

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse»«ClT_boite»
«ClT_CodePost» «ClT_Localite»
«ClT_Pays»

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
GRETRY A.C.P., rue Gretry 21-23 place Sylvain Dupuis 7 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 05 décembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 12 propriétaires sur un total de 32

soit : 3.619 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h10.

Résumé des discussions et décisions prises

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président :
Secrétaire :
Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.619	3.619		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- Placement panneaux photovoltaïques (6.458,58€ prélevés au fonds de réserve « IMMEUBLE ») ;
- Frais de coordination des statuts et passation des actes (2.576,35€ prélevés au fonds de réserve « IMMEUBLE ») ;
- Remplacement de 4 éclairages de secours (528,94€) ;
- Dépannage et réparation chauffage (780,30€) ;
- Dépannage et réparation plomberie (811,13€)
- Dépannage fuite adoucisseur + remplacement flow control vanne (205,17€) ;
- Entretien portes RF + réglages (1.028,20€) ; 46 portes RF / 17 réglages ;
 - ➔ Il est demandé une nouvelle vérification des portes du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée car celles-ci présentent toujours des problèmes de fermetures. De plus, il sera demandé le remplacement du chambranle manquant au rez-de-chaussée.
- Débouchage décharge commune (270,30€) ;
- 2 pompages d'eau en cuvette ascenseur + vérification serrure ascenseur (399,57€) ;
- Augmentation de la redevance et de la consommation gaz (+20.000€ par rapport à l'exercice précédent) ;
- Régularisation de l'eau (3.276,08€) ;
- Frais d'avocat et d'huissier pour arriérés de charges (1.174,31€) ;
- Audit incendie réalisé par l'architecte HANKART en regard du règlement de police de la ville de Liège (2.988,70€) ;
- Placement coffret électrique dans la chaufferie pour les panneaux photovoltaïques (408,10€) ;
- Mise en conformité électrique de la conciergerie (986,86€) ;
- Remplacement vase d'expansion de 200L (1.505,39€) ;
- Remplacement du circulateur de boucle d'eau chaude sanitaire (3.053,56€) ;
- Remplacement du remplissage automatique REFLEX (1.736,59€) ;
- Remplacement du cylindre de la porte accès toiture + fourniture de 4 clés (799,80€) ;
- Stagnation d'eau en toiture, dégagement du lestage + placement de bloc de protection pour l'élévation des câbles électriques (541,66€) ;
- Remplacement du ferme-porte de l'ascenseur (436,12€).

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec Total Energies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022).

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Grace au système de « CLICS », le prix du gaz a été fixé à :

- 46,52€ MWh pour novembre 2023 ;
- 51,52€ MWh pour décembre 2023 ;
- 55,06€ MWh pour le premier trimestre 2024.

Grace au système de « CLICS », le prix de l'électricité a été fixé à :

- 127,68€ MWh pour novembre 2023 ;
- 138,17€ MWh pour décembre 2023 ;
- 149,16€ MWh pour le premier trimestre 2024.

Point sur les contrats d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : 817 304 599 - courtier : BURTON – info@burtonassur.be - compagnie : AXA – franchise : légale (+/- 310€).
Le contrat sera annexé à l'envoi dudit procès-verbal.
- Assurance Protection Juridique : n° contrat 24ADK-GRETRY – courtier : JAAG – julie.winand@jaag.be – compagnie : CFDP

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 16/05/2025.
- Gaz :
Un rapport de conformité gaz a été établi en date du 09/04/2018 dont la validité est de 5 ans.
Un nouveau rapport sera commandé une fois que la mise en conformité du local chaufferie sera effectuée.
- PEB :
Certificat PEB est valable jusqu'au 23/05/2031. Ce dernier sera annexé à l'envoi dudit procès-verbal.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société DEFLANDRE.
Dernier entretien effectué le 28/10/2022. Rappel effectué le 21/11/2023.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - Dévidoirs : BUSINESS FIRE
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Exutoire : CRAHAY
 - Portes RF : BURNOTTE
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 21/08/2019 (validité 10 ans) pour les chaudières.
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 26/06/2021
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036
Attestation de régularisation : le 05/03/2020 pour AR 2006 mais pas pour AR 2021 car travaux toujours en attente de réalisation par ASCELEC ORONA.
Lux paliers : OK

→ Le syndic informe l'assemblée que les travaux de modernisation de l'ascenseur sont prévus du 29 février au 01 mars 2024 inclus.

- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 24/10/2020
Conclusion du rapport : suspicion d'amiante dans certains matériaux. Un contrôle annuel est préconisé.
Voir point 7.a
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):
Voir point 3.c
- Statuts :
Acte de base modificatif suivant la loi de 2018 signé le 27/04/2023.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

→ **Arrivée de M. [nom] – 365Q), les votes se font dorénavant sur 3.984Q.**

- b) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (10.000Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de missionner l'architecte en charge du dossier mise en conformité incendie, à savoir M. HANKART.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

- c) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.**

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale de 2022, l'architecte HANKART a été mandaté pour réaliser un rapport d'audit du bâtiment en regard du règlement de police de la ville de Liège ainsi qu'un estimatif des travaux.

