

**Informations de l'assemblée générale :**

<b>Nom :</b>	Assemblée Générale Ordinaire
<b>Immeuble :</b>	0244 - COLONIA (S0000244)
<b>Période exercice :</b>	du 01/01/2023 au 31/12/2023
<b>Date et heure :</b>	03/03/2025 à 17:00
<b>Lieu de l'assemblée :</b>	Alpha Gest 1, rue Sangenberg L-5850 Howald

Madame - Monsieur

Par la présente, veuillez trouver ci-joint le dossier relatif à l'organisation de l'assemblée générale de la résidence mentionnée ci-dessus.  
Ce dossier se compose de :

- la convocation
- l'ordre du jour
- la procuration
- le formulaire de vote par correspondance le cas échéant
- les offres relatives aux différents points

Nous restons à votre disposition en cas de besoin(s) ou de question(s).

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer Madame - Monsieur  
nos salutations distinguées.

Le Syndic  
ALPHA GEST

Article 15 : Vote à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents et représentés)  
Article 16 : Vote à la majorité absolue (majorité de tous les copropriétaires : > 500/1000)  
Article 17 : Vote à la majorité absolue des 3/4 (majorité des 3/4 de tous les copropriétaires : > 750 / 1000)  
Article 18 : Vote à l'unanimité (1000 / 1000)

## **Lors de cette assemblée, les résolutions suivantes seront à l'ordre du jour :**

### **1. Constitution du bureau de l'assemblée**

#### **Majorité : Majorité simple**

Signature de la feuille de présence. Conformément à l'article 8 du règlement Grand-Ducal du 13 juin 1975, en début de réunion, l'assemblée générale doit désigner son/sa président(e) qui sera mandaté(e) pour la signature du procès-verbal. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

### **2. Présentation, approbation et décharge des comptes de l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023**

#### **Majorité : Majorité simple**

Présentation et explications des différents postes de dépenses. Le Conseil syndical a procédé au contrôle des documents comptables et des écritures afférentes. Il a pu constater l'exactitude des comptes généraux et du bilan ainsi que la conformité avec les pièces leur ayant été soumises et la pertinence des dépenses engagées.

### **3. Quitus au Syndic pour l'exercice 2023**

#### **Majorité : Majorité simple**

Le vote du quitus en Assemblée Générale signifie la reconnaissance des copropriétaires d'une gestion conforme aux obligations, avec décharge de responsabilité du syndic de copropriété en place.

### **4. Élection/ Renouvellement des membres du Conseil Syndical**

#### **Majorité : Majorité absolue**

Le conseil syndical est un relais entre le syndic de copropriété et les copropriétaires. Il exerce un rôle de conseil, d'assistance et de contrôle. Crucial pour simplifier les échanges avec le syndic et assurer la bonne tenue de l'immeuble. L'un des principaux rôles du conseil syndical est d'être un relai entre les copropriétaires et le syndic de copropriété. Il simplifie ainsi la communication entre les deux parties. Parmi ses autres rôles, le conseil syndical :

- Assiste le syndic dans la préparation de l'Assemblée Générale,
- Donne son avis en cas de travaux d'urgence,
- Donne son avis et son accord lorsque le montant de travaux dépasse le seuil fixé lors de l'assemblée générale,
- Contrôle la comptabilité et les dépenses

Les membres du conseil sont des copropriétaires élus lors de l'Assemblée Générale, à la majorité absolue.

### **5. Présentation et approbation d'un budget prévisionnel et fixation des avances mensuelles**

#### **Majorité : Majorité simple**

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 87.719,02 € et sera appelé suivant les modalités jointes à la présente convocation.

### **6. Renouvellement du mandat de syndic**

#### **Majorité : Majorité absolue**

La société ALPHA GEST représentée par des-comptes de l'exercice se terminant au 31/12/2024.

soumet au vote le renouvellement de son mandat jusqu'à l'approbation

## **7. Information relative à la mise en place du fonds de travaux obligatoire (loi du 30 juin 2022)**

Le montant du fonds de travaux s'élève à 5.533,80 € répartis selon les millièmes généraux.

