

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP PETIT CHATEAU
Place du Droit 1-2; 6 Rue Vérité ;
Rue J. Broeren 36-42
1070 - BRUXELLES
N° BCE : **829.427.994**



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 mars 2022 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été établi en concertation avec le conseil de copropriété

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport du bureau Deplasse pour le tubage des cheminées
4. Rapport sur les comptes de l'exercice 2019-2020 ET 2020-2021

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

2

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

2020

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	65 400.00	68 484.00	3 084.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	41 263.71	-18 736.29
TOTAL	125 400.00	109 747.71	-15 652.29
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-12.48%

2021

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	65 400.00	69 045.62	3 645.62
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	31 594.36	-28 405.64
TOTAL	125 400.00	100 639.98	-24 760.02
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-19.74%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

2020

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 08 Honoraires divers		5 906.44
Indemnités CC	1 020.00	
Frais divers CC	301.30	
Honoraires syndic chantier toiture	4 585.14	
2 200 00 Travaux ascenseurs		13 946.37
Placement balustrades broeren 36	946.88	
Placement balustrades broeren 42	946.88	
Travaux suite rapport OCB broeren 42	1 098.89	
Placement balustrades droit 1	946.88	
Travaux suite rapport OCB droit 1	340.20	
Nouv. Garniture guidage cabine droit 1	2 493.52	
Placement balustrades droit 2	946.84	
Travaux suite rapport OCB droit 2	1 098.89	
Remplacement limiteur de vitesse droit 2	3 081.64	
Placement balustrades vérité 6	946.86	
Travaux suite rapport OCB vérité 6	1 098.89	
TOTAL		19 852.81

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

2021

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 01 Frais & travaux divers		7 441.20
Mesures conservatoires infiltrations	2 544.00	
Remplacement 2 portes toitures	4 897.20	
2 000 08 Frais & honoraires divers		3 366.54
Honoraires primes et infiltration toiture	932.46	
Indemnités CC	1 080.00	
Frais divers CC	559.78	
Taxe régionale 2021	794.30	
TOTAL		10 807.74

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

2020

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		9 401.49
Solde étanchéité pignon droit	79.54	
Acompte 40 % remplacement portes	9 475.55	
Sécurisation des accès	23 514.06	
Prime énergie	-23 667.66	
TOTAL		9 401.49

2021

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		44 751.45
Travaux détection Co + centrale incendie	21 603.01	
Contrôle d'accès et sécurisation	5 376.45	
Solde placement portes coupe feu	13 153.33	
Solde mise en conformité incendie	3 713.42	
Peinture locale technique	905.24	
3 000 08 Honoraires		18 900.20
Honoraires étude chauffage bureau deplasse	18 900.20	
TOTAL		63 651.65

3.7. Situation du fonds de réserve**2020**

Solde de réouverture de l'exercice	98 773.25
Apports sur l'exercice	
Apport annuel 2020	20 000.04
Intérêts de retard	87.57
Prime énergie et isolation	23 667.66
Total des apports	43 755.27
Prélèvements sur l'exercice	
Remboursement emprunt	14 485.38
Solde étanchéité pignon	79.54
Acompte 40% remplacement porte	9 475.55
Sécurisation accès	23 514.06
Total des prélèvements sur l'exercice	47 554.53
Solde à la clôture de l'exercice	94 973.99

2021

Solde de réouverture de l'exercice	94 973.99
Apports sur l'exercice	
Apport annuel 2021	20 000.04
Total des apports	20 000.04
Prélèvements sur l'exercice	
Voir relevé des dépenses suite AG	85 688.64
Total des prélèvements sur l'exercice	85 688.64
Solde à la clôture de l'exercice	29 285.39

3.8. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

- Chaufferie : NEANT
- Installations électriques communes : EN ORDRE
- Garage : VOIR CI-DESSOUS
- Rapport des pompiers : VOIR CI-DESSOUS

Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) a procédé à un contrôle des installations dans les parkings de l'ACP PETIT CHATEAU en date du 10/02/2014 (dans le cadre du permis d'environnement de classe 1B).

Certains de ces travaux obligatoires et conservatoires ont déjà été réalisés (selon détail ci-dessous),

Nous attirons encore une fois votre attention que suivant le rapport du SIAMU et de l'IBGE (10/02/2014 – point 8), il est strictement interdit d'entreposer au sein du parking, et plus spécifiquement sur vos emplacements de parkings, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, peintures, etc), des produits combustibles, des archives (papiers, cartons, etc), des pneus, des sacs poubelles et des conteneurs à déchets, des véhicules non-immatriculés,...

En cas d'infraction à la législation en vigueur, une lourde amende administrative sera appliquée systématiquement au propriétaire concerné.

Le syndic vous demande de respecter cette réglementation à la lettre.

Le rapport du SIAMU impose la réalisation des travaux suivants :

1. La communication entre les garages (Droit 1 – 35 lots et Vérité 6 – 20 lots) et le reste du bâtiment doit se faire par des portes coupe-feu à fermeture automatique. – **PARTIELLEMENT REALISE (les portes coupe-feu ont été placées, la fermeture automatique le sera lors du placement de la détection incendie)**
2. Le garage doit être ventilé par un dispositif de ventilation. – **EXISTANT – à faire contrôler**
3. Le garage doit être équipé d'un système de détection automatique d'incendie de type « surveillance généralisée ». – **Effectué**
4. Il faut prévoir une 2^{ème} sortie en cas d'évacuation des parkings. – **en ordre**
5. Il faut prévoir un dispositif pour débloquer les portes d'entrée des parkings en cas de panne de courant ou installer une porte de secours indépendante du système électrique. – **Effectué**

4. Mise en conformité acte de base

Nous ne sommes pas encore en possession de la nouvelle version effectuée par le notaire Deschamps, de sorte que le projet sera soumis lors de la prochaine assemblée générale.

5. Information sur le tubage des cheminées et les chaudières : Annexe 3

Notre étude de rénovation a longtemps été suspendue dans l'attente d'éclaircissements relatifs au nombre et à l'attribution des compteurs gaz dans le bâtiment « Droit/Vérité ».

Etendue du projet

Le projet de rénovation « Petit Château » vise à remplacer les chaudières existantes non à condensation, qu'elles soient de type atmosphérique ou de type à haut rendement (par ex. lot 2-L5-00), avec :

adaptation des conduits de fumée collectifs et individuels,
correction des non conformités posées par des conduits individuels de chaudières non atmosphériques (par ex. lots 2-G-4-0 ou 2-L5-0 cf. notre rapport joint en annexe).

le tout, dans le respect de la conception initiale des installations (→ y compris piquage en attente sur le tubage collectif à l'attention du lot 1-RCD-0 actuellement électrique cf. mon mail du 25.02.22).

Les chaudières à condensation de type C13 ou C33 existantes, fonctionnant à l'origine sur les conduits collectifs, pourront à nouveau être raccordées sur les conduits collectifs sous réserve d'être homologuées en type C43P (= ancienne dénomination / nouvelle dénomination = C(10)3) : elles devront, pour cela, être équipées d'un clapet anti-retour (par ex. : lots 1-K6-0 ou 2-F4-0). Les propriétaires concernés sont invités à se mettre en contact avec leurs installateurs privés afin de s'assurer que les appareils existants disposent déjà d'un clapet anti-retour (sur l'air ou les fumées) ou que cet élément peut leur être rajouté en option.

Remarque : l'étude de faisabilité s'est limitée à la visite des lots-clé indicatifs en technique « cheminée » : la liste des copropriétaires concernés par l'un ou l'autre cas de figure ne peut dès lors être exhaustive.

Aspect financier :

La pandémie mondiale a très largement désorganisé les chaînes de valeurs et ce, d'une manière relativement durable. Le secteur du bâtiment fait face, depuis fin 09.2021, à des ruptures d'approvisionnement massives touchant principalement les équipements dotés de composants électroniques tels que chaudières, thermostats ou circulateurs. L'absence de vision des acteurs du secteur (à savoir les installateurs chauffagistes, en ce qui nous concerne) sur un planning de réapprovisionnements fiable les oblige à constituer les stocks nécessaires à l'exécution de leurs commandes avec énormément d'anticipation tout en prévoyant des alternatives, par défaut, en cas d'indisponibilité du matériel le jour J. A l'aube de la sortie de la « parenthèse covid », force est de constater qu'un retour à la normale, maintes fois annoncé, est encore sans cesse retardé.

L'indisponibilité du matériel s'est en outre doublée d'une volatilité très forte des prix avec des « sauts » tarifaires pouvant atteindre de 200 € sur certains modèles de chaudières. « Du jamais vu » nous rapportent les installateurs. On observe par ailleurs, d'une manière générale, une limitation de la durée de validité des soumissions à un max. de 30 jours; ce qui, en copropriétés, est peu compatible avec le processus décisionnel.

Tel était le tableau à la fin février ... avant l'invasion de l'Ukraine. Compte tenu de l'extrême fébrilité ambiante, les projections financières sont définitivement hasardeuses et il serait, à notre sens, prudent de considérer les fourchettes hautes des budgets comme des seuils minimum sachant que les 3.500 € correspondent à des chaudières de milieu de gamme par chaudière privative du moins celles qui ne sont pas aux normes.

Je me permets pour conclure d'attirer l'attention de la copropriété sur la refonte, par Bruxelles Environnement, de l'ensemble du programme de primes octroyées en 2022 (primes J1, J3 et J6 du programme Renolution) qui s'est traduite par la « rétrogradation » des ACP en bénéficiaire de catégorie II (→ primes limitées à 35% du montant des travaux et non, plus 40% en catégorie III, comme précédemment), par l'impossibilité d'introduire collectivement une demande de prime liée aux chaudières individuelles et par un traitement des demandes centralisé par un nouveau guichet en ligne dénommé IRISBOX.

Le budget pour le tubage collectif serait de 185.000 € TVAC .

Aussi nous préférons attendre que le marché se stabilise quitte à faire une assemblée générale extraordinaire dès que la situation s'améliorera.

Nous souhaitons également attendre la fin d'un des deux prêts qui se termine fin octobre 2022 avant d'entamer quoi que ce soit .

6. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/01/2020 au 31/12/2020) et (du 01/01/2021 au 31/12/2021)

6.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

6.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

7. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

7.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

7.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

7.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**8. Elections & mandats****8.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

8.1.1. Monsieur Weyckmans- Majorité absolue

8.1.2. Madame Gillis - Majorité absolue

8.1.3. Monsieur Schauvaerts - Majorité absolue

8.1.4. Monsieur Greco - Majorité absolue

8.1.5. Madame ou Monsieur- Majorité absolue

8.1.6. Madame ou Monsieur- Majorité absolue

8.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

8.2.1. Monsieur Schauvaerts - Majorité absolue

8.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

8.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

8.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **10.000 €**.

8.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

8.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

9. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

9.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

10. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)

10.1. Rappel de des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199.83.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Il y a actuellement 2 emprunts en cours :

1. Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 avril 2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 78.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.3 %, pour le financement de travaux en toiture broeren 36 , + permis d'environnement et ascenseur. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 30/10/2022. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 12.093,44 €, est comptabilisé dans les charges.
2. Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 28 mai 2019, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 200.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 1.95 %, pour le financement de travaux en toiture et de sécurisations Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/03/2030. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 22.029,48 €, est comptabilisé dans le fonds de réserve.

11.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 25.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse ou à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
125 400.00 €	5%	6 270.00 €
Arrondi à :		6 270 €

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

11.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		29 285.39
Apports	Dotation obligatoire	6 270.00 (*)
	Dotation complémentaire	18 730.00 (*)
	Total des apports	25 000.00
Prélèvements	Remboursement emprunt 2020	22 029.48 (*)
	Total des prélèvements	22 029.48
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		32 255.91

(*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

11.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

11.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu se définissent comme suit :


Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	65 400	65 400	12	2 681 650	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000	60 000	12	5 000.00	0.00%
Frais "privatifs"	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	138 400	138 400		2 687 733.33	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	25 000	12	2 083.33	25.00%
TOTAL	158 400	163 400		2 689 816.67	3.16%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Etabli le 08/03/2022



Le syndic

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

Liste des contrats

Annexe 1

PETIT CHATEAU

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
127	ACCES ALL ACCESS - GLS	ENTRETIEN PORTE GARAGE BROEREN ENTRETIEN PORTE GARAGE BROEREN	70147	01-09-12	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-04-10 ANNUELLE	312.50
709	ACCES PORTOMATIC	ENTRETIEN PORTE GARAGE ENTRETIEN PORTE GARAGE	287	01-08-08	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-08-02 ANNUELLE	417.89
622	ASCENSEUR KONE BELGIUM	ENTRETIEN 5 CABINES ASCENSEURS ENTRETIEN 5 CABINES ASCENSEURS	1333625	01-01-11	TRI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-12-16 ANNUELLE	5 292.28
1043	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie Prime assurance incendie	201.170.011	17-02-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-01-26 ANNUELLE	8 847.05
1204	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN	OA/93/73/985	01-04-97	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-12-07 6 MOIS	952.88
61	CURAGE LOUIS LE DEBOUCHEUR SPRL	CURAGE EGOUTS DES 5 IMM./2X AN CURAGE EGOUTS DES 5 IMM./2X AN	MA 119	01-12-04	MENSUELLE	2022-01-24 6 MOIS	1 897.40
515	CURAGE VIDANGE LOISEAU	FOSSE SEPTIQUE FOSSE SEPTIQUE	14/194	24-07-17	MENSUELLE	2021-11-26 6 MOIS	616.80
2399	FOURNITURE ARCHIVES CONSEIL	garde garde		01-08-19	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	ANNUELLE	29.90
356	NETTOYAGE NSM	NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES		07-04-97	ANNUELLE MENSUELLE	2022-02-24 MENSUELLE	25 480.44
1870	PREVENTION SICLI	6FURY 6A M5 6FURY 6A M5		01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	157.97
1831	PREVENTION SICLI	7FURY 6A PKG 7FURY 6A PKG		01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	184.30
1876	PREVENTION SICLI	9FURY 6A PKG 9FURY 6A PKG		01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	236.96
1878	PREVENTION SICLI	7FURY 6A 7FURY 6A		01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	184.30
1883	PREVENTION SICLI	7FURY 6A 7FURY 6A		01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	184.30
143	PREVENTION SICLI	7DEVIDOIRS 7DEVIDOIRS	201083150	01-01-80	MENSUELLE	2020-12-31 ANNUELLE	512.08
1826	PREVENTION SICLI	6FURY 6A PKG BROEREN 6FURY 6A PKG BROEREN	133185	01-03-15	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	157.97
1885	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	59EF 2019: 57EF 59EF	CODE 21047	24-07-18	MENSUELLE	2021-03-19 ANNUELLE	942.13

