

**DIRECTIVES**

**POUR L'ETABLISSEMENT DU DECOMPTE ANNUEL  
DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE  
POUR LE CANTON DE FRIBOURG**

---

1. FORME DU DECOMPTE ANNUEL DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

- 1.1 Sauf dispositions contraires contenues dans le contrat de bail ou dans la convention de chauffage, les présentes directives sont applicables. Le décompte annuel de chauffage et eau chaude contient exclusivement les éléments énumérés dans le modèle annexé (annexe 1).
- 1.2 Il est établi en portant en compte les recettes et les dépenses d'une période annuelle de chauffage qui commence le 1er octobre d'une année et se termine le 30 septembre de l'année suivante.

2. COUT DE L'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

- 2.1 En présence d'un compteur des services fournisseurs d'électricité enregistrant uniquement la consommation effective de l'énergie électrique des pompes, brûleurs et autres appareils faisant partie de l'installation de chauffage, le montant de la facture du fournisseur sera porté en compte, y compris la location du ou des compteurs.
- 2.2 En présence d'un sous-compteur dont la consommation enregistrée ne fait pas l'objet d'une facturation séparée, les kWh seront comptés au prix moyen du courant électrique des locaux communs et des appareils collectifs utilisés.
- 2.3 En l'absence de compteurs ad hoc, le barème auxiliaire appliqué sera celui figurant dans l'annexe 2.
- 2.4 Si le bailleur refuse d'appliquer ce barème, il est tenu de facturer l'énergie électrique en fonction de la "puissance installée", conformément au chiffre 2.5.1 ci-après.
- 2.5.1 La "puissance installée" et le coût de l'énergie sont calculés par un spécialiste qui se fondera sur les formules des annexes 3 et 4. Les frais ainsi occasionnés sont supportés par le bailleur si celui-ci opte d'emblée pour cette solution ou si le résultat du calcul est inférieur de plus de 10% au chiffre contesté. Dans les autres cas, ils seront portés dans le décompte de chauffage de l'exercice concerné.
- 2.5.2 Le calcul de la "puissance installée" et du coût de l'énergie (annexes 3 et 4) doit être mis à disposition des locataires.

3. SALAIRE DU CHAUFFEUR

3.1 Les frais de surveillance du chauffage sont calculés sur la base du volume chauffé et du type d'installation, selon le barème suivant :

- a) Chauffage à distance ou au gaz :  
forfait de Fr. 200.- par installation + 4 cts par m3 chauffé
- b) Chauffage au mazout à régulation automatique :  
forfait de Fr. 250.- par installation + 5 cts par m3 chauffé
- c) Chauffage au mazout avec réglage manuel :  
forfait de Fr. 300.- par installation + 7 cts par m3 chauffé
- d) Chauffage au charbon :  
la part afférente au service de la chaufferie est calculée sur la base du combustible brûlé, à raison de Fr. 300.- pour les 10 premières tonnes, plus Fr. 10.- par tonne supplémentaire.

Les forfaits ci-dessus sont indexés à l'indice suisse des prix à la consommation (base février 1986 = 106,4 pts) 33,83

3.2 Ces montants s'entendent toutes charges comprises.

3.3 Lorsque le nombre de m3 de l'immeuble n'est pas connu, les frais de calcul, qui peut être confié à un spécialiste, peuvent être portés dans le décompte de chauffage de l'exercice concerné.

4. ASSURANCES

Seule la part de prime d'assurance responsabilité civile du bâtiment qui se rapporte à la citerne peut figurer dans le décompte annuel.

5. REVISIONS PERIODIQUES

5.1 Le coût des révisions périodiques de la citerne doit être amorti sur le nombre d'années fixé par les prescriptions légales en vigueur. Le détartrage des bouilleurs peut être amorti sur 3 ans et l'ébouage du système de distribution sur 5 ans. Restent réservés les cas où ces travaux sont effectués plus fréquemment.

