

# RECOMMANDATIONS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU DÉCOMPTE ANNUEL DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

## Préambule

<sup>1</sup> Les présentes recommandations régissent l'établissement du décompte annuel des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, ainsi que leur répartition. Les autres frais accessoires sont régis par le Code des obligations (CO), l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) du 9 mai 1990.

<sup>2</sup> Elles sont applicables aux immeubles sis dans le Canton de Fribourg et complètent le CO et l'OBLF.

<sup>3</sup> Les locataires et propriétaires veillent à l'utilisation rationnelle et économe de toute forme d'énergie. L'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

<sup>4</sup> Le propriétaire informe tout locataire qui en fait la demande, y compris lors des pourparlers pré-contractuels, au sujet du type de combustible utilisé dans l'immeuble.

## CHAPITRE I PRINCIPES

### Article 1 Forme du décompte détaillé et du tableau de répartition

Le décompte détaillé et le tableau de répartition des frais doivent être rédigés en français ou en allemand en fonction du lieu de situation de l'immeuble. Ils doivent contenir tous les renseignements utiles présentés de manière simple, complète et facilement compréhensible.

### Article 2 Contenu du décompte

Le décompte doit contenir les rubriques et indications suivantes :

#### a. Informations générales :

- la situation de l'immeuble,
- le nom et l'adresse du bailleur,
- la période concernée,
- le type de combustible,
- les combustibles stockables et le contenu du réservoir,
- l'étiquette énergétique dans la mesure où la législation cantonale le prévoit
- la puissance de la chaudière installée

#### b. Combustible :

<sup>1</sup> Mazout et autres énergies stockables - pour chaque livraison :

- la date de la commande,
- la date de la livraison,
- le nom du fournisseur,
- les quantités livrées en litres,
- le prix unitaire et le coût effectif payé,
- les quantités en litres et les valeurs des stocks initial et final

- <sup>2</sup> Pour les autres énergies :
- la quantité d'énergie livrée pour l'exercice concerné,
  - le prix unitaire,
  - le nom du fournisseur et le coût effectif payé

**c. Electricité :**

- <sup>1</sup> En cas de forfait :
- le nom du fournisseur,
  - le mode et le détail du calcul
- <sup>2</sup> En présence d'un compteur spécifique :
- le nom du fournisseur,
  - la quantité d'énergie,
  - le tarif unitaire,
  - le coût effectif

**d. Ramonage - pour chaque intervention :**

- le nom de l'entreprise,
- la date de l'intervention,
- le coût effectif

**e. Entretien du brûleur :**

- le nom de l'entreprise,
- le coût effectif,
- la période d'abonnement si elle ne correspond pas à la période du décompte

**f. Révisions périodiques :**

- le nom de l'entreprise,
- le type et la date de l'intervention,
- le coût effectif,
- l'annuité portée en compte

**g. Frais de relevé des compteurs :**

- le nom de l'entreprise,
- le nombre de compteurs,
- le coût unitaire,
- le coût effectif

**h. Frais de surveillance et de maintenance :**

- le type de chauffage,
- le forfait de base,
- le volume chauffé,
- le coût unitaire par m3 chauffé,
- le montant total facturé

**i. Assurance installation chauffage :**

- Le nom de l'assurance

**j. Frais administratifs**

- le forfait de base,
- le nombre d'unités locatives chauffées,
- le coût d'une unité locative,
- le montant total facturé

### Article 3 Contenu du tableau de répartition des frais

<sup>1</sup> Le tableau de répartition des frais fait partie du décompte. Il doit contenir notamment les indications suivantes :

- (1) L'identité de tous les utilisateurs concernés,
- (2) La date d'entrée et de sortie des locaux en cas de changement de locataire en cours d'exercice,
- (3) Les volumes chauffés en m<sup>3</sup>,
- (4) La valeur exacte de l'unité de répartition des frais,
- (5) Le volume consommé par chaque utilisateur lorsque des compteurs individuels d'eau chaude sont installés,
- (6) Les montants facturés à chaque utilisateur pour le chauffage, respectivement pour l'eau chaude

### Article 4 Périodicité

<sup>1</sup> Le décompte annuel de chauffage et d'eau chaude couvre la période du 1er juillet au 30 juin, à moins que le contrat de bail à loyer n'en dispose autrement.

### Article 5 Délai de remise au locataire

<sup>1</sup> Le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de 5 mois dès la date du bouclage des comptes.

<sup>2</sup> Les suppléments et ristournes sont réglés dans les 30 jours dès réception du décompte.