ACP PETIT-CHATEAU : COMPARATIF DES DEPENSES ET BUDGET

Annexe 2

Cpte	Rubrique de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1000	Nettoyage des parties communes	24 165.00	24 428.40	24 428.40	24 428.40	24 519.15	24 428.40	24 697.20	25 000.00
1100	Frais communs complexe	5 402.11	8 445.01	2 843.20	- 1 553.58	7 300.38	10 870.67	5 954.72	6 500.00
1110	Frais communs Broeren	1 620.99	2 184.00	984.91	1 589.33	1 329.09	1 407.73	1 356.55	1 400.00
1120	Frais communs Broeren 36	354.80	285.91	381.34	152.68	127.20	462.24	79.50	1 000.00
1130	Frais communs Broeren 42	986.33	285.90	851.02	152.68	405.45	580.96	861.21	1 000.00
1140	Frais communs Droit/Vérité	3 353.92	4 584.90	3 614.88	3 049.33	2 724.80	2 224.04	3 062.34	2 500.00
1150	Frais communs Droit 1	307.79	126.56	618.82	940.55	126.92	624.18	343.68	500.00
1160	Frais communs Droit 2	801.99	983.76	528.96	889.70	224.65	609.22	235.28	300.00
1170	Frais communs Vérité 6	538.21	16.96	732.94	347.76	166.42	531.24	1 360.64	1 400.00
1220	Frais ascenseurs Broeren 36	1 302.45	1 066.26	1 073.18	922.20	920.42	2 530.75	3 030.47	2 500.00
1230	Frais ascenseurs Broeren 42	1 064.85	1 066.26	1 073.19	1 013.80	1 253.20	2 569.83	1 490.93	1 500.00
1250	Frais ascenseurs Droit 1	1 357.33	1 362.06	1 274.83	1 014.63	1 330.72	1 339.47	3 283.91	1 500.00
1260	Frais ascenseurs Droit 2	1 167.26	1 168.66	1 274.84	1 091.87	1 026.63	1 498.44	2 853.12	1 500.00
1270	Frais ascenseurs Vérité 6	1 309.85	1 168.66	1 176.26	1 014.64	1 026.63	1 392.43	3 291.42	1 500.00
1300	Frais de gestion	14 268.00	14 427.72	14 720.04	15 295.08	15 651.96	15 770.88	15 835.44	16 000.00
1410	Frais garages Broeren	483.13	1 298.56	- 298.05	546.67	672.51	478.29	352.58	400.00
1440	Frais garages Droit/Vérité	1 239.08	1 835.55	1 253.48	1 333.54	654.14	1 165.23	956.63	900.00
1460	Frais Parking extérieurs					-	-		
1. TOTAL DEPENSES COURANTES		59 723.09	64 735.13	56 532.24	52 229.28	59 460.27	68 484.00	69 045.62	65 400.00
2000	Frais de conservation du complexe	19 237.56	33 757.67	20 616.93	15 774.50	13 506.52	19 245.92	23 669.69	30 000.00
2010	Frais de conservation "Broeren"		4 043.90	-	-	-	-		3 000.00
2020	Frais de conservation "Broeren 36"		3 906.06	- 78.90	26.30	952.41	- 78.90		3 000.00
2030	Frais de conservation "Broeren 42"	401.15	6 312.26	1 342.20	1 834.22	3 314.82	-		3 000.00
2040	Frais de conservation "Droit/Vérité"	5 474.48	3 487.40	-	-	-	-		3 000.00
2050	Frais de conservation "Droit 1"	161.12	3 960.07	-	1 420.63	3 467.21	- 1 200.00	- 1 200.00	3 000.00
2060	Frais de conservation "Droit 2"		4 026.84	-	2 608.44	1 220.00	-		3 000.00
2070	Frais de conservation "Vérité 6"		3 906.06	- 52.60	-	803.88	215.87		3 000.00
2220	Travaux ascenseur Broeren 36	328.40	3 865.02	5 439.82	2 466.19	2 474.68	2 789.68	1 842.31	1 250.00
2230	Travaux ascenseur Broeren 42	328.40	3 865.02	6 163.80	2 466.19	3 109.17	3 888.57	1 842.31	1 250.00
2250	Travaux ascenseur Droit 1	333.16	5 193.88	5 518.63	4 101.99	2 501.39	5 650.11	1 869.01	1 250.00
2260	Travaux ascenseur Droit 2	980.82	4 192.18	6 140.85	5 113.23	2 501.39	6 996.92	1 869.01	1 250.00
2270	Travaux ascenseur Vérité 6	955.38	4 814.40	5 518.63	1 870.69	2 501.39	3 915.26	1 869.01	1 250.00
2410	Travaux garages "Broeren"		-	-	-	1 200.25	-	- 91.96	1 250.00
2440	Travaux garages "Droit/Vérité"	2 178.87	314.60	367.05	134.16	4 350.63	- 159.72	- 75.02	1 500.00
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES		30 379.34	85 645.36	50 976.41	37 816.54	41 903.74	41 263.71	31 594.36	60 000.00
TOTAL DES DEPENSES "ORDINAIRES"		90 102.43	150 380.49	107 508.65	90 045.82	101 364.01	109 747.71	100 639.98	125 400.00
3000	Travaux svt décision AG	34 908.52	3 219.55	3 233.00	1 455.25	2 913.28	23 886.87	85 681.13	Svt AG
3030	Travaux Broeren 42 svt A.G.								Svt AG
3020	Travaux Droit svt A.G.								Svt AG
3040	Travaux garages Droit/Vérité								Svt AG
3410	Travaux garages Broeren								Svt AG
3. TOTAL DES FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		34 908.52	3 219.55	3 233.00	1 455.25	2 913.28	23 886.87	85 681.13	-
TOTAL DES DEPENSES		125 010.95	153 600.04	110 741.65	91 501.07	104 277.29	133 634.58	186 321.11	125 400.00



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

ACP PETIT CHATEAU

place du Droit 1 - 2
rue de la Vérité 6
rue Jules Broeren 36 - 38 - 40 - 42
B - 1070 BRUXELLES

c/o Lamy Belgium s.a.

rue Basse 21 - 23
B - 1180 BRUXELLES

n.r. RI MM Petit Château INS 20210510_12.docx

A l'attention de Monsieur Luc Vandenplas

Bruxelles, le vendredi 25 juin 2021

Monsieur,

**CONCERNE : Copropriété « PETIT CHÂTEAU » sise place du Droit 1 – 2, rue de la Vérité 6 &
rue Jules Broeren 36 – 38 – 40 – 42 à 1070 Bruxelles –
RAPPORT D'INVESTIGATION TECHNIQUE DES CONDUITS DE FUMÉE**

Dans le cadre de la mission d'investigation qui nous a été confiée, notre spécialiste, Michel MASSART, assisté de d'un technicien, a procédé, en date des 10, 11 et 12 mai 2021, à l'inspection des conduits de fumée desservant la copropriété.

Nous vous adressons, pour votre parfaite information, les résultats et conclusions résultant de ces dernières investigations.

1. CONTEXTE

- 1.1 Le règlement européen 813/2013 relatif à l'efficacité énergétique (« Eco-Design » ou « ERP »), entré en vigueur le 26 septembre 2015, a conduit la majorité des fabricants de chaudières à abandonner la fabrication des chaudières traditionnelles au profit de chaudières dites « à condensation ».
- 1.2 En conséquence du 1.1, l'offre en appareils « traditionnels » de fabrication postérieure au 26.09.18, bien qu'encore autorisés à la vente, se raréfie fortement (voir annexe Z en fin de document).
- 1.3 En pratique, le fonctionnement des futures chaudières individuelles « modernes » requiert souvent l'adaptation des conduits collectifs de fumées (travaux d'étanchéité).
- 1.4 La démarche initiée par le syndic est motivée par le souci du renouvellement de ces chaudières individuelles qui nécessite une politique cohérente au sein de la copropriété.
- 1.5 L'objectif fixé de la présente mission est d'identifier les techniques de rénovation à mettre en œuvre au niveau des conduits collectifs afin de permettre la cohabitation entre chaudières existantes et nouvelles unités à condensation.



2. DOCUMENTS DE REFERENCE (VOIR ANNEXE Z)

- 2.1 Règlementation Ecoconception 813/2013 – cas particulier en copropriétés.
- 2.2 Réglementations émanant des autorités régionales compétentes en matière d'énergie et environnement.
- 2.3 Prescriptions locales en matière d'urbanisme ou de règlement de police.
- 2.4 Normes belges NBN D 51-003 & addenda 2010-2014 et NBN B 61-002 dans sa version d'avril 2021.

3. PREAMBULE

- 3.1 Construite en 1975, la copropriété se compose de 2 immeubles non mitoyens entre eux, bâtis à front de deux voies publiques adjacentes, attenants, au niveau de leur sous-sol-1 ainsi que de leur rez-de-chaussée, par une zone de circulation menant à des boxes de garage. Ces bâtiments à toiture plate aisément accessible via des cabanons techniques constituent, tous deux, des bâtiments moyens aux termes de normes de base incendie. Erigé sur 7 niveaux (du rez à rez +6), l'immeuble implanté place du Droit et rue de la Vérité (lots référencés 1-...-0) compte 3 entrées composées chacune de 2 travées d'appartements. L'immeuble sis rue Jules Broeren (lots référencés 2-...-0), composé de 4 travées d'appartements, compte, quant à lui, 6 niveaux (du rez à rez +5) et se décline en 4 numéros d'entrée.
- 3.2 Dans son ensemble, la résidence « Petit Château » se compose, au jour d'aujourd'hui, d'un nombre total de 57 lots regroupant 4 rez-de-chaussée commerciaux (1-MAG-0, 1-RDC-0, 2-RCG-0, 2-RCC-0) et 53 unités d'habitation dont 6 penthouses se répartissant de la manière suivante :

répartition des 57 lots dans la copropriété "Petit Château"

		Droit n° 1		Droit n° 2		Vérité n° 6		nombre total de lots Droit & Vérité
niveaux		1 - K6 - 0	1 - J6 - 0	1 - I6 - 0	1 - H6 - 0			
rez +6								
rez +5		1 - E5 - 0	1 - C5 - 0	1 - D5 - 0	1 - C5 - 0	1 - B5 - 0	1 - A5 - 0	
rez +4		1 - E4 - 0	1 - C4 - 0	1 - D4 - 0	1 - C4 - 0	1 - B4 - 0	1 - A4 - 0	
rez +3		1 - E3 - 0	1 - C3 - 0	1 - D3 - 0	1 - C3 - 0	1 - B3 - 0	1 - A3 - 0	
rez +2		1 - E2 - 0	1 - C2 - 0	1 - D2 - 0	1 - C2 - 0	1 - B2 - 0	1 - A2 - 0	
rez +1		1 - E1 - 0	1 - C1 - 0	1 - D1 - 0	1 - C1 - 0	1 - B1 - 0	1 - A1 - 0	
rez		1 - MAG - 0		1 - RCD - 0				
<u>nbre lots/entrée</u>		12		13		11		36

répartition des 57 lots dans la copropriété "Petit Château"

		Broeren n° 36 - 38		Broeren n° 40 - 42		nombre total de lots rue Broeren
niveaux		2 - L5 - 0	2 - L5 - 0	2 - L5 - 0	2 - L5 - 0	
rez +5						
rez +4		1 - F4 - 0	1 - G4 - 0	1 - G4 - 0	1 - F4 - 0	
rez +3		1 - F3 - 0	1 - G3 - 0	1 - G3 - 0	1 - F3 - 0	
rez +2		1 - F2 - 0	1 - G2 - 0	1 - G2 - 0	1 - F2 - 0	
rez +1		1 - F1 - 0	1 - G1 - 0	1 - G1 - 0	1 - F1 - 0	
rez		2 - RCG - 0	2 - RCC - 0	2 - RCD - 0		
<u>nbre lots/entrée</u>		11		10		21



3.3 Après contrôle des locaux « gaz », il apparaît que :

- le nombre de compteurs « gaz » dans l'immeuble « Droit & Vérité » (soit 37 unités) est supérieur au nombre de lots le composant (36). Sur base des informations recueillies, le lot 1-RCD ne disposant pas d'un raccordement au gaz, le nombre de compteurs surnuméraire par rapport au nombre de lots raccordés au gaz s'élève par conséquent à 2 unités.

Il est parallèlement à noter que :

- ~ deux compteurs (n° 27 et n° 30) affichent des consommations nulles et sont scellés,
- ~ le compteur attribué au rez commercial 1-MAG-0 est simplement fermé ;
- le nombre de compteurs « gaz » dans l'immeuble « Broeren » correspond, quant à lui, au nombre de lots que compte le bâtiment (21 unités) et tous les raccordements sont ouverts.

3.1 Pour une compréhension plus immédiate, les informations collectées sont principalement restituées sous la forme d'un schéma par conduit inspecté (dénommé inventaire des raccordements) accompagné d'un reportage photographique (à partir de la page 25) ainsi que d'une liste d'observations générales et remarques particulières.

3.2 Les hauteurs mentionnées sur l'inventaire des raccordements ont été mesurées de la sortie des terminaux et renseignent, sauf spécification contraire, le niveau haut du tronçon individuel du conduit (cf. point 4.1.).

3.3 Les appartements visités sont identifiés, sur l'inventaire des raccordements joint en pages 13 à 22, en caractères bleus sur fond bleu clair ; les appartements auxquels nous n'avons pas eu accès sont, quant à eux, signalés par une cellule grisée.

4. EXAMEN DE LA SITUATION EXISTANTE

4.1. Conduits de fumées

4.1.1. Généralités

Selon la conception initiale des installations, l'évacuation des gaz brûlés des chaudières individuelles de type atmosphérique équipant les deux immeubles s'effectue d'une manière mixte en l'occurrence en une combinaison de :

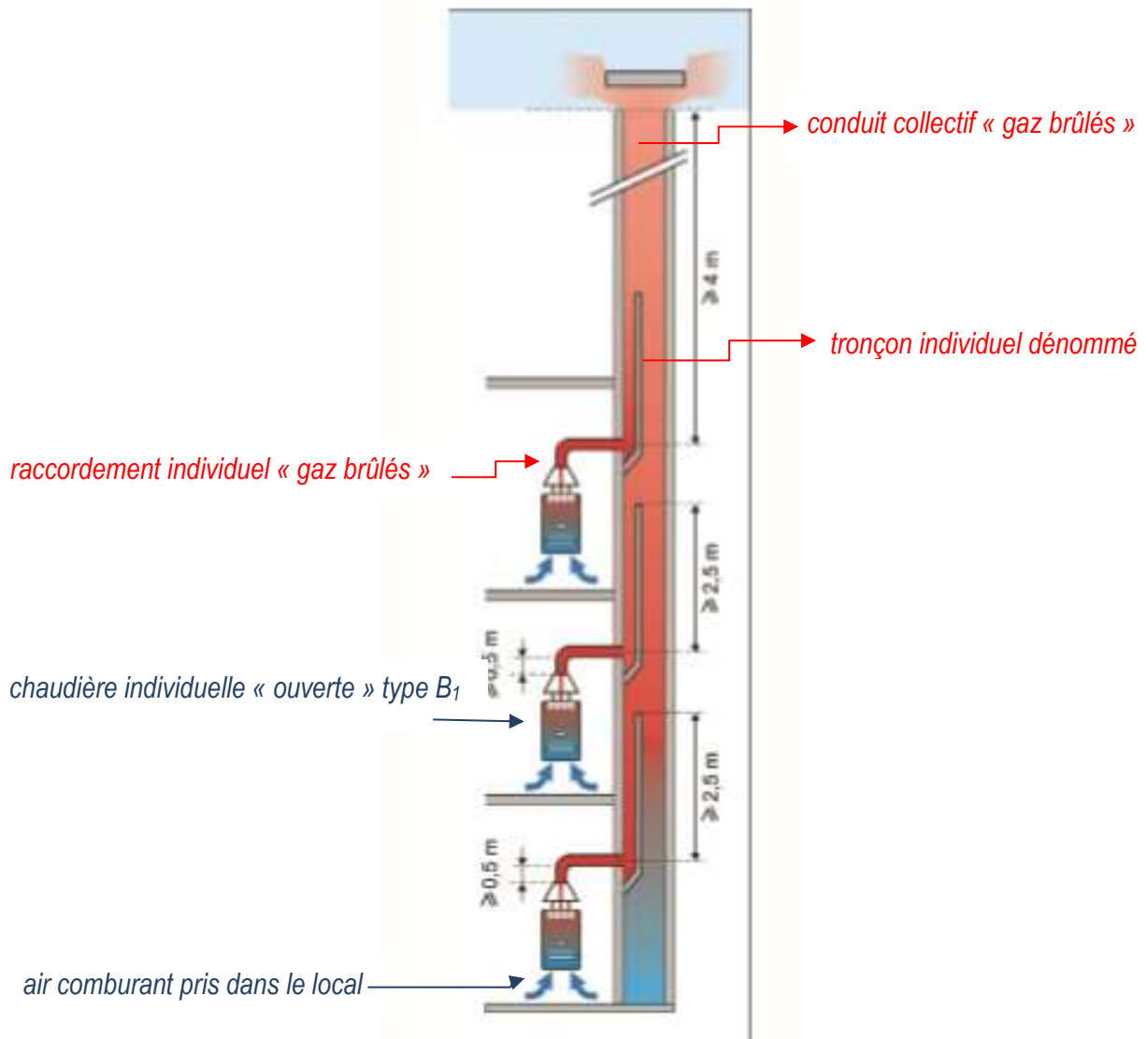
- 10 conduits collectifs de type shunt à raison d'un conduit par colonne d'appartements (soit 6 conduits dans l'immeuble « Droit/Vérité » et 4 conduits dans l'immeuble « Broeren ») à destination de 52 lots (soit 33 lots dans l'immeuble « Droit/vérité » et 19 lots dans l'immeuble « Broeren »),
et
- de 4 conduits individuels dédiés aux penthouses 1-I6-0, 1-J6-0, 2-L5-0 et 2-L'5-0.

Les shunts¹ sont des conduits collectifs constitués, à la construction du bâtiment, par l'empilement de boisseaux en béton composés, d'une part, d'une grande section collective et d'autre part, d'un petit tronçon individuel d'une hauteur minimale de 2,5 m (dénommé « ramon »), dédié au raccordement des chaudières et assurant le tirage de chaque appareil (cf. schémas en page 4). Ces shunts sont traditionnellement parachevés par des aspirateurs statiques de type Tira-Trek® favorisant le tirage.

¹ aussi dénommés conduits d'évacuation intégrés collectifs multiples.

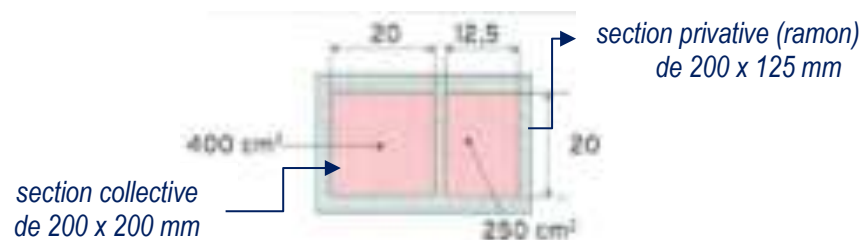


Illustration d'un shunt



CONDUIT COLLECTIF DE TYPE « SHUNT »

Section *habituelle* des conduits shunts



L'ensemble de nos observations générales et particulières sont illustrées à l'inventaire des raccordements au point 9.1 du présent rapport.



Ce type de conduit maçonné, fonctionnant en tirage naturel, est spécifiquement dédié à l'évacuation de plusieurs chaudières atmosphériques de type B_{11BS} et n'est, en l'état, aucunement adapté au raccordement de chaudières à condensation ou à haut rendement, qu'elles soient de type étanche ou non (voir point 4.2 ci-après). En tirage naturel, l'évacuation des fumées s'effectue sous l'action d'un mouvement d'air ascendant créé naturellement dans le conduit par la différence de température entre les fumées (chaudes) et le débouché du conduit à l'extérieur (zone froide).