- 5.2 Il ne peut être constitué ni provision ni compte d'intérêt.
- 5.3 La fourniture et la pose des pièces sont à la charge du bailleur.
- 5.4 Chaque annuité est désignée comme telle dans le décompte de chauffage.
- 5.5 Lorsqu'un contrat d'entretien comprend un prix forfaitaire incluant la fourniture de pièces de rechange ou un échange standard, la part correspondante à la fourniture de ces pièces de rechange ou de l'échange standard ne doit pas être portée en compte.

#### 6. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- 6.1 Lorsque l'installation assure le chauffage des locaux et la fourniture d'eau chaude, les frais sont répartis dans le compte annuel à raison de 76% pour le chauffage et de 24% pour l'eau chaude.
- 6.2 Les frais de chauffage des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, parkings et garages, qui n'ont pas l'eau chaude sont déduits avant la répartition prévue au premier alinéa.
- 6.3 Lorsque les locaux n'ont pas été utilisés toute l'année, l'eau chaude est calculée à raison de 2% et le chauffage à raison de 6,33% ( $1/12^e$  de la part restante) du total annuel par mois d'occupation.
- 6.4 Si l'eau chaude est payée en fonction des données d'un compteur individuel, ou s'il n'y a pas de fourniture d'eau chaude, la répartition mensuelle des frais de chauffage est calculée à raison de 8,33% ( $1/12^e$ ) du total annuel par mois d'occupation.

#### 7. REPARTITION

- 7.1 Lorsque l'immeuble ne comprend que des logements, les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont, à défaut de convention contraire, répartis proportionnellement au volume occupé par chaque locataire.

- 7.2 Lorsqu'il s'agit d'un immeuble mixte (commercial et locatif), une première répartition, basée sur la clef établie par l'installateur, est opérée entre la partie commerciale et la partie locative de l'immeuble.

La répartition des frais de chauffage des logements et de production d'eau chaude est ensuite effectuée comme indiqué sous ch. 7.1.

8. TRAITEMENT DE L'EAU

Le contrat d'entretien de l'installation et les produits adoucisseurs d'eau chauffée ou destinée à être chauffée peuvent être portés en compte, dans les limites d'une consommation annuelle normale.

9. FORME DU DECOMPTE DETAILLE DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Le décompte détaillé des frais de chauffage et eau chaude remis à chaque locataire contient les éléments énumérés dans l'annexe 5.

10. MUTATIONS EN COURS D'EXERCICE

- 10.1 En cas de changement de locataire en dehors des termes contractuels, un décompte peut être établi en tenant compte des données de l'art. 6. Un extrait de ce décompte, sous la forme de l'annexe 7, sera remis au locataire dans les 30 jours dès l'état des lieux de sortie..

- 10.2 Les prix unitaires sont ceux de l'exercice précédent et la part à charge du locataire est majorée d'une taxe d'ajustement de 10% jusqu'à l'établissement du décompte définitif qui sera en tout cas remis au locataire concerné.

11. CHAUFFAGE DES LOCAUX NON LOUES

- 11.1 Les frais de chauffage relatifs aux choses non louées sont à la charge du bailleur.

11.2 Lorsqu'il est prouvé que des locaux non loués n'ont été chauffés que dans la mesure nécessaire pour prévenir des dégâts de gel, le bailleur ne doit prendre à sa charge qu'une partie des frais de chauffage afférents à ces locaux selon la clé usuelle de répartition. Cette part s'élève :

- a) à un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison comprenant deux ou trois logements;
- b) à la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison comprenant quatre à huit logements;
- c) aux deux tiers, lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.

## 12. COMMANDE DE COMBUSTIBLE

Le bailleur veillera à commander le combustible aux conditions aussi favorables que possible pour les locataires. En aucun cas, les prix ne seront supérieurs aux tarifs en vigueur au moment de la commande, soit aux prix-courants de la section fribourgeoise de l'Union Suisse des Négociants en Combustibles.