Le calcul est basé sur le CPE :

- les mètres carrés de la résidence présent sur le document : 922,3 m<sup>2</sup>

- la classe énergétique : G - représentant un montant de 6 €/m<sup>2</sup>

Total : 922,3 X 6 = 5.533,80 €

À la suite de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, est inséré un article 11bis libellé comme suit : « Art. 11 bis. Les copropriétaires constituent un fonds de travaux dans le but de promouvoir la rénovation, de façon générale, dont la rénovation énergétique de ces immeubles. Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

## **8. Discussion quant aux travaux à réaliser sur le parking extérieur de la résidence**

### **Majorité : Majorité simple**

L'Assemblée Générale est invitée à discuter des travaux à entreprendre dans le parking extérieur de la résidence, dont la nécessité a été constatée depuis plusieurs années. En raison du temps écoulé et de l'absence de validité des précédentes offres, il est proposé de reprendre l'étude des besoins et d'obtenir de nouvelles propositions de travaux pour une gestion efficace de la situation.

Un historique indique qu'un dégât des eaux s'est produit, et qu'il semblerait que l'évacuation des eaux pluviales au sol ne soit pas raccordée à l'évacuation des eaux de la ville. Il est donc essentiel de revoir l'ensemble des problèmes affectant cette cour arrière (parking extérieur), notamment pour prévenir d'éventuels sinistres pouvant entraîner une augmentation des frais d'assurance.

De plus, cette cour arrière ayant un impact sur une copropriété voisine, une analyse approfondie des solutions sera nécessaire.

Vote de l'Assemblée Générale sur la mission d'obtention de nouvelles offres et la prise de décision quant aux travaux à réaliser.

## **9. Divers**

Divers points abordés lors de l'assemblée générale.

**Budget prévisionnel 2024 - Montant global : 57 219,02 / Nombre d'appels : 12**

Clés	Montant
0001 - Millièmes	36 315,00
0002 - Unité	0,00
0004 - Poubelles	2 930,00
0005 - entrée/sortie poubelles	974,00
0006 - Avances	0,00
0007 - Reprise consommation Exercice 2022	0,00
0008 - Reprise consommation Exercice 2023	17 000,00

Lots	Répartition	Quote part
<b>C6244 - Madame - Monsieur</b>		
<b>7 - CAVE</b>	-	<b>6,00</b>
0001 - Millièmes	1,9900 / 1 000,0000	6,00
<b>24 - PARKING INT.</b>	-	<b>9,00</b>
0001 - Millièmes	2,9900 / 1 000,0000	9,00
<b>36 - APPARTEMENT</b>	-	<b>267,00</b>
0001 - Millièmes	66,5600 / 1 000,0000	201,00
0002 - Unité	1,0000 / 15,0000	0,00
0004 - Poubelles	120,0000 / 2 160,0000	14,00
0006 - Avances	207,8300 / 3 165,4100	0,00
0007 - Reprise consommation Exercice 2022	1 355,1200 / 22 809,6300	0,00
0008 - Reprise consommation Exercice 2023	740,8200 / 20 148,2300	52,00
<b>Totaux</b>	-	<b>282,00</b>