Il est à noter qu'à partir de 1988, l'addendum 2 de la norme NBN D 51-003 limite le nombre de raccordements sur ce type de conduit à 5 appareils atmosphériques (voire 6 au maximum, le 6^{ème} exploitant le dernier tronçon individuel sans communication avec la section collective du shunt). Cette prescription n'était pas en vigueur à la date de la construction de la copropriété « Petit Château » (pour mémoire : 1975). Dans le cas présent, on relève un nombre maximum de 7 raccordements sur le shunt de gaz brûlés D1 G, le 7^{ème} (lot K6) évacuant anciennement ses produits de combustion via son ramon individuel (= section privative du conduit collectif) jusqu'à l'extérieur.

4.1.2. Observations particulières relatives aux conduits collectifs

Les shunts de fumée collectifs (dénommés² D1 G, D1 D, D2 G, D2 D, V6 G, V6 D, B36 G, B36 D, B42 G et B42 D) sont intégrés dans les trémies techniques « cuisines » implantées, côté façade à rue, sur le périmètre des 5 cabanons «machinerie ascenseur ».

Les nombreuses particularités relevées sur les shunts de fumée lors de l'inspection caméra sont compilées dans deux tableaux de synthèse, un par immeuble, repris aux points 9.2 et 9.3 du présent rapport.

Les caractéristiques communes à ces conduits se résument grossièrement comme suit :

- sur les 10 shunts de gaz brûlés collectifs :
existence d'un dévoiement de 45° (par rapport à la verticale) au-delà du raccordement des rez +1 à l'exception toutefois du shunt GB B42 G qui présente un 1^{er} dévoiement de 45° après le piquage dédié au rez-de-chaussée et un 2^{ème} dévoiement de 45°, à sa suite immédiate ;
- chaque paire de travées de l'immeuble « Droit/Vérité » est desservie par :
 - ~ un shunt de 200 x 350 avec ramon 200 x 125 mm avec une réduction de section, après le 1^{er} raccordement supérieur, à 200 x 200 – 200 x 125 mm jusqu'au dévoiement pour une colonne d'appartements
 - et
 - ~ un second shunt de section constante, jusqu'au dévoiement, de 200 x 200 avec ramons de 200 x 125 mm pour la seconde colonne d'appartements;
- dans le cas de l'immeuble « Broeren » :
les 4 conduits sont de section constante de 200 x 200 avec ramons de 200 x 125 mm jusqu'au dévoiement.

La hauteur des conduits de fumée collectifs dans l'immeuble Droit/Vérité se limite au haut rez-de-chaussée. Au-delà du/des dévoiement(s), les sections des conduits de fumée sont très variables.

² en référence à l'adresse de chaque immeuble et à la position des shunts en faisant face à ceux-ci.



Il est à noter que 2 des 4 penthouses « Droit/Vérité » (soit les lots 1-K6-0 et 1-H6-0) sont, selon la conception initiale de l'immeuble, repris sur les shunts de fumée communs tandis que l'évacuation des gaz brûlés des 4 penthouses restants (soit les lots « Droit/Vérité » 1-I6-0 et 1-J6-0 ainsi que les lots « Broeren » 2-L5-0 et 2-L-5-0) s'effectue, dès l'origine, d'une manière individuelle (voir précisions au point 4.2.3).

Remarque :

Le raccordement de la chaudière 1-MAG-0 (de 1986) s'effectue sous le pied du conduit collectif D1 G : le resserrage au droit de la jonction, sous le shunt, de sa buse de raccordement de Ø200 mm n'est pas étanche. Le tracé du conduit de raccordement présente en outre 2 coudes de 90° ce qui réduit l'efficacité du tirage naturel. Pour information, la norme NBN B 61-002 entrée ultérieurement en vigueur (2006) autorise au maximum un coude de 90° sur le conduit de raccordement d'une chaudière atmosphérique.

Remarque relative à la ventilation des espaces de chauffe

La conception initiale des bâtiments n'a prévu aucune gaine de ventilation maçonnée dédiée aux espaces d'installation. Sous réserve de constations divergentes après ouverture des trémies techniques, le dispositif existant dédié à l'amenée d'air comburant aux chaudières (ventilation basse) ainsi qu'à la ventilation des espaces d'installation (ventilation haute) semble ne répondre aucunement aux critères d'orthodoxie en la matière.

D'une manière générale (situation à nuancer pour les rez-de-chaussée), la ventilation des locaux de chauffe paraît « assurée », pour chaque colonne de logements, via une gaine en PVC débouchant de la trémie au pied ou à proximité immédiate des aspirateurs statiques parachevant, en toiture, les shunts de gaz brûlés des chaudières. Prélevée en partie supérieure des bâtiments, l'amenée d'air neuf aux chaudières s'effectuerait, dans ce cas, en opposition à l'effet de tirage naturel recherché, favorisé, quant à lui, par une prise d'air extérieure en partie basse des immeubles. Chaque gaine de ventilation semble, de surcroît, simultanément dédiée à la ventilation basse et à la ventilation haute, ce qui est de nature à contrarier la convection naturelle de l'air.

L'addition de ces facteurs pénalisants a vraisemblablement motivé l'adjonction d'un extracteur d'air motorisé sur la gaine de ventilation en colonne de logements D2 G ainsi que des amenées d'air directes au départ de la façade à rue dans certains lots (par ex. lots 2-F1-0 ou 2-G-1-0).

Dans le cas des rez commerciaux, les ventilations des locaux de chauffe sont assurées de la manière suivante :

- lot 1-MAG-0 : le local dédié donnant dans le hall d'entrée commun est ventilé au départ d'aérations (haute et basse) pratiquées en façade à rue,
- lots 2-RCG-0/2-RCC-0 : l'amenée d'air comburant dans le local dédié en sous-sol -1 s'effectue via une gaine prélevant l'air directement à l'extérieur,
- lot 2-RCC-0 : pas d'amenée d'air directe prévue dans le réduit de chauffe donnant dans l'espace de travail,
- lot 2-RCD-0 : ancien rez commercial, le dispositif de ventilation dédié aux logements sur cette colonne a été prolongé dans le réduit de chauffe du lot 2-RCD-0. Il est complété par une amenée d'air via le garage.



4.2. Chaudières individuelles

4.2.1. Généralités

Les chaudières au gaz répondent à deux classifications-type, à savoir B ou C, en fonction de la configuration de l'amenée d'air comburant et de l'évacuation de leurs produits de combustion.

Les principes de fonctionnement de ces différents types d'appareils sont précisés et illustrés ci-après :

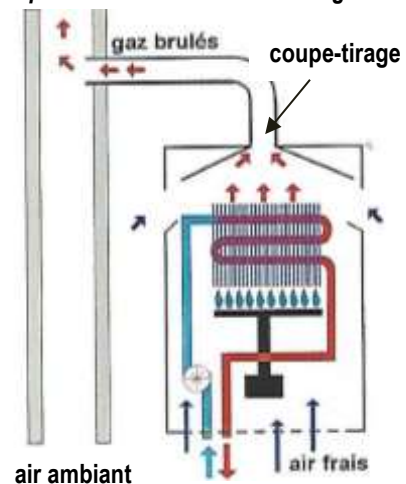
- **chaudière atmosphérique de type B :**

Les chaudières de type B, dites atmosphériques, sont des appareils « ouverts » prélevant l'air nécessaire à la combustion dans leurs espaces d'installations. Elles sont destinées à être raccordées à un conduit évacuant les produits de combustion vers l'extérieur. De type B₁₁, l'appareil fonctionnant en tirage naturel est muni d'un coupe-tirage (= pièce neutralisant l'influence du tirage en cheminée sur la combustion cf. illustration ci-contre). Sous la dénomination B_{11BS}, l'appareil intègre de plus un dispositif de sécurité interrompant son fonctionnement en cas de tirage thermique insuffisant.

Le (dys)fonctionnement des appareils B_{11BS} peut présenter un risque d'intoxication au CO. Afin de limiter ce risque, les dispositions relatives à l'aération de leurs espaces d'installation ont été progressivement renforcées au fil des révisions successives des normes.

Les chaudières atmosphériques B_{11BS} sont compatibles avec les conduits de cheminée de type « shunt ».

principe de fonctionnement B - tirage naturel

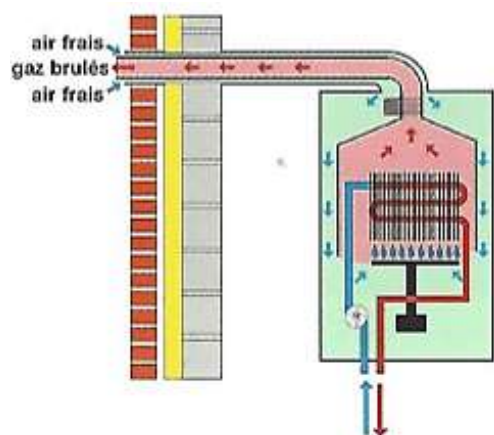


- **chaudière étanche de type C :**

Les chaudières de type C, dites étanches, ont un fonctionnement indépendant de l'air ambiant, leurs circuits de combustion sont hermétiques par rapport aux espaces où les appareils sont placés. Le principe de fonctionnement « en étanche » réduit drastiquement le risque d'intoxication au CO, il est dès lors à privilégier. Ces chaudières étanches sont également dites à flux forcé dans la mesure où elles sont équipées d'un ventilateur en aval (cas des chaudières de type C₄₂) ou en amont (cas des chaudières de type C₄₃) de la chambre de combustion (cf. illustration ci-contre). Les chaudières à condensation (anciennement labellisées HR^{Top}) sont de type C₄₃, les chaudières à haut rendement (anciennement de label HR⁺) sont presque exclusivement de type C₄₂.

Les chaudières étanches de type C ne sont pas compatibles avec les conduits de cheminée de type « shunt ».

principe de fonctionnement C - tirage forcé





4.2.2. Particularités

La construction de la copropriété remontant à 1975, le parc « chaudières » d'origine a été progressivement renouvelé au fil des années tout en restant très majoritairement composé d'appareils atmosphériques de type B_{11BS} à double service³ avec production d'eau chaude sanitaire instantanée. Il est à souligner qu'aucune chaudière étanche, à haut rendement (type C₄₂) ou à condensation (type C₄₃), n'a été relevée en fonctionnement sur les conduits de gaz brûlés collectifs.

Sur base des accès réservés (25 lots sur les 57 composant l'ACP) :

- 4 chaudières atmosphériques B_{11BS} très récentes ont été recensées (dates d'installation comprises entre 2018 à 2021). Sont concernés les lots 1-A4-0 / 1-A5-0 / 2-RCD- 0 / 2-F-1-0,
- 4 chaudières étanches à condensation de type C₄₃ équipent les lots réf. 1-K6-0 / 1-I6-0 / 2-F4-0 / 2-L5-0 fonctionnant toutes sur des conduits individuels. Présence vraisemblablement d'un 5^{ème} appareil dans le lot 2-G4-0 non visité,
- 1 chaudière étanche à haut rendement de type C₄₂ fonctionne, sur un conduit individuel, dans le lot 2-L-5-0,
- le rez commercial 1-MAG-0 a renoncé à l'utilisation de sa chaudière atmosphérique sol Viessmann de 58 kW de 1986 au profit de systèmes électriques,
- les besoins thermiques des rez commerciaux 2-RCG-0 et 2-RCC-0, actuellement propriétés d'un même exploitant, sont assurés par une seule et unique chaudière implantée dans un local dédié situé au sous-sol -1. L'espace d'installation du rez-de-chaussée 2-RCC-0 est vide : l'appareil a été évacué. Son raccordement sur le shunt de fumée collectif B36 D n'a pas été obstrué.

A noter que le logo « HR^{Top} » apposé sur la chaudière atmosphérique du lot 1-A1-0 est factice, la technique à condensation n'étant pas compatible avec la conception des chaudières de type atmosphérique.

Dans les logements (ex-rez commercial 2-RCD excepté), les chaudières ont été systématiquement implantées dans des armoires de cuisine. Sur base des lots visités, une décharge sanitaire est à disposition dans l'espace d'installation (lot 2-RCD y compris). La situation est différente dans les duplex 1-J6-0 et 1-H6-0 où elles sont à rechercher sous les éviers de cuisine (pan de mur opposé dans le cas du lot 1-H6-0) ou dans les trémies.

Des décharges sanitaires parcourent en hauteur les locaux de chauffe dédiés aux rez commerciaux 1-MAG-0 et 2-RCG-0/2-RCC-0.

4.2.3. Remarques relatives aux conduits individuels

- suite au placement d'une chaudière à condensation, **le lot 1-K6-0** a abandonné son raccordement sur le shunt de fumée collectif au profit d'une sortie murale débouchant sur sa terrasse en façade à rue. Le terminal mural douchant à moins de 2m20 du sol, la situation existante ne répond pas aux prescriptions de la norme NBN D51-003 ;

³

chaudière à double service ou mixte : appareil assurant à la fois la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire d'une manière instantanée (à la demande) ou avec accumulateur ECS (réservoir de stockage ou ballon).



- l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière atmosphérique du **lot 1-J6-0** n'est pas canalisée jusqu'à l'air libre : la buse d'évacuation en métal rigide (galva ou alu – conduit libre sans fixations) s'interrompt en trémie et libère les produits de combustion en maçonnerie,
- rien de particulier à signaler concernant le conduit concentrique Ø80-125 mm du **lot 1-I6-0** partageant la trémie arrière avec la buse du lot 1-J6-0,
- l'assemblage des éléments concentriques en PP/acier laqué de Ø80-125 mm formant l'évacuation du **lot 2-L5-0** n'est visiblement pas totalement étanche au vu des coulées rougeâtres observées sur la section apparente dans l'espace d'installation (armoire de cuisine). La section verticale du conduit traversant le local « machinerie ascenseur » est légèrement déviée. Le terminal de sortie est par ailleurs largement encrassé par des déjections d'oiseaux (→ nouveau tubage avec autre terminal de finition à conseiller),
- le conduit de raccordement de la chaudière C₄₂ du **lot 2-L-5-0** a été réalisé avec la pente adéquate pour ce type de chaudière. Accès peu aisé à la prise de tests ;
- dans le cas du **lot 2-F4-0**, le raccordement sur le shunt collectif a été abandonné, en 2019, lors du « passage à la condensation » et apparement totalement obturé par de la mousse expansive (dans cette éventualité = non conforme à la N.I.T. 254⁴). L'évacuation des gaz s'effectue via un conduit concentrique horizontal débouchant, sur le balcon, par une sortie murale. Encastré dans un caisson, le respect, sur le parcours horizontal, d'une pente minimale favorisant le retour des condensats à la chaudière n'a pu être vérifié. Si l'implantation choisie pour la sortie offre l'avantage de limiter les nuisances pour les voisins de l'étage supérieur, elle ne respecte aucunement les prescriptions de la norme NBN D 51-003 & addendum de 2014 (dont l'annexe G normative).
- rien de particulier à signaler concernant le conduit du **lot 1-G-4-0** (lot non visité) placé dans le ramon individuel et débouchant par un terminal mural. Raccordement possiblement en mode C₉₃ avec un espace libre entre ramon et élément concentrique resserré.

5. REMARQUE IMPORTANTE

La situation existante dans l'espace d'installation du lot 2-RCC-0 comportant des risques de diffusion des produits de combustion émis par les chaudières et de propagation feu en cas d'incendie, il convient d'obturer le raccordement inexploité dans l'ancien espace de chauffe dans le respect de la N.I.T. 254 du C.S.T.C.

6. CONCLUSIONS

Les conduits de fumée collectifs de type shunt sont incompatibles avec le fonctionnement de chaudières à condensation. Après examen, il apparaît que la composition des trémies techniques dans la copropriété ne permet pas d'envisager un remplacement progressif des chaudières dans la copropriété, quelque soit le bâtiment concerné.

L'unique solution consiste à placer verticalement, dans les conduits de fumée collectifs, un chemisage ou un tubage destiné à évacuer la fumée tandis que l'apport d'air sera assuré par la section restant libre autour de ce conduit inséré. A chaque étage, des piquages sur le conduit vertical seront prévus vers chaque chaudière selon la conception initiale des installations. Cette opération nécessite le remplacement simultané de toutes les chaudières atmosphériques raccordées sur une même cheminée et solutionne définitivement les problèmes d'amenée d'air et de ventilation des locaux de chauffe dans les logements.

⁴ N.I.T. 254 : notice d'information technique éditée par le Centre technique et scientifique de la Construction traitant de l'obturation anti-feu des traversées de parois résistant au feu.



7. ESTIMATIONS BUDGETAIRES

7.1. Budgets

Les budgets « travaux » communiqués ci-dessous s'entendent hors T.V.A. et coûts annexes (par exemple : ouverture/fermeture des faux-plafonds, curage des réseaux sanitaires, etc.).

