

# OVEREENKOMST betreffende warmtekostenverdelers (calorimeters) en jaarlijkse dienstverlening

Datum: 05/04/2024

**TUSSEN:** **TECHEM - CALORIBEL N.V.**, De Koninckstraat 40 Bus 1-3 - 1080 Brussel, KBO: 0461.014.472  
Hierna genoemd: "Caloribel N.V."

**EN:** **IMMO VENUE**, wonende te KUSTLN 8, 8300 KNOCKE-HEIST  
Hierna genoemd: "de nemer"

Als wettelijk vertegenwoordiger van **gebouw 40260** gelegen te: ZWINLN 21, 8300 KNOCKE-HEIST, samen genoemd: "de Partijen"

## Gezien hetgeen volgt:

- De nemer is eigenaar van de warmtekostenverdelers (calorimeters). Caloribel N.V. verzorgt een jaarlijkse dienstverlening (opname meterstand en nazicht).  
Rekening houdende met de Europese Richtlijn 2018/2002/EU inzake energie-efficiëntie en de nieuwe marktomstandigheden zijn deze oude warmtekostenverdelers aan vervanging door nieuwe elektronische warmtekostenverdelers met afstandsaflezing toe.
- Bij deze komen de partijen overeen dat Caloribel N.V. de oude warmtekostenverdelers zal vervangen door nieuwe elektronische warmtekostenverdelers met afstandsaflezing conform de Europese Richtlijn 2018/2002/EU inzake energie-efficiëntie.
- De kosten voor het vervangen van dit materiaal worden door Caloribel N.V. ten laste genomen zoals hieronder verder bepaald.
- De nieuwe elektronische warmtekostenverdelers zullen dan verder gehuurd worden door de nemer.

## Aldus hebben de Partijen het volgende overeengekomen:

### Artikel 1 : Beschrijving

A. Caloribel N.V. vervangt, in de mate van het mogelijke bij de volgende jaarlijkse opname en mits tijdige aanvaarding van dit voorstel, op haar kosten de oude bestaande calorimeters door elektronische warmtekostenverdelers met radiofrequentie.

Opmerking: voor afstandvoelers (voor convectoren en/of radiatoren die moeilijk bereikbaar zijn of voorzien zijn van radiatorkasten) is evenwel een meerprijs te betalen door de nemer ten bedrage van: **voeler + kabel: 15 euro + BTW**.

Deze eventuele meerkost wordt afzonderlijk gefactureerd na plaatsing.

Rekening houdend met de huidige opnamemaand, **zal iedere verwarmingsperiode starten op 1 JUNI**.

Iedere wijziging van deze periode nadat de meters zijn geplaatst, zal kosten met zich meebrengen.

B. Specifieke beschrijving van het nieuwe materiaal:

Aantal warmtekostenverdelers	Type	Huidige jaarlijkse eenheidsprijs excl. 21% BTW	Nieuwe jaarlijkse huurprijs per verdeler	
149	Radio-frequentie	€7,27	<b>€8,65</b>	<b>inclusief Techem Smart System</b>

De vermelde huidige prijs houdt rekening met de (voorziene) indexering dit jaar.

### Artikel 2 : Duurtijd van de overeenkomst

De overeenkomst betreffende de huur van de warmtekostenverdelers en jaarlijkse diensten wordt vanaf heden aangegaan voor een periode van 10 opeenvolgende jaren. Conform de algemene voorwaarden op de keerzijde zal deze overeenkomst stilzwijgend jaarlijks worden verlengd op het einde van de periode van 10 jaar, behoudens aangetekende opzeg minstens 3 maand voorafgaand aan de eindvervaldatum.

### Artikel 3 : Ingeval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen tussen de Partijen dat ingeval de nemer een einde zou stellen aan de overeenkomst vóór de eindvervaldatum, een verbrekingsvergoeding gelijk aan 50% van de niet ontvangen huurgelden, met een minimum van één jaar huur, verschuldigd zal zijn door de nemer.

### Artikel 4 : Facturatie

De nemer gaat akkoord dat de facturatie verder enkel elektronisch wordt gestuurd naar het onderstaand e-mailadres. Wijziging van dit e-mailadres kan enkel schriftelijk gebeuren. E-mailadres nemer: .....

### Artikel 5 :

Onderhavig contract vervangt elk voorgaand contract. De nemer verklaart door ondertekening kennis te hebben genomen en in te stemmen met de algemene voorwaarden die op de achterzijde van deze onderhavige overeenkomst zijn weergegeven.

Gedaan in twee exemplaren te ..... op .....