## 13. FRAIS ADMINISTRATIFS

13.1 Les frais administratifs sont calculés sur le total du décompte de chauffage aux taux suivants :

- 5% lorsque le prix moyen du mazout consommé est inférieur à Fr. 30.- % kg;
- 4% lorsque le prix moyen du mazout se situe entre Fr. 30.01 et Fr. 40.- % kg;
- 3,5% lorsque le prix moyen du mazout se situe entre Fr. 40.01 et Fr. 50.- % kg;
- 3% lorsque le prix moyen du mazout se situe entre Fr. 50.01 et Fr. 60.- % kg;
- 2,5% lorsque le prix moyen du mazout se situe entre Fr. 60.01 et Fr. 80.- % kg;
- 2% lorsque le prix moyen du mazout se situe entre Fr. 80.01 et Fr. 100.- % kg;
- 1,5% lorsque le prix moyen du mazout est supérieur à Fr. 100.- % kg.

13.2 Les ristournes usuelles obtenues en raison de paiements comptants et/ou de commandes groupées sont acquises au bailleur jusqu'à concurrence de Fr. 1.- par cent kilos.

14. CONTROLE DES PIECES JUSTIFICATIVES

Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à compulsier les pièces justificatives au domicile du bailleur ou de son représentant mais en tous les cas dans le canton.

15. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'art. 1.2 ci-dessus n'entrera en vigueur qu'au moment du remplacement des Usages locatifs actuellement en vigueur adoptés par le Cartel syndical fribourgeois (USS) et les Organisations chrétiennes sociales, d'une part, et la Chambre immobilière fribourgeoise, d'autre part.

Ces directives font partie intégrante des "Règles et usages locatifs pour le canton de Fribourg".

Ainsi adopté à Fribourg, en janvier 1988

AFLOCA  
Association fribourgeoise  
des locataires

*F. D. U. L. I.*  
*E. Chatapy*

AFAIRI  
Association fribourgeoise  
des agents immobiliers  
et régisseurs d'immeubles

*[Signature]*  
Chambre immobilière fribourgeoise  
*[Signature]* FFI  
Fédération fribourgeoise immobilière  
*[Signature]*

RECOMPTE DE C	(Période du 1 Immeuble rue	Four		Stoc					Tota	Stoc		/.	Coût	Ener	Abon	Révii	Déta	Ebow	Ramo	Assu	Sala	Trai	Frai	Autr	Tota	Tota
		Date :	.....	.....	.....	.....	.....	.....	de l	.....																

