

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**FEYDER**  
Rue de la Longue Haie n°6  
1000- BRUXELLES  
N° BCE : **817.650.414**



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

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 09/06/2022 A 18 HEURES  
ORDRE DU JOUR**

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 les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

**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. Lettre d'information relative à l'évolution des marchés de l'électricité et du gaz (à ne communiquer que si les contrats sont chez Trinergy !)
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Offre Techem

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**

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

**3. Rapport sur l'exercice écoulé****3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****3.2. Echéancier des contrats des fournitures régulières****1 et 2**

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

**Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.**

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz) qui ne représente qu'une partie de la facture totale.

**Gaz** : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **80,14 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **552 %**.

**Electricité** : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **183,50 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **423 %**.

**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°)****3**

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.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	63 600.00	69 424.56	5 824.56
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	8 220.18	-4 779.82
<b>TOTAL</b>	<b>76 600.00</b>	<b>77 644.74</b>	<b>1 044.74</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>1.36%</b>

**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 :

<b>2 000 FRAIS DE CONSERVATION</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>4 373.56</b>
Réfection étanchéité plateforme + caisson	3 381.40	
Rplcmt éclairage défectueux	992.16	
<b>TOTAL</b>		<b>4 373.56</b>

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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 01 Travaux divers</b>		19 928.00
Porte coupe-feu remplcmt	19 053.50	
Réagrègèage porte coupe-feu	874.50	
<b>3 000 08 Frais &amp; honoraires divers</b>		365.00
Permis	365.00	
<b>TOTAL</b>		<b>20 293.00</b>

**3.7. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>127 364.21</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	20 000.01
Indemnités déménagement	800.00
Intérêt de retard	133.16
<b>Total des apports</b>	<b>20 933.17</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Remplcmt porte coupe-feu	19 928.00
Frais permis	365.00
Frais bancaires	12.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>20 305.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>127 992.38</b>

**4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/04/2021 au 31/03/2022)****4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

4

**4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

**6.1.1. Mme Boucheron - Majorité absolue****6.1.2. Mr Van de Velde - Majorité absolue****6.1.3. Mr Stretz - Majorité absolue****6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue****6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue**

## **6.2. 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**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

### **6.2.1. Prénom Nom - Majorité absolue**

### **6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue**

## **6.3. 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 **15.000 €**.

## **6.4. 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.

### **6.4.1. 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**

### **6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourraient portées sur plusieurs années.

## **6.5. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € 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**

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

### **7.1. Travaux de rénovation de façade – permis d'urbanisme**

Lors de la dernière Assemblée Générale du 14/10/2021, le nouveau projet présenté par l'architecte a été accepté. Ce nouveau projet fait suite au refus du permis d'urbanisme que la copropriété a essayé avec le projet précédent.

Après réception de l'attestation de dossier complet et l'enquête publique, la commune nous annonce une commission de concertation avant fin juillet.

Dans le cas où le permis serait octroyé, il sera demandé à l'architecte de mener au plus vite l'appel d'offre afin de pouvoir prendre les décisions nécessaires lors d'une AGE avant fin 2022.

### **7.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

### 7.3. Souscription d'un nouveau contrat auprès d'une société de tiers-répartition – Installation de systèmes de comptage électronique équipés de la radiofréquence (compteur de passage d'eau – calorimètres ou compteur intégrateur selon le cas) 5

La vérification des compteurs à débit d'eau est réglementée par des Arrêtés Royaux (18/02/1977 [MB du 29/03/1997] modifié par l'AR du 22/06/1990 [MB du 28/07/1990] relatif aux compteurs d'eau froide et du 02/03/1981 relatif aux compteurs d'eau chaude [MB du 02/03/1981]) qui fixent la durée de validité d'utilisation des compteurs à **16 ans pour les petits compteurs d'eau froide** et à **8 ans pour les compteurs d'eau chaude sanitaire**.

Suivant courrier du Ministère des affaires économiques – Administration de la qualité et de la sécurité – Division Métrologie, daté du 29/09/2001, **la seule manière de respecter ces obligations est de procéder au remplacement des compteurs aux échéances prévues** puisqu'il est apparu que la procédure de vérification périodique est impossible à réaliser pour les raisons suivantes :

- Il n'existe pas en Belgique de firme équipée ou agréée pour effectuer ce travail ;
- La dépose des compteurs implique le placement de compteurs provisoires, ou éventuellement de tuyaux d'attente pendant le temps nécessaire à la vérification ;
- Seuls certains compteurs pourraient être remplacés, les autres devant être remplacés ;
- Les frais d'enlèvement, d'étalonnage, de réparation et de remplacement risqueraient d'être beaucoup plus importants que le prix des nouveaux compteurs et de leur placement.

En pratique, les sociétés de tiers-répartition propose des contrats de location de 10 ans .....

