

Liège, 7 novembre 2017
Projet ACE Retro Fitting

**Pour une gestion efficace des fournisseurs
des copropriétés dont ceux d'énergie**

Vincent Spruytte

Gérant Managimm sprl, syndic

Président Union Francophone des Syndics

Pour une gestion efficace des fournisseurs des copropriétés dont ceux d'énergie

L'article 577-8, §4, 3° à 18°, prévoit toute une série de tâches légales que le syndic doit assumer.

Code Civil article 577-8, §4 14°

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

14° « de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières »

Pour une gestion efficace des fournisseurs des copropriétés dont ceux d'énergie

Les travaux préparatoires de la loi sont clairs sur l'objectif du législateur à cet égard :

- évaluer et remettre en question des contrats de fournitures régulières
- éviter l'enlisement de relations de fournitures non satisfaisantes.

ACP Marius Renard



- *Haemelinckx – 1968*
- *Anderlecht*
- *450 appartements – 27 étages*
- *6000m² surfaces commerciales*
- *Chaufferie centrale*
- *Budget annuel charges ordinaires jusqu'en 2012 1.300.000€*
- *Changement de syndic en octobre 2012*

ACP Marius Renard

Renégociation des contrats par le syndic M :

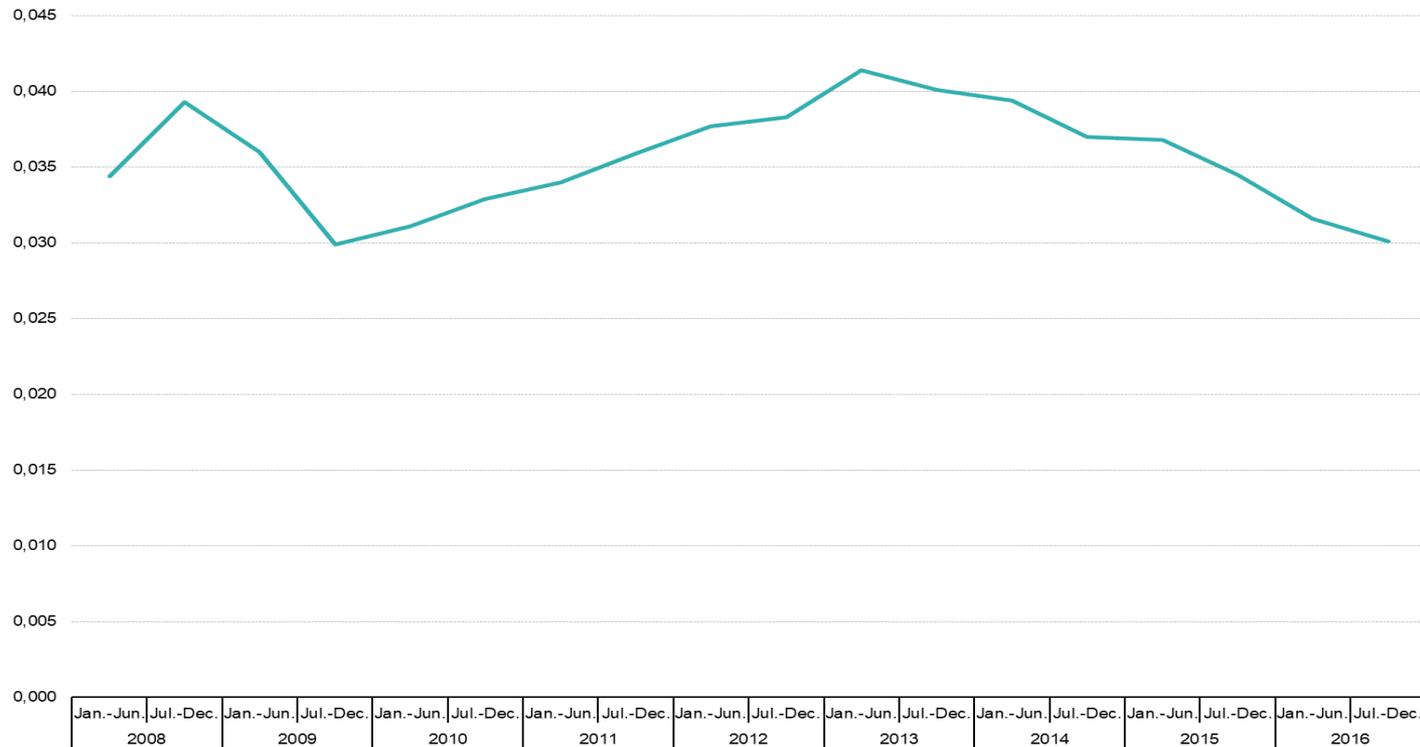
	Compagnie M	Compagnie A	Economie
Assurance	86 751,08 €	66 463,15 €	
Solde annuel favorable			20 287,93 €

	Ascens. S avec Omnium	Ascens. L sans Omnium	Economie
Ascenseurs	115 018,86 €	19 541,50 €	
Solde annuel favorable			95 477,36 €