M. HANKART, présent en assemblée, prend la parole et détail son rapport aux copropriétaires :

- 1) Travaux de compartimentage :
 - a. Fourniture et placement de nouvelle porte RF ;
 - b. Obturation de la gaine vide-poubelles en cave dans le local poubelles ;
 - c. Remplacement des trappes vide poubelles par une paroi RF 1h ;
 - d. Accès et évacuation de l'immeuble ;
 - e. Placement de manchon coupe-feux sur les décharges en PVC ;
 - Une vérification de l'état des tuyauteries et de l'étanchéité de l'exutoire de fumée sera également effectuée.
- 2) Mise en conformité du local des compteurs gaz ;
- 3) Chaufferie et appareil de chauffage ;
- 4) Mise en place d'une signalétique par pictogrammes ;
- 5) Etablissement d'un registre de sécurité ;
- 6) Imprévus.

Le total estimatif des travaux est de 39.715,25€ TVAC.

A cela s'ajoute les honoraires d'architecture et de coordination sécurité santé pour l'exécution des travaux d'un montant de 5.682,23€ TVAC (-2.988,70€ TVAC déjà payé pour la pré-étude réalisée par l'architecte).

Le total global de mise en conformité des installations de sécurité incendie suivant le règlement de police de la ville de Liège avec les honoraires de l'architecte s'élève donc à 45.397,48€ TVAC (-2.988,70€ TVAC déjà payés pour la pré-étude réalisée par l'architecte).

Il est demandé à l'architecte de prévoir un boîtier pour fermer l'accès du tableau électrique présent dans le local « puisard » (où se trouve la pompe).

Il s'ensuit une série de questions/réponses.

Après discussions, l'assemblée décide d'effectuer les travaux de mise en conformité incendie suivant le rapport de l'architecte pour un montant maximum de 42.500€ TVAC (honoraires architecte compris).

L'architecte HANKART est mandaté pour la bonne suite de ce dossier (cahier des charges, soumissionnement d'entreprises, supervision du chantier, etc...).

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(10.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09/2023, le total des charges s'est élevé à 114.720,59€ contre 76.367,30€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte des différents faits marquants énoncés au point 2 dudit procès-verbal mais plus particulièrement de la forte augmentation du poste gaz (+20.000€).

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 64.607,41€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Le dossier contentieux représente un montant total de 13.513,50€.

Il n'y a aucun sinistre commun.

M. _____ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Mme _____ prend la parole et notifie au syndic qu'elle a payé la location du local vélo mais que ça n'y figure pas dans le bilan. Le syndic se renseignera auprès de la comptabilité.

De plus, il est décidé de rembourser le montant de la clé du local vélo aux propriétaires l'ayant achetée et d'imputer ces frais à la copropriété.

L'Assemblée marque accord et approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

5. Décharge

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

6. Panneaux photovoltaïques (Cf. AGO 2022) : point sur la situation & décision

(10.000 quotités concernées)

Le syndic informe l'assemblée que la production annuelle des panneaux photovoltaïques placés en 2022 pour les communs représente un total de 2.584 kWh.

La copropriété à quant à elle, une consommation annuelle estimée par le gestionnaire de réseau de +/- 23.000 kWh.

Force est de constater que les panneaux placés en 2022 ne subviennent qu'à 1/10 de la consommation électrique des parties communes.

Il est à noter que la facture de régularisation est basée sur un relevé d'index estimé par le gestionnaire de réseau. La copropriété pourrait donc s'attendre à une régularisation en sa faveur l'exercice prochain.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur la législation quant aux panneaux photovoltaïques qui change à partir du 1^{er} janvier 2024 (interdiction d'avoir un compteur qui tourne à l'envers).

Après discussions, l'assemblée décide de demander une pluralité de devis pour le placement de panneaux photovoltaïques supplémentaires suivant la consommation électrique annuelle des parties communes (+/- 23.000 kWh).

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de la firme adjudicataire jusqu'à un montant maximum de 15.000€.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE » + appel de fonds spécial pour l'éventuel manque de liquidité.

NB : Mme [redacted] notifie au syndic que le compteur ne tourne pas à l'envers. Une intervention sera demandée à [redacted]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Désamiantage (Cf. AGO 2022) : présentation des offres reçues & décision (10.000 Q concernées)

Le syndic présente les offres reçues à l'assemblée :

- La société RENOTEC a remis prix pour effectuer l'évacuation des ardoises en amiante ciment présentes dans le local chaufferie pour un montant de 725€ HTVA ;
- La société LAURENTY a remis prix pour effectuer l'évacuation des ardoises en amiante ciment présentes dans le local chaufferie pour un montant de 850€ HTVA ou d'un montant de 995€ HTVA avec étiquetage ;
- La société EXPERT-HOME a remis prix pour effectuer l'évacuation des ardoises en amiante ciment présentes dans le local chaufferie pour un montant de 412€ HTVA avec étiquetage ;

L'Assemblée décide de commander le travail à la société EXPERT-HOME.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

b) Chaudières : remplacement de la régulation vétuste, présentation de l'offre de prix du chauffagiste DEFLANDRE & décision (10.000 Q concernées)

Le syndic présente l'offre de prix reçue du chauffagiste DEFLANDRE-CREFFIER d'un montant de 11.205,43€ HTVA.

De plus, le syndic fait part du mail accompagnant l'offre de prix :

« Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre devis détaillé reprenant l'entièreté des postes.

Ce devis est plus élevé que le montant que nous vous avons donné oralement, car une estimation rapide du travail à réaliser ne nous permet pas de penser à tout.