Voor TECHEM - CALORIBEL N.V.  
(GELEZEN EN GOEDGEKEURD)

De nemer  
(GELEZEN EN GOEDGEKEURD)



Geert Meersman  
Managing Director

**Herroepingsrecht:**  
De nemer beschikt over een termijn van 14 dagen vanaf de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst om bij aangetekend schrijven af te zien van hetgeen hierboven werd overeengekomen.

Alle vermelde prijzen zijn excl. BTW. Deze zijn 1 maand geldig vanaf de datum van verzending van deze e-mail.

**Is uw gebouw ook voorzien van watermeters en wenst u die ook te vernieuwen? Gelieve ons te contacteren: sales@techem.be of 02/529 63 90.**

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

### **1. Toe te passen voorwaarden:**

De onderhavige algemene voorwaarden maken volledig deel uit van het huurcontract afgesloten tussen de nemer en NV Caloribel, met maatschappelijke zetel gelegen te 1080 Brussel, De Koninckstraat 40/1 en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO) onder het nummer 0461.014.472 (hierna genoemd: Caloribel) betreffende het huren van warmteverdelers, watertellers of ieder ander apparaat beschreven in de bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden vernietigen en vervangen alle voorwaarden, vroeger overeengekomen of vermeld op een document afkomstig van de nemer. Alle wijzigingen aan de huidige voorwaarden moeten noodzakelijk schriftelijk gebeuren, naast de wijziging moet er getekend of geparafeerd worden door de twee partijen.

### **2. Beschrijving van het contract:**

Krachtens onderhavig contract, belast de nemer Caloribel, die aanvaardt, met de verdeling van de verwarmingskosten en/of waterkosten in het gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden. Daartoe geeft Caloribel aan de nemer de apparaten, beschreven in de bijzondere voorwaarden, in huur. Deze apparaten zijn en blijven de exclusieve eigendom van Caloribel. Onderhavig contract is afgesloten voor een periode van 10 opeenvolgende jaren, met uitzondering van 8 opeenvolgende jaren voor de warmwatertellers en/of integratiemeters, met de plaatsingsdatum van de apparaten door Caloribel als aanvang. Tenzij vooropzeg door de ene partij aan de andere betekend, uiterlijk drie maanden vóór de vervaldag van de lopende periode, zal het stilzwijgend jaarlijks verlengd worden. Elke partij kan het uiterlijk drie maanden vóór het verstrijken van elke hernieuwde periode per aangetekende brief beëindigen. De plaatsing van de apparaten gebeurt door Caloribel. Ieder jaar zal Caloribel de datum van het bezoek van zijn afgevaardigden voorstellen en dit ten gepaste tijde meedelen aan de nemer of zijn mandataris teneinde deze datum, indien nodig, ten behoeve van de bewoners aan te plakken in het gebouw. Op deze datum zal Caloribel de meterstand van de apparaten, beschreven in dit contract, opnemen en hun goede werking nagaan. De berekening en het afdrucken van de kostenverdeling per bewoner, indien voorzien in dit contract, zullen op basis van de geleverde instructies door de nemer of mandataris, na ontvangst van de te verdelen kosten, voor zover al de apparaten opgenomen zijn, uitgevoerd worden.

### **3. Verantwoordelijkheid van de nemer:**

De nemer zal alle nodige schikkingen treffen opdat Caloribel op de dag van plaatsing gemakkelijk toegang zou hebben tot alle lokalen en verwarmingstoestellen, waar de apparaten dienen geplaatst te worden. Elke bijkomende verplaatsing en kosten van arbeidsloon ingevolge de onbereikbaarheid van sommige lokalen bij de initiale plaatsing zullen aanleiding geven tot een afzonderlijke facturatie, ten laste van de nemer.

De nemer waakt erover dat de apparaten in goede staat blijven en onthoudt zich van iedere wijziging. Hij zal hiervoor ook alle bewoners van het gebouw waarschuwen. Het niet navelolgen van deze richtlijn zal aanleiding geven tot facturatie voor het terug in orde brengen.

Voor de niet op afstand afleesbare apparaten zal de nemer of zijn mandataris ervoor zorgen dat alle bewoners van het gebouw op de hoogte zijn van de afgesproken datum voor de jaarlijkse opname. Indien Caloribel op deze dag geen toegang tot de apparaten zou krijgen zullen de kosten van het arbeidsloon en de bijkomende verplaatsingen aanleiding geven tot een afzonderlijke facturatie. Voor de bewoners waarvan de apparaten niet geïnstalleerd door Caloribel konden gecontroleerd worden kan er een schatting van het verbruik worden voorgesteld door Caloribel of de nemer of zijn mandataris. Niettemin wordt deze schatting uitgevoerd in akkoord en onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de nemer. De nemer verbindt er zich toe Caloribel onmiddellijk op de hoogte te brengen van alle wijzigingen die zich zouden voordoen aan de radiatoren (bijv. : afschaffing, bijvoeging, vervanging, ...) alsook in de kenmerken of voorwaarden van de vloeistof distributie. De nemer gaat uitdrukkelijk akkoord op dit punt in die mate dat hij erkent dat alle veranderingen van deze aard de kostenverdeling aanzienlijk kunnen wijzigen.