**0244 - COLONIA (S0000244)**

 125, RUE DE HOLLERICH  
 L-1741 HOLLERICH

**Charges communes**

Désignation	Millièmes	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 24 PARKING INT. (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
<b>0001 - Millièmes</b>	<b>2.9900 / 1000.0000</b>	<b>90 877,09</b>	<b>271,68</b>	<b>47,04</b>
6021 - Electricité parties communes	2.9900 / 1000.0000	491,03	1,44	1,44
603 - Décompte chauffage et eau	2.9900 / 1000.0000	0,00	0,01	0,01
6031 - Chauffage	2.9900 / 1000.0000	0,00	0,02	0,02
6032 - Eau	2.9900 / 1000.0000	0,00	-0,01	-0,01
608 - Taxe de scellement des sols	2.9900 / 1000.0000	472,56	1,41	1,41
61111 - Contrat entretien ascenseur	2.9900 / 1000.0000	4 245,93	12,70	12,70
61141 - Contrôle des installations sanitaires et chauffage	2.9900 / 1000.0000	1 712,62	5,12	5,12
61151 - Nettoyage bâtiment selon contrat	2.9900 / 1000.0000	3 808,20	11,39	11,39
611641 - Entretien porte de garage	2.9900 / 1000.0000	1 373,80	4,11	4,11
61178 - Entretien général	2.9900 / 1000.0000	3 632,98	10,85	10,85
613111 - Honoraire de Syndic administratif	2.9900 / 1000.0000	5 512,51	16,50	0,00
613114 - Frais de bureau	2.9900 / 1000.0000	0,00	0,02	0,00
614 - Primes d'assurance	2.9900 / 1000.0000	4 279,04	12,79	0,00
651 - Frais bancaires	2.9900 / 1000.0000	61,83	0,12	0,00
6688 - Autres charges exceptionnelles diverses	2.9900 / 1000.0000	65 286,59	195,21	0,00
<b>0004 - Poubelles</b>		<b>2 883,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
61156 - Poubelles		2 883,85	0,00	0,00
<b>Total Lot 24</b>		<b>93 760,94</b>	<b>271,68</b>	<b>47,04</b>
<b>Lot : 36 APPARTEMENT (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
<b>0001 - Millièmes</b>	<b>66.5600 / 1000.0000</b>	<b>90 877,09</b>	<b>6 048,73</b>	<b>1,047,47</b>
6021 - Electricité parties communes	66.5600 / 1000.0000	491,03	32,65	32,65
603 - Décompte chauffage et eau	66.5600 / 1000.0000	0,00	0,00	0,00
6031 - Chauffage	66.5600 / 1000.0000	0,00	0,00	0,00
6032 - Eau	66.5600 / 1000.0000	0,00	-0,01	-0,01
608 - Taxe de scellement des sols	66.5600 / 1000.0000	472,56	31,45	31,45
61111 - Contrat entretien ascenseur	66.5600 / 1000.0000	4 245,93	282,62	282,62
61141 - Contrôle des installations sanitaires et chauffage	66.5600 / 1000.0000	1 712,62	114,00	114,00
61151 - Nettoyage bâtiment selon contrat	66.5600 / 1000.0000	3 808,20	253,50	253,50
611641 - Entretien porte de garage	66.5600 / 1000.0000	1 373,80	91,44	91,44
61178 - Entretien général	66.5600 / 1000.0000	3 632,98	241,82	241,82
613111 - Honoraire de Syndic administratif	66.5600 / 1000.0000	5 512,51	366,90	0,00
613114 - Frais de bureau	66.5600 / 1000.0000	0,00	-0,01	0,00
614 - Primes d'assurance	66.5600 / 1000.0000	4 279,04	284,81	0,00
651 - Frais bancaires	66.5600 / 1000.0000	61,83	4,08	0,00
6688 - Autres charges exceptionnelles diverses	66.5600 / 1000.0000	65 286,59	4 345,48	0,00

Désignation	Millièmes	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>0004 - Poubelles</b>	<b>120.0000 / 2160.0000</b>	<b>2 883,85</b>	<b>160,22</b>	<b>160,22</b>
61156 - Poubelles	120.0000 / 2160.0000	2 883,85	160,22	160,22
<b>Total Lot 36</b>		<b>93 760,94</b>	<b>6 208,95</b>	<b>1 207,69</b>
<b>Lot : 7 CAVE (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
<b>0001 - Millièmes</b>	<b>1.9900 / 1000.0000</b>	<b>90 877,09</b>	<b>180,93</b>	<b>31,36</b>
6021 - Electricité parties communes	1.9900 / 1000.0000	491,03	1,07	1,07
603 - Décompte chauffage et eau	1.9900 / 1000.0000	0,00	0,01	0,01
6031 - Chauffage	1.9900 / 1000.0000	0,00	-0,05	-0,05
6032 - Eau	1.9900 / 1000.0000	0,00	0,00	0,00
608 - Taxe de scellement des sols	1.9900 / 1000.0000	472,56	0,95	0,95
61111 - Contrat entretien ascenseur	1.9900 / 1000.0000	4 245,93	8,45	8,45
61141 - Contrôle des installations sanitaires et chauffage	1.9900 / 1000.0000	1 712,62	3,42	3,42
61151 - Nettoyage bâtiment selon contrat	1.9900 / 1000.0000	3 808,20	7,57	7,57
611641 - Entretien porte de garage	1.9900 / 1000.0000	1 373,80	2,71	2,71
61178 - Entretien général	1.9900 / 1000.0000	3 632,98	7,23	7,23
613111 - Honoraire de Syndic administratif	1.9900 / 1000.0000	5 512,51	10,94	0,00
613114 - Frais de bureau	1.9900 / 1000.0000	0,00	-0,06	0,00
614 - Primes d'assurance	1.9900 / 1000.0000	4 279,04	8,53	0,00
651 - Frais bancaires	1.9900 / 1000.0000	61,83	0,24	0,00
6688 - Autres charges exceptionnelles diverses	1.9900 / 1000.0000	65 286,59	129,92	0,00
<b>0004 - Poubelles</b>		<b>2 883,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
61156 - Poubelles		2 883,85	0,00	0,00
<b>Total Lot 7</b>		<b>93 760,94</b>	<b>180,93</b>	<b>31,36</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>93 760,94</b>	<b>6 661,56</b>	<b>1 286,09</b>

