilité, découlant des articles 1732,1733 et 1735 ou 1302 du Code Civil, par un contrat d'assurance. En dépit de cette obligation contractuelle, et par extension à l'article "Recours" des Conditions générales, la compagnie n'exercera pas son droit de recours sur base des articles susmentionnés du Code Civil, à l'égard du locataire ou de l'occupant lorsque celui-ci n'a pas souscrit un contrat d'assurance ou lorsqu'il en a souscrit un mais que la couverture ne lui est pas acquise, à l'exclusion des cas de dol ou de malveillance. En outre, le locataire ou l'occupant bénéficiera de la garantie "Recours des tiers" prévue au contrat du propriétaire.

Dans le cas où une assurance couvrirait totalement ou partiellement la responsabilité civile du locataire ou de l'occupant, la compagnie maintient son droit de recours contre le locataire ou de l'occupant ou contre leur assureur.

Si le contrat de bail n'a pas prévu d'obligation de couverture de la responsabilité civile incombant au locataire ou à l'occupant, la présente disposition ne s'applique pas et le recours est exercé sur base des conditions générales.

00002 - DESCRIPTION ET USAGE

Immeuble dont la construction, les séparations entre niveaux et les escaliers sont réalisés en matériaux incombustibles.
Immeuble à appartements à usage d'habitation avec présence d'activités artisanales ou commerciales dont la superficie n'excède pas 20% de la surface totale du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble.

01372 - BATIMENT EN COPROPRIETE

1. Le bâtiment garanti constituant un immeuble sous le régime de la copropriété, il est entendu que la présente assurance est destinée à garantir, dans les limites de la police, le ou les copropriétaire(s) de chacun des appartements pris aussi bien séparément que dans l'ensemble.
2. Tout règlement de sinistre se fera avec le propriétaire intéressé pour les dommages à ses parties privatives et avec le mandataire de l'Association des copropriétaires pour les dommages aux parties communes.

01311 - ÉVALUATION DU CAPITAL BÂTIMENT PAR UN INTERMÉDIAIRE DE LA COMPAGNIE

Le bâtiment a été évalué par un intermédiaire de la compagnie et est assuré pour un montant au moins égal à la valeur fixée sur base de cette évaluation.
Par conséquent, l'assuré bénéficiera en cas de sinistre d'un double avantage.
D'une part, la règle proportionnelle ne sera pas appliquée pour les dégâts au bâtiment assuré.
D'autre part, la compagnie indemnisera les dégâts couverts au dit bâtiment jusqu'à concurrence de la valeur à neuf (pour le

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE

propriétaire) ou de la valeur réelle de celui-ci (pour le locataire ou l'occupant), même si, lors d'un sinistre, il devait apparaître que le montant des dégâts couverts touchant le bâtiment est supérieur au capital assuré en "bâtiment" ou en "responsabilité locative bâtiment". Lorsque des travaux de transformation, de réaménagement ou d'agrandissement sont réalisés et que la valeur de ces travaux excède 10% du montant assuré en "bâtiment" ou en "responsabilité locative bâtiment", le preneur d'assurance doit demander une nouvelle évaluation et doit adapter le capital assuré afin de continuer à bénéficier des deux avantages dont il est question dans la présente clause.

01353 - PERTES INDIRECTES 5%

Lors d'un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base" et de la garantie "Catastrophes naturelles", la compagnie augmente l'indemnisation contractuellement due de 5%, avec un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730).

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire les indemnités payées en vertu :

- des garanties de responsabilité (comme la responsabilité locative, "La responsabilité civile bâtiment" et "Le recours des tiers"),
- de la garantie prévue à l'article 18 "Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment,
- de l'"Assistance habitation",
- des "Frais d'expertise" dont il est question à l'article 34.

01433 - INFORMATION

Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement, lors de la conclusion du contrat, toutes les circonstances qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour la compagnie des éléments d'appréciation du risque. Il doit également déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré. Les éléments suivants peuvent, entre autres, définir la prime et les conditions d'assurance du présent contrat :

- la qualité du preneur d'assurance (propriétaire, locataire),
- l'usage,
- la nature de la construction (bâtiment en bois, matériaux durs, caravane résidentielle),
- l'état de l'habitation en général et son état d'entretien,
- pour la garantie dégradations immobilières : l'occupation (régulière ou non),
- pour la garantie catastrophes naturelles : l'adresse et le passé sinistres.

01348 - PREMIER RISQUE BÂTIMENT

Le bâtiment est assuré au premier risque.