Coût de l'énergie électrique

N. appar.	Tarif de 10 à 25 cts/kWh																															
	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	390	429	468	507	546	585	624	663	702	741	780	819	858	897	936	975	
2	44	48	51	55	59	63	67	71	75	79	83	87	91	95	99	400	440	480	519	559	599	639	679	719	759	799	839	879	919	959	999	
3	65	71	76	82	88	94	100	106	112	118	123	129	135	141	147	409	450	491	531	572	613	654	695	736	777	818	859	900	940	981	1022	
4	79	85	93	101	109	116	124	132	140	147	155	163	171	178	186	418	459	501	543	585	626	668	710	752	793	835	877	919	960	1002	1044	
5	96	106	115	125	134	144	154	163	173	182	192	202	211	221	230	240	426	469	511	554	596	639	682	724	767	809	852	895	937	980	1022	1065
6	114	125	137	148	160	171	182	194	205	217	228	239	251	262	274	285	434	477	521	564	608	651	694	738	781	825	868	911	955	998	1042	1086
7	132	145	158	171	184	197	211	224	237	250	263	276	290	303	316	329	442	486	530	574	618	662	707	751	795	839	883	927	972	1016	1060	1104
8	149	164	179	193	208	223	238	253	268	283	298	312	327	342	357	372	449	494	539	583	628	673	718	763	808	853	898	942	987	1032	1077	1122
9	168	182	199	215	232	248	265	282	298	315	331	348	364	381	397	414	456	501	547	592	638	683	729	775	820	866	911	957	1002	1048	1093	1138
10	182	200	218	237	255	273	291	309	328	346	364	382	400	419	437	455	462	508	554	601	647	693	739	785	832	878	924	970	1016	1063	1109	1155
11	198	218	238	257	277	297	317	337	356	376	396	416	436	455	475	495	468	515	562	608	655	702	749	796	842	889	936	983	1030	1076	1123	1170
12	214	235	256	278	299	320	342	363	384	406	427	449	470	491	513	534	474	521	568	616	663	710	758	805	852	900	947	995	1042	1089	1137	1185
13	229	252	275	297	320	343	366	389	412	435	458	480	503	526	549	572	479	527	575	622	670	718	766	814	862	910	958	1005	1053	1101	1149	1197
14	244	268	292	317	341	365	390	414	438	463	487	512	536	560	585	609	484	532	580	629	677	725	774	822	870	919	967	1016	1064	1112	1161	1209
15	258	284	310	335	361	387	413	439	464	490	516	542	568	593	619	645	488	537	586	634	683	732	781	830	878	927	976	1025	1074	1122	1171	1220
16	272	299	326	354	381	408	435	462	490	517	544	571	598	626	653	680	492	541	590	640	689	738	787	836	886	935	984	1033	1082	1132	1181	1230
17	286	314	343	371	400	428	457	486	514	543	571	600	628	657	685	714	496	545	595	644	694	743	793	843	892	942	991	1041	1090	1140	1189	1239
18	299	329	359	388	418	448	478	508	538	568	598	627	657	687	717	747	499	549	599	649	698	748	798	848	898	948	998	1047	1097	1147	1197	1247
19	312	343	374	405	436	467	499	530	561	592	623	654	686	717	748	779	502	552	602	652	702	752	803	853	903	953	1003	1053	1104	1154	1204	1254
20	324	356	389	421	454	486	518	551	583	616	648	680	713	745	778	810	504	554	605	655	706	756	806	857	907	958	1008	1058	1109	1159	1210	1261
21	334	370	403	437	470	504	538	571	605	638	672	706	739	773	806	840	504	554	605	655	706	756	806	857	907	958	1008	1058	1109	1159	1210	1261
22	348	382	417	452	487	521	556	591	626	660	695	730	765	799	834	869	508	558	609	660	711	761	812	863	914	964	1015	1066	1117	1167	1218	1269
23	359	395	431	466	502	538	574	610	646	682	718	753	789	825	861	897	508	558	609	661	712	763	814	865	916	967	1018	1068	1119	1170	1221	1272
24	370	407	444	480	517	554	591	628	665	702	739	776	813	850	887	924	510	561	612	662	713	764	815	866	917	968	1019	1070	1121	1172	1223	1274
25	380	418	456	494	532	570	608	646	684	722	760	798	836	874	912	950	511	562	613	663	714	765	816	867	918	969	1020	1071	1122	1173	1224	1275

01.03.50 05.02

COUT DE L'ENERGIE ELECTRIQUE

VALEURS FIXES :

Chauffage : pompe principale .... W x 5760 h. = .... kWh  
pompe de circulation .... W x 5760 h. = .... kWh  
électro-vannes .... W x 60 h. = .... kWh  
éclairage du tableau et du local <sup>1)</sup> = .... kWh

Eau chaude : pompe de circulation .... W x 8760 h. = .... kWh

---

Total des valeurs fixes : = .... kWh

VALEURS VARIABLES :

Brûleurs :  $\frac{\text{Total mazout}}{\text{capacité}}$  = h. de marche x W .... = .... kWh

---

Total théorique consommé = .... kWh

Total théorique x Cos (0,75) = kWh à payer = .... kWh

Prix moyen du kWh de l'immeuble : ..... Total = .... Fr.

- 
- 1) jusqu'à 2000 W = 100 kWh  
jusqu'à 4000 W = 200 kWh  
jusqu'à 6000 W = 300 kWh  
jusqu'à 8000 W = 400 kWh  
plus de 8000 W = 500 kWh