## Consommations

Désignation	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 36 ( APPARTEMENT )</b>		
603 - Décompte chauffage et eau (l. fin 740,82 - l. déb. 0,00) x 1,00€ = 740,82€	740,82	740,82
<b>Total Lot 36</b>	<b>740,82</b>	<b>740,82</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>740,82</b>	<b>740,82</b>

## Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	113 909,17	7 402,38	2 026,91
Charges privatives	0,00	0,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>113 909,17</b>	<b>7 402,38</b>	<b>2 026,91</b>

## Votre situation de compte au 31/12/2023

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		<b>Solde reporté au 01/01/2023</b>	<b>8 798,53</b>	<b>0,00</b>
06/01/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
07/02/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
07/03/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
06/04/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
08/05/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
22/05/2023	FIN	Votre paiement	0,00	2 769,31
06/06/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
06/07/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
04/08/2023	FIN	Votre paiement	0,00	1 224,42
08/08/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
22/08/2023	FIN	Votre paiement	0,00	1 390,08
06/09/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
20/09/2023	FIN	Votre paiement	0,00	4 589,37
06/10/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
07/11/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
06/12/2023	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
31/12/2023	VEN	Annulation AF "réfection façade" de 2022 (Décembre 2023)	0,00	3 988,82
31/12/2023	OD	Votre Décompte	7 402,38	0,00
<b>Totaux</b>			<b>16 200,91</b>	<b>16 962,00</b>
<b>Solde créditeur au 31/12/2023</b>				<b>761,09</b>

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de **761,09 €**

**En cas de questions**

veuillez contacter :

Syndicat des Copropriétaires  
RESIDENCE COLONIA  
C/O ALPHA GEST SARL  
RUE SANGENBERG 1  
5850 HOWALD

ista Luxembourg S.à r.l.  
23, rue des Bruyères · 1274 Howald  
Postfach 1201 · 1012 Luxembourg  
www.ista.lu / ista@ista.lu

Country-Manager:  
Joachim Colles

R.C.S. Luxembourg B209.080  
LU 299 116 76  
2016 2445 899

RESIDENCE COLONIA C/O ALPHA GEST SARL | RUE SANGENBERG 1 | 5850 HOWALD

M/Mme/Mlle/Société

1/4



Page

## Décompte individuel Frais de chauffage et accessoires

### 1. Vos coordonnées

➔ Immeuble / occupant

N° interne de la gérance	Apte 36
Étage	1ER ET.3
Immeuble	RUE DE HOLLERICH 123 1741 LUXEMBOURG
Date d'établissement	16.10.2024
Période de décompte	01.01.2023 - 31.12.2023

ⓘ

Pour toute question concernant ce décompte, ces renseignements permettent d'identifier rapidement votre appartement.