Les dommages au bâtiment assuré seront par conséquent indemnisés sans



**VIVIUM IMMEUBLE
CONDITIONS PARTICULIERES**

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

**CLAUSE(S)
D'APPLICATION
RISQUE**

**application de la règle proportionnelle et jusqu'à concurrence du
montant assuré pour le bâtiment.**

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000
RISQUE : 001

Compagnies	Pourcentage	Capitaux	Primes annuelles nettes	Frais	Taxes	F.Handicapés
	50,00	44.377.115,45	41.862,31	0,00	3.872,27	2.721,05
CO-ASSUR./ ETHIAS	50,00	44.377.115,45	41.862,32	0,00	3.872,28	2.721,06
TOTAL	100,00	88.754.230,90	83.724,63	0,00	7.744,55	5.442,11

CONTRAT : 21.301.1683
 AVENANT : 000
 RISQUE : 001

Compagnies	Pourcentage	Primes	Frais	Taxes	F.Handicapés
	50,00	41.862,31	0,00	3.872,27	2.721,05
CO-ASSUR./ ETHIAS	50,00	41.862,32	0,00	3.872,28	2.721,06
TOTAL	100,00	83.724,63	0,00	7.744,55	5.442,11

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S) 00001 - COASSURANCE
D'APPLICATION -----
CONTRAT 0058 VIVIUM - part 50%
0196 ETHIAS - part 50%

Meuwese & Gulbis

Contrat non-mandatible

Les présentes conditions particulières contiennent des clauses spécifiques qui ont été négociées par le courtier repris dans les conditions particulières avec la compagnie. Par conséquent, le présent contrat est dit

"non-mandatible", c'est-à-dire qu'il ne peut être transféré tel quel, moyennant un avis de changement d'intermédiaire, à un autre courtier.

Si le preneur d'assurance souhaite changer d'intermédiaire, il ne peut le faire qu'en respectant les délais requis et le mode de résiliation prévus par la loi applicable. Dans ce cas, la compagnie mettra formellement fin au contrat et émettra un nouveau contrat, le cas échéant, sans ces clauses spécifiques.

Le preneur d'assurance peut toutefois, s'il le souhaite, confier la gestion de son contrat à qui il entend, sans préjudice des droits du courtier repris dans les conditions particulières.

Définition du "Bâtiment"

Par précision/extension à l'article 9.1 des conditions générales, le bâtiment comprend également :

- les biens communs suivants : les annexes et les dépendances, séparées ou non, ainsi que les trottoirs, piscines, signalisations, barrières, installations de captage de signaux de télévision, tentes solaires ancrées au bâtiment, panneaux solaires, la domotique, les systèmes informatiques de video-surveillance ou de sécurité
- les améliorations immobilières apportées par les propriétaires telles que cuisine équipée, salle d'eau, revêtement de sols, murs, portes, éléments de sécurité.

.Sp

Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du "bâtiment"

- Dans le cadre de l'article 18, la compagnie indemnise également les dégradations immobilières causées au bâtiment assuré à l'occasion d'une intervention de l'ordre, quelle qu'en soit la raison et même en dehors des périls couverts. Il en va de même pour les dégradations immobilières causées par les services d'urgence en vue de fournir une assistance aux personnes dans le besoin.

- Contrairement à ce qui est mentionné dans la clause 1420 'Building', l'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 17.000 (à l'indice Abex 730) par sinistre. Pour le graffiti cette

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S)
D'APPLICATION
CONTRAT

limite d'intervention reste réduite à 6.000 (à l'indice Abex 730)
par sinistre.

- Si un résident de l'immeuble assuré n'a pas accès à l'immeuble ou à son appartement en raison du vol de sa clé, la compagnie remboursera également - en plus de ce qui est déjà prévu à l'article 2.2 des conditions générales - la serrure de la porte d'entrée commune et/ou la porte privée du résident ainsi que les clés des résidents. Ceci maximum 3 fois par an et avec une limite de 3.000 (sur l'indice Abex 730) par sinistre.

Chômage immobilier

Par précision/extension à l'article 32 des conditions générales, outre la période normale de reconstruction, la durée du chômage immobilier est étendue à la période prenant cours au jour de la déclaration du sinistre et se termine au jour de la signature du PV d'expertise amiable avec un maximum de 90 jours.

Frais syndic

Lors d'un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base", la compagnie paie 10 % de l'indemnisation contractuellement due, avec un maximum de 9.675 EUR (à l'indice Abex 730), à l'administrateur du bâtiment et/ou le syndic.

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire les indemnités payées en vertu :

- des garanties de responsabilité (comme la responsabilité locative, "La responsabilité civile bâtiment" et "Le recours des tiers")
- de la garantie prévue à l'article 18 "Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment"
- de l'"Assistance habitation"
- des "Frais d'expertise" dont il est question à l'article 34.

1871 - TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

Lorsque le contrat d'assurance fait référence à l'article 544 de l'Ancien Code civil, il est réputé se référer à l'article 3.101 du Livre 3 "Les biens" du Code civil.