Estimation du coût des travaux de rénovation (p.u. moyen** hors TVA)

Coûts	tubage des shunts de fumée collectifs	chaudières à condensation avec ECS instantanée
par lot	de ± 2.600 à ± 3.100 €	± 3.500 €
Primes* I.B.G.E. 2021		
par copropriété	- 40%	-700 € / -800 € / -1.200 €
par lot		
Primes* Gas.be		
si chaudière existante antérieure à 2000		-500 €
par chaudière C ₁₀ sur conduit collectif adapté		- 300 €

* sous réserve d'octroi des primes par les organismes concernés

** ces montants ne tiennent pas compte de dispositions particulières telles que par exemple : location de moyens d'accès, frais de réservation de stationnement, ouverture de faux-plafonds importante, réfection des finitions carrelées, nouvelle décharge sanitaire, etc.

8. PRIMES

8.1. Primes Bruxelles Environnement

La Région Bruxelles-Capitale a reconduit, en 2021, l'éventail de ses primes « Chaleur » destinées à soutenir le renouvellement des chaudières, la rénovation des conduits de fumée et la conversion au gaz riche⁵ dans des conditions similaires à celles de 2020. A toutes fins utiles, le tableau synthétisant les primes I.B.G.E. disponibles est joint, en annexe, au présent rapport.

Prime C1

Cette prime relative au placement de chaudières individuelles au gaz à condensation est actuellement forfaitairement fixée à 700 €, 800 € et 1.200 € par ménage⁶ pour une demande introduite par un particulier et valorisée à 1.200 € par chaudière **en cas de demande introduite** par une copropriété enregistrée auprès de la BCE (c'est-à-dire disposant d'un statut de personne morale), celle-ci étant par principe automatiquement assimilée aux bénéficiaires préférentiels de type C.

Les conduits individuels adaptés à la condensation sont, quant à eux, subsidiés au travers de la prime C1 à raison de 50, 60 ou 70 € par mètre de conduit avec un maximum de 10 mètres.

⁵ la conversion au gaz riche a été réalisée, pour cette zone de Bruxelles, en date du 1^{er} juin 2021. De plus amples informations, sont disponibles sur le site www.legazchange.be, <https://legazchange.brussels/>

⁶ en fonction de la catégorie de revenus du ménage (A, B ou C), les copropriétés étant automatiquement assimilées à la catégorie bénéficiaire C (la plus favorable).



Remarque à l'attention du lot 2-L5-0

La prime pour les tubages individuels de chaudières à condensation constitue une extension de la prime C1 : il n'est dès lors possible d'obtenir le bonus « tubage » que si le placement de la chaudière répond aux conditions d'octroi de la prime C1 (par ex. respect du délai d'introduction de la demande).

Prime C3

La prime C3 est octroyée en cas de placement d'un thermostat d'ambiance programmable 7-jours (minimum) ou de vannes thermostatiques. Les niveaux d'intervention sont également variables en fonction de la catégorie à laquelle appartient le demandeur : de 25 € (A), 50 € (B) à 100 € (C) pour les thermostats.

Remarques

- dans le cadre de demandes de primes C1 et C3 collectives, les factures de l'entrepreneur devront être établies au nom de la copropriété et réglées au départ d'un compte bancaire dont elle est titulaire. A noter que ces primes C1 et C3 ne peuvent être introduites qu'une seule et unique fois à titre collectif,
- la gestion collective de ces demandes de primes « individuelles » par le syndic n'est pas nécessairement prévue dans le cadre de son mandat initial.

Prime C6

L'intervention dans le coût de la rénovation des conduits de fumées collectifs s'élève, pour une demande introduite au nom de la copropriété par un syndic d'immeubles, à **40%** du montant des travaux (soit le taux préférentiel). Selon les conditions générales de Bruxelles-Environnement., en cas de bénéficiaires assujettis à la T.V.A. (= T.V.A. déductible par les bénéficiaires), le montant pris en compte pour le calcul de la prime correspondra au coût des travaux hors TVA. De plus amples informations sont disponibles sur le site : <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/primes-et-incitants/les-primes-energie-2021/primes-c-chaaleur>

8.2. Primes Home Grade

Le panel d'incitants financiers à la rénovation de logements bruxellois a été étoffé, début 2019 par la création d'une prime additionnelle de max. **1.500 €** en cas de remplacement de chaudière par un appareil à condensation. Parmi les différents critères d'octroi définis (p. ex. : catégorie de revenus du ménage, périmètre géographique, propriétaires occupants ou location via une agence immobilière sociale, etc.), figure également l'ancienneté du bâtiment (immeubles de plus de 30 ans). La résidence « Petit Château », construite en 1980, satisferait aux conditions d'octroi. Le site de [Homegrade Brussels](#) est disponible pour complète information.

Un n° d'appel est également à disposition du public du mardi au vendredi : ☎ 1810.




8.3. Primes Gas.be

L'éventail des primes régionales s'est vu complété, depuis fin 2019 et ce, jusqu'en 2024, par des incitants offerts par l'organisme Gas.be. Dans le cas de la copropriété, il s'agit plus précisément :

1. d'une prime de 300 € par raccordement de chaudière à condensation à la rénovation de cheminées collectives,
2. d'une prime additionnelle de 500 € octroyée par le secteur gazier en cas d'appareil antérieur à 2000.

La rénovation des conduits collectifs n'est dès lors pas subventionnée en l'absence de placement de chaudières à condensation. L'évolution des conditions et disponibilités des budgets annuellement alloués par les différents gestionnaires de réseaux est à surveiller sur le site de l'organisme Gas.be <https://prime.gas.be/fr>.




Prime de remplacement

Votre appareil au gaz a-t-il été installé il y a plus de 20 ans ? Il est peut-être temps alors de le remplacer. Même si votre appareil fonctionne encore à la perfection. Une nouvelle chaudière à gaz n'est pas seulement bonne pour votre portefeuille, elle est également bénéfique pour l'environnement. [Gas.be](#) faites le plein d'énergie positive grâce à la prime d'au moins 500 euros lorsque vous installez une nouvelle chaudière au gaz.

Découvrez les avantages:

- 500 € de prime au remplacement accordé par GAS.BE ([voir conditions générales](#))
- De - 30% à - 48% CO2/an
- De 440 € à 700 € d'économie/an
- Combinaison parfaite avec les primes locales et les primes des gestionnaires de réseau de distribution

Attention : le budget pour les clients du gestionnaire de réseau de distribution [Resa](#) est déjà épuisé. Les clients de [Fluvius](#), [ORES](#) et [Sibelga](#) peuvent toujours demander cette prime. [Trouvez votre gestionnaire de réseau de distribution](#)



Prime cheminées collectives

Vous envisagez de rénover la cheminée collective pour raccorder une chaudière gaz à condensation individuelle à chaque point de raccordement ? Grâce à la nouvelle prime de gas.be, vous pouvez Récupérer jusqu'à 300 € par chaudière de condensation raccordée.

Tous les avantages en un coup d'œil :

- Le montant de la prime prévu est de 300 € par chaudière raccordée, avec un maximum de 15.000 € fixé pour un même immeuble.
- 30 % de réduction de CO2
- de 350 € d'économie par an par appartement

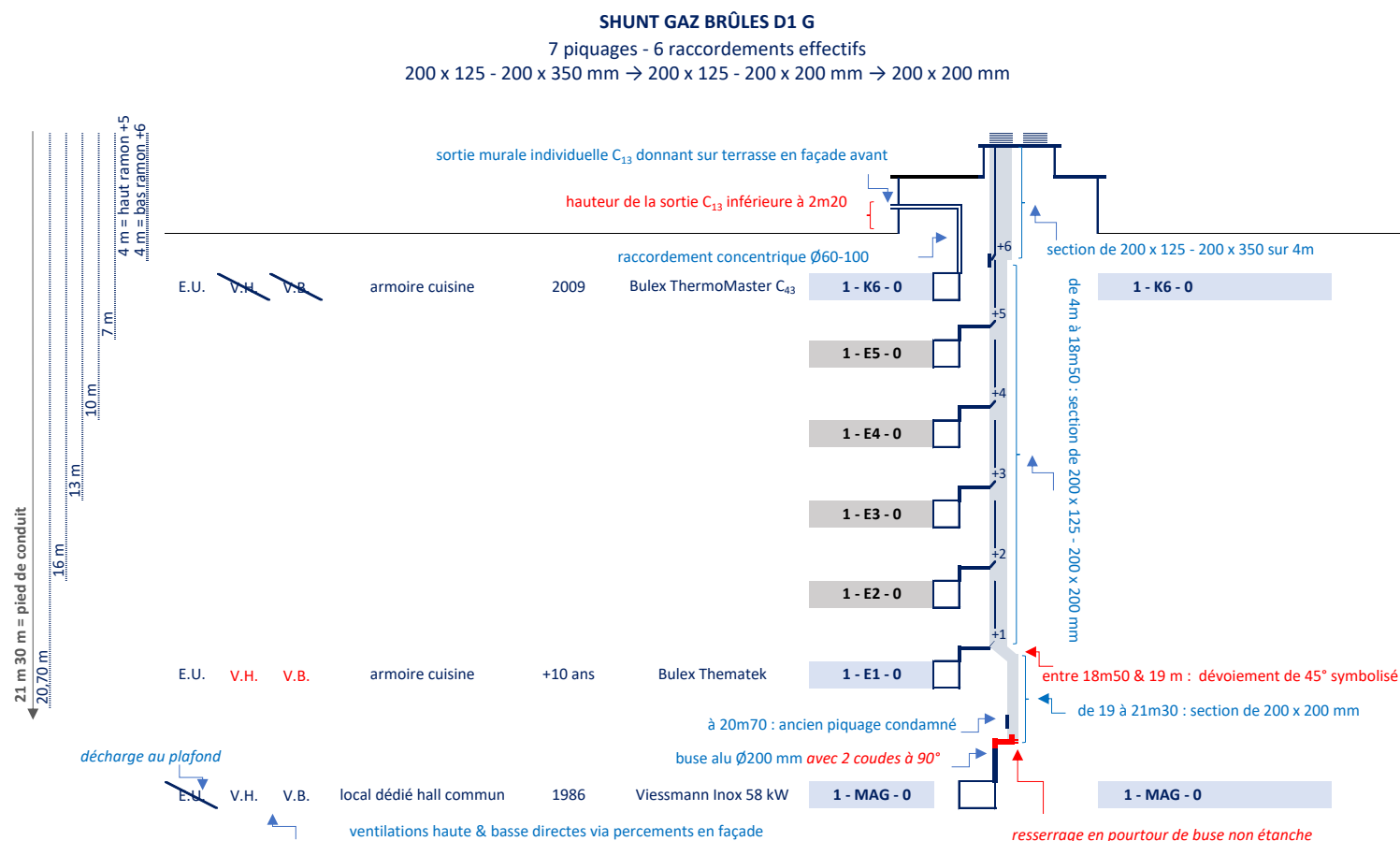
Attention : Un budget spécifique pour 2021 est disponible pour chaque gestionnaire de réseau de distribution ([Resa](#), [Fluvius](#), [ORES](#) et [Sibelga](#)). Seules les demandes de primes pour lesquelles la rénovation a eu lieu après le 31 décembre 2020 seront prises en considération. [Trouvez votre gestionnaire de réseau de distribution](#). Si le budget de la prime pour la rénovation de la cheminée de gestionnaire de réseau est épuisé, il en sera fait mention sur cette page. Le budget pour 2020 est épuisé.

Michel MASSART
Bureau d'Experts Ph. Deplasse & Associés



9. ANNEXES

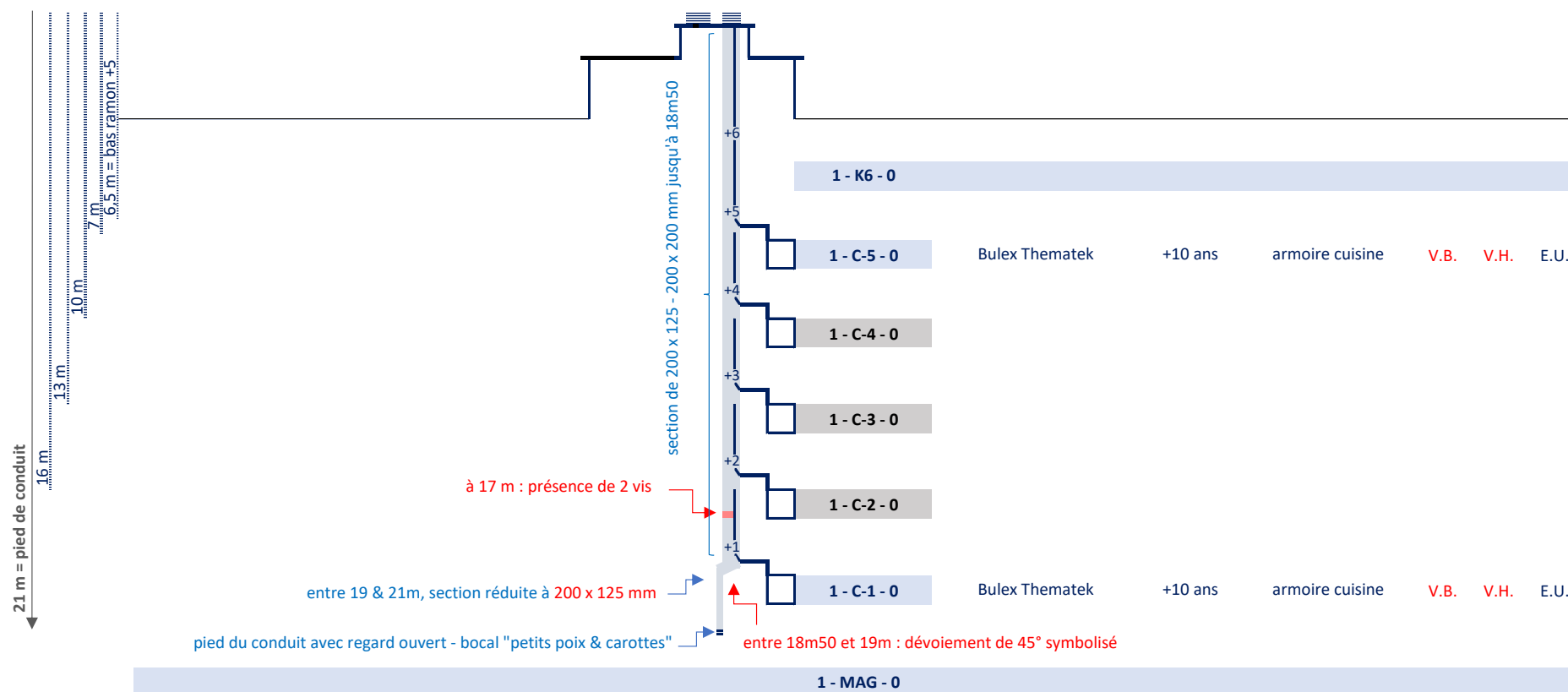
9.1. Inventaire des raccordements





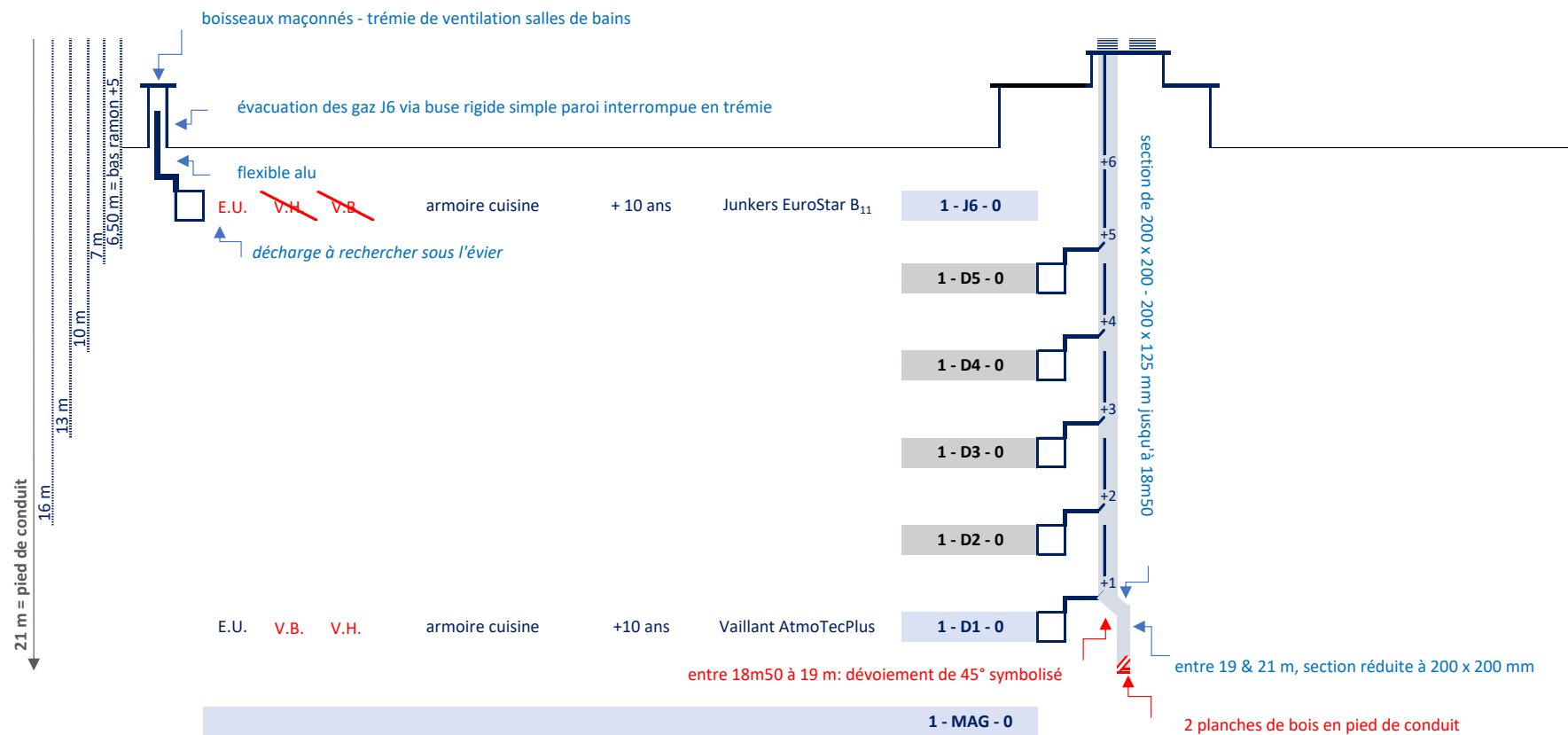
SHUNT GAZ BRÛLES D1 D

5 piquages - 5 raccordements effectifs
200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 125 mm