### Votre décompte Brut

Vos frais totaux 740,82 €

### 2. Vos unités relevées et de consommation

N° cour.	Local	N° de l'appareil	Unités	NOUVELLE - valeur relevée	ANCIENNE = valeur relevée	Différence x	Facteur de conversion	Consommation
Répartiteurs								
01/0	W	903550589	unités	204,00 -	0,00 =	204,00 x	1,050 =	214,20
02/0	S	903550572	unités	37,00 -	0,00 =	37,00 x	0,825 =	30,53
03/0	S	903550626	unités	838,00 -	0,00 =	838,00 x	0,975 =	817,05
04/0	D	903550633	unités	21,00 -	0,00 =	21,00 x	0,500 =	10,50
Unités consommées (avec facteur de conversion)								1.072,28
Total des unités pour la période 1.01.23 - 31.12.23								1.072,28
Compteur eau chaude								
01/0	B	0962839	m³	643,12 -	643,12	=		0,00
Unités consommées								0,00
Total des unités pour la période 1.01.23 - 31.12.23								0,00
Compteur eau froide								
02/0	TH	7018368	m³	1.060,68 -	1.026,13	=		34,55
Unités consommées								34,55
Total des unités pour la période 1.01.23 - 31.12.23								34,55

1) Les valeurs relevées sur les calorimètres sont converties en unités de consommation en fonction d'un facteur de conversion (FC). Ce facteur est calculé par rapport à la valeur calorifique du radiateur y relatif. La valeur tient compte du type, du modèle et des dimensions du radiateur.

**En cas de questions**  
veuillez contacter :

Syndicat des Copropriétaires  
RESIDENCE COLONIA  
C/O ALPHA GEST SARL  
RUE SANGENBERG 1  
5850 HOWALD

**Décompte individuel Frais de chauffage et accessoires - Vos coordonnées**

**Immeuble / occupant**

Nom	
N° interne de la gérance	Apte 36
Date d'établissement	16.10.2024
Période de décompte	01.01.2023 - 31.12.2023

Page

2/4



**3. Relevé des frais totaux**

**Brut**

Types des frais	Date	Quantité Unité	Montant net	Montant total
Frais de combustible				
facture	01.01.2023	14.116 m <sup>3</sup>	13.257,44 €	
Somme des frais de combustible		14.116 m <sup>3</sup>		13.257,44 €
Frais accessoires de l'immeuble				
électr. force motr.	01.01.2023		163,67 €	
frais ista			695,52 €	
Somme des frais supplémentaires de chauffage				859,19 €
Total des frais (frais de combustible et accessoires)				14.116,63 €
Somme des frais annexes de l'immeuble				6.031,60 €
➔ Frais totaux de l'immeuble				20.148,23 €



Vous trouvez ici tous les frais de immeuble transmis par le propriétaire/gérant de l'immeuble

**4. Évaluation des frais de chauffage et de l'échauffement de l'eau chaude**

**Formule pour la détermination de la consommation de combustible pour l'échauffement de l'eau chaude:**

$$B = c \times V \times (t_w - 10) / H_u$$

$$B = 2,5 \times 289,58 \text{ m}^3 \times (50^\circ\text{C} - 10) / 10,00$$

$$B = 2.896 \text{ m}^3$$

$$B = 20,5\% \text{ de la consommation totale}$$

B = consommation de combustible pour l'échauffement de l'eau chaude  
 10 = température moy de l'eau froide  
 c = Constante  
 V = Consommation d'eau chaude.  
 tw = température moy de l'eau chaude  
 Hu = valeur énergétique du combustible



Les frais d'échauffement de l'eau sont déterminées par rapport aux m<sup>3</sup> d'eau consommée resp. aux kwh du compteur de chaleur. Les frais de chauffage résultent de la différence des frais de l'installation de chauffage et ceux de l'échauffement de l'eau chaude.

	Frais des frais x Part de l'eau chaude / combustible = de chauffage	Part de l'eau chaude dans le total des coûts de chauffage et de l'échauffement de l'eau chaude
➔	14.116,63 € x 20,5 % =	2.893,91 € Brut
Évaluation des frais de chauffage	Brut	
Frais de l'installation de chauffage	14.116,63 €	
Part des frais pour l'échauffement de l'eau chaude	- 2.893,91 €	
Part des frais de chauffage	= 11.222,72 €	

**En cas de questions**  
veuillez contacter :

Syndicat des Copropriétaires  
RESIDENCE COLONIA  
C/O ALPHA GEST SARL  
RUE SANGENBERG 1  
5850 HOWALD