Eu égard à la fréquence de remplacement des compteurs, il est donc préférable d'opter pour des contrats de location incluant 1) le remplacement du matériel (qui est couvert par une garantie « omnium »), 2) le relevé annuel des compteurs et 3) l'établissement des décomptes individuels de consommations ; solution qui offre les avantages complémentaires suivants :

- Les compteurs défectueux sont remplacés à heure et à temps (la plupart des actes de base considérant les compteurs de passage comme privatif, il n'est donc plus nécessaire d'obtenir un accord préalable du copropriétaire concerné) ;
- Ce n'est pas le syndic, qui se doit d'être neutre, de gérer les arbitrages en cas de réclamation d'un occupant à l'égard de son décompte individuel de consommations ;
- Ce n'est pas le syndic qui fixe des consommations forfaitaires lorsque les compteurs n'ont pas pu être relevés pour défaut d'accès ;
- Ce n'est pas le syndic, ou le/la concierge, qui prend la responsabilité des relevés des compteurs (erreur de lecture – inversion de compteurs – oubli de relevés - .....)
- La location de compteurs, qui sert à fixer les consommations individuelles d'un appartement, constitue une charge locative alors que le remplacement de compteurs constitue une charge propriétaire ;

En raison des différents arguments développés ci-avant, la meilleure des solutions est d'opter pour la location de compteurs « radiofréquence » pour les raisons suivantes :

- Relevés des compteurs sans devoir entrer dans les appartements ;
- Mémorisation des consommations annuelles à date et heure fixes identiques pour tous les compteurs ; ce qui garantit une répartition des coûts de consommations beaucoup plus équitable (plus de consommations forfaitaires pour défaut d'accès à certains appartements – plus de décalage dans les relevés effectués) ;
- Suivi possible en cours d'année des anomalies ou alertes de fonctionnement du fait de la télérelève en temps réel proposé par l'option « TSS » chez Techem

Actuellement la copropriété est sous contrat avec Techem.

Suivant le relevé des factures que vous trouvez dans le décomptes : la location des compteur eau ch et fr + le relevé et décompte revient à 3564.55€

#### 7.3.1. Souscription au supplément pour l'option TSS - Majorité absolue

Cette option répond à la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique qui impose des relevés plusieurs fois par an ; ce qui permettra, par ailleurs, aux copropriétaires de pouvoir disposer de relevés mensuels de leurs consommations tout-au-long de l'année.

#### 7.3.2. Remplacement des vannes avant-compteur défectueuses – Prix unitaires 35,09 € TVAC – Majorité absolue

**Point fortement recommandé car il faut profiter du remplacement des compteurs pour faire ce travail !**

#### 7.3.3. Placement de clapets anti-retour - Prix unitaires 34,36 € TVAC – Majorité absolue

Le placement de clapets anti-retour permet d'éviter des « courts-circuits » entre l'eau chaude et l'eau froide en présence de robinets thermostatiques défectueux ou de mauvais raccordements hydrauliques.

**Point fortement recommandé car il faut profiter du remplacement des compteurs pour faire ce travail !**

## 8. Comptabilité du nouvel exercice

### 8.1. 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 privés.

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

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.

### 8.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés 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 privés – 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.

### 8.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

#### 8.3.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à **20.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue 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	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
77 664.00 €	5%	3 883.20 €	<b>3 883 €</b>

Toutefois, si plus de 4/5<sup>ème</sup> des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

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.

### 8.3.2. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations « obligatoire » et « complémentaire » au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		<b>127 992.38</b>
Apports	Dotation annuelle	20 000.00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>20 000.00</b>
Prélèvements	Mise en conformité des statuts	3 960.00
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>3 960.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>144 032.38</b>

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

### 8.4. 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.

#### 8.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	63 600	64 750	12	5 396	1.81%
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>76 600</b>	<b>77 750</b>		<b>6 479.17</b>	<b>1.50%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	12	<b>1 666.67</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>96 600</b>	<b>97 750</b>		<b>8 145.83</b>	<b>1.19%</b>

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 25/05/2022

Karine Bontems  
Gestionnaire

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**entre le 1er mercredi du mois de juin 2023 et le 3ème jeudi du mois de juin**

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

#### **Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz**

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

#### **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 m<sup>2</sup> - qui souhaite le vendre (à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011) ou le louer (à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 (Echéancier)

### FEYDER

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1483	ACCES PORTOMATIC	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	226	13-12-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-01-03 ANNUELLE	312.70
2510	ASCENSEUR KONE BELGIUM	entretien ascenseur	10312543	01-01-20	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-12-14 ANNUELLE	1 852.54
895	ASSURANCE SAERENS S.A.	Police RC conseil de copropriété	66097165	16-06-02	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-05-28 ANNUELLE	117.43
805	ASSURANCE SOYER & MAMET	Police d'assurance incendie	6522293	01-06-11	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-04-21 ANNUELLE	3 467.02
933	ASSURANCE TREA	Police d'assurance protection juridique	1162861	01-01-80	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-05-29 ANNUELLE	508.95
909	CHAUFFAGE LEGRAND	ENTRETIEN	04,08,089	01-08-04	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-07-07 ANNUELLE	643.36
1547	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLE D'UN ASCENSEUR	25/104/1655	03-12-04	BI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-11-10 6 MOIS	220.26
912	CURAGE LOUIS LE DEBOUCHEUR SPRL	CURAGE COMPLET	MA 017	01-02-06	ANNUELLE MENSUELLE	2022-02-14 ANNUELLE	354.54
1009	CURAGE SICLI	6DEVIDOIRS	BP/DEA-BE126	01-02-06	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-03-08 ANNUELLE	145.96
1114	ECLAIR.SECOURS SAFE AND SOUND	ENTRETIEN ECLAIRAGE SECOURS		01-08-14	ANNUELLE MENSUELLE	2021-09-16 ANNUELLE	222.80
2237	EXTRACTEUR EQUANS-I.S.B. BUILDING TECHNICS		02-18-533	11-06-18	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-08-17 ANNUELLE	753.83
1532	NETTOYAGE SCRUB THE FLOOR SRL	NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES		01-02-15	MENSUELLE	2022-05-06 MENSUELLE	8 615.64
1189	PREVENTION SICLI	ENTRETIEN 13 FURY 6A M4 1 FURY 6AM	149782,00/C126	01-01-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-05-15 ANNUELLE	292.38
1409	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	38 integrateurs	CL:21899	01-01-11	8 ANS TRIMESTRIELLE	2021-01-18 ANNUELLE	1 893.08
1494	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	33 CPTEURS EC		13-12-02	8 ANS TRIMESTRIELLE	2022-01-14	9 698.16
1149	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	34 CPTEURS EF	L80/0016	13-12-02	8 ANS MENSUELLE	2022-01-14 ANNUELLE	730.72
890	TOITURE SAFE AND SOUND	ENTRETIEN COUPOLE DESENFUMAGE		29-05-17	MENSUELLE	2021-09-07 ANNUELLE	114.24