Il tient compte de l'utilisation du vide poubelle pour placer les câbles. Si cela n'était pas possible, ce devis serait revu en fonction d'une autre solution.

Si vous n'installez pas de régulation, la chaudière tourne jour et nuit à pleine puissance quelles que soient les conditions.

Cela vous fait consommer beaucoup d'énergie inutilement.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre attente.

Bàv.

Stéphane Creffier »

Après quoi le syndic retrace l'historique de ce dossier et fait part à l'assemblée des différentes solutions envisageables :

- 1) Effectuer le remplacement de la régulation ;
- 2) Demander une offre comparative et un deuxième avis un autre chauffagiste et/ou à l'architecte HANKART ;
- 3) Laisser la chaudière en l'état. Attention, le chauffagiste à préciser que, vu qu'il n'y aura pas de régulation de la température, la consommation de la chaudière sera sûrement plus conséquente que cette année.

Après discussions, l'assemblée prend l'accord de principe de réaliser le remplacement de la régulation pour un montant maximum de +/-12.000€ mais demande au syndic d'effectuer un appel d'offres auprès des chauffagistes CLOSE, MT, GOESSENS, HENKENS FRERES & DESIROTTE.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de la firme adjudicataire.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

NB : Il est notifié au syndic que les tuyaux de chauffages communs passants par les appartements sont constamment brulants au niveau des colonnes A&D. Une vérification sera effectuée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 115.000€ (-5.000€).

M. demande que les appels de fonds soient appelés sur base des charges réelles et non plus sur base des quotités (un exemple de la différence des deux méthodes d'appels sera annexé audit procès-verbal).

Le point n'étant pas porté à l'ordre du jour, cela sera débattu lors de la prochaine assemblée générale.

Pour accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

- b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (10.000 Q concernées)

Pour accord.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

- c) Fonds de réserve « IMMEUBLE » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « IMMEUBLE » à 5.000€ (+5.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

M. & Mme

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

M.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.984	3.984		

10. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi 18/11/2024 à 9h00**.
En cas d'assemblée générale recommencée, la date est d'ores et déjà fixée au **mardi 10/12/2024 à 17h00**.
- a) Porte local vélo : un devis pour son remplacement sera demandé (obligation sécurité incendie).
- b) Pompe + curage : le syndic informe l'assemblée qu'il est dans l'attente de l'offre de prix pour le remplacement de la pompe vide cave défectueuse. De plus, il est demandé de prévoir un curage préventif du réseau d'égouts/décharges.
- c) Tris des déchets : une attention particulière est demandée aux propriétaires et résidents car cela change à partir du 01/01/2024 (déchets organiques).
- d) Vannes chauffages privées : Mme fait part de son expérience avec le chauffagiste à l'assemblée et souhaite être prévenue lorsque l'installation commune sera vidée afin d'effectuer le remplacement de ses vannes défectueuses.
- e) ' a l'autorisation de l'assemblée générale pour signer les bordereaux de passages des corps de métiers à la résidence.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h48.

Annexe 1 : Contrat d'assurance incendie

Votre intermédiaire en assurances

VINCENT BURTON
AV. DE LA CLOSERAIE 61
4000 LIEGE

☎ 04/221 61 61
✉ Info@burtonassur.be
🌐 www.burtonassur.be



Numéro d'entreprise: 0893.780.566



Conditions particulières de votre contrat Confort spéciale habitation

Numéro de contrat : 817 304 599

Numéro de compte producteur: 0157325

Date de création : 04/01/2023

Les parties contractantes

Preneur d'assurance

ACP
ACP GRETRY
Représenté par
SA ADK SYNDIC
RUE DES FORIES 2
4020 LIEGE

Compagnie d'assurances

AXA BELGIUM
PLACE DU TRONE 1
1000 BRUXELLES

La description du risque

Localisation du risque

PLACE SYLVAIN DUPUIS 8
4020 LIEGE 2

Qualité du preneur d'assurance:

Propriétaire

Votre bâtiment

Assuré

Type de bien:

Immeuble à usage mixte d'habitation et d'activités commerciales.

Construction:

La structure de la construction (murs, niveaux et escaliers) est incombustible.

Date de construction:

Avant 1980

Système d'évaluation:

expertise AXA

La durée de votre contrat d'assurance est d'1 an.

L'échéance annuelle est mentionnée plus loin dans ces conditions particulières.

À chaque échéance, le contrat est reconduit tacitement pour un an, sauf s'il est résilié par vous ou par nous.

Comment résilier le contrat ?

3 possibilités : vous adressez une lettre de résiliation à la compagnie d'assurances par recommandé, ou vous la faites notifier par exploit d'huissier, ou vous la remettez contre récépissé. Votre lettre de résiliation doit être envoyée par la poste au plus tard 3 mois et 1 jour avant la date d'échéance annuelle. Ce même délai s'applique à la notification d'un exploit d'huissier ou à la remise d'une lettre de résiliation contre récépissé.

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

Nombres d'étages: 9
Nombre d'unités: 022
Valeur assurée: 6 359 147,51 € indice ABEX 1004

Usage

Le risque assuré est un immeuble avec un usage mixte d'habitations et d'activités commerciales. La superficie totale de la partie commerciale ne dépasse pas 50% de la superficie de l'immeuble.