Tot slot, betreffende het bedrag van de te verdelen kosten, is de nemer verantwoordelijk voor de conformiteit t.o.v. de regels en gebruiken in het gebouw, de juistheid en de volledigheid.

### **4. Verantwoordelijkheid van Caloribel:**

Voor wat betreft de geplaatste verdelers/tellers/of ander meetapparatuur, onderhavig contract dekt slechts de herstellingen aan het inwendig mechanisme van de apparaten, voor zover noodzakelijk ingevolge een normaal gebruik. Worden niet beschouwd als uit een normaal gebruik voortvloeiende herstellingen, die welke veroorzaakt worden door de tussenkomst van een derde, door vorst, brand, nalatigheid of schuld van de nemer, of door om het even welke andere oorzaak vreemd aan de normale werking van de apparaten. In elk geval beperkt de verantwoordelijkheid van Caloribel zich slechts tot het herstellen van het inwendig mechanisme van de apparaten. De partijen erkennen nadrukkelijk dat de verplichting van "verdeling" door Caloribel een middelen- en geen resultaatverbintenis is. In deze zin is Caloribel verantwoordelijk voor de juistheid van dimensionering van de apparaten en hun plaatsing. Zij is verantwoordelijk voor de conformiteit, de juistheid en de volledigheid van de eigenlijke berekening ten opzichte van de instructies en bedragen door de nemer doorgegeven. Behoudens de gevallen van zware fout of bedrog in hoofde van Caloribel, zijn lasthebbers of aangestelden, stemmen de partijen ermee in dat de aansprakelijkheid van Caloribel zal worden beperkt tot het opstellen van een nieuwe afrekening, zulks zonder bijkomende kosten voor de nemer. Daarenboven wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat vergissingen bij opname of bij het opstellen van de afrekening, toe te schrijven aan Caloribel, geenszins aanleiding kunnen geven tot het debiteren van het bedrag van deze vergissing, behalve indien de nemer of zijn mandataris het bewijs kunnen leveren van het feit dat het opstellen van een nieuwe afrekening voor het lopende jaar onmogelijk is en dat de overdracht van het betwiste bedrag, omwille van rechtmatige redenen, niet kan worden opgenomen in de afrekening op te stellen voor het volgende jaar. In elk geval beperkt de verantwoordelijkheid van Caloribel zich slechts tot het bedrag van de diensten die zij aan de nemer heeft verleend binnen de 12 maanden

voorafgaand aan het optreden van de betwisting die aan de grondslag ligt van de actie, maar mag niet meer bedragen dan 2500,00 EUR. In ieder geval, elke klacht van de nemer betreffende een fout in de opname of afrekening zal enkel in overweging genomen worden indien dit gebeurt per aangetekend schrijven aan Caloribel binnen de 30 dagen na het opsturen van de opname-indexen of de individuele afrekening van de verschillende bewoners van het gebouw.

### **5. Indexatie en heffingen van welke aard ook:**

Caloribel behoudt zich het recht zijn prijzen te wijzigen in functie van de jaarlijkse verhoging van de consumptieprijzen. Deze wijziging zal echter niet hoger zijn dan de jaarlijkse variatie, naar boven afgerond, van de verbruiksprijsindex berekend tussen de eerste januari van elk jaar. In tegengesteld geval zal de nemer het recht hebben, per aangetekende brief binnen de 30 dagen na ontvangst van factuur, de verhoging te betwisten en een minnelijke regeling tussen beide partijen te vragen. In geen geval geeft dit geschil de nemer het recht om het contract te annuleren. Alle welkdanige kosten en heffingen, die krachtens onderhavig contract zouden verschuldigd zijn, zijn uitsluitend ten laste van de nemer en zullen hem samen met de annuïteiten aangerekend worden.