## Liste des contrats (Echéancier)

### FEYDER

<i>Numéro</i>	<i>Nature du contrat Fournisseur</i>	<i>Commentaire</i>	<i>Référence</i>	<i>Début</i>	<i>Durée du contra Préavis</i>	<i>Date Facture Facturation</i>	<i>Annuel Tvac</i>
938	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRETIEN ET FOURNITURE SEL AQUA	10272	01-10-06	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-03-15 6 MOIS	348.12



Bruxelles, date de la diffusion par courriel

Chers membres du conseil de copropriété,  
Chers copropriétaires,

Comme vous l'avez sans doute entendu ces derniers jours dans les médias, les prix de l'énergie sont en forte augmentation depuis plusieurs mois.

Nous tenons donc à vous rassurer face à cette situation en vous informant que nous avons pris la décision de renégocier les contrats d'énergie de votre copropriété en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid-19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, nous avons cru bon de profiter de cette opportunité pour signer des **tarifs fixes** qui seront valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

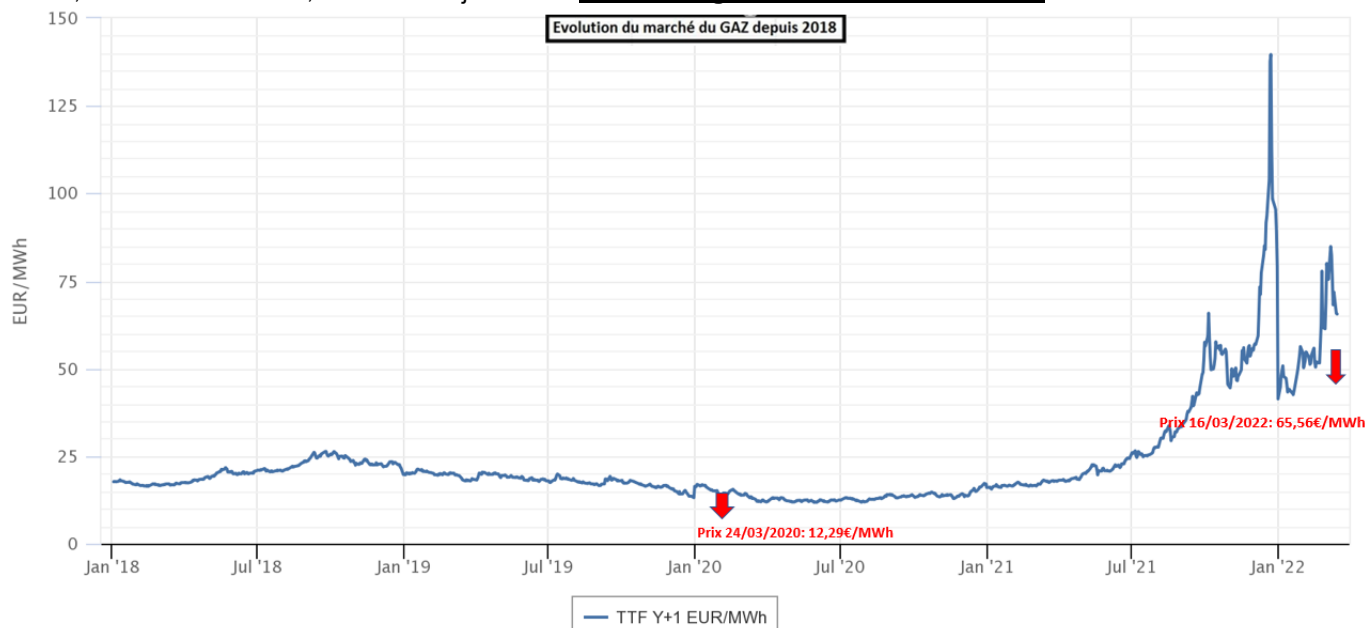
### **Gaz :**

Dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture du gaz qui représente +/- la moitié du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés du gaz depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de 12,29 €/MWh contre 65,56 €/MWh aujourd'hui - **soit une augmentation d'environ 433 %**



## **Electricité :**

Concernant la consommation d'électricité des parties communes, le partie négociable relative à la fourniture de l'électricité représente environ un tiers du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés de l'électricité depuis 2018.



Le contrat que nous avons négocié a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 €/MWh contre 152,14 €/MWh aujourd'hui - **soit une augmentation d'environ 333 %.**

## **En conclusion :**

Votre copropriété ne sera pas impactée pas la hausse actuelle des prix puisqu'elle bénéficiera des tarifs fixés en mars 2020 jusqu'au 31/12/2023.