### Article 6 Habitations et locaux non loués

<sup>1</sup> Les frais de chauffage relatifs aux habitations et aux locaux commerciaux non loués sont à la charge du bailleur.

<sup>2</sup> En l'absence d'appareil de contrôle de la consommation thermique individuelle et lorsque le bailleur apporte la preuve que les habitations et locaux commerciaux non loués ont été chauffés exclusivement pour prévenir des dégâts provoqués par le gel, le bailleur prend à sa charge une part des frais de chauffage afférents à ces locaux, selon la clé de répartition suivante :

- (1) un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles,
- (2) la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles,
- (3) deux tiers, lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux

## CHAPITRE II FRAIS RELATIFS AU CHAUFFAGE ET A L'EAU CHAUDE

### Section I Combustible et énergie consommés

#### Article 7 Principes

<sup>1</sup> Les coûts inhérents à la consommation d'énergie pendant l'exercice doivent être portés en compte à concurrence de leurs coûts effectifs.

<sup>2</sup> Lors de la commande, les prix des combustibles ne doivent pas être supérieurs aux prix courants du marché du canton de Fribourg. L'escompte profite aux locataires dans la mesure où le décompte de chauffage est provisionné par les acomptes de chauffage et d'eau chaude.

<sup>3</sup> Les énergies renouvelables dont le coût ne peut être quantifié peuvent faire l'objet de conventions particulières.

#### Article 8 Unités de mesure

<sup>1</sup> Les quantités d'énergie doivent être indiquées :

- (1) en litres, pour le mazout,
- (2) en mégajoules (MJ) ou en kilowattheures (kWh), pour le gaz, le chauffage à distance et l'électricité,
- (3) converties, si possible, en MJ ou en kWh, pour le bois et les autres types d'énergies

#### Article 9 Energies stockables

<sup>1</sup> Le prix de l'énergie en stock en fin d'exercice est calculé sur la base du prix unitaire de la dernière livraison.

<sup>2</sup> Si la quantité d'énergie en stock est supérieure à celle de la dernière livraison, le calcul du stock au moment de l'établissement du décompte est effectué par l'addition de la quantité de la dernière livraison à son coût effectif et le solde au prix unitaire de la livraison précédente et ainsi de suite.

### Section II Energie électrique utilisée pour le fonctionnement des installations

#### Article 10 Définition

<sup>1</sup> L'énergie électrique utilisée pour le fonctionnement des installations est celle nécessaire au bon et efficace fonctionnement des appareils et équipements des installations de chauffage et d'eau chaude, ainsi qu'à sa distribution.

#### Article 11 Méthode de calcul

<sup>1</sup> En présence d'un compteur des services fournisseurs d'électricité enregistrant la consommation effective de l'énergie électrique définie à l'article 10, le montant de la facture du fournisseur sera porté en compte, y compris la location du ou des compteurs.

<sup>2</sup> 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 global moyen du courant électrique des locaux communs et des appareils collectifs utilisés.

<sup>3</sup> En l'absence de compteurs ad hoc, les frais d'électricité sont fixés, conformément à l'annexe 1 des recommandations, en fonction de la puissance de la chaudière et du type d'énergie au prix global moyen du courant électrique mentionné à l'alinéa 2. Il est tenu compte de l'électricité nécessaire à la production d'énergie solaire pour l'eau chaude.

## Section III Frais d'exploitation d'énergies renouvelables

### Article 12 Energies renouvelables

<sup>1</sup> Sont considérées comme énergies renouvelables les autres énergies que le pétrole, le gaz naturel, le gaz de pétrole, le charbon et le nucléaire.

<sup>2</sup> Les frais d'exploitation des énergies renouvelables sont incorporables dans le décompte de chauffage et d'eau chaude.

## Section IV Ramonage

### Article 13 Frais de ramonage

<sup>1</sup> Les frais de ramonage peuvent être portés dans le décompte à concurrence de leurs frais effectifs.

## Section V Révisions périodiques

### Article 14 Définition

<sup>1</sup> Les révisions périodiques sont celles qui concernent, en l'état des connaissances techniques au moment de l'adoption des présentes recommandations, le nettoyage et l'ébouage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le réservoir à mazout y compris, le détartrage et le nettoyage des conduites d'eau chaude, ainsi que le détartrage de l'installation des chauffe-eau et des échangeurs à plaques.