	Fournisseur E	Fournisseurs L	Economie
Gaz (htva)	37,29€/MWh	25,79€/MWh	77 648,00 €
Electricité (htva)	52,89€/MWh	54,77€/MWh	- 481,28 €
Solde annuel favorable			77 166,72 €

ACP Marius Renard

Evolution prix du kWh gaz



ACP Marius Renard

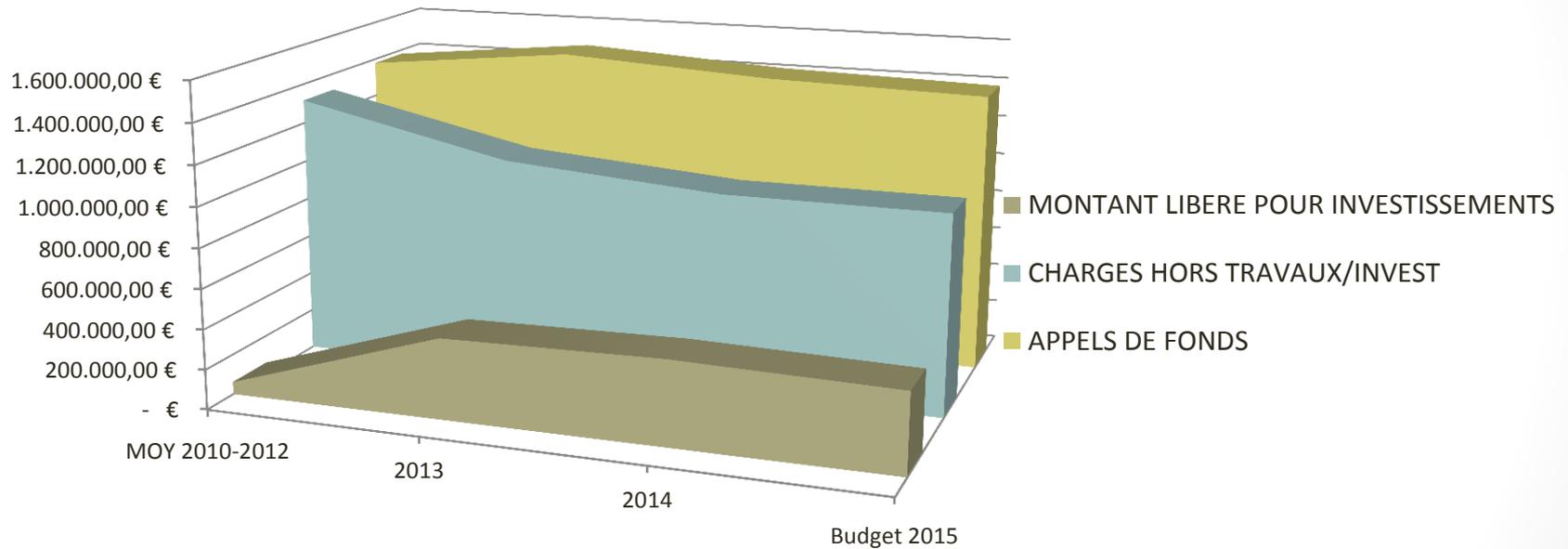
Moyenne des charges courantes sur les 4 derniers exercices du syndic F:

Année	2009	2010	2011	2012	Moyenne
TOTAL	1 411 248,40 €	1 293 242,41 €	1 312 517,26 €	1 250 449,87 €	1 316 864,49 €

Moyenne des charges courantes sur les 3 derniers exercices du syndic M:

2013	2014	2015	2016
1.093.635,09 €	1.044.060,00 €	977.187,54 €	942.018,12 €
-17%	-21%	-26%	-29%

ACP Marius Renard



ACP Marius Renard

INVESTIR DANS VOTRE BÂTIMENT, VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Enveloppe ;
 1. Communs : toiture, façades, pignons et sous-sols
 2. Privatifs : châssis
2. Techniques ; production de chaud et la distribution

ACP Marius Renard

Techniques ; production de chaud et la distribution

Chaudières atmosphériques
5 x 850Kw

Chaudières à condensation
2 x 800Kw + 2 x 620kW
Brûleurs modulants
Régulation !

Minimiser le chauffage
gratuit en isolant les circuits
de distribution

Comptabilité énergétique !
P. ex. ISTA

Changer les mentalités !

ACP Marius Renard

Mail 07 09 2015

Nous sommes le seul bâtiment du quartier Marius Renard, sans chauffage, les autres ont tous du chauffage, et surtout avec les Syndics précédent nous avons toujours eu du chauffage dans la salle de bain, même au mois de juillet et août...

ACP Marius Renard

Année	Coût du gaz	KWh	Economie
2012	343.797,55 €	6.752.345	-25%
2013	311.016,69 €	6.467.880	
2014	214.454,87 €	5.151.538	
2015	209.903,70 €	5.134.582	
2016	188.341,00 €	5.011.011	

ACP Marius Renard

Conclusions

1. Il y a beaucoup d'argent disponible au sein des copropriétés, il faut tout simplement le libérer...
2. Rendez-vous à tous au salon de la copropriété



Merci pour votre attention.