Etant donné la complexité grandissante des marchés de l'énergie, le nombre de parties prenantes et la variété des formules tarifaires, tout cela nous conforte dans notre décision de recourir aux conseils du courtier en énergie Trinergy, qui nous accompagne maintenant depuis de nombreuses années.

Ce service de consultance est inclus dans le prix de l'énergie et n'entraînera donc pas de frais supplémentaire en direct à la copropriété.

**Marc MILCAMPS**

Administrateur délégué

I.P.I. N° 103.343

✉ : marc.milcamps@nexity.belgium.be

**ACP Le Feyder : comparatifs des charges et budget du nouvel exercice**

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Budget 2021/2022	Réalisé 2021/2022	Budget 2022/2023
1-000	Frais de nettoyage (PCS)	7 550.40	7 691.82	8 119.08	8 127.64	8 200.00	8 266.62	8 650.00
1-100	Frais courants spéciaux (PCS)	2 557.48	2 187.23	2 765.17	2 497.51	2 800.00	2 950.92	2 800.00
1-110	Frais courants généraux (PCG)	1 853.90	2 470.40	2 553.77	2 156.67	2 500.00	7 599.22	2 500.00
1-200	Frais ascenseurs	4 026.11	1 302.57	1 728.79	2 362.51	2 500.00	3 200.76	2 500.00
1-300	Frais de gestion	10 520.16	10 750.26	10 958.04	11 031.60	11 000.00	11 223.48	11 700.00
1-400	Frais garage hors porte	0.00	0.00	0.00	20.45	500.00	102.82	500.00
1-410	Frais porte de garage	493.25	827.94	725.90	510.68	600.00	1 508.87	600.00
1-600	Frais de chauffage svt consommation	32 717.24	34 780.00	35 772.81	33 793.42	35 500.00	34 571.87	35 500.00
<b>1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES</b>		<b>59 718.54</b>	<b>60 010.22</b>	<b>62 623.56</b>	<b>60 500.48</b>	<b>63 600.00</b>	<b>69 424.56</b>	<b>64 750.00</b>
2-010	Frais propriétaires spéciaux (PCS)	707.02	856.48	0.00	0.00	4 000.00	0.00	4 000.00
2-000	Frais propriétaires généraux (PCG)	7 300.45	9 886.61	3 715.58	4 177.30	5 000.00	8 220.18	5 000.00
2-200	Frais propriétaires ascenseurs	445.20	8 374.00	771.84	4 117.02	3 000.00	0.00	3 000.00
2-400	Frais propriétaires garages	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	500.00
2-600	Travaux chauffage	0.00	495.97	0.00	0.00	500.00	0.00	500.00
<b>2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES</b>		<b>8 452.67</b>	<b>19 613.06</b>	<b>4 487.42</b>	<b>8 294.32</b>	<b>13 000.00</b>	<b>8 220.18</b>	<b>13 000.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COURANTES</b>		<b>68 171.21</b>	<b>79 623.28</b>	<b>67 110.98</b>	<b>68 794.80</b>	<b>76 600.00</b>	<b>77 644.74</b>	<b>77 750.00</b>
3-100	Travaux spéciaux svt AG.	0.00	0.00	5 318.02	0.00	0.00	0.00	0.00
3-000	Travaux généraux svt décisions AG	0.00	3 564.96	7 642.77	0.00	19 500.00	20 293.00	1 000.00
3-400	Frais garage svt AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3-600	Adoucisseur et expertise chauffage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES</b>		<b>0.00</b>	<b>3 564.96</b>	<b>12 960.79</b>	<b>0.00</b>	<b>19 500.00</b>	<b>20 293.00</b>	<b>1 000.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COMMUNES</b>		<b>68 171.21</b>	<b>83 188.24</b>	<b>80 071.77</b>	<b>68 794.80</b>	<b>96 100.00</b>	<b>97 937.74</b>	<b>78 750.00</b>

## Marie LALOY

---

**De:** Bernard Kaminski <bern.kaminski@me.com>  
**Envoyé:** vendredi 13 mai 2022 09:38  
**À:** Ariane CREMER  
**Cc:** Karine BONTEMS  
**Objet:** Re: ACP FEYDER-Décompte 2021/2022

Bonjour Madame Cremer,

Tout est ok. Encore merci pour votre professionnalisme!

Bon weekend.

Cordialement,

Bernard Kaminski

Le 12 mai 2022 à 10:06, Ariane CREMER <[Ariane.CREMER@nexity-belgium.be](mailto:Ariane.CREMER@nexity-belgium.be)> a écrit :

Bonjour Monsieur Kaminski,

Ci-joint, le décompte 2021/2022, le bilan au 31/03/2022 et la balance carrée des copropriétaires.

Si tout est OK pour vous, les décomptes seront envoyés lundi.

Belle journée !

Cordialement,

<nexity\_logo\_50x50\_6c832170-7f4a-4ac2-9946-5192c1c7f8c3.jpg>

**Ariane CREMER**  
Gestion patrimoniale-  
Comptabilite

[Ariane.CREMER@nexity-belgium.be](mailto:Ariane.CREMER@nexity-belgium.be)  
T : 02/373.38.25  
F : 02/375.18.68  
M:

LAMY BELGIUM SA  
Rue Basse 21/23  
B-1180 - Uccle  
[www.nexity-belgium.be](http://www.nexity-belgium.be)

---

Profitez de notre expertise et de nos conseils immobiliers : confiez-nous la gestion ou la vente de votre bien.