résidence "Petit Château" sise place du Droit n° 1 à 1070 Bruxelles

5 piquages - 5 raccords effectifs
200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 200 mm



résidence "Petit Château" sise place du Droit n° 2 à 1070 Bruxelles

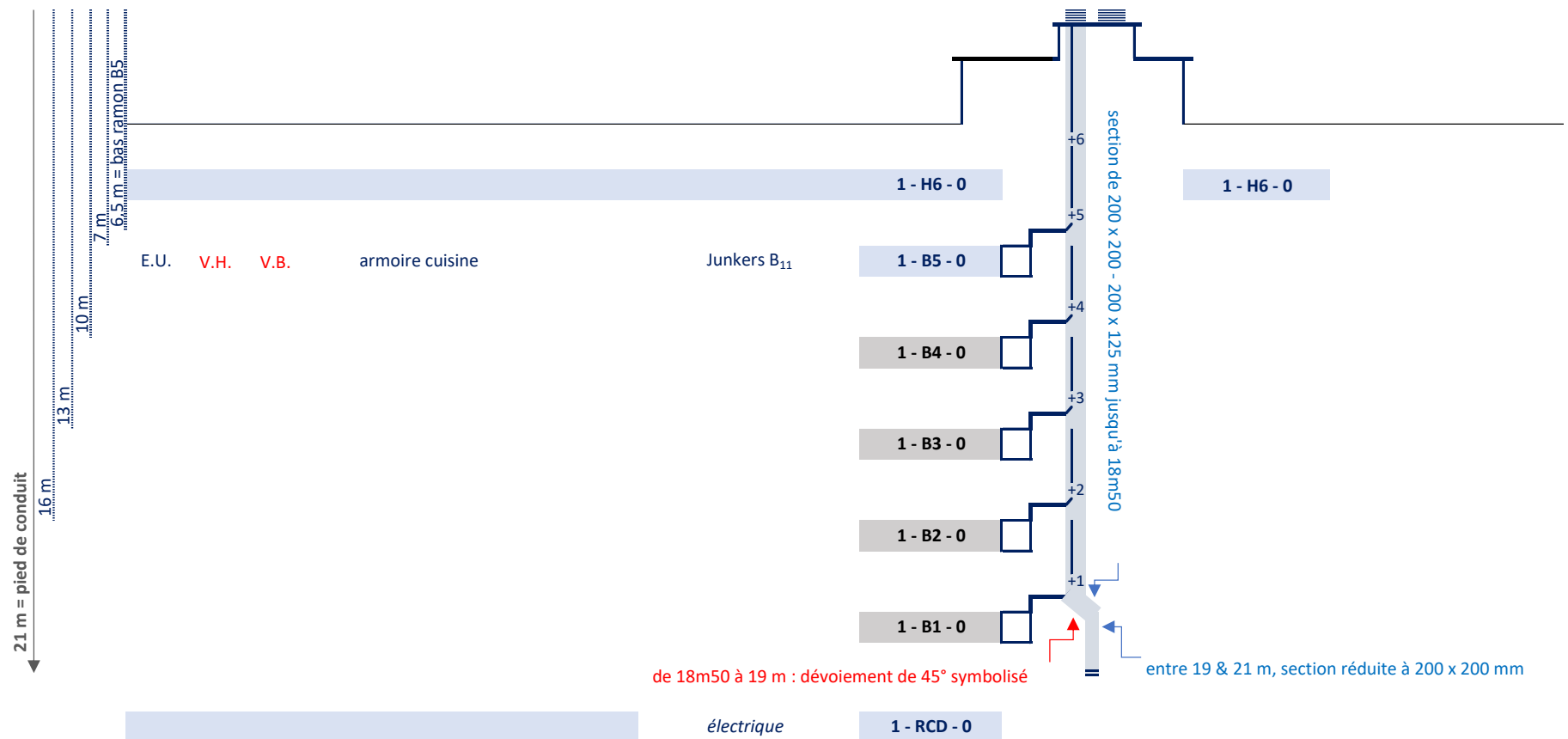




TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

SHUNT GAZ BRÛLES V6 G

5 piquages - 5 raccordements effectifs
200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 200 mm



résidence "Petit Château" sise rue de la Vérité n° 6 à 1070 Bruxelles

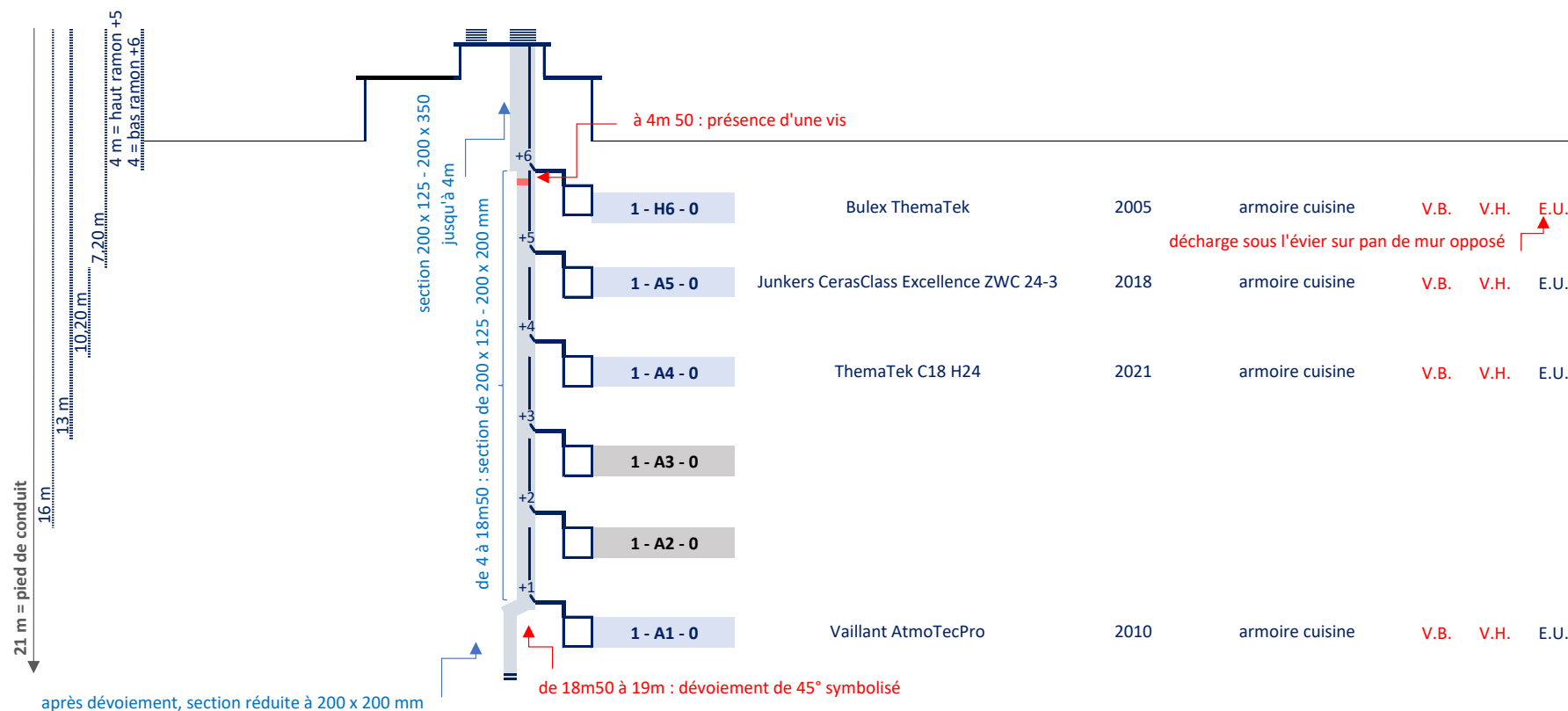


TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

SHUNT GAZ BRÛLES V6 D

6 piquages - 6 raccords effectifs

200 x 125 - 200 x 350 mm → 200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 200 mm



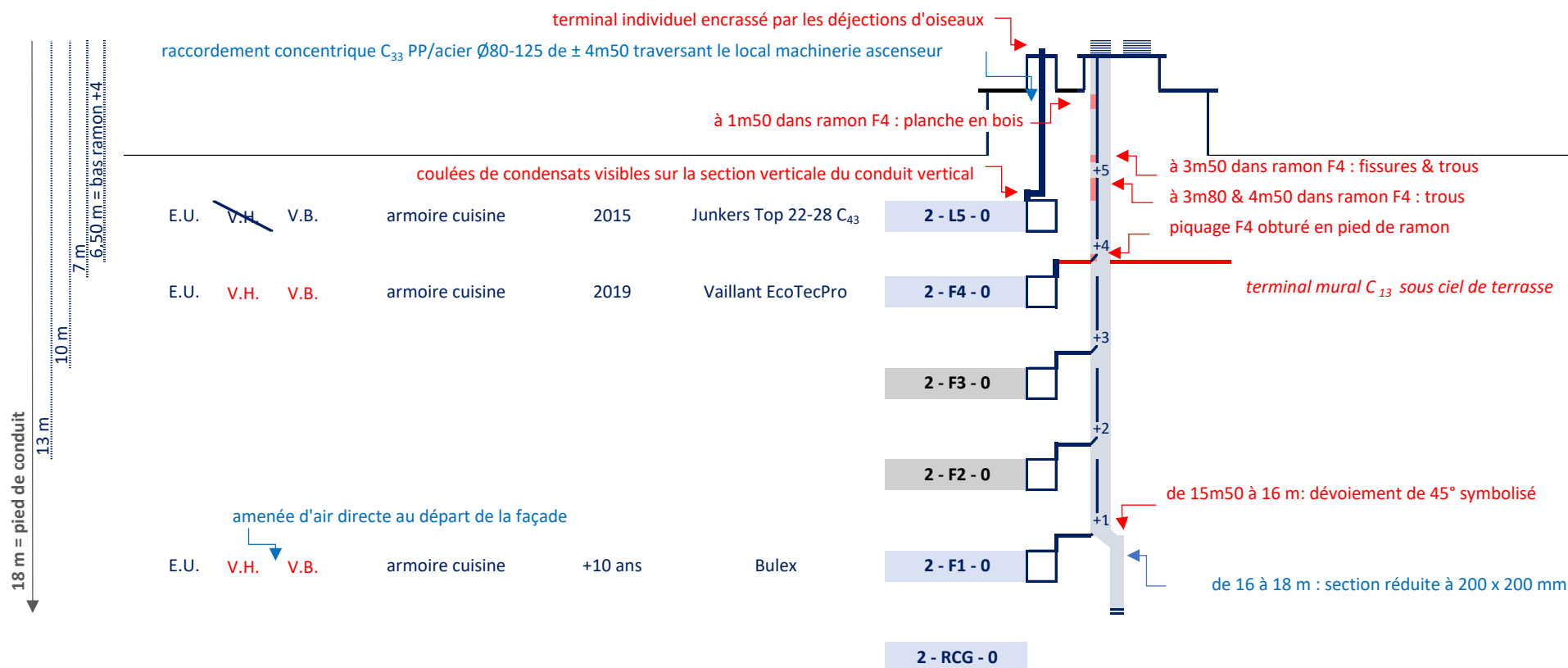
résidence "Petit Château" sise rue de la Vérité n° 6 à 1070 Bruxelles



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

SHUNT GAZ BRÛLES B36 G

4 piquages - 3 raccordements effectifs
200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 200 mm

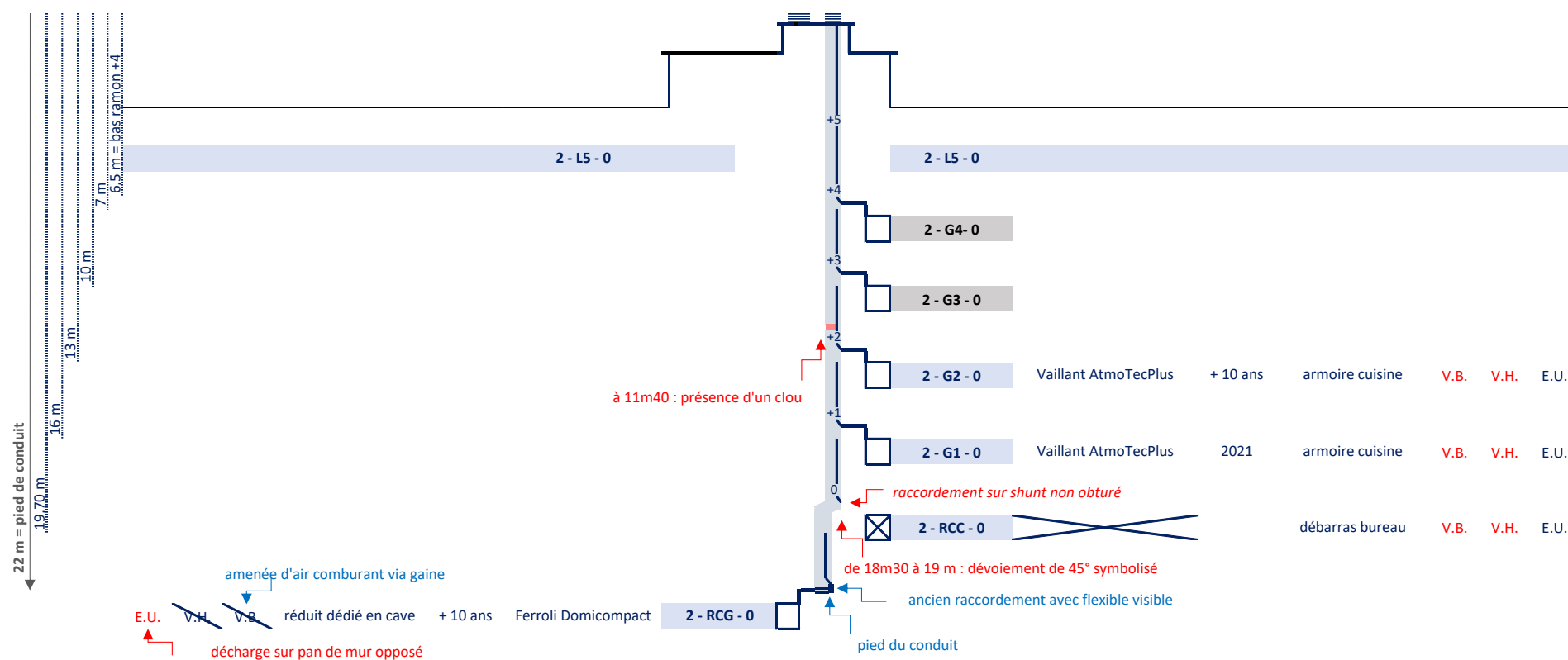


résidence "Petit Château" sise rue Jules Broeren n° 36 à 1070 Bruxelles



SHUNT GAZ BRÛLES 36 G D

6 piquages - 5 raccordements effectifs
200 x 125 - 200 x 200 mm



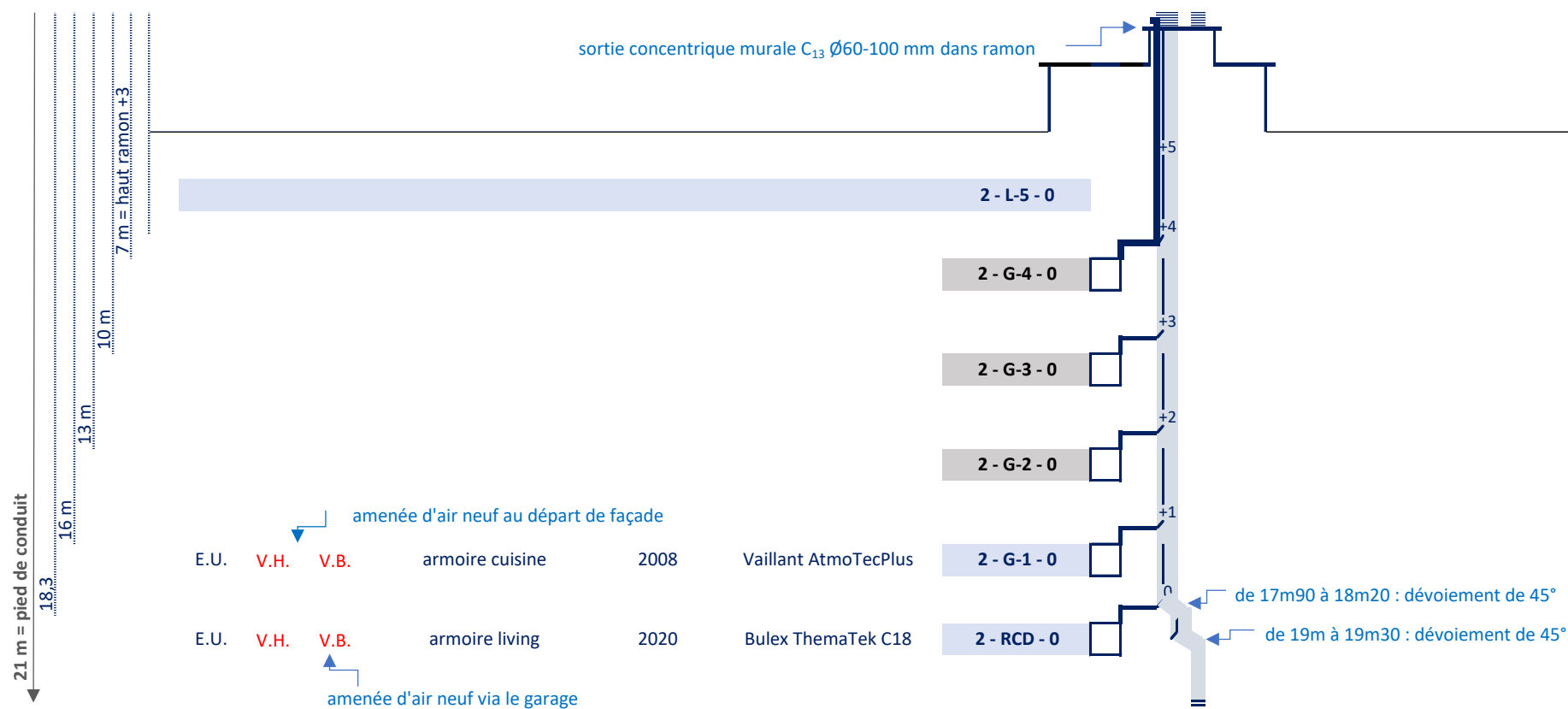
résidence "Petit Château" sise rue Jules Broeren n° 36 à 1070 Bruxelles