NACE

56101 Restauration à service complet

Classe: Avec restauration chaude et avec bain d'huile

96021 Coiffure

56290 friterie

Classe: Avec restauration chaude et sans bain d'huile

Les critères de segmentation

Nous vous communiquons les critères de segmentation qui servent à établir la garantie et la prime. Ces critères sont susceptibles d'être adaptés en cas de modification en cours de contrat d'un ou plusieurs des éléments que vous nous avez communiqués à ce propos. Les critères sont les suivants :

Concernant la garantie bâtiment

La localisation du bâtiment, le système d'évaluation, la date de construction du bâtiment, la date de rénovation du bâtiment, le niveau de combustibilité, le nombre de niveaux, les logements en sous-sol, l'historique sinistres.

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

Les garanties dans le détail

Echéance annuelle	01/01
Paiement de la prime	Annuel
Formule:	Buildimax

Montants sur base annuelle exprimés en €	Date de prise d'effet	Prime ** commerciale	Frais de fractionnement	Taxes et contributions	Prime totale
Habitation					
Garantie de base bâtiment *	01/01/2023	4 832,95		761,20	5 594,15
Pertes indirectes bâtiment * - Option 10%	01/01/2023	483,30		76,11	559,41
			Prime		5 316,25
			Taxes et contributions		837,31
			Prime totale		6 153,56

Les garanties qui ne sont pas explicitement mentionnées dans les présentes conditions particulières ne sont pas souscrites.

* à l'indice ABEX : 1004

** Ce montant comprend l'estimation des frais d'acquisition de 1 502,21 € et l'estimation des frais d'administration de 516,07 € pour l'ensemble des garanties de votre contrat. Les montants des estimations des frais d'acquisition et d'administration ne tiennent pas compte des situations contractuelles spécifiques. Des informations complémentaires sur ces estimations sont disponibles auprès de votre intermédiaire d'assurance ou auprès du service clientèle mentionné ci-dessus. Votre attention est attirée sur le fait qu'une comparaison entre plusieurs contrats d'assurance ne doit pas se limiter à comparer l'estimation des coûts et frais de chaque contrat mais doit également prendre en considération d'autres éléments, tels que l'étendue des garanties, le montant des franchises éventuelles ou les clauses d'exclusion. Les estimations communiquées ci-dessus permettent de mieux apprécier la partie de la prime qui sert à couvrir le risque assuré par le contrat d'assurance. Le solde de la prime, après déduction des taxes et contributions ainsi que des frais d'acquisition et d'administration, représente en effet la part de la prime affectée à l'exécution des prestations contractuelles ainsi que les frais non mentionnés ci-dessus (y inclus le coût mutualisé des sinistres et de leur gestion). Ces estimations sont calculées sur la base des données comptables du dernier exercice comptable de l'entreprise d'assurances telles qu'approuvées par son assemblée générale.

Les clauses particulières applicables à votre contrat

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

Particularités

Si vous êtes :

*copropriétaire/non-exploitant/bailleur

Respect des mesures de prévention et autorisation d'exploitation

Le propriétaire/bailleur s'engage à imposer les mesures de prévention et les éventuelles démarches d'autorisation d'exploitation stipulées ci-après à la personne en charge de l'exploitation.

En cas de sinistre, nous nous réservons le droit de limiter notre intervention dans la mesure du préjudice subi lorsque nous prouvons que la survenance

ou l'aggravation du sinistre résulte, même partiellement, du non-respect de votre engagement repris ci-dessus

* copropriétaire/exploitant

Respect des mesures de prévention et autorisation d'exploitation

Le propriétaire/exploitant déclare disposer d'une autorisation d'exploitation et s'engage à respecter les mesures de prévention stipulées ci-dessus.

En cas de sinistre, nous nous réservons le droit de limiter notre intervention dans la mesure du préjudice subi lorsque nous prouvons que la survenance

ou l'aggravation du sinistre résulte, même partiellement, du non-respect de votre engagement repris ci-dessus

L'exploitant doit utiliser uniquement des poubelles métalliques avec couvercle à fermeture automatique pour **recueillir le contenu des cendriers et des foyers.**

La ou les parties(s) commerciale(s) du bâtiment assuré doi(ven)t être pourvue(s) d'extincteurs portatifs conformes à la NBN - EN 3 à raison d'une unité d'extinction (6kg/l) par 150 m² de surface à protéger avec un minimum de 2 appareils par niveau de construction.

Ces appareils doivent : - être accrochés aux murs et leurs emplacements doivent être signalés par des pictogrammes; - être contrôlés 1 fois par an par une société spécialisée.

L'accès au matériel de lutte contre l'incendie doit rester libre en permanence.

Préventions spécifiques aux classes 2 et 3.

Les parois et faux plafonds de cette cuisine doivent être réalisés en matériaux incombustibles. Ses hottes doivent être entièrement constituées de matériaux incombustibles.

Les filtres de ses hottes doivent être entretenus régulièrement (au minimum une fois par mois) par l'exploitant et l'installation doit faire l'objet d'un

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

Particularités

contrat annuel d'entretien par une firme spécialisée. Les feux ouverts et grillades doivent être

- d'un pare-flamme ou pare-étincelle ; - d'une hotte d'aspiration en matériaux incombustibles. Une zone de sécurité de

minimum 1 m doit être prévue à partir du foyer et un extincteur doit être prévu à proximité. L'arrivée et le compteur de gaz

doivent se trouver en dehors de cette cuisine. Toutes les conduites de gaz doivent être réalisées en tuyauterie fixe (pas de raccord souple en caoutchouc).

