

## CONDITIONS GENERALES

### 1. Conditions applicables

Les conditions générales font partie intégrante du contrat de location conclu entre le preneur et la Caloribel SA concernant la location de répartiteurs, de compteurs d'eau ou de tout autre appareil destiné à la répartition tels que décrits au recto du présent contrat. 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 la Caloribel SA, qui accepte, le service de la répartition des frais de chauffage et/ou d'eau dans l'(les) immeuble(s) mentionné(s) au recto du présent contrat. A cette fin, la Caloribel SA donne en location au preneur les appareils décrits également au recto. Ces appareils sont et restent la propriété exclusive de la Caloribel SA.

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 la Caloribel SA. Sauf préavis notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois au moins avant l'expiration du contrat, il sera tacitement reconduit sur base annuelle.

Le placement des appareils est effectué par la Caloribel SA. Chaque année, Caloribel SA 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, la Caloribel SA 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, la Caloribel SA 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 la Caloribel SA 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 la Caloribel SA, une estimation peut être proposée par Caloribel SA 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 la Caloribel SA 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 la Caloribel SA

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 la Caloribel SA est, dans tous les cas, limitée à la réparation des mécanismes internes des appareils.

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

En ce sens, la Caloribel SA 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 la Caloribel SA, ou dans le chef de ses mandataires ou préposés, les parties marquent leur accord sur le fait que la responsabilité de la Caloribel SA 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 la Caloribel SA 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. 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 la Caloribel SA 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

La Caloribel SA 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.

### 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 la Caloribel SA 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.

### 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 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 la Caloribel SA.

### 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 SA 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 SA.

### 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 Belge. 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

Toute contestation sera soumise aux 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.