**Décompte individuel Frais de chauffage et accessoires - Vos coordonnées**

**Immeuble / occupant**

Nom \_\_\_\_\_  
N° interne de la gérance \_\_\_\_\_ Apte 36  
Date d'établissement \_\_\_\_\_ 16.10.2024  
Période de décompte \_\_\_\_\_ 01.01.2023 - 31.12.2023

Page

3/4



**5. Répartition des frais totaux**

**Brut**

Types des frais	Montant : Total des unités de = total l'immeuble	Prix x Vos unités = unitaire	vos frais
Frais de chauffage et d'échauffement de l'eau chaude.	14.116,63 €		
Frais de chauffage	11.222,72 €		
dont			
30% fr.de base chauffage	3.366,82 € : 899,04 m <sup>2</sup> surf.habit. =	3,744906 € x 66,56 =	249,26 €
70% frais consom.chauff.	7.855,90 € : 41.182,76 unités c.à éva =	0,190757 € x 1.072,28 =	204,55 €
Frais d'eau chaude	2.893,91 €		
dont			
30% fr. base eau chaude	868,17 € : 899,04 m <sup>2</sup> surf.habit. =	0,965663 € x 66,56 =	64,27 €
70% fr. consomm. eau ch.	2.025,74 € : 289,58 m <sup>3</sup> eau chaude =	6,995442 € x 0,00 =	0,00 €
Vos frais de chauffage et d'eau chaude			518,08 €
Frais annexes de l'immeuble	6.031,60 €		
eau froide	5.904,71 € : 944,32 m <sup>3</sup> eau fr./ch. =	6,252870 € x 34,55 =	216,04 €
D'après 01.01.23			
coût app. eau fr.	126,89 € : 654,74 m <sup>3</sup> eau froide =	0,193802 € x 34,55 =	6,70 €
Votre part des frais annexes de l'immeuble			222,74 €
<b>→ Vos frais totaux</b>			<b>740,82 €</b>



Les frais de chauffage resp. de l'eau chaude sont subdivisés comme frais de base et frais de consommation. Les frais de base constituent les frais pour la mise à disposition constante de chaleur ainsi pour les pertes de chaleur de l'installation et sont répartis suivant la surface habitable/millièmes des appartements. Les frais de consommation sont répartis en fonction de la consommation personnelle de chaleur/eau chaude.

**En cas de questions**

veuillez contacter :

Syndicat des Copropriétaires  
RESIDENCE COLONIA  
C/O ALPHA GEST SARL  
RUE SANGENBERG 1  
5850 HOWALD

4/4



Page

**Décompte individuel Frais de chauffage et accessoires - Vos coordonnées**

**Immeuble / occupant**

Nom	
N° interne de la gérance	Apte 36
Date d'établissement	16.10.2024
Période de décompte	01.01.2023 - 31.12.2023

**Explications concernant le décompte**

**Systeme de base**

Le décompte des frais de chauffage / eau chaude et frais annexes est établi d'après les prescriptions sur les frais de chauffe et suivant la convention entre le bailleur et le locataire.

**Relevé des frais totaux**

Le relevé reprend tous les montants des frais de chauffe / eau chaude / annexes de la résidence. La stipulation des différents montants des frais annexes est reprise dans la rubrique 'répartition des frais totaux'.

**Subdivision des frais totaux**

Le montant total par rapport au type des frais est indiqué séparément sous les rubriques frais de chauffage / eau chaude et frais annexes.

**Frais de chauffage:** Ces frais se rapportent sur les frais de chauffage (gaz, fuel, chauffage urbain, énergie renouvelable...) de la résidence. Les frais sont subdivisés entre les frais de base et les frais de consommation. Le pourcentage de la subdivision est repris dans le contrat de base. Les frais de base sont répartis suivant la surface habitable/millièmes des occupants; les frais de consommations sont répartis suivant les unités de consommation.

**Frais eau chaude:** Les frais d'eau chaude se rapportent aux frais d'énergie (gaz, fuel, chauffage urbain, énergie renouvelable...) nécessaire pour l'échauffement de l'eau. Les frais d'eau chaude sont subdivisés entre les frais de base et les frais de consommation. Le pourcentage de la subdivision est repris dans le contrat de base. Les frais de base sont répartis suivant la surface habitable/millièmes des occupants; les frais de consommation sont répartis suivant les unités de consommation.