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification ou suppression de ce message sans autorisation de son expéditeur est formellement interdite. Toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié, édité ou diffusé sans autorisation.

Profiteer van onze expertise en vastgoedadvies: vertrouw ons het beheer of de verkoop van uw eigendom toe.

Dit bericht en alle bijlagen (hierna "het bericht" genoemd) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerden. Elke ongeoorloofde wijziging of verspreiding van dit bericht is strafbaar. Het is niet toegestaan het bericht of de inhoud daarvan te kopiëren, te verspreiden, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid af met betrekking tot dit bericht als het zonder toestemming is gewijzigd, vervalst, bewerkt of verspreid.

-----Message d'origine-----

De : Bernard Kaminski <[bern.kaminski@me.com](mailto:bern.kaminski@me.com)>

Envoyé : jeudi 12 mai 2022 08:35

À : Ariane CREMER <[Ariane.CREMER@nexity-belgium.be](mailto:Ariane.CREMER@nexity-belgium.be)>

Objet : Bilan

Bonjour Madame Cremer,

Pensez vous pouvoir m'envoyer le bilan final rectifié ainsi que la balance carré pour chaque appartement cette semaine encore, en vue de l'approbation des comptes?

Je vous souhaite une belle journée et déjà un bon weekend!

Cordialement,

Bernard Kaminski

<FEY-Détail des frais 2021-2022.pdf><FEY-Bilan & fonds de réserve 31.03.2022.pdf><FEY-Balance carrée 31.03.2022.pdf>

Société  
LAMY BELGIUM / UCCLE SA  
R BASSE 21-23 BTE 21  
B -1180 BRUXELLES 18

**Votre ref. :**            **Notre ref. :**            **Ligne directe :**            **Date :**  
RT/ /2200732            02/529.63.90            15/02/2022

**Objet: Immeuble 85650 LE FEYDER**  
R DE LA LONGUE HAIE 6  
41000 BRUXELLES

Madame, Monsieur

En réponse à votre demande, nous vous envoyons ci-annexé notre tarif pour le remplacement de nos compteurs d'eau et/ou compteurs intégrateurs radiofréquence.

Cette technologie offre les avantages suivants:

- Connection au réseau radio, installation ultérieure également possible
  - Historique de consommation du 1er et du 15 de chaque mois
  - Plus d'accès nécessaire à l'appartement pour le relevé annuel (plus d'avis de passage à afficher plus de visites supplémentaires en cas d'absences, les occupants ne sont plus contraints à prendre congé)
  - Histogramme sur 24 mois affiché sur le décompte individuel permettant l'analyse et la comparaison
- Mise à disposition de ces données sur notre portail web.

Les prix sont fermes et définitifs pour une période d'un mois à compter de la présente.  
Le tarif est révisable en fonction de la hausse annuelle de prix.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez,  
nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur de nos sentiments dévoués.

Axel Vervondel  
Délégué Commercial



# Prescriptions techniques

## Compteurs d'eau et/ou Compteurs intégrateurs

- Notre offre est conditionnée par la présence de vannes d'arrêt en état de fonctionnement en amont et en aval du compteur et d'une tuyauterie en parfait état (absence de rouille, fuite,...).
- Nous prévoyons systématiquement la vidange de l'installation de distribution et le remplacement des vannes défectueuses au prix unitaire suivant : **29 euro + TVA** (vannes 1/2 ou 3/4).
- Le remplacement d'une tuyauterie en mauvais état ne se fera qu'après devis ou travail en règle préalablement accepté par le client. Le ou les compteurs concernés par ces travaux ne seront en attendant pas remplacés.
- Le placement de clapet anti-retour dans le cadre de cette offre reste une option à spécifier. La pose et le prix de ce clapet n'est valable que si l'espace nécessaire en amont du compteur est suffisant conformément aux prescriptions techniques de Belgaqua (art.20). Prix unitaire pour le placement d'un clapet du type EA : **28,40 euro + TVA**.
- Il est impératif que l'accès aux compteurs soit entièrement dégagé. Les déplacements de machines à laver, de séchoirs, armoires, contenu des armoires ou de tout autre objet/obstacle ne sont pas inclus dans nos prix et pourront faire l'objet d'une facturation spécifique le cas échéant. Caloribel SA ne pourra être tenu responsable de dégâts occasionnés lors du déplacement de tout objet effectué à titre gracieux.

## Répartiteurs de frais de chauffage

Les prix sont uniquement valables dans le cadre d'un (rem)placement complet de tous les appareils de l'immeuble.

Les répartiteurs sont conformes à la norme EN 834 - ce qui veut dire qu'ils doivent être placés à 50% de la longueur et 75% de la hauteur du radiateur. Si d'éventuels répartiteurs se trouvent à cet endroit, ceux-ci seront enlevés sans frais par nos soins. Dans le cas contraire, ils seront laissés sur place afin de ne pas abîmer les radiateurs.

Les prix mentionnés comprennent le prix par appareil, son placement par nos soins. Ces prix sont HTVA, et seront soumis à révision, en fonction de la hausse annuelle de prix. (Offre valable 1 mois)

Pour des convecteurs, des radiateurs inaccessibles et/ou munis de caches, un supplément pour sonde déportée sera facturé séparément après le placement. **Sonde + câble: 10 euro + TVA.**

Nous appliquerons une TVA de 6% ou de 21% en fonction de l'âge de l'immeuble ( $\pm 10$  ans) si vous nous renvoyez l'attestation TVA ci-jointe.