01364 - QUITTANCE UNIQUE

Les coassureurs donnent procuration à la compagnie pour percevoir toutes primes ou fractions de prime auprès du preneur d'assurance, contre quittance unique établie pour compte des diverses compagnies.

Le preneur d'assurance se déclare d'accord sur ce mode de procéder et s'interdit d'exiger de chaque compagnie la quittance de prime afférente à la participation de celle-ci.

L'émission de cette quittance unique ne modifie en rien les obligations du preneur d'assurance envers chacun des coassureurs et ne crée



**VIVIUM IMMEUBLE
CONDITIONS PARTICULIERES**

CONTRAT : 21.301.1683
AVENANT : 000

CLAUSE(S) : aucun lien de solidarité entre eux.
D'APPLICATION
CONTRAT

La proposition d'assurance, les conditions générales dont la référence figure à la rubrique CONDITIONS GENERALES, les conditions particulières ou le dernier avenant en date ainsi que les annexes éventuelles, forment ensemble le contrat d'assurance qui règle les obligations et droits respectifs des parties.

Fait à Bruxelles, le 18/03/2022

Pour VIVIUM, Hilde Vernailen

pour l'ACP IRIS

Rapport de contrôle de la comptabilité
à l'Assemblée Générale des Copropriétaire « IRIS »
sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2018
NE : 0850.147.392

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de contrôle demandée par votre Président, nous avons procédé auprès du syndic « Property Consulting » à l'examen des procédures comptables dans les comptes de la copropriété « IRIS » au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

Les remarques formulées dans ce rapport sont fondées sur les documents reçus et les réponses obtenues des responsables des services intéressés, et que nous jugeons suffisants.

La dernière version des comptes de la copropriété « IRIS » au 31 décembre 2018, reçue le 19 juillet 2019, se solde par une perte de 130.478,98 € et affiche un total de bilan de 2.995.360,98 €.

Les vérifications par sondages des pièces comptables portent essentiellement sur la vérification des charges et des comptes fournisseurs, et pas sur les répartitions des fonds de réserves (acomptes et compte du passif) ni des fonds de roulements (acomptes et compte du passif), pour lesquels une vérification ne peut être faire qu'en profondeur.

Conclusions de nos vérifications :


- Les comptes de produits s'élèvent à 593.926,85 € et se composent des appels de provisions de l'exercice ;
- Les comptes de charges s'élèvent à 724.405,83 € et correspondent aux factures et charges régulières de l'exercice ;
- Le compte fournisseurs, reflétant la situation fidèle de la copropriété vis-à-vis des fournisseurs.

Hormis les quelques recommandations faites au syndic, nous attestons selon les normes générales de contrôle de l'Institut des Experts-Comptables et Conseils Fiscaux que les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété « IRIS ».

Aucun évènement nouveau n'a été porté à notre connaissance depuis la date de clôture des comptes qui puisse influencer de manière significative les comptes clôturés ou les résultats futurs.

Fait à Bruxelles, le 14 août 2019

Pour BPO Tax & Accountancy s.p.r.l.


BGCF - Managing Partner
Expert-comptable & Conseil fiscal

DEWISPELAERE MARC
DEWISPELAERE NICOLAS
GOVAERTS VINCENT

BV DEWISPELAERE SRL
Hoofdkantoor Brussel
Siège Principal Bruxelles
Oude Mechelsestraat 165
1853 Strombeek-Bever
België | Belgique
Tel: +32 (0)2 267 21 70
Fax: +32 (0)2 267 30 91

Bijkantoor Gent
Succursale Gand
35square Village
Rijvisschestraat 124
9052 Zwijnaarde
België | Belgique
Tel: +32 (0)9 248 13 85

E-mail: office@mdwlaw.be
www.mdwlaw.be

RPR Brussel/Bruxelles
BTW/TVA BE0535.707.739

BV | SRL
KBC: 734-0370588-57
IBAN: BE09 7340 3705 8857
BIC: KREDBEBB

Derden | Tiers
KBC: 734-1790015-83
IBAN: BE14 7341 7900 1583
BIC: KREDBEBB

1. Exigences urbanistiques

Selon l'article 98 §1, 12° et l'art. 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) la création de logement supplémentaire sans permis préalable d'urbanisme est strictement interdite.

Les chambrettes (chambres de bonnes) sont en effet des entités dépendantes d'un appartement ou d'un rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble et ne peuvent être transformées en unités d'habitation indépendante (logements distincts) sans permis d'urbanisme.

Dans tout cas, installations qui peuvent transformer la chambrette en unité d'habitation indépendante comme cuisines (fixes ou mobiles), sonnettes, douches et toilettes (ne sont pas admises) (liste non exhaustive).