La vanne de fermeture de l'alimentation en gaz doit également se trouver en dehors de la cuisine, à un endroit visible et accessible.

Préventions spécifiques à la classe 3.

Les friteuses doivent être munies d'un thermostat en bon état de fonctionnement. La cuisine doit être pourvue d'une couverture anti-feu ainsi que d'un couvercle métallique pour couvrir/étouffer les friteuses ou bains d'huile en cas d'incendie.

Préventions spécifique pour le snack/friterie.

Une installation d'extinction automatique adaptée doit être installée au-dessus des friteuses et/ou dans les hottes.

Elle doit être contrôlée une fois par an par une société spécialisée.

Champ d'application Building

Le bien assuré est un immeuble d'habitation comportant plus de 3 appartements, à usage exclusif d'habitation ou à usage mixte d'habitation et de bureaux / activités commerciales. Il ne peut s'agir d'un château, d'un bâtiment occupé par une association récréative.

Sauf disposition contraire, il ne peut pas comporter de logements sociaux ni de chambres d'étudiants.

Nous vous rappelons que vous devez nous déclarer toute modification de l'usage du bâtiment ou de la nature du commerce sous peine d'application d'une règle proportionnelle de primes ou de refus

d'intervention si nous démontrons que nous n'aurions en aucun cas assuré le nouveau risque ou que nous l'aurions assuré moyennant d'autres conditions et/ou d'autres mesures de prévention.

Expertise

La valeur du bâtiment a été fixée par un expert agréé par la Compagnie.

Par conséquent, nous assurons le risque en valeur de reconstruction, sans application de la règle proportionnelle.

Pertes indirectes 10 %

Vous avez souscrit la garantie optionnelle pertes indirectes. Par dérogation aux conditions générales, la majoration de l'indemnité est portée de 5 à 10 %.

Préventions contractuelles - IPR et pas de préventions

Votre contrat couvre un bâtiment comportant des logements et une ou des activité(s) commerciale(s) qui a (ont) fait l'objet d'une inspection. Les exploitations commerciales constituent un risque accru pour le bâtiment pour tous les périls couverts par ce contrat et particulièrement en matière d'incendie et d'explosion.

Cependant, sur base des éléments recueillis quant à la nature du risque, aucune mesure de prévention supplémentaire n'est requise.

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

La protection du consommateur

AXA veille à la protection de vos droits en tant que consommateur. Plusieurs moyens s'offrent à vous :

- L'intermédiaire en assurances est un spécialiste qui vous assiste. Il vous informe sur votre contrat et les prestations qui en découlent. Il entreprend par ailleurs toutes les démarches nécessaires vis-à-vis d'AXA. Il intervient également à vos côtés si un problème devait surgir entre vous et AXA.

- Vous pouvez contacter notre service clientèle central :

AXA Belgium Customer Protection

Place du Trône 1

1000 Bruxelles

Tél. 00 322 678 61 11

www.axa.be/ab/FR/contactez-nous/

- Si vous estimez n'avoir toujours pas obtenu de solution satisfaisante, vous pouvez vous adresser au :

Service Ombudsman Assurances

Square de Meeûs 35

1000 Bruxelles

info@ombudsman.as

- Vous avez toujours la possibilité d'intenter une action en justice.

Les conséquences des abus



Nous sommes extrêmement vigilants pour détecter toute tentative de fraude. Pour ne pas payer inutilement pour les autres, à votre niveau, aidez-nous à éviter les abus.

Quelles sont les conséquences d'une (tentative d') escroquerie envers une compagnie d'assurances ?

- Résiliation du contrat d'assurance

- Poursuites pénales sur la base de l'article 496 du Code pénal

En cas d'escroquerie, la compagnie d'assurances pourra communiquer vos données personnelles au groupement d'intérêt économique Datassur GIE. Ceci pour être en mesure d'évaluer les risques avec exactitude et pour la bonne gestion des contrats et sinistres concernés. Chacun dispose d'un droit de communication et peut, en cas d'escroquerie, corriger ces données auprès de Datassur. Vous pouvez le faire en envoyant une demande datée et signée, accompagnée d'une copie de votre carte d'identité, à cette adresse :

Datassur

Square de Meeûs 29

1000 Bruxelles

La protection de la vie privée

Le traitement de vos données personnelles

- **De quelles données s'agit-il?**

Il s'agit des données à caractère personnel ("les données personnelles") communiquées par la personne concernée ou reçues légitimement par AXA Belgium, responsable des traitements.

- **Quelle utilisation AXA peut-elle en faire ?**

Les données à caractère personnel peuvent être traitées par la compagnie en vue de la gestion du fichier des personnes, de la gestion des contrats d'assurance et des sinistres, du service à la clientèle, de la gestion de la relation avec l'intermédiaire d'assurance, de marketing direct, de la détection, prévention et lutte contre la fraude, de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, de l'acceptation des risques, de la surveillance du portefeuille, d'études statistiques. Ces traitements sont nécessaires à l'exécution du contrat d'assurance, au respect d'une obligation légale ou aux intérêts légitimes d'AXA Belgium.