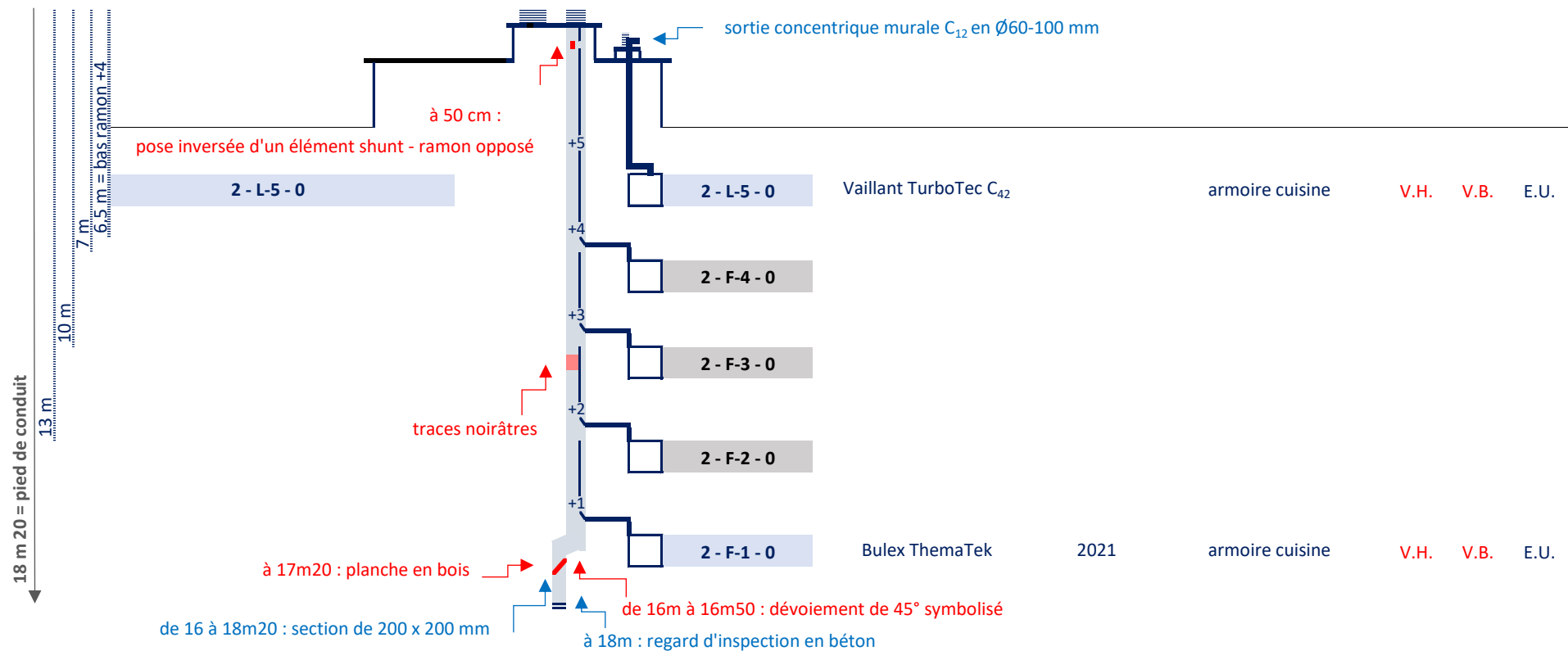
TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

SHUNT GAZ BRÔLES B42 G

5 piquages - 5 raccords
200 x 125 - 200 x 200 mm → 200 x 200 mm



résidence "Petit Château" sise rue Jules Broeren n° 42 à 1070 Bruxelles



Page 22 sur 48



9.2. Synthèse des caractéristiques des conduits de fumée collectifs – immeuble Droit/Vérité

entrée	dénomination	nbre raccords	hauteur	sections		caractéristiques		lots concernés		
Droit n° 1	shunt GB D1 G	7	21m30	de	0 à 4	350 x 200 - 125 x 200	raccordement K6 sur shunt collectif obturé à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm à 20m70 : ancien raccordement obturé raccordement du rez sous pied du shunt non étanche hauteur du conduit limitée au haut rez		MAG _ E1 _ E2 _ E3 _ E4 _ E5 _ K6	
				de	4 à 18,5	après 1 ^e rac				200 x 200 - 125 x 200
				de	19 à 21,3					200 x 200
	shunt GB D1 D	5	21 m	de	0 à 18,5	200 x 200 - 125 x 200	à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm à 17 m : présence de vis	C-1 _ C-2 _ C-3 _ C-4 _ C-5		
				de	19 à 21	125 x 200	section réduite à un ramon après dévoiement hauteur du conduit limitée au haut rez			
Droit n° 2	shunt GB D2 G	5	21 m	de	0 à 18,5	200 x 200 - 125 x 200	à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm changement de section après dévoiement présence de 2 planches de bois en pied de conduit hauteur du conduit limitée au haut rez		D1 _ D2 _ D3 _ D4 _ D5	
				de	19 à 21	200 x 200				
	shunt GB D2 D	5	21 m	de	0 à 7	350 x 200 - 125 x 200	à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm changement de section après dévoiement hauteur du conduit limitée au haut rez		C1 _ C2 _ C3 _ C4 _ C5	
				de	7 à 18,5	après 1 ^e rac				200 x 200 - 125 x 200
				de	19 à 21	200 x 200				
Vérité n° 6	shunt GB V6 G	5	21 m	de	0 à 18,5	200 x 200 - 125 x 200	à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm changement de section après dévoiement hauteur du conduit limitée au haut rez		B1 _ B2 _ B3 _ B4 _ B5	
				de	19 à 21	200 x 200				
	shunt GB V6 D	6	21 m	de	0 à 4	350 x 200 - 125 x 200	à 18m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm changement de section après dévoiement hauteur du conduit limitée au haut rez		A1 _ A2 _ A3 _ A4 _ A5 _ H6	
				de	4 à 18,5	après 1 ^e rac				200 x 200 - 125 x 200
				de	19 à 21	200 x 200				

Pour mémoire, les lots I6 et J6 disposent de conduits individuels en trémie arrière selon la conception initiale des installations.



9.3. Synthèse des caractéristiques des conduits de fumée collectifs – immeuble Broeren

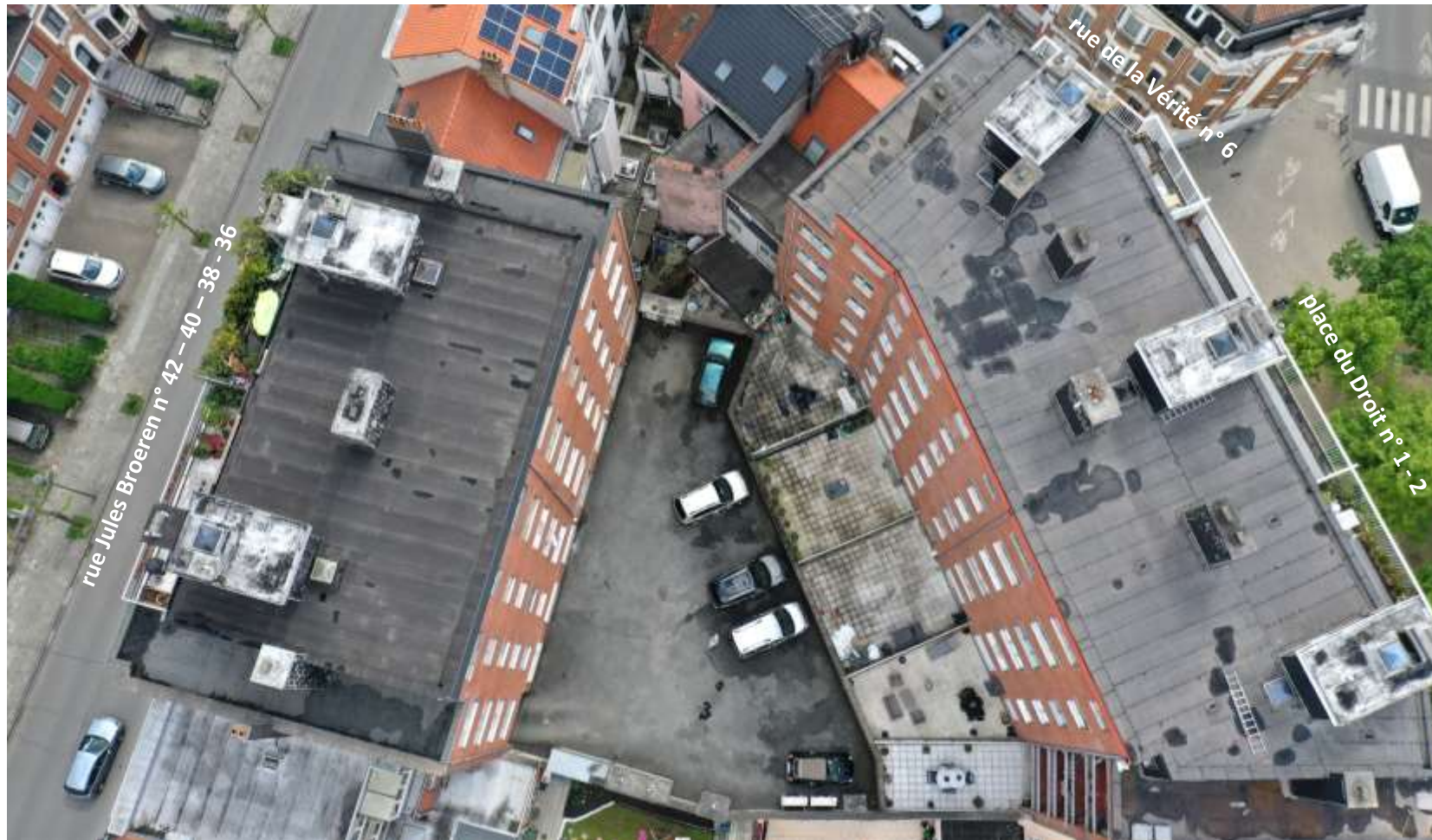
entrée	dénomination	nbre raccords	hauteur	sections		caractéristiques	lots concernés	
Broeren 36	shunt GB B36 G	4	18 m	de	0 à 15,5	200 x 200 - 125 x 200	à 15m50 : dévoiement de 45° sur 50 cm ramon F4 troué, fissuré avec planche de bois raccordement F4 sur shunt collectif obturé changement de section après dévoiement	F1 _ F2 _ F3 _ F4
				de	16 à 18	200 x 200		
	shunt GB B36 D	6	22 m	de	0 à 18,3	200 x 200 - 125 x 200	à 18m30 : dévoiement de 45° sur 70 cm à 11m40 : présence d'un clou raccordement inexploité & non obturé du lot 1-RCC-0 2 flexibles alu en pied de conduit	RCG _ RCC _ G1 _ G2 _ G3 _ G4
				de	19 à 22	200 x 200 - 125 x 200		
Broeren 42	shunt GB B42 G	5	21 m	de	0 à 17,9	200 x 200 - 125 x 200	raccordement C ₉₃ ou C ₃₃ dans ramon G-4 à 17m90 : dévoiement de 45° sur 30 cm à 18m20 : dévoiement de 45° sur 30 cm	RCD _ G-1 _ G-2 _ G-3 _ G-4
				de	18,2 à 19	200 x 200		
				de	19,3 à 21	200 x 200		
	shunt GB B42 D	4	18m20	de	0 à 16	200 x 200 - 125 x 200	à 50 cm : 1 élément shunt inversé à 16 m : dévoiement de 45° sur 50 cm à 17m20 : morceau de bois	F-1 _ F-2 _ F-3 _ F-4
				de	16,5 à 18,2	200 x 200		

Pour mémoire, les lots L5 et L-5 disposent de conduits individuels selon la conception initiale des installations.



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

9.4. Reportage photographique



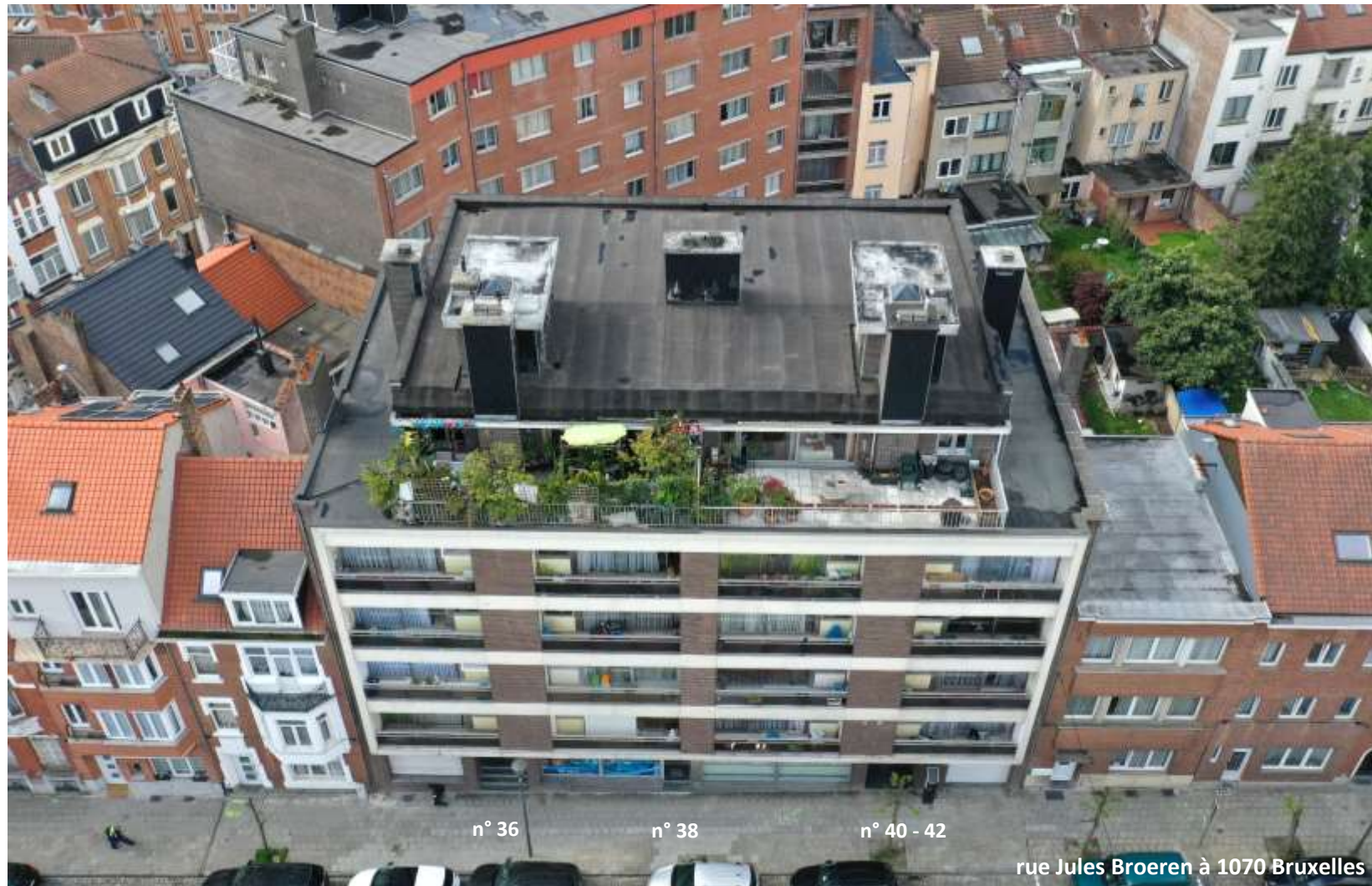


TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Implantation des conduits de fumée en toiture

trémie de ventilation D2 arrière avec
conduit ind. 1 – J6 -0 & sortie C₁₃ 1 -I6 - 0

souche des shunts GB D1 G & D1 D

souche du shunt GB V6 D

souche des shunts GB D2 G & D2 D

souche du shunt GB V6 G

sortie ind. 1-K6-0

place du Droit à 1070 Bruxelles

rue de la Vérité à 1070 Bruxelles



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

shunt gaz brûlés V6 G
lots B1 – B2 – B3 – B4 – B5

shunt gaz brûlés D2 D
lots C1 – C2 – C3 – C4 – C5

shunt gaz brûlés D2 G
lots D1 – D2 – D3 – D4 – D5

façade à rue

shunt gaz brûlés V6 D
lots A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – H6

rue de la Vérité n° 6 à 1070 Bruxelles

trémie de ventilation D2 arrière
avec conduit gaz ind. J6 & sortie
concentrique ind. C₁₃ I6

place du Droit n° 2 à 1070 Bruxelles



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL



shunt gaz brûlés V6 D
lots A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – H6

façade à rue

shunt gaz brûlés V6 G
lots B1 – B2 – B3 – B4 – B5



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL



façade à rue

shunt GB B42 G
lots RCD - G-1 / G-2 / G-3 / G-4

shunt GB B42 D
lots F-1 / F-2 / F-3 / F-4



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Section de shunt 200 x 350 avec ramons 200 x 125 mm