La création de logement supplémentaire sans permis préalable est également interdite car jamais votée et approuvée/acceptée par une AG.

Les copropriétaires ont été informés par rapport aux exigences urbanistiques par courrier du 21.06.2019 et 14.12.2020 (envoyé par mail par le syndic Managimm, après consultation avec notre cabinet).

Ils ont été invités à prendre contact avec l'urbanisme afin de vérifier la légalité de leur(s) chambrette(s), ce aux frais exclusifs de chaque propriétaire individuel.

Très peu d'action entreprise par les copropriétaires des chambrettes !

Réaction du service d'urbanisme : étapes à suivre envers les copropriétaires restant en défaut :

1) Mise en demeure par l'urbanisme. Communication aux propriétaires des informations et documents requis par rapport à la demande de régularisation des chambrettes.

2) Période d'attente pour la réception des documents des copropriétaires

- **Réception des documents requis** : vérification par l'urbanisme + décision : octroi d'un permis ou le refus.

· Permis octroyé : chambrette peut uniquement être mise en location à condition que les dispositions du Code bruxellois du Logement et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, soient respectées + PV de l'AG du 29 avril 2015 (voir infra).

· Refus de permis : chambrette doit être remise dans son pristin état (état original) à charge du copropriétaire en question.

- **Non-réception des documents requis** : visite par l'inspecteur d'urbanisme (avec mandat du Juge de Paix), avec serrurier.



3) L'inspecteur d'urbanisme dressera un procès-verbal qui sera envoyé aux copropriétaires restant en défaut et qui sont en infraction du CoBAT : paiement d'une amende par le copropriétaire en question.

2. Exigences du Code de Logement Bruxellois + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003

Si exigences urbanistiques OK / permis octroyé → mise en location chambrette = permis, si également respecté :

- dispositions du Code Bruxellois du Logement - Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 (cf. annexe, voir e.a. article 4).

Code Bruxellois du Logement : fixe des critères/normes minimales de sécurité, salubrité et habitabilité pour la mise en location de logements.

Exigences minimales quant à la surface des logements :

- Une surface minimale de 18 m² pour une personne (ramenée à 12 m² pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 28 m² pour deux personnes (ramenée à 18 m² pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 33 m² pour trois personnes
- Une surface minimale de 37 m² pour quatre personnes
- Une surface minimale de 46 m² pour cinq personnes

Au-delà de 5 personnes, cette surface est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Les chambrettes ne répondant pas à ces critères de superficie minimale (et aux autres critères fixés par l'ordonnance) ne peuvent faire l'objet de baux d'habitation.

Les propriétaires en contravention avec la loi sont invités à mettre fin immédiatement à cette situation.

Attention : l'interdiction ne vise:

- Que les contrats de bail : elle ne concerne donc pas l'occupation personnelle de ces chambrettes à titre de logement, ni par exemple le prêt de ces chambrettes pour du logement.
- Que le logement : la mise en location à d'autres fin reste donc possible au regard de cette législation (par exemple : local débarras,...).



3. Exigences du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (résolution 6.1).

Si les exigences et normes urbanistiques = atteintes + les dispositions du Code de Logement Bruxelles et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 : encore à respecter la résolution 6.1 du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (cf. annexe).

- Chambrette peut uniquement être **donnée en location** si :
 - Candidat locataire = propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs appartements ou rez-de-chaussée commerciales dans un des immeubles de la résidence IRIS ;
 - Il doit y être domicilié régulièrement + y résider ;
 - Contrat de bail écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par personne autre que le propriétaire**) est permise :

Propriétaire est personnellement garant pour la bonne exécution par l'occupant des obligations envers l'ACP + propriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec l'occupant pour tout dommage causé par l'occupant aux parties communes.

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par une personne non reprise dans la composition du ménage du propriétaire**) : permis si :

- Contrat d'occupation écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

REMARQUE IMPORTANTE :

L'article 67 du règlement de copropriété est clair:

Il peut être procédé entre copropriétaires à des « échanges » des locaux du 1^{er} et 27^{ième} étage.

Il en résulte que l'affectation des chambrettes peut se faire uniquement entre propriétaires d'IRIS , i.e. des personnes qui sont déjà propriétaire d'un ou de plusieurs appartements ou commerces dans un des immeubles de la résidence IRIS.