- **A qui ces données peuvent-elles être communiquées ?**

Dans la mesure où la communication des données personnelles est nécessaire pour permettre de réaliser les finalités énumérées ci-dessus, ces données peuvent être communiquées à d'autres entreprises membres du groupe AXA, à des entreprises et/ou à des personnes en relation avec celles-ci ainsi qu'aux autorités publiques compétentes. La personne concernée peut demander l'accès, la rectification,

Conditions particulières de votre contrat

Confort spéciale habitation

Numéro de contrat:

817 304 599

Date de création:

04/01/2023

l'effacement ou la portabilité de ses données personnelles, choisir d'en limiter l'usage ou s'opposer à leur traitement. Dans le cas où la personne concernée a donné une autorisation spéciale et expresse pour l'utilisation de certaines de ses données, elle peut la retirer à tout moment sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'informations qui conditionnent l'exécution de son contrat.

AXA Belgium veille à assurer un niveau adéquat de protection lorsque les données personnelles sont transférées hors Union Européenne.

• Plus d'informations ?

La personne concernée peut obtenir plus d'informations et exercer ses droits soit via son espace client MyAXA, soit via le site internet www.axa.be, ou encore par courrier postal à l'adresse suivante : AXA Belgium - Data Protection Officer (TR1/884), Place du Trône 1, 1000 Bruxelles.

Les dispositions légales et contractuelles

Ce contrat est régi par la législation belge ainsi que par les conditions générales qui s'y appliquent, que j'accepte et dont j'ai pu prendre connaissance. Les conditions générales d'application portent le(s) numéro(s) de référence suivant(s):

Libellés

Confort spéciale habitation - Buildimax

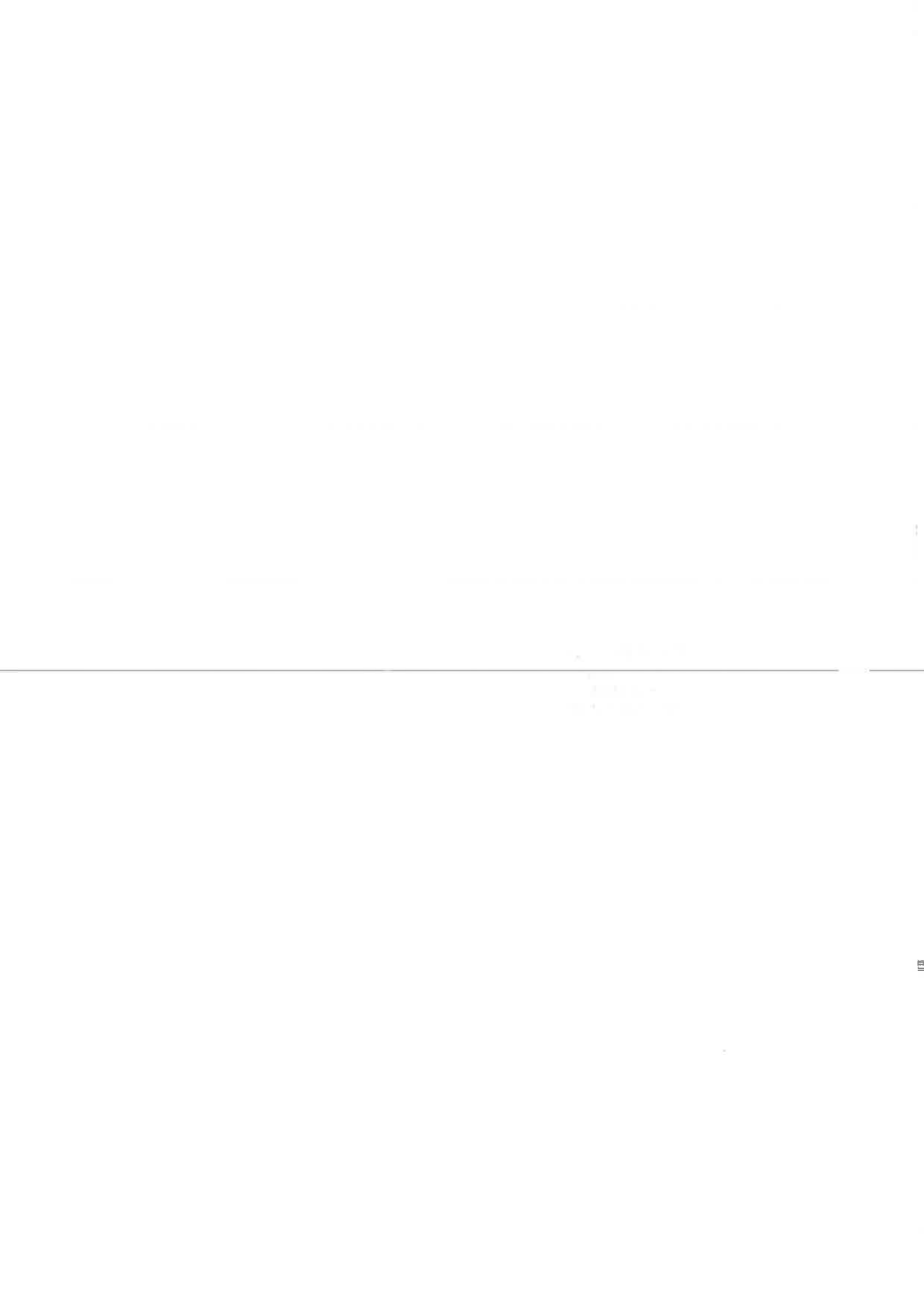
Numéro de référence

4186803 (10/2020)

Elles sont disponibles auprès de mon intermédiaire d'assurances ou sur le site internet www.axa.be.

