CONTRAT relatif aux répartiteurs de frais de chauffage (calorimètres) et aux services annuels

Date : 02/02/2024

ENTRE : **TECHEM - CALORIBEL N.V.,** Rue De Koninck 40 Boîte 1-3 - 1080 Bruxellles, BCE : 0461.014.472
Ci-après dénommée : « Caloribel S.A. »

ET : **DAPHNE IMMO GERANCE SPRL,** domicilié à R C PARENTE 5-7, 1070 BRUXELLES
Ci-après dénommé : « le preneur »

En tant que représentant légal de **l'immeuble 20986** situé à : AV MICHEL ANGE 56 – 1000 BRUXELLES, dénommés conjointement : « les Parties »

Vu ce qui suit :

1. Le preneur est propriétaire des répartiteurs de frais de chauffage (calorimètres). Caloribel S.A. assure un service annuel (relevé du compteur et contrôle).
   Compte tenu de la directive européenne 2018/2002/UE relative à l'efficacité énergétique et des nouvelles conditions de marché, il convient de remplacer les anciens répartiteurs de frais de chauffage par de nouveaux répartiteurs électroniques lisibles à distance.
2. Par la présente, les Parties conviennent que Caloribel S.A. remplacera les anciens répartiteurs de frais de chauffage par de nouveaux répartiteurs électroniques lisibles à distance conformément à la directive européenne 2018/2002/UE relative à l'efficacité énergétique.
3. Caloribel S.A. prend en charge les frais de remplacement de ce matériel comme stipulé ci-après.
4. Le preneur continuera ensuite à louer les nouveaux répartiteurs de frais de chauffage électroniques.

Les Parties ont convenu de ce qui suit :

Article 1 – Description

A. Caloribel S.A. remplace, dans la mesure du possible lors du prochain relevé annuel et à condition d'accepter cette proposition à temps, à ses frais les anciens calorimètres existants par des répartiteurs de frais de chauffage électroniques à radiofréquence.
Remarque : pour les sondes déportées (en cas de convecteurs et/ou de radiateurs difficilement accessibles ou équipés de cache-radiateurs), le preneur doit toutefois payer un supplément s'élevant à : sonde + câble = 15 euros + TVA.
Ce supplément éventuel sera facturé séparément après le placement.
Tenant compte du mois de relevé actuel, **chaque période de chauffe démarrera le 1er AVRIL**. Chaque changement de cette période après le placement des appareils engendrera des frais.

B. Description spécifique du nouveau matériel :

Nombre de répartiteurs de frais de chauffage	Type	Prix unitaire annuel actuel hors TVA de 21 %	**Nouveau loyer annuel par répartiteur**	
20	Radio-fréquence	8,11 €	**22,70 €**	**Techem Smart System inclus**

Le prix actuel indiqué tient compte de l'indexation (prévue) de cette année.

Article 2 – Durée du contrat

Le contrat relatif à la location des répartiteurs de frais de chauffage et aux services annuels est conclu à compter de ce jour pour une période de 10 années consécutives. Conformément aux conditions générales figurant au verso, le présent contrat sera reconduit tacitement chaque année au terme de la période de 10 ans, sauf résiliation notifiée par courrier recommandé au moins 3 mois avant la date d'échéance finale.

Article 3 – En cas de résiliation anticipée du contrat

Il est expressément convenu entre les Parties que si le preneur met fin au contrat avant la date d'échéance finale, une indemnité de rupture d'un montant égal à 50 % des loyers non perçus, avec un minimum d'un an de loyer, sera due par le preneur.

Article 4 – Facturation

Le preneur accepte que la facturation soit uniquement envoyée par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessous. Toute modification de cette adresse e-mail ne peut être notifiée que par écrit. Adresse e-mail du preneur : .....

Article 5

Le présent contrat remplace tout contrat précédent. En apposant sa signature, le preneur déclare avoir pris connaissance des conditions générales figurant au verso du présent contrat et les accepter.

Fait en deux exemplaires à ..... le .....

Pour TECHEM CALORIBEL S.A.
(LU ET APPROUVÉ)

Geert Meersman
Managing Director

Le preneur
(LU ET APPROUVÉ)

Droit de rétractation :
Le preneur dispose d'un délai de 14 jours à compter de la date de signature du présent contrat pour renoncer aux conventions ci-dessus par courrier recommandé.

Tous les prix mentionnés s'entendent hors TVA et sont valables un mois à compter de la date d'envoi de cet e-mail.
Si votre bâtiment est également équipé de compteurs d'eau et que vous souhaitez les remplacer aussi, contactez-nous à l'adresse sales@techem.be ou au 02/529 63 90.

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 ou le 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 entièreté.

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 débition 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)