### Option: Techem Smart System (TSS)

Si cette option est reprise dans l'offre et est cochée:

- Vous vous conformez sans problèmes à l'obligation d'information relative aux données de consommation dans le cadre de la nouvelle DEE 2018/2002/EU.
- Vous disposerez d'un accès internet pour le suivi des consommations en cours de période. Plus besoin d'attendre le relevé annuel.
- Vous pouvez télécharger ces consommations sur un tableau Excel® par quinzaine ou par mois et effectuer des analyses de consommation selon vos propres besoins. (Option supplémentaire sur demande : TSS extended : consommations par jour et réception d'alarmes en cas de compteurs défectueux)
- Vous pouvez nous demander de réaliser des décomptes:
  - Soit pour un locataire sortant en cours de période (pour plus de détails voir [http://www.techem.be/decomptes/decompte\\_intermediaire.html](http://www.techem.be/decomptes/decompte_intermediaire.html))
  - Soit pour tout l'immeuble (par exemple : un décompte par trimestre...) pour autant que nous recevons les frais à répartir pour la période demandée.

Aucun frais additionnel de relevé ne sera facturé. Seuls des frais de décompte vous seront portés en compte. Veuillez nous contacter à ce sujet.

- Nous assurons un contrôle mensuel de la bonne transmission des consommations, analysons les éventuels messages d'alerte, les traitons, et vous en informons si besoin.

### NOS AVANTAGES

- Statistiques et graphes d'évolution des consommations brutes relevées par quinzaine à la demande (via mail au gérant uniquement). **Ce service ne fait pas l'objet d'un supplément de facturation.**
- **A la différence d'autres prestataires:** les unités affichées sur les répartiteurs sont celles qui seront valorisées directement dans le décompte sans correction de coefficient de puissance apportée par la suite lors du calcul de la répartition. Les valeurs affichées sont les valeurs consommées.
- **Pas de frais annuel de recyclage comptés en plus.** Ceux-ci sont inclus dans nos prix. Les décomptes sont envoyés en un exemplaire sous format papier **sans supplément.**
- **Nos décomptes sont établis en Belgique** et ce dans la mesure du possible, chaque année par le même gestionnaire.

Votre ref. :                      Notre ref. :                      Ligne directe :                      Date :  
 RT/ /2200732                      02/529.63.90                      15/02/2022

Je soussigné, LAMY BELGIUM / UCCLE SA  
 demeurant à: R BASSE 21-23 BTE 21 1180 BRUXELLES 18  
 ci-après dénommé le preneur; agissant:

- Par l'intermédiaire de son syndic/gérant
- En qualité de propriétaire ou d'association de copropriétaires de l'immeuble
- En qualité de représentant (syndic, gérant) de la copropriété de l'immeuble

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance et marqué mon accord sur les conditions générales figurant au verso, les prescriptions techniques reprises au verso Page 1, ainsi que sur le document relatif au respect des données à caractère personnel, et m'engage

- À prendre en location, telle que décrite en l'article 2 des conditions reprises au verso, le matériel repris ci-dessous, auprès de la soussigné CALORIBEL S.A, dont le siège est à Rue de Koninck 40, 1080 Bruxelles, pour l'(les) immeuble(s) susmentionné en l'objet.  
 R DE LA LONGUE HAIE 6  
 41000 BRUXELLES

- À payer chaque année à CALORIBEL S.A., la redevance mentionnée ci-dessous.

**\* CHOIX DE LA DATE FIXE : Une date fixe (le dernier jour d'un mois) est à déterminer par vos soins en concordance avec la clôture annuelle de votre fournisseur d'énergie. A cette date, la consommation annuelle est mémorisée et le relevé à distance est réalisé par la suite. Un changement de cette date après le placement générera des frais supplémentaires.**

### CONTRAT DE LOCATION

Veuillez cocher	Quantité	Prix unitaire annuel HTVA
<input type="checkbox"/> Répartiteur électronique RF	+/-	
<input type="checkbox"/> Intégrateur RF	+/- 33	34,00
<input type="checkbox"/> Compteur d'eau chaude RF	+/- 33	11,50
<input type="checkbox"/> Compteur d'eau froide RF	+/- 34	11,50
<b>TechSmartSyst OUI / NON *</b>	<b>+/- 100</b>	<b>1,50</b>

**\*Rayez la mention inutile**

DATE FIXE choisie (voir ci-dessus)*		SIGNATURE POUR ACCORD, avec la mention manuscrite:
Nom, prénom		'Lu et approuvé'
Adresse		DATE:
Propriétaire/Gérant		
Téléphone		
Email		

Pour Accord, CALORIBEL SA

Merci de nous retourner un exemplaire de ce contrat daté et signé, et d'en conserver l'autre copie.

## CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

### **1. Conditions applicables**

Les présentes conditions générales font partie intégrante du contrat de location conclu entre le preneur et Caloribel SA dont le siège social est situé rue de Koninck, 40/1 à 1080 Bruxelles et qui est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0461.014.472 (ci-après Caloribel) concernant la location de répartiteurs, de compteurs d'eau ou de tout autre appareil destiné à la répartition tels que décrits dans les conditions particulières. Ces conditions annulent et remplacent toutes autres conditions convenues antérieurement ou reprises sur un document émanant du preneur. Toutes modifications aux présentes conditions doivent être impérativement faites par écrit et signées ou paraphées en regard des modifications apportées par les deux parties.