Fait en deux exemplaires à LIEGE, le 4 janvier 2023.

Le preneur d'assurance, <i>Po ACP "Garetruy"</i> ADK SYNDIC SJA. rue des Fories 2 B-4020 LIEGE Tél. + 04/220.70.70 <i>S. Schaw</i>	La compagnie, <i>[Signature]</i> Chief P&C Officer
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------





Données administratives

Adresse du bâtiment :

Rue : Place Sylvain Dupuis

n° : 8

CP : 4020 Localité : Liège(4020)



Le rapport partiel reprend les informations relatives à une ou plusieurs installations collectives à plusieurs logements qui peuvent se trouver dans un ou plusieurs bâtiments.

Il s'agit d'un document officiel dont les informations, centralisées sur une base de données de la Wallonie, servent à constituer un certificat PEB dans les cas prévus par la réglementation. Le rapport partiel est établi conformément à l'article 31 du décret PEB et aux articles 41 et suivants de l'AGW PEB sur base des informations récoltées lors de la visite du bâtiment, par un certificateur PEB agréé sur base des articles 42 du décret PEB et 57 et suivants de l'AGW PEB.

La réalisation du rapport partiel représente ainsi une étape indispensable dans la récolte des informations permettant d'établir la performance énergétique des logements reliés à une ou plusieurs installations collectives.

Évaluation partielle

Le rapport partiel ne contient pas d'indicateurs de performance énergétique. En effet, l'évaluation de la performance énergétique du bâtiment et de ses installations techniques ne peut être réalisée que lorsque l'ensemble des informations relatives aux installations techniques collectives et aux parties privatives sont collectées.

Les indicateurs seront uniquement affichés sur les certificats de performance énergétique des logements concernés par ce rapport et émis par un certificateur PEB (ce dernier peut ne pas être celui qui a réalisé le rapport partiel).

Installations concernées

 installation(s) de chauffage

 installation(s) d'eau chaude sanitaire

 système de ventilation

 solaire thermique

 solaire photovoltaïque


Certificateur agréé n° CERTIF-P3-02132

Dénomination : Certigreen

Siège social : Rue de la Vecquée

n° : 170

CP : 4100 Localité : Seraing

Pays : Belgique



Je déclare que toutes les données reprises dans ce rapport sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept.-2019. Version du logiciel de calcul 3.1.2.

Date : 23/05/2021



Signature :

Preuves acceptables - Installations collectives

Le présent rapport partiel est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test ; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble des installations collectives devant être reprises dans le rapport partiel afin d'en relever les caractéristiques techniques.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés "preuves acceptables" et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés sur les installations, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent des données techniques relatives aux systèmes telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Chauffage	Pas de preuve	
 Eau chaude sanitaire	Pas de preuve	

Descriptions et recommandations



Installation de chauffage central collectif

Production	Chaudières, gaz naturel, à condensation
Distribution	Entre 10 et 30 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés

Recommandations :

Aucune vanne motorisée pour l'isolement automatique des chaudières à l'arrêt n'a été constatée bien que l'installation de chauffage comporte plusieurs chaudières. Lorsque les besoins en chauffage sont limités, les chaudières à l'arrêt peuvent être parcourues par l'eau chaude du circuit et agissent alors comme des radiateurs dans la chaufferie. Il est recommandé d'améliorer la situation en envisageant le placement de telles vannes.

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.



Installation d'eau chaude sanitaire collective

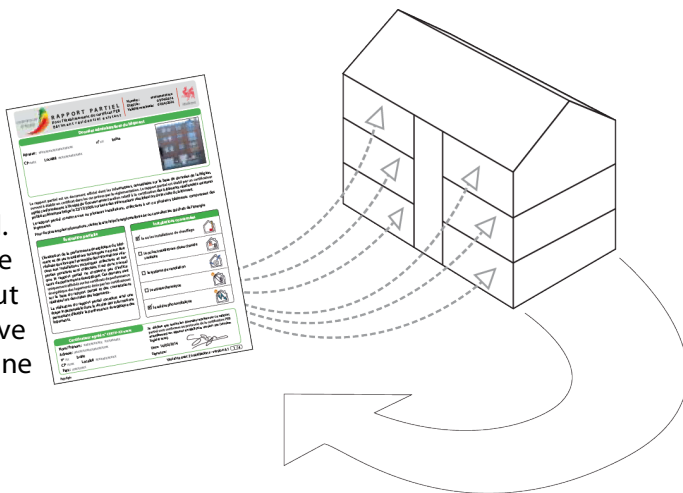
Production	Production instantanée par chaudière, gaz naturel, couplée au chauffage des locaux, régulée en T° constante (chaudière maintenue constamment en température), fabriquée après 1990
Distribution	Présence d'une boucle de circulation non isolée située à l'intérieur

Recommandations :

Le certificateur a constaté la présence d'une boucle d'eau chaude sanitaire dont au moins une partie des conduites est non isolée. Afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles, il est recommandé d'isoler toutes les conduites de la boucle d'eau chaude sanitaire, y compris celles traversant les locaux chauffés.