**Frais annexes:** Cette rubrique reprend les frais annexes dont la répartition a été reprise dans le contrat de base.

**Frais eau froide:** Les frais d'eau froide reprennent les frais d'eau, lesquels ont été facturés par la commune. La répartition se fait suivant l'addition des consommations eau chaude et eau froide de l'occupant; resp. suivant le nombre de personnes par appartement.

**Répartition des frais totaux**

Le 'prix unitaire' est évalué par la division du montant total et le total des unités de l'immeuble y respectives. Le montant 'part de frais' est ensuite évalué en multipliant le 'prix unitaire' avec les unités propres à l'occupant concerné. Le 'montant total' par occupant est le résultat de l'addition de tous les 'part de frais'.

**Estimation des unités de consommation**

Une estimation des frais de consommation est effectuée dans le cas de non-accessibilité de compteurs resp. de compteurs défectueux. Dans une résidence munie de calorimètres à évaporation, il est nécessaire de procéder à une 2ième estimation, après l'échange des ampoules. Conformément à la norme EH835, chaque ampoule est doté d'un excédent de liquide, destiné à compenser l'évaporation liée aux conditions extérieures, appelée communément 'évaporation à froid', qui survient principalement en été. De ce fait, seule la donnée de lecture d'ampoules ayant été changés, peuvent être pris en considération pour le décompte chauffage.

**Changement de locataire/propriétaire en cours de la période de décompte**

Lors d'un changement de locataire/propriétaire, le décompte est établi d'après les dates de sortie/d'entrée communiquées. La période d'occupation est indiquée sur le décompte individuel.

La subdivision des frais de base de chauffage se base sur l'évaluation des degrés-jours par rapport à la période d'occupation. Le tableau des millièmes (degrés-jours) est imprimé en bas de la page. La subdivision des frais de base eau chaude se base sur les jours calendriers par rapport à la période d'occupation. Les frais de consommation chauffage/eau chaude/eau froide sont évalués suivant les lectures intermédiaires resp. les données mensuelles pour les résidences munies de compteurs radiofréquences. Dans le cas de non-disponibilité de ces données, la subdivision des frais de consommation se fait de manière identique à celle des frais de base.

Raumbezeichnung / Code locaux	
AR Abstellraum/Débaras	LB Labor/Laboratoire
AZ Arbeitszimmer/Cabinet de travail	LG Lager/Dépôt
B Bad/Salle de bain	LO Lokal/Local
BU Büro/Bureau	NR Nebenraum/Local annexe
D Dusche/Douche	PR Praxisräume/Cabinet médical
DZ Dachzentrale/Central du toit	S Schlafzimmer/Chambre à coucher
EZ Esszimmer/Salle à manger	SH Sporthalle/salle des sports
F Flur/Couloir	SL Saal/Salle
FZ Fremdenzimmer/Chambre d'amis	T Toilette/Toilette
GA Garage/Garage	TA Tankstelle/Poste d'essence
GR Gewerberaum/Commerce	TH Treppenhaus/Cage d'escalier
HO Hobbyraum/Espace de hobby	UR Umkleideraum/Vestiaire
HR Heizraum/Chaufferie	W Wohnzimmer/Séjour
K Küche/Cuisine	WE Werkstatt/Atelier
KE Keller/Cave	WI Wintergarten/Jardin d'hiver
KI Kinderzimmer/Chambre d'enfant	WK Waschküche/Buanderie
KR Konferenzraum/Salle de conférence	WZ Wartezimmer/Salle d'attente
LA Laden/Magasin	Z Zimmer/Chambre

Gradtaganteitabelle / Tableau des degrés-jours		
Monat / Mois	Monatswert / Valence mensuel	Tageswert / Valence journalière
September/septembre	30	30/30 = 1,00
Oktober/octobre	80	80/31 = 2,58
November/novembre	120	120/30 = 4,00
Dezember/décembre	160	160/31 = 5,16
Januar/janvier	170	170/31 = 5,48
Februar/février	150	150/28 = 5,35
März/mars	130	130/31 = 4,19
April/avril	80	80/30 = 2,66
Mai/mai	40	40/31 = 1,29
Juni/juin	30	
Juli/juillet	31	40/92 = 0,43
August/aout	31	