### **2. Description du contrat**

En vertu du présent contrat, le preneur confie à Caloribel, qui accepte, le service de la répartition des frais de chauffage et/ou d'eau dans l(les) immeuble(s) mentionné(s) dans les conditions particulières. A cette fin, Caloribel donne en location au preneur les appareils décrits également dans les conditions particulières. Ces appareils sont et restent la propriété exclusive de Caloribel.

Le présent contrat est conclu pour une période de 10 années consécutives, à l'exception des compteurs d'eau chaude : 8 années consécutives, prenant cours à la date d'installation des appareils par Caloribel. Sauf préavis notifié par lettre recommandée par l'une des parties au plus tard 3 mois avant l'expiration du contrat, il sera tacitement reconduit sur base annuelle. Chaque partie pourra y mettre un terme par lettre recommandée notifiée au plus tard 3 mois avant l'expiration de chaque période renouvelée.

Le placement des appareils est effectué par Caloribel. Chaque année, Caloribel proposera et communiquera en temps utile au preneur ou à son mandataire la date de passage de ses délégués pour son affichage éventuel à l'intention des occupants. A cette date, Caloribel procédera au relevé des appareils décrits dans le présent contrat, en vérifiera le bon fonctionnement et procédera à leur réinitialisation. Dans la mesure où cette opération est prévue dans le contrat, le calcul et l'impression de la répartition des frais par occupant seront effectués sur base des instructions fournies par le preneur ou son mandataire, dès la réception des frais à répartir et pour autant que tous les relevés des appareils aient été effectués.

### **3. Responsabilité du preneur**

Le preneur prendra toutes les dispositions utiles afin que le jour du placement, Caloribel puisse avoir un accès aisé à l'ensemble des locaux et des corps de chauffe où les appareils doivent être installés. Tout déplacement et frais de main-d'œuvre supplémentaires suite à l'inaccessibilité de certains locaux lors du placement initial feront l'objet d'une facturation séparée adressée au preneur.

Le preneur veillera à ce que les appareils soient conservés en bon état et s'interdit d'y apporter la moindre modification. A cette fin, il en informera également l'ensemble des occupants de l'immeuble. Le non-respect de ce point entraînera la facturation des frais de remise en état.

Pour les appareils non relevés à distance, le preneur ou son mandataire veillera à informer l'ensemble des occupants de l'immeuble du jour convenu pour effectuer le relevé annuel. Au cas où Caloribel n'aurait pu avoir accès aux appareils ce jour-là, le coût de la main-d'œuvre et des déplacements supplémentaires seront l'objet d'une facture séparée. Toutefois, pour les occupants dont les appareils n'auraient pu être valablement contrôlés par Caloribel, une estimation peut être proposée par Caloribel au preneur ou son mandataire. Néanmoins, cette estimation est opérée avec l'accord et sous la responsabilité exclusive du preneur.

Le preneur s'engage à informer directement Caloribel de toutes modifications ultérieures apportées aux radiateurs (par exemple : suppression, ajout, remplacement,...) ainsi qu'aux conditions et caractéristiques de distribution du fluide. Le preneur marque expressément son accord sur ce point dans la mesure où il reconnaît que toutes modifications de ce genre peut modifier significativement la répartition des frais.

Enfin, en ce qui concerne le montant des frais à répartir, le preneur est responsable de sa conformité par rapport aux règles en usage dans l'immeuble concerné, de leur exactitude et de leur entières.

### **4. Responsabilité de Caloribel**

Pour ce qui concerne les répartiteurs/compteurs/ou autres appareils de mesure installés, le présent contrat ne couvre que les réparations aux mécanismes internes de ceux-ci rendues nécessaires par leur usage normal. Ne sont pas considérées comme des réparations dues à un usage normal, celles qui sont la conséquence de l'intervention d'un tiers, du gel, de l'incendie, de la négligence ou de la faute du preneur ou de toute autre cause étrangère au fonctionnement normal des appareils. La responsabilité de Caloribel est, dans tous les cas, limitée à la réparation des mécanismes internes des appareils.

Les parties reconnaissent expressément que l'obligation de «répartition» de Caloribel est une obligation de moyen et non pas une obligation de résultat.

En ce sens, Caloribel est responsable de l'exactitude du dimensionnement des appareils et de leur placement. Elle est responsable de la conformité, de l'exactitude et de l'entièreté du calcul proprement dit par rapport aux instructions et montants transmis par le preneur.

Dans la mesure d'un manquement à l'une des responsabilités décrites ci-dessus et hormis les cas de faute lourde ou de dol dans le chef de Caloribel, ou dans le chef de ses mandataires ou préposés, les parties marquent leur accord sur le fait que la responsabilité de Caloribel soit limitée, sans frais supplémentaires pour le preneur, à la réalisation d'un nouveau décompte. Il est en outre expressément convenu qu'une erreur de relevé ou de décompte imputable à Caloribel ne puisse donner droit à la déduction du montant de cette erreur sauf si le preneur ou son mandataire peut apporter la preuve que la réalisation d'un nouveau décompte pour l'année en cours est impossible et que le report du montant litigieux ne peut être récupéré

pour de juste motif dans le décompte à établir l'année suivante. La responsabilité de Caloribel sera, dans tous les cas, limitée au montant des services qu'elle a fournis au preneur dans les 12 mois précédant la survenance du fait générateur fondant l'action, sans pouvoir dépasser 2.500,00 EUR. En toute hypothèse, toute plainte du preneur concernant une erreur de relevé ou de décompte ne sera prise en considération que dans la mesure où elle a été communiquée par écrit recommandé à Caloribel dans les 30 jours suivant l'envoi des index de relevés ou des décomptes individuels des différents occupants de l'immeuble.