Obligation de mise à disposition du rapport

Pour la réalisation ultérieure des certificats de performance énergétique des logements desservis par ces installations collectives, le certificateur a besoin du numéro et de l'adresse mentionnés sur le rapport partiel. Les associations de copropriété sont tenues de mettre gratuitement le rapport partiel à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une partie privative de l'immeuble. Il leur est donc recommandé de fournir une copie de celui-ci à tous les propriétaires.



Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de votre bâtiment, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit donnera des conseils personnalisés, ce qui permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.

L'audit logement peut concerner également les appartements et immeubles à appartements.

L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :
- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Prix du certificat : 90 € TVA comprise

Annexe 3 : Exemple méthode d'appels sur base des charges réelles

<u>Type Appel</u>	<u>Client</u>	<u>Nom</u>	<u>Code</u>	<u>Type de lot</u>	<u>Code lot</u>	<u>Montant</u>
NORMAL	GISKIN	///GISKIN	L	APP	A08	1.090,33
NORMAL	GISKIN	///GISKIN	P	APP	A08	264,41
NORMAL	MOTTE1	///MOTTE Marie et Anne	L	APP	A03	1.021,39
NORMAL	MOTTE1	///MOTTE Marie et Anne	P	APP	A03	264,41
NORMAL	VANHOOF2	///VAN HOOF - MAEGER	P	APP	D08	273,40
NORMAL	VANHOOF2	///VAN HOOF - MAEGER	L	APP	D08	1.160,62
NORMAL	ANTAR	ANTAR Mahoumd	L	APP	C07	459,74
NORMAL	ANTAR	ANTAR Mahoumd	P	APP	C07	119,10
NORMAL	BARBUTI	BARBUTI Serge-TOSONE Marisa	P	APP	C04	119,10
NORMAL	BARBUTI	BARBUTI Serge-TOSONE Marisa	L	APP	C04	593,85
NORMAL	BECKERS1	BECKERS Jean-Louis	P	APP	B02	193,25
NORMAL	BECKERS1	BECKERS Jean-Louis	L	APP	B02	806,77
NORMAL	CATCHOU	CATCHOU	P	APP	B06	193,25
NORMAL	CATCHOU	CATCHOU	L	APP	B06	990,24
NORMAL	DEHOUX	DEHOUX Jean	L	APP	D07	1.485,16
NORMAL	DEHOUX	DEHOUX Jean	P	APP	D07	273,40
NORMAL	DELWICK	DELWICK - GIGAIN	L	APP	D06	1.055,79
NORMAL	DELWICK	DELWICK - GIGAIN	P	APP	D06	273,40
NORMAL	DOR	DOR Annick	L	APP	A05	935,92
NORMAL	DOR	DOR Annick	P	APP	A05	264,41
NORMAL	EVARD	EVARD CABINET MEDICAL	P	APP	B07	193,25
NORMAL	EVARD	EVARD CABINET MEDICAL	L	APP	B07	874,37
NORMAL	FABRI	FABRI - TOUSSAINT	L	APP	B04	812,63
NORMAL	FABRI	FABRI - TOUSSAINT	P	APP	B04	193,25
NORMAL	FONTAINE	FONTAINE-LAGASSE	L	APP	D01	1.045,45
NORMAL	FONTAINE	FONTAINE-LAGASSE	P	APP	D01	273,40
NORMAL	GEORIS	GEORIS	P	APP	B05	193,25
NORMAL	GEORIS	GEORIS	L	APP	B05	1.092,19
NORMAL	GILLES	GILLES John	L	REZ	3	1.063,75
NORMAL	GILLES	GILLES John	P	REZ	3	199,10
NORMAL	GONZALEZ	GONZALEZ LAMUNO José	L	REZ	1	1.104,15
NORMAL	GONZALEZ	GONZALEZ LAMUNO José	P	REZ	1	292,07
NORMAL	GOTHIER	GOTHIER M.-L.	L	APP	D05	1.196,43
NORMAL	GOTHIER	GOTHIER M.-L.	P	APP	D05	273,40
NORMAL	GRETRY	GRETRY ACR	P	APP	C02	0,00
NORMAL	GUHU	GU-HU	L	APP	B08	760,95
NORMAL	GUHU	GU-HU	P	APP	B08	193,25
NORMAL	JANSSENS	JANSSENS Pierre	P	APP	D04	273,40
NORMAL	JANSSENS	JANSSENS Pierre	L	APP	D04	1.242,66
NORMAL	LANGVIN	LANGVIN liliane	P	APP	B03	193,25
NORMAL	LANGVIN	LANGVIN liliane	L	APP	B03	1.156,90
NORMAL	LEVAUX	LEVAUX Geneviève	P	APP	C03	119,10
NORMAL	LEVAUX	LEVAUX Geneviève	L	APP	C03	545,02
NORMAL	MOREAU	MOREAU Sophie	L	APP	A01	1.006,88
NORMAL	MOREAU	MOREAU Sophie	P	APP	A01	264,41
NORMAL	PAULUS	PAULUS Valérie	L	APP	C05	505,19
NORMAL	PAULUS	PAULUS Valérie	P	APP	C05	119,10
NORMAL	PUBSTONE	PUBSTONE	L	APP	B01	1.072,06
NORMAL	PUBSTONE	PUBSTONE	P	APP	B01	312,35