Section de shunt 200 x 200 avec ramons 200 x 125 mm





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Orientation générale des shunts de fumée



Orientation générale des shunts de fumée





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Trémie de ventilation D2 arrière avec conduits d'évacuation des gaz brûlés individuels des lots 1 - I6 - 0 & 1 - J6 - 0



Les produits de combustion de la chaudière atmosphérique 1 - J6 - 0 sont libérés dans la gaine technique

Trémie de ventilation D2 arrière avec conduits d'évacuation des gaz brûlés individuels des lots 1 - J6 - 0 (atmosphérique) & 1 - I6 - 0 (condensation)





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Sortie murale de type C₁₃ en Ø80-125 mm du lot 1 – I6 – 00 débouchant de la trémie
de ventilation D2 arrière



Shunts de gaz brûlés B 36 D & B 36 G

façade à rue

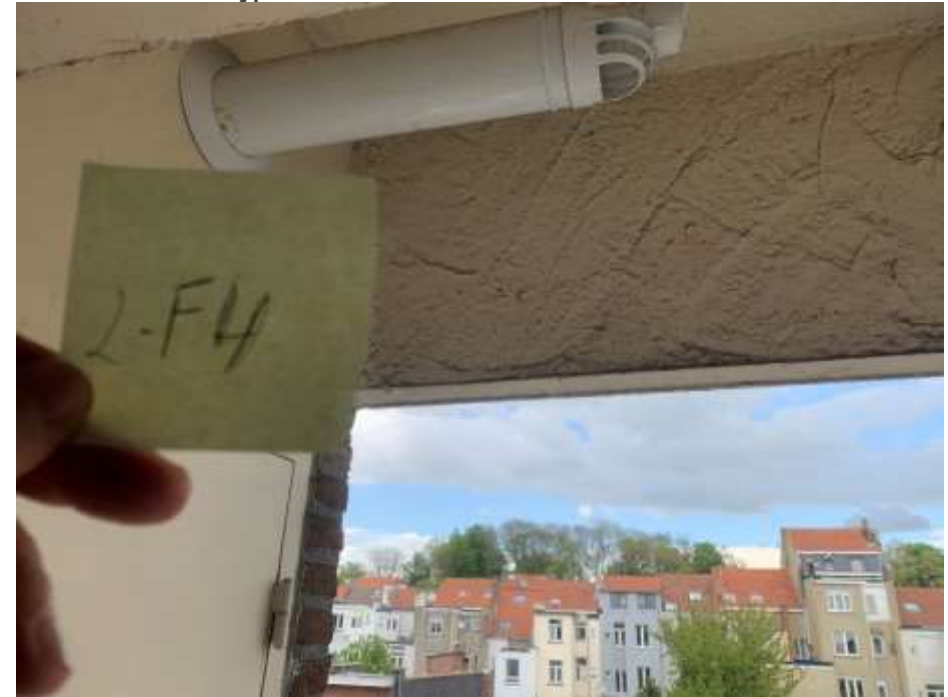




Conduit concentrique en lot 2 – F4 – 0 rejoignant la façade avant



Terminal mural de type C₁₃ débouchant sous le ciel de terrasse - lot 2 - F4 - 0



*N.B. :
disposition de l'annexe G normative de la norme NBN D 51-003 non respectée (distance
minimale du débouché sous balcon & hauteur du sol).*



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Terminal vertical de type C₃₃ du lot 2 - L5 - 0



Déjections d'oiseaux encrassant l'amenée d'air du terminal – lot 2 – L5 - 0



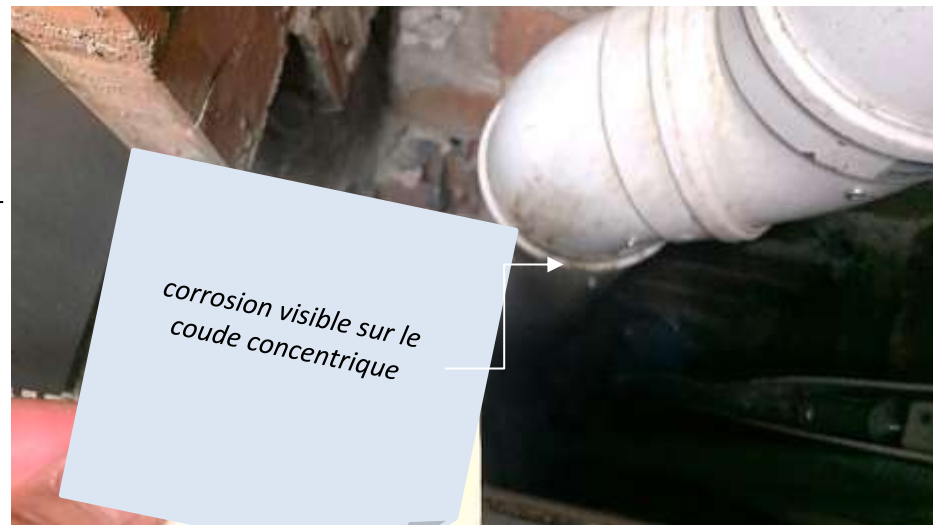


TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Tubage Ø 80-125 mm du lot 2 – L5 – 00 remontant en local machinerie



*emboîtement partiel des
éléments concentriques*





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Terminal mural de type C₁₂ du lot 2 - L-5 - 0



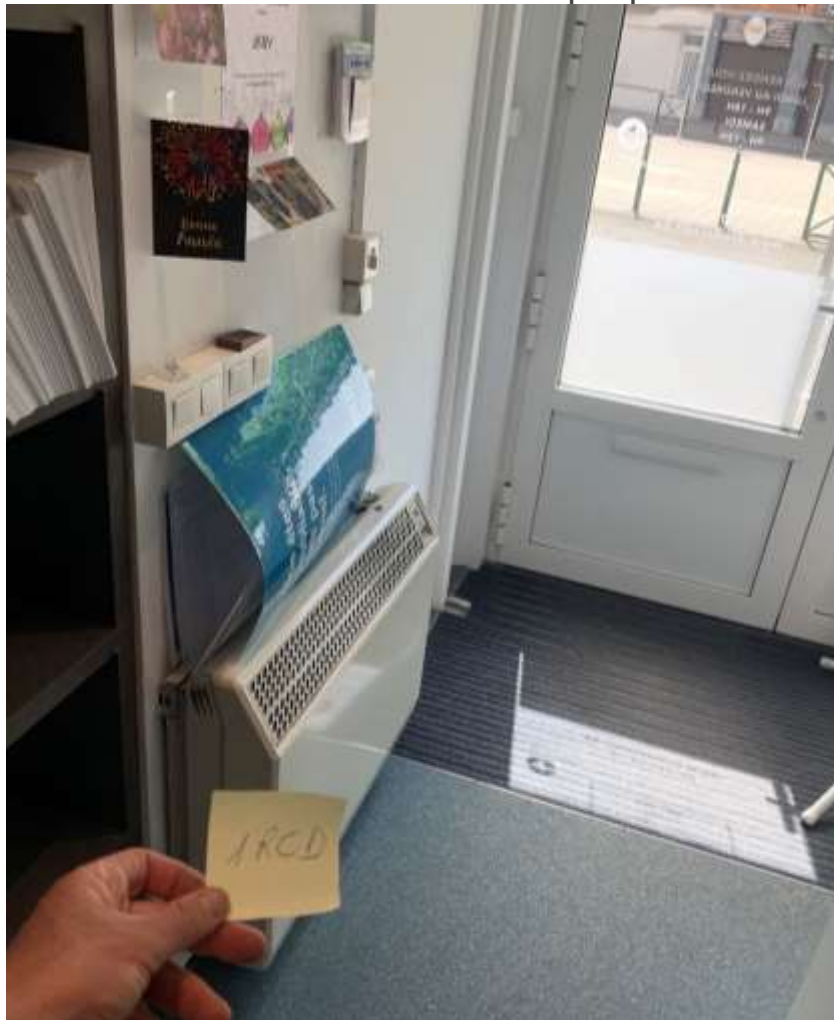
Terminal mural débouchant du ramon individuel du lot 2 - G-4 - 0





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Rez-de-chaussée commercial 1 – RCD – 0 électrique – place du Droit 2



Rez-de-chaussée commercial 1 – RCD – 0 électrique – place du Droit 2





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Local gaz aile Droit / Vérité – compteur n° 27 scellé & sans consommation



Local gaz aile Droit / Vérité – compteur n° 30 scellé & sans consommation





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Ancien raccordement sur shunt GB D1 G obturé à 20m70



Connexion de la buse de raccordement 1-MAG-0 sous le pied du shunt GB D1 G



*N.B. :
resserrage en pied du conduit non étanche – ouvertures sur la trémie – dépôts dans le
conduit de raccordement*



TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Formation d'un coude à 90° sur le conduit de raccordement du lot 1-MAG-0



Présence de 2 vis à 17 m sur le shunt GB D1 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Dévoisement de 45° sur le shunt GB D1 D



Section collective bouchée à la sortie du dévoisement – shunt GB D1 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Pied de conduit de dim. 125 x 200 avec ouverture – shunt GB D1 D



Pied de conduit de dim. 125 x 200 avec ouverture – shunt GB D1 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Planches de bois en pied de shunt GB D2 G



Planches de bois en pied de shunt GB D2 G – section de 200 x 200 mm





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Shunt GB D2 passant de 200 x 350 – 200 x 125 mm → 200 x 200 – 125 x 200 mm



Pied de conduit de dim. 200 x 200 avec regard obturé sur shunt GB D2 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Présence d'une vis à 4m50 sur shunt GB V6 D



Pied de conduit en shunt GB V6 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Planche de bois débordant dans le ramon F4 sur le shunt GB B36 G



Ramon F4 endommagé sur le shunt GB B36 G





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Communication entre le ramon F4 et la trémie technique du shunt GB B36 G



Bas ramon F4 avec raccordement obturé – shunt GB B36 G





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Dévoisement sur le shunt de gaz brûlés B36 G



Pied du shunt de gaz brûlés B36 G





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Présence d'un clou à 11m40 – shunt gaz brûlés B36 D



Dévoisement sur le shunt GB B36 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Pied du conduit du shunt gaz brûlés B36 D



Dévoisement sur le shunt de gaz brûlés B42 G





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Pied de conduit en shunt GB B42 G



Pose inversée d'un élément shunt en partie supérieure du shunt GB B42 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Traces noirâtres à hauteur du ramon F-2 sur le shunt GB B42 D



Dévoisement sur le shunt de gaz brûlés B42 D & section 200 x 200 au-delà





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Morceau de bois débordant dans la section collective en pied de conduit GB 42 D



Regard en béton sur shunt de gaz brûlés B42 D





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Pied du shunt de gaz brûlés B42 D





SHUNT GAZ BRULES D1 G

Local de chauffe dédié dans le hall d'entrée
commun au rez-de-chaussée - lot 1 - MAG - 0

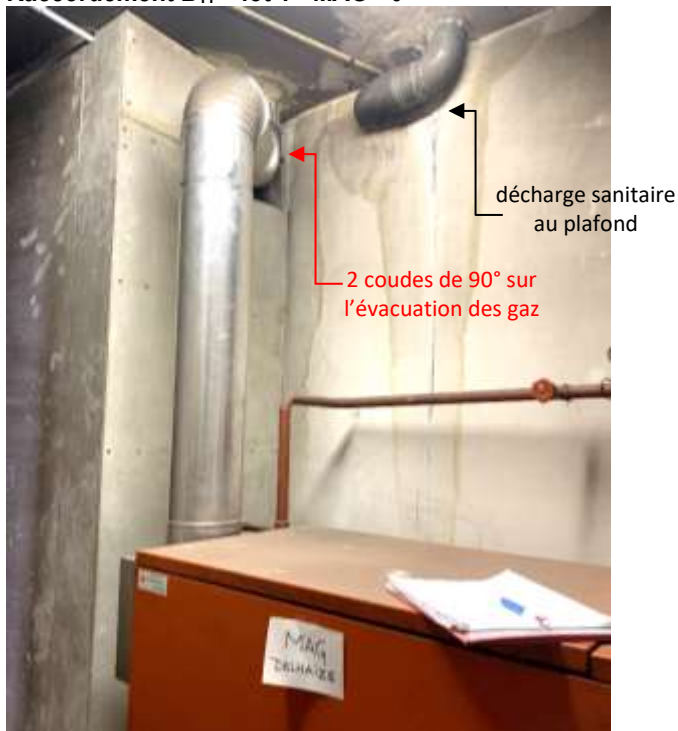


*N.B. : chaudière gaz Viessmann existante d'une
puissance de 58 kW actuellement mise à l'arrêt*

Sortie de fumée au dos de la chaudière – lot 1 - MAG - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 - MAG - 0



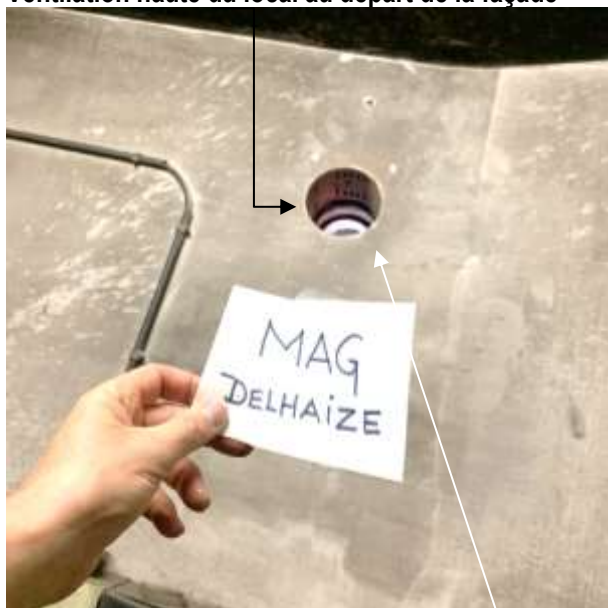
Ventilation basse du local au départ de la façade





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

Ventilation haute du local au départ de la façade



Système en service en lot 1 – MAG - 0



Espace d'installation en lot 1 – E1 - 0



Système en service en lot 1 – MAG - 0





Espace d'installation en lot 1 – E1 – 0



N.B. ventilations haute & basse via une même gaine

Décharge sanitaire dans local - lot 1 -E1 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 – E1 – 0



Espace d'installation en lot 1 – K6 – 0





Raccordement concentrique C₁₃ – lot 1 - K6 - 0



Terminal mural donnant sur terrasse en façade avant
– lot 1 – K6 - 0



N.B. : hauteur du terminal < 2m20 → absence de
dispositif de protection contre les brûlures
(norme NBN D 51-003 édition 2004)