Jean-Pascal COCHET

De: [REDACTED]
Envoyé: mardi 31 janvier 2023 09:26
À: support@prosyndic.be; jpc@prosyndic.be
Cc: [REDACTED]
Objet: ACP IRIS / ACTE DE BASE & NOTE IMPORTANTE VENTE BIENS / CHAMBRETTES
Pièces jointes: DEF_COORD_STAT_RES_IRIS_ACTE_BASE_ROI.PDF

Chère Madame [REDACTED] Cher Monsieur [REDACTED]

Comme convenue, je vous envoie en pièce jointe le document que j'avais reçu à l'époque contenant l'ACTE de BASE et le ROI de notre résidence IRIS. Je crois qu'il sera très utile à avoir car je pense que vous n'avez pas reçu des gestions précédentes.

Une note très importante concerne la **vente des biens** et surtout la question des **chambres** de bonnes / chambrettes du **1^{er} étage et 27^{ème} étage de l'immeuble**. Ces biens sont appelés «**chambres**» dans l'acte de base et dans le ROI.

Il est tout à fait interdit d'acheter ou vendre (aliénations de) ces «chambres» de façon séparée des appartements ou rez-de-chaussée et les seuls qui peuvent posséder des chambres sont des copropriétaires. Je copie-colle la section qui en parle de notre acte de base, page 5 du PDF :

REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Le n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accès parties privatives donc elle dépendent. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire appartement ou du magasin de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jou qu'à un occupant d'un appartement ou autre local privatif dans la Résidence.

Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou locaux privatifs du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte, ces alié n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés aliénations. Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un appartement dépendent plusieurs caves.

De même les aliénations de chambres au premier et au vingt-septième étage permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privatifs du rez-de-chaussée

Pourriez-vous vérifier que pour les ventes en cours, cette règle soit respectée et faire une note spécifique aux notaires par mail de bien veiller de respecter cette clause fondamentale ? Je veux dire, de pouvoir le spécifier directement sans uniquement envoyer l'acte de base. C'est vrai que les notaires sont sensés lire et respecter scrupuleusement l'acte de base et les lois, mais dans le passé il est arrivé plusieurs fois d'avoir des chambres avec de propriétaires des chambres qui n'ont pas d'appartements (!).

Cette situation crée de très nombreux problèmes à la copropriété et rend la gestion plus compliqué aussi pour le syndic, car ce commerce irrégulier des chambres, alimente l'usage illicite de certains de ces biens, qui sont loué illégalement à des gens extérieur à l'immeuble et qui sont domiciliés sans que les chambres puissent faire l'objet d'un logement indépendant, en pleine infraction sur des très nombreux fronts.

Il y a aussi la question des caves, spécifiée par l'acte de base. Uniquement des copropriétaires peuvent en posséder.

Dans un courriel séparé j'enverrai plus d'informations par rapport aux points d'infractions et les procédures entamés aussi par les syndic précédent. Toutefois dans ce courriel, je voulais d'abord faire le points sur les vente et pouvoir éviter des problèmes additionnels pour le futur. Si vous êtes au courant de vente d'appartements avec chambres annexés (même juste le compromis), pourriez-vous prendre contact avec les notaires pour vérifier, s'il vous plaît ?

A' propos, une vente dont j'ai su, tout par hasard, c'est celle de la Confédération Belge de la Pâtisserie, étage 6 au 83. Ils ont des chambres aussi, pourriez-vous regarder leur dossier si tout c'est passé correctement ?

Je reste à disposition pour toutes questions.

Merci beaucoup pour vos actions et belle journée,

Cordialement

[Redacted signature]



FISKOBEL

Cadillac s.a. Fiduciaire
Syndic de Copropriété

Appel avec Monsieur [REDACTED] : Le 03.01.2023–

Mail [REDACTED] : d [REDACTED] m

Gsm : [REDACTED]

Les conduits de cheminées sont communs. Au mois d'août 2022 avec la chaleur il y a eu des refoulements. Sibelga a été appelé et lorsqu'ils ont été sur place vu le constat ils (SIBELGA) ont décidés de fermer 325 compteurs de gaz.

Attention : Cette histoire est passée sur RTL ...

Solution intermédiaire : Des extracteurs ont été placés en toiture en fonction permanente. Avant tout fonctionnait en tirage naturel.

Les extracteurs ont été placés par la société DECUBBER.

Chaque extracteur désert 3 cheminées. Les derniers ventilateurs ont été placés en novembre 2022.

Une majorité de compteurs ont été remis en fonction durant une semaine non-stop avec Sibelga.

Il reste un certain nombre de choses à faire :

Sibelga impose une sécurité au niveau de chacune des chaudières au niveau individuel. C'est donc une responsabilité individuelle. Malgré tout il existe une sécurité au niveau des ventilateurs. S'il n'y a plus de débit, il y a une sécurité qui se met en route au niveau des halls communs (6 entrées).

Certains appartements ont des problème au niveau du tirage. Certains appartements ne seraient pas "connectés" sur une cheminée reliée aux extracteurs. Ce seraient donc des conduits individuels et "marginaux" ...