### **6. Betalingsvoorwaarde en schadevergoeding bij laattijdige betaling:**

Alle facturen zijn betaalbaar aan onze kas te Brussel, contant, netto en zonder disconto. In elk geval, en in afwijking van artikel 1153 van het Burgerlijk wetboek, zal het bedrag van de op de vervaldag niet voldane facturen of debetnota's, van rechtswege, en zonder dat de ingebrekestelling vereist is, verhoogd worden met een interest van 1 (één)%, per kalendermaand, tot op de dag van de betaling; waarbij elke ingezette maand voor volledig wordt aangerekend. Daarenboven zullen de facturen of debetnota's, die onbetaald blijven na hun vervaldag, verhoogd worden met een forfaitaire som van 15 (vijftien)% van het verschuldigde bedrag, en dit met een minimum van 125 euro; onverminderd toepassing van interesten indien daartoe aanleiding bestaat. Omgekeerd is dit ook van toepassing voor de door Caloribel verschuldigde bedragen. De koper stemt uitdrukkelijk in met het ontvangen van elektronische facturen. In ieder geval vloeit de stilzwijgende overeenkomst rond het ontvangen van de elektronische factuur voort uit de betaling door de koper van een elektronische factuur van Caloribel.

### **7. Geval van verandering van nemer tijdens het contract:**

De nemer blijft tijdens de ganse duur van onderhavig contract gehouden aan alle verplichtingen. Hij zal slechts van deze verplichtingen ontslagen worden door aan Caloribel een geschreven verbintenis van zijn opvolger of rechthebbende te bezorgen volgens dewelke laatstgenoemde de rechten en plichten, voortvloeiend uit dit contract, overneemt voor de ganse duur ervan. Wanneer de nemer optreedt als vertegenwoordiger van een gemeenschappelijke eigendom, blijft deze laatste, tijdens de ganse duur van het contract, onderworpen aan alle verplichtingen ervan ongeacht de latere samenstelling van deze gemeenschappelijke eigendom en de latere benoeming van een beheerder of syndicus. Anderzijds heeft Caloribel het recht haar rechten en verplichtingen geldend in onderhavig contract toe te wijzen aan derden. In voorkomend geval zal deze overdracht bindend zijn voor de nemer, na de schriftelijke kennisgeving van Caloribel en/of de betrokken derden, een kennisgeving die Caloribel opheft van zijn contractuele verplichtingen. In geval van overdracht, zal het contract tussen de nemer en derden lijven bestaan.

### **8. Toegelaten geval van vervroegd of gedeeltelijk opzeggen van het huurcontract: Voor zover de nemer zijn verklaringen kan bewijzen mag het onderhavig contract, met wederzijdse toestemming, volledig of gedeeltelijk vervroegd opgezegd worden in de volgende gevallen:**

Volledig: - het betreffende gebouw wordt maar door één bewoner bewoond  
- de verdeling van centrale verwarming en/of wateris dermate gewijzigd dat het gebruik van apparaten overbodig of technisch niet meer mogelijk is  
- de nieuwe eigenaar neemt de rechten en plichten, voortvloeiend uit het onderhavig contract, niet over.

Gedeeltelijk: - bij afschaffing van één of meerdere apparaten die deel uitmaken van onderhavig huurcontract, bijvoorbeeld: het verwijderen van radiatoren.

Er wordt tussen de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat, tijdens de initiële periode, in de vier gevallen, teneinde de kosten van de nog niet afgeschreven waarde van de apparaten en de kosten, eigen aan het afsluiten van het dossier, te dekken, een schadevergoeding van 50% voor de apparaten van de nog niet ontvangen huur, met een minimum van één jaar huur, zal betaald worden door de nemer aan Caloribel.

### **9. Verplicht recyclen van de apparaten op het einde of bij een volledig of gedeeltelijk vervroegd opzeggen van het contract**

Om te voldoen aan de wetgeving inzake recyclage van afval zal de nemer zelf de apparaten op het einde of bij een volledig of gedeeltelijk vervroegd opzeggen van het contract verwijderen en terugbezorgen aan Caloribel, die tot recyclage van de apparaten zal overgaan. De afhalingskosten, het eventueel vernieuwen van de installatie en het transport zijn ten laste van de nemer. De recyclagekosten worden verzekerd door Caloribel.

### **10. Bestelling voor rekening van derde**

De nemer die voor rekening van derde onderhavig contract ondertekent of die vraagt te factureren aan een derde maakt zich sterk voor deze derde, overeenkomstig het artikel 1120 van het Burgerlijk Wetboek. Hij blijft steeds persoonlijk verantwoordelijk voor de betaling in geval de derde niet tijdig de betaling uitvoert.

### **11. Toe te passen recht en bevoegde rechtbanken**

Wanneer Caloribel en/of de koper geen beroep wenst te doen op buitengerechtelijke geschillenbeslechting of wanneer er geen oplossing gevonden is via deze weg, dan zullen alle betwistingen voorgelegd worden aan de rechtbanken van Brussel en, in voorkomend geval, aan de Vrederechter van het eerste kanton van Brussel, die door beide partijen als exclusief bevoegd erkend worden. Het onderhavig contract is onderworpen aan de Belgische wetgeving.