Terminal mural donnant sur terrasse en façade avant
– lot 1 - K6 - 00

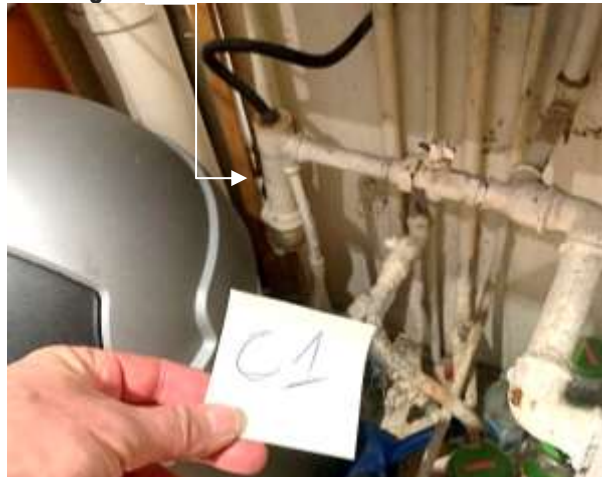


SHUNT DE GAZ BRULES D1 D

Espace d'installation en lot 1 – C-1 – 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 1 – C-1 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 – C-1 - 0



Disposition dans l'espace de chauffe – lot 1 - C-1 - 0



Gaine de ventilation haute de l'espace – lot 1 - C-1 - 0



N.B. ventilations haute & basse via une même gaine



Espace d'installation en lot 1 – C-5 – 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 1 – C-5 - 0



N.B. ventilations haute & basse via une même gaine

Raccordement B₁₁ & ventilation haute – lot 1 – C-5 - 0



SHUNT DE GAZ BRULES D2 G

Espace d'installation en lot 1 - D1 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 - D1 - 0



Ventilation haute & raccordement B₁₁ – lot 1 - D1 - 0



N.B. : décharge sanitaire dans le local

Ventilation basse – lot 1 – D1 - 0



N.B. : ventilations haute & basse via une même gaine



SHUNT DE GAZ BRULES D2 D

Espace d'installation en lot 1 - C1 - 0



Gaine de ventilation haute de l'espace – lot 1 – C1 - 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 1 - C1 - 0



N.B. ventilations haute & basse via une même gaine

Raccordement B₁₁ – lot 1 - C1 - 0





CONDUIT DE GAZ BRULES INDIVIDUEL 1 – J6 - 0

Espace d'installation en lot 1 - J6 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 – J6 - 0



**Décharge sanitaire disponible sur même pan de mur
– lot 1 – J6 - 0**



**Absence de décharge sanitaire & de gaine de
ventilation dans l'espace de chauffe – lot 1 - J6 - 0**





CONDUIT DE GAZ BRULES INDIVIDUEL 1 - I6 - 0

Espace d'installation en lot 1 - I6 - 0



SHUNT DE GAZ BRULES V6 G

Espace d'installation en lot 1 - B5 - 0



Raccordement Ø80-125 mm – lot 1 – I6 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 - B5 - 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 1 – B5 - 0



SHUNT DE GAZ BRULES V6 D

Espace d'installation en lot 1 – A1 - 0



Disposition dans l'espace de chauffe – lot 1 - A1 - 0

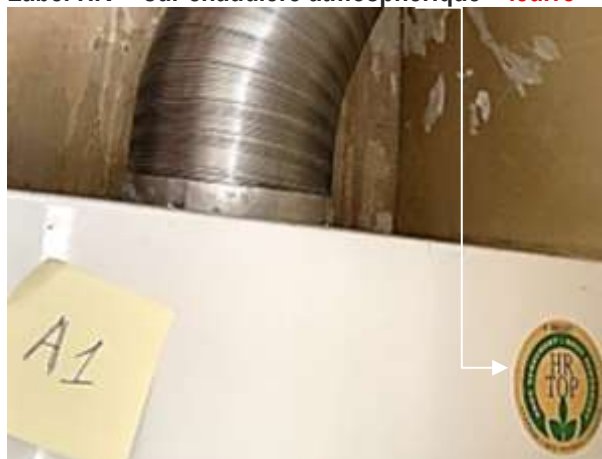


Décharge sanitaire dans le local – lot 1 – A1 - 0



N.B. ventilations haute & basse via une même gaine

Label HR^{Top} sur chaudière atmosphérique = **leurre**



Décharge sanitaire sous chaudière en lot 1 – A4 – 0



N.B. : ventilations haute & basse via une même gaine

Espace d'installation en lot 1 – A4 - 0



*Ventilations haute & basse via une même gaine –
lot 1 – A5 - 0*



Espace d'installation en lot 1 – A5 - 0



Disposition en lot 1 – H6 – 0



N.B. : décharge sanitaire sur pan de mur opposé

N.B. : décharge sanitaire disponible sous chaudière



Espace d'installation en lot 1 – H6 – 0



Raccordement B₁₁ – lot 1 - H6 - 0



N.B. : ventilations haute & basse via une même gaine

Absence de décharge sous chaudière





SHUNT DE GAZ BRULES B36 G

Espace d'installation en lot 2 - F1 - 0



Prise d'air directe en façade avant – lot 2 - F1 - 0



N.B. : ventilations haute & basse via un unique conduit

Conduit d'amenée d'air direct – lot 2 – F1 - 0



Absence de resserrage EI en pourtour d'évacuation
des gaz et ventilation haute du local – lot 2 - F1 - 0



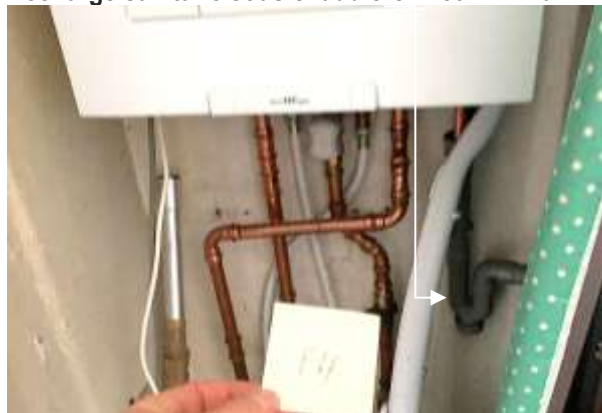
Disposition dans l'espace d'installation & décharge
sanitaire disponible sous chaudière – lot 2 - F1 - 0



Espace d'installation & raccordement concentrique en lot 2 - F4 - 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 2 -F4 -0



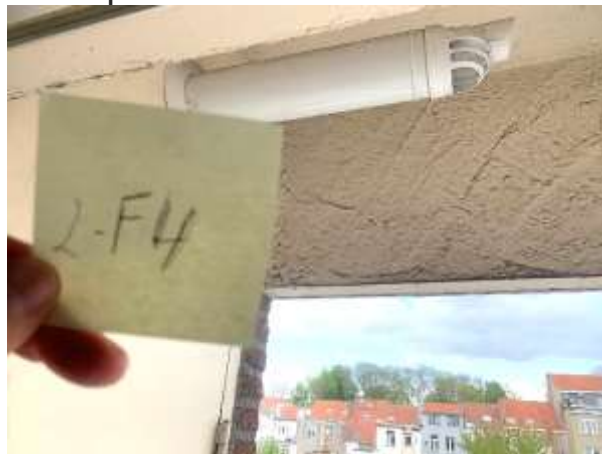
Raccordement concentrique de type C₃₃ en façade



Ancien raccordement B₁₁ sur shunt collectif obturé par de la mousse expansive - lot 2 – F4 - 0



Terminal mural type C₃₃ débouchant sous le ciel de terrasse parallèlement à la rue – lot 2 – F4 - 0





CONDUIT DE GAZ BRULES INDIVIDUEL 2 – L5 - 0

Espace d'installation en lot 2 – L5 – 0



Disposition en cuisine – lot 2 – L5 - 0



Espace d'installation en lot 2 – L5 – 0



N.B. : ventilation de l'espace via armoire sans fond

Coulées rougeâtres (corrosion) visibles sur conduit
concentrique Ø80-125 mm – lot 2 – L5 - 0





CONDUIT DE GAZ BRULES INDIVIDUEL 2 – L-5 - 0

Espace d'installation en lot 2 – L-5 – 0



Chaudière de type C₄₂ – lot 2 – L-5 - 0



Décharge sanitaire à proximité – lot 2 – L-5 - 0



Conduit concentrique Ø60-100 mm avec contre-pente
vers la section verticale du conduit – lot 2 – L-5 - 00





TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

SHUNT DE GAZ BRULES B36 D

Espace d'installation en sous-sol -1 - lot 2 – RCG – 0



Pied du conduit collectif avec ancien raccordement obturé – local dédié en sous-sol - 1 – lots 2-RCG-0 _ 2-RCC-0



Chaudière commune aux lots 2-RCG-0 _ 2-RCC-0



Raccordement B₁₁ en pied du conduit B36 D – lots 2-RCG-0 _ 2-RCC-0



Amenée d'air directe dans le local dédié en sous-sol
- lots 2-RCG-0 _ 2-RCC-0



Amenée d'air directe dans le local dédié - lots 2-
RCG-0 _ 2-RCC-0



Amenée d'air directe dans le local dédié en sous-sol
- lots 2-RCG-0 _ 2-RCC-0



N.B. décharge sanitaire sur pan de mur opposé

Espace de chauffe en lot 2 – RCC – 0 – niveau rez



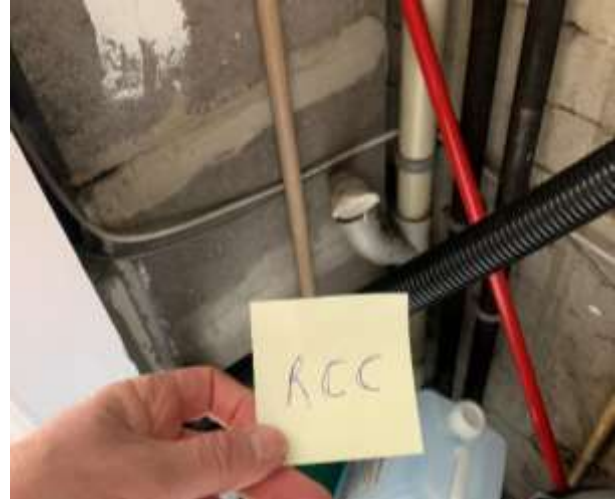


TECHNICAL ENGINEERING &
MAINTENANCE CONTROL

**Absence de chaudière dans l'espace de chauffe du
lot 2 – RCC – 0 – niveau rez**



**Décharge sanitaire dans l'espace de chauffe –
lot 2 – RCC – 0 – niveau rez**



**Ancien raccordement sur shunt collectif non obturé
– lot 2 – RCC – 0 – niveau rez**



Espace de chauffe – lot 2 - G1 - 0





Disposition dans l'espace de chauffe – lot 2 - G1 - 0



Espace de chauffe – lot 2 - G2 - 0



Raccordement B₁₁ & ventilation haute – lot 2 - G1 - 0



Ventilations haute & basse de l'espace via un flexible en aluminium – lot 2 - G2 - 0



Position des ramons par rapport au collectif



N.B. : présence d'un détecteur de CO



Ventilations haute & basse de l'espace via un flexible en aluminium – lot 2 - G2 - 0



SHUNT DE GAZ BRULES B42 G

Espace de chauffe avec décharge sanitaire & ventilation basse – lot 2 - RCD - 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 2 - G2 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 2 - RCD - 0





Espace de chauffe – lot 2 – G-1 - 0



Raccordement B₁₁ & ventilation haute – lot 2 – G-1 - 0



Ventilation basse du local de chauffe via prise d'air
directe en façade avant - lot 2 – G-1 - 0



Décharge sanitaire sous chaudière – lot 2 - G-1 - 0





SHUNT DE GAZ BRULES B42 D

Espace de chauffe – lot 2 – F-1 - 0



Disposition dans l'espace de chauffe – lot 2 – F-1 - 0



Raccordement B₁₁ – lot 2 – F-1 - 0





ANNEXE Z - REFERENCES REGLEMENTAIRES COMMENTEES

1. LE REGLEMENT ECOCONCEPTION 813/2013

En visant, notamment, la **première mise sur le marché** européen de dispositifs de chauffage, cette directive s'adresse principalement aux fabricants et/ou importateurs de systèmes ayant une demande forte en énergie.

En limitant la fabrication aux appareils dont les performances énergétiques permettent d'atteindre l'objectif environnemental 20/20/20 que l'Union Européenne s'est fixée, le règlement 813/2013 s'est traduit, à son entrée en vigueur, par l'abandon de la production d'appareils moins performants, inaptes à répondre aux critères d'efficacité imposés (cf. <http://www.ecodesign.europa.eu/813/2013>).

Le second volet du règlement Eco-Design, entré en application le 26 septembre 2018, impose notamment des exigences plus contraignantes quant aux émissions de gaz à effet de serre (gaz NOx) générées par les dispositifs de chauffage central.

Cas particulier en copropriétés

Prenant en compte la complexité posée par le remplacement de chaudières individuelles raccordées sur des conduits collectifs, le règlement Eco-Design autorise cependant la mise sur le marché, **à destination exclusive** des copropriétés, de chaudières atmosphériques à double service (de type B₁) d'une puissance ≤ 30 kW ayant une efficacité énergétique saisonnière⁷ de minimum de 75% (PCS⁸).

2. REGLEMENTATIONS REGIONALES

Le règlement européen 813/2013 se voit complété, en Belgique, de réglementations émanant des autorités régionales compétentes en matière d'énergie et environnement.

Situation en Région Bruxelles Capitale

Deux arrêtés gouvernementaux (A.G.R.B.C. du 21.06.18), ont pris effet au 01.01.2019. Cette réglementation prévoit e.a. :

1. que le remplacement, à l'identique, d'appareils atmosphériques individuels de type B₁ reste **exclusivement** autorisé sur des conduits collectifs,
2. un contrôle visuel des conduits collectifs d'évacuation des fumées tous les 5 ans avec entretien, si nécessaire et délivrance d'un rapport d'inspection ou d'une attestation de ramonage (à joindre au carnet de bord des chaudières individuelles raccordées sur ces conduits de fumées),
3. le respect d'exigences lors du remplacement de chaudières,

⁷ efficacité énergétique saisonnière : le rapport (en %), pour une saison de chauffe donnée, entre la demande de chauffage des locaux couverts par la chaudière et la consommation annuelle d'énergie requise pour satisfaire cette demande.

⁸ pouvoir calorifique supérieur : rapport entre la chaleur produite par l'appareil et l'énergie issue de la réaction chimique lors de la combustion augmentée de la chaleur latente récupérée.



4. la constitution et la mise à jour d'un cadastre des chaudières et chauffe-eau (puissance < 100 kW) en fonctionnement sur les conduits d'évacuation des gaz de combustion collectifs, ce document précisant a minima les données suivantes :
1. la date de mise à jour de la liste et pour chaque appareil,
 2. la référence de l'unité PEB où se situe l'appareil,
 3. le type d'appareil tel que chaudière ou chauffe-eau,
 4. le combustible utilisé,
 5. la puissance nominale utile en kW,
 6. appareil à condensation ou non,
 7. le type de raccordement au conduit d'évacuation des gaz de combustion selon la norme NBN D51-003,
 8. pour les chaudières alimentées au gaz, s'il s'agit d'un brûleur atmosphérique, prémix ou pulsé.

Ce document tenu à jour doit être mis à la disposition du propriétaire, du titulaire ou déclarant et de tout professionnel intervenant sur le système de chauffage.

5. NORMES BELGES

Lorsqu'une chaudière ou partie d'installation est ou a été remplacée après la date d'entrée en vigueur des normes postérieures, seule, cette partie « neuve » de l'installation doit répondre aux exigences applicables lors des travaux (application de l'art.1 du Code Civil).

Actuellement, le placement d'une nouvelle chaudière < 70kW doit répondre aux exigences des normes NBN D 51-003 +Add (2014) pour la partie gaz et NBN B 61-002, d'application depuis le 17.09.2019, pour la partie ventilation.

La norme NBN D 51-003 interdit le placement de chaudières de type B₁ dans les chambres à coucher, salles de bains, salles de douches et WC et ce, aussi bien en rénovation qu'en nouvelle construction. Cette disposition est également retranscrite dans la version de la NBN B 61-002 actuellement d'application (annexe normative C).

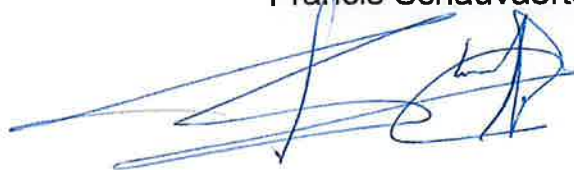
En date du 26 janvier 2021, j'ai vérifié les comptes de l'exercice comptable du 01/01 au 31/12/2020 de la copropriété « Petit château », Place du droit 1 à 1070 Bruxelles.

Mes vérifications ont porté sur le bilan et le relevé des charges.

Je certifie que la comptabilité est bien tenue et que les comptes annuels et la répartition des charges sont corrects et justifiés.

Fait à Uccle, le 26 janvier 2021

Francis Schauvaerts



En date du 15 février 2022, j'ai vérifié les comptes de l'exercice comptable du 01/01 au 31/12/2021 de la copropriété « Petit château », Place du droit 1 à 1070 Bruxelles.

Mes vérifications ont porté sur le bilan et le relevé des charges.

Je certifie que la comptabilité est bien tenue et que les comptes annuels et la répartition des charges sont corrects et justifiés.

Fait à Uccle, le 15 février 2022

Francis Schauvaerts

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Francis Schauvaerts', written over a horizontal line.