D'autres propriétaires auraient des chaudières pas du tout aux normes.

Sibelga a un inventaire des compteurs non ouverts.

SIBELGA Deadline : AVRIL 2023 => Deadline reportée en ce moment à fin août 2023

2 Choses à faire :

1) Relancer la société DECUBBER concernant le placement des sécurités individuelles.

Cela concernerait quasiment tout le monde. Plus voir aussi le cas de ceux qui sont raccordés à un conduit qui semble être individuel.

2) Après cela, il faudra organiser avec un organisme de contrôle la visite de tous les appartements.



FISKOBEL

Cadillac s.a. Fiduciaire
Syndic de Copropriété

Monsieur [REDACTED] propose de passer par ATALS CONTROLE. Petite société dirigée par un Ingénieur Civil.

Fin de la conversation vers 12h32, le 3 janvier 2023.

[REDACTED]
Syndic ACP IRIS

Confirmation de [REDACTED] :

Votre résumé est OK moyennant quelques petites précisions :

Les sirènes de chaque hall ne réagissent que pour leur propre cheminée :

⇒ Il n'y a pas de consolidation de l'ensemble (ce qui serait inapproprié).

Placement sécurités individuelles : privatif oui (accès certainement) mais servitude

⇒ Obligatoire vis-à-vis des communs (par cheminée).

Organismes accrédités : je propose 2 OCA :

- 1°) **Atlas Contrôle Chaussée De La Hulpe 181 bte 1 1170 Bruxelles**
Nicolas Pitance Téléphone : 02 726 64 04 Email : info@atlascontrole.be
www.atlascontrole.be
- 2°) **Sofistes ASBL Jérôme EMAER Mail :**
jerome.emaer@sofistes.be | Tél : +32 (0)69/49.55.10 | Fax : +32 (0)69/49.55.11
http://www.sofistes.be | http://www.drone-inspection.be



Philippe DEPLASSE*

Expert ABEX n°951

Réf R.N. : EXP30686049



***M+E Engineering SRL**

Mr [REDACTED]
**Administrateur provisoire
de la copropriété IRIS**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

V. ref. :548-METTEWIE IRIS
N. ref. : L/PHD/phd/220808

Bruxelles, le 08 août 2022

Cher monsieur [REDACTED]

**Concerne : ACP IRIS SISE BD METTEWIE, 73 À 83 À 1080 BRUXELLES
PROBLEMATIQUE DES CHEMINEES**

Suite à votre mail de ce jour, concernant l'objet rappelé sous rubrique, nous vous résumons ci-après la situation :

1. Situation initiale.

1.1 L'immeuble est équipé de chaudières individuelles assurant le chauffage et la préparation d'eau chaude domestique (c-à-d fonctionnement aussi l'été).

1.2 L'évacuation de fumée (parfois appelés « gaz brûlés ») de ces chaudières s'opère via un conduit collectif recueillant -suivant les cas – 14, 16, 18 raccordements.

1.3 Pour des motifs techniques, ces chaudières sont en communication avec le local. (voir explications en annexe 1).

1.4 Cet été, des refoulements de gaz brûlés ont été constatés dans certains appartements. Le SIIG (Sécurité des installations intérieure gaz) du GRD (gestionnaire du réseau de distribution = Sibelga) a été appelé à ce sujet.

2. Situation actuelle

2.1 Sur base des prérogatives du GRD via son règlement technique¹, compte tenu des constatations in situ et en vertu du principe de précaution, les 325 compteurs d'abonnés ont été scellés.

2.2 La réouverture de ces alimentations en gaz est conditionnée à la garantie d'un fonctionnement sûr quant à l'absence de refoulements de gaz brûlés dangereux.

3. Situation projetée à court terme

3.1 Remarque préalable : les règles de l'art (NBN D51-003 et NBN/DTD B61-002) reflétant l'état de la connaissance technique n'autorisent que 5 raccordements au maximum sur ce type de conduit collectif fonctionnant en tirage naturel (sans ventilateur).

Dans la situation rencontrée ici, la seule solution rapide et conforme est la mise en place d'une évacuation par tirage forcé (ventilateur).

3.2 Afin de répondre aux exigences en sécurité, et en accord avec Sibelga, il est dès lors prévu ce qui suit :

1°) Au niveau de chaque cheminée collective :

- Evacuation forcée de la fumée des chaudières, par raccordement d'un ventilateur électromécanique placé à la partie supérieure du conduit collectif (13 unités).
- Installation d'un détecteur de débit surveillant le bon fonctionnement du système.