### **5. Indexation et taxes de toute nature**

Caloribel se réserve le droit de modifier ses prix en fonction de la hausse annuelle des prix à la consommation. Cette modification ne pourra toutefois être supérieure à la variation annuelle, arrondie à l'unité supérieure, de l'index des prix à la consommation calculée entre les premier janvier de chaque année. En cas contraire, le preneur aura le droit, par lettre recommandée envoyée dans les trente jours de la réception de la facture, de contester l'augmentation et de demander un accord amiable entre les parties. En aucun cas, cette contestation ne donne le droit au preneur d'annuler son contrat.

Tous frais et taxes généralement quelconques, dus en vertu du présent contrat, sont exclusivement à charge du preneur et lui seront facturés avec les annuités.

### **6. Condition de paiement et indemnité en cas de retard de paiement**

Toutes les factures sont payables à notre caisse de Bruxelles au grand comptant, net et sans escompte. En tout état de cause et par dérogation à l'article 1153 du Code civil, les factures ou notes de débit non couvertes à l'échéance seront majorées, de plein droit, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, d'un intérêt fixe de 1% par mois civil, jusqu'au jour du paiement, tout mois commencé étant compté en entier ; en outre, les factures ou notes de débit demeurées impayées après leur échéance seront majorées d'une somme forfaitaire de 15% du montant dû avec un minimum de 125 euros et ce sans préjudice d'intérêts s'il y a lieu. Il en sera de même pour les sommes dues par Caloribel. Le preneur marque explicitement son accord avec la réception de factures électroniques. En tout cas, l'accord tacite du preneur avec la réception de factures électroniques découle du paiement par le preneur d'une facture électronique de Caloribel.

### **7. Cas d'un changement du preneur en cours de contrat**

Le preneur reste tenu de toutes les obligations du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Il ne sera dégagé de son obligation qu'en faisant parvenir à Caloribel un engagement écrit de son successeur ou ayant-droit en vertu duquel celui-ci reprend les droits et obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Dans la mesure où le preneur agit en qualité de représentant d'une copropriété, celle-ci reste tenue de toutes les obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci, quelle que soit la composition ultérieure de la copropriété et quel que soit le gérant ou syndic nommé ultérieurement. Caloribel a, en revanche, le droit de céder à des tiers ses droits et obligations résultant du présent contrat. Le cas échéant, cette cession sera opposable au preneur après simple notification écrite par Caloribel et/ou du tiers concerné, notification qui libérera Caloribel de ses obligations contractuelles. En cas de cession, le contrat continue d'exister entre le preneur et le tiers.

### **8. Cas toléré de résiliation anticipée, partielle ou totale, du contrat de location**

Pour autant que le preneur puisse apporter la preuve de ses déclarations, une résiliation anticipée, qu'elle soit partielle ou totale, du présent contrat peut être acceptée de commun accord dans les cas suivants :

- Totale :
- l'immeuble concerné n'est plus occupé que par un seul occupant
  - la distribution du chauffage et/ou l'eau a été modifiée de telle façon que l'usage des appareils est devenu sans objet ou n'est plus techniquement possible
  - le nouveau propriétaire ne reprend pas les droits et obligations découlant du présent contrat.
- Partielle :
- la suppression d'un ou plusieurs appareils du présent contrat, par exemple : l'enlèvement de radiateur(s).

Il est expressément convenu entre les parties que, lors de la période initiale, dans ces quatre cas et en vue de se couvrir du coût non encore amorti des appareils et des frais inhérents à la clôture du dossier, une indemnité d'un montant égal à 50% des loyers non perçus pour les appareils, avec un minimum d'un an de loyer, sera payée par le preneur à Caloribel.

### **9. Obligation de recyclage des appareils en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale**

Pour satisfaire à la législation en matière de recyclage des déchets, le preneur enlèvera, en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale, les appareils par ses propres moyens et les remettra à Caloribel qui procédera à leur recyclage. Les frais d'enlèvement, de remise éventuelle à neuf de l'installation et de transport sont à charge du preneur. Les frais de recyclage seront assurés par Caloribel.

### **10. Commande pour le compte d'un tiers**

Le preneur qui signe le présent contrat pour le compte d'un tiers ou qui demande de facturer à un tiers se porte fort pour le tiers, conformément à l'article 1120 du Code civil. Il reste toujours personnellement responsable pour le paiement dans le cas où le tiers n'exécute pas (à temps) le paiement.

### **11. Droit applicable et tribunaux compétents**

Lorsque Caloribel et/ou le preneur ne souhaite(nt) pas avoir recours à l'un des modes extra-judiciaires de résolution des conflits ou que la résolution n'a pas pu avoir lieu par ce biais, les litiges seront portés devant tribunaux de Bruxelles et, le cas échéant, au Juge de Paix du 1er canton de Bruxelles, qui sont admis par les deux parties comme les seuls compétents. Le présent contrat est régi par le droit belge.

(version septembre 2020)