2°) Au niveau de chaque chaudière :

- Raccordement d'une commande de sécurité autorisant le fonctionnement de la chaudière uniquement en présence d'un débit d'évacuation suffisant. (325 unités).
- Etablissement de l'inventaire des chaudières par conduit conformément à l'obligation réglementaire (cf. Annexe 2)
- A posteriori, contrôle de bon fonctionnement et signalement de toute situation anormale (p.ex. chaudières non admises sur conduit collectif de ce type).

¹ Décision 80 du 5 décembre 2018 de BRUGEL M.B. 05.02.2019

3.3 Les opérations décrites au 3.2 représentent :

- un travail spécialisé et un degré d'urgence, nécessitant du prestataire des travaux, une expérience préalable spécifique et une disponibilité à bref délai.
- quelques difficultés d'approvisionnement compte-tenu de la quantité de fournitures urgemment requises.

3.4 Pour répondre aux contraintes évoquées au 3.3 supra, la firme Ets Decubber a été chargée de ces travaux car elle présente de nombreuses bonnes références dans ce type de problème, et qu'en outre, le GRD Sibelga lui accorde son entière confiance.

4. Situation projetée à long terme

4.1 L'ensemble des actions décrites au 3 supra constitue une solution justifiée par l'urgence, cependant, ces installations d'évacuation de fumée restent des éléments vétustes et inadaptés aux technologies récentes (chaudières à condensation).

4.2 Une adaptation « définitive » reste donc à étudier en vue de réaliser les travaux requis à un fonctionnement ultérieur de chaudières à condensation montés en mode étanche (garantie de sécurité augmentée pour les occupants).

4.3 Dans le contexte du 4.2, il y a lieu de remarquer :

- Que les investissements installés en toiture et la chaîne de sécurité au niveau de chaque appartement seront réutilisés.
- Qu'une investigation préalable (inspection caméra et rapport) est indispensable afin d'identifier la réalité des raccordements et les problèmes/accidents possibles dans le parcours du conduit.
- Que cette investigation doit servir de base à la rédaction d'un cahier des charges reprenant descriptif des solutions, exigences de matériaux, typologie des chaudières à installer et notes de calcul de dimensionnement.
- Que le remplacement des chaudières d'une même cheminée doit s'opérer de manière globale (pas de remplacement progressif).

5. Remarques importantes

5.1 Il est instamment demandé de ne plus investir dans le remplacement des chaudières existantes par des modèles similaires et surtout jamais par une chaudière à ventilateur !

5.2 En général, la plupart des appareils existants restent réparables, sauf cas de vétusté irrémédiable.

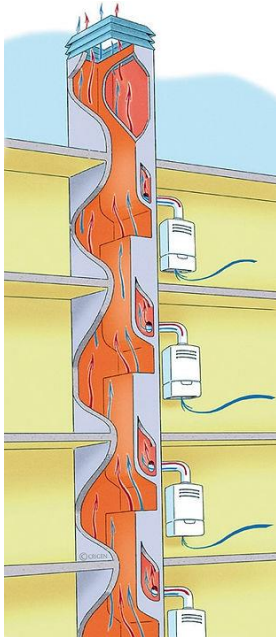
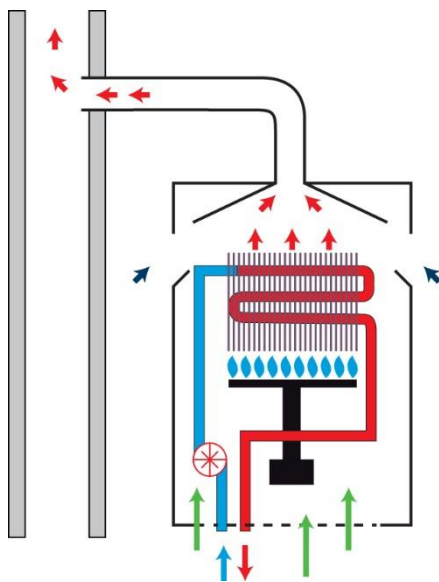
5.3 Les situations évoquées en fin du 5.2 supra devront être étudiées au cas par cas.

Nous restons à votre disposition pour tout complément de mission en ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, l'expression de nos salutations les meilleures,



Ph. DEPLASSE
Expert ABEX 951

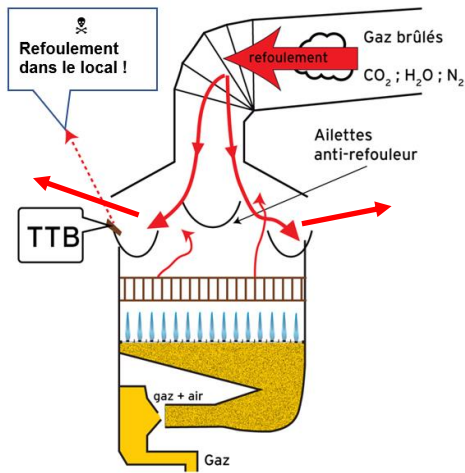
ANNEXE 1 :**A1.1 Illustration d'un conduit collectif - shunt****A1.2 Illustration du système air fumée de chaudières existantes**

flèches rouges : fumée sortant de la chaudière et s'élevant de manière naturelle (sans ventilateur) vers la cheminée.

flèches bleues : air entrant dans le coupe-tirage vers la cheminée (en situation normale / situation anormale voir image suivante)
A ce niveau il y a un contact direct avec l'ambiance du local.

flèches vertes : arrivée d'air neuf destiné à la combustion
(cet air provenant in fine de l'extérieur)

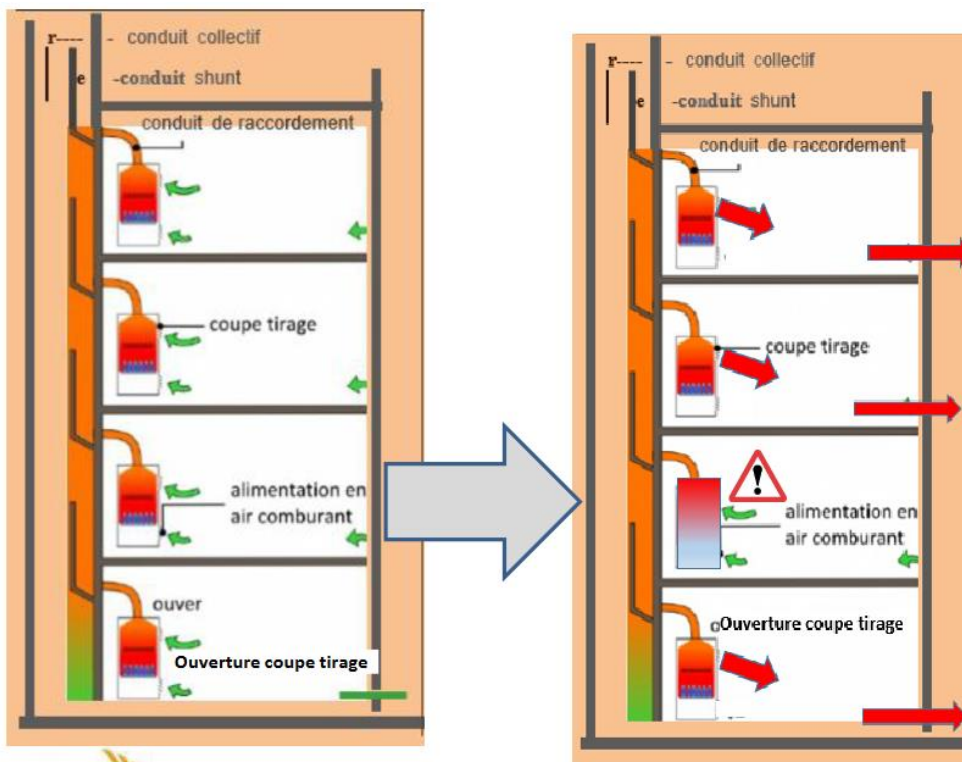
A1.3 Illustration d'un refolement vers l'intérieur du local



La fumée « déborde » du coupe-tirage et se répand dans l'ambiance du local (flèches rouges).

Sur une cheminée individuelle, le « TTB » est une sécurité qui arrête la chaudière lors du refolement, mais, sur un conduit collectif, le refolement provenant d'un autre appareil ne peut être arrêté par ce « TTB ».

A1.4 Illustration d'un refolement provenant d'une autre chaudière :



Nouvelle chaudière à ventilateur



ANNEXE 2 :

EXTRAIT DE L'ARRETE « EXIGENCES » du 21 juin 2018.

Sous-section 2. Liste des chaudières et chauffe-eau connectés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion

Art. 3.3.2

§1^{er}. Lorsque plusieurs chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage comprenant une ou plusieurs chaudières, sont raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion, un document reprenant la liste de tous les appareils raccordés est constitué et tenu à jour en précisant la date de mise à jour de la liste et pour chaque appareil, au moins les données suivantes : la référence de l'unité PEB où se situe l'appareil, le type d'appareil tel que chaudière ou chauffe-eau, le combustible utilisé, la puissance nominale utile en kW, appareil à condensation ou non, le type de raccordement au conduit d'évacuation des gaz de combustion selon la norme NBN D51-003 et pour les chaudières alimentées au gaz, s'il s'agit d'un brûleur atmosphérique, prémix ou pulsé.

§2. Ce document est conservé, tenu à jour et mis à la disposition du propriétaire, du titulaire ou déclarant et de tout professionnel qui intervient sur le système de chauffage.