<sup>2</sup> Les frais y relatifs, pour les révisions effectuées et utiles au bon fonctionnement des installations, peuvent être portés dans le décompte comme suit :

- (1) le détartrage des chauffe-eau à 100%,
- (2) la révision des citernes à 100%,
- (3) le détartrage et le nettoyage des conduites d'eau chaude, le nettoyage et l'ébouage de l'installation de chauffage à 70 %

### Article 15 Amortissement

<sup>1</sup> Le coût des révisions doit être amorti sur une période de 3 ans, à l'exception du détartrage des conduites d'eau chaude et de l'ébouage de l'installation de chauffage dont l'amortissement est fixé à 5 ans.

<sup>2</sup> Des circonstances particulières (révisions plus rapprochées) peuvent justifier d'une période d'amortissement plus courte.

## Section VI Relevés, décomptes et entretien des compteurs

### Article 16 Principe

<sup>1</sup> Les frais de relevés et d'entretien des compteurs peuvent être portés en compte, à l'exclusion des frais de remplacement, de réparation et d'amortissement.

### Article 17 Périodicité

<sup>1</sup> La périodicité des relevés des compteurs est fixée à quatre par année au maximum, sous réserve des relevés ad hoc effectués en cas de changement de locataire.

## Section VII Maintenance

### Article 18 Définition

<sup>1</sup> Les frais de maintenance sont les frais de surveillance et de gestion des installations de chauffage et d'eau chaude.

### Article 19 Frais de surveillance (salaire du chauffeur)

<sup>1</sup> Les frais de télégestion et d'autres systèmes de surveillance et de gestion analogues peuvent être portés en compte à leur coût effectif. Ils ne peuvent couvrir que les frais de :

- (1) surveillance et services techniques généraux,
- (2) modification des paramètres à distance,
- (3) relevé hebdomadaire à distance des compteurs d'énergies principaux et sondes de niveaux, communications comprises
- (4) contrôle continu des consommations d'énergies,
- (5) alarmes automatiques de dépassement des consommations cibles

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, les frais de surveillance et de gestion sont forfaitaires et ne peuvent dépasser les montants suivants :

- (1) CHF 100.00 + 4 cts/m<sup>3</sup> pour le chauffage à distance;
- (2) CHF 150.00 + 6 cts/m<sup>3</sup> pour le chauffage au gaz
- (3) CHF 225.00 + 9 cts/m<sup>3</sup> pour le chauffage au mazout;
- (4) l'un des forfaits décrits aux chiffres 1 à 4 ci-dessus doit être choisi en équité pour les autres types de chauffage

## Section VIII Frais administratifs

### Article 20 Définition et montants

<sup>1</sup> Les frais administratifs sont ceux liés à l'établissement du décompte de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des décomptes individuels. Ils sont portés en compte à raison de CHF 260.- par installation de chauffage et CHF 42.- par unité locative.

## Section IX Indexation et TVA

### Article 21 Indexation

<sup>1</sup> Les montants prévus aux articles 19 et 20 des présentes recommandations peuvent être indexés sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) à la fin de chaque période de chauffage, l'indice de base étant celui du 1er juillet 2012.

### Article 22 TVA

<sup>1</sup> Les montants indiqués dans les présentes recommandations s'entendent hors TVA.

<sup>2</sup> La TVA due sur les frais de chauffage et d'eau chaude, au regard de la LTVA, peut être portée dans le décompte.

<sup>3</sup> Si le décompte est établi par un tiers assujéti à la LTVA et que celle-ci est facturée au bailleur, la TVA pour l'établissement du décompte peut être portée en compte.

## Section X Traitement de l'eau

### Article 23 Principe

<sup>1</sup> Le contrat d'entretien et les produits nécessaires au traitement de l'eau sont portés dans le décompte à 100 %.

## CHAPITRE III REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

### Article 24 Décompte individuel de chauffage et d'eau chaude (DIFC)

<sup>1</sup> Le présent chapitre n'est pas applicable aux immeubles équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) selon la législation cantonale sur l'énergie.

### Article 25 Répartition entre frais d'eau chaude et de chauffage (annexe 2)

<sup>1</sup> La quantité d'énergie nécessaire à la production d'eau chaude se détermine en fonction des consommations standardisées rapportées au volume des objets et pondérée en fonction de l'affectation des locaux exprimée en kWh (tableaux 3 et 4 de l'annexe 2).

<sup>2</sup> En présence de compteurs d'eau chaude, la consommation en m<sup>3</sup> est multipliée par l'énergie nécessaire à sa production (tableau 7 de l'annexe 2).

<sup>3</sup> En cas de logements vacants, l'art. 6 des recommandations est applicable.

<sup>4</sup> Si un apport solaire existe, ce dernier est retranché des valeurs calculées selon les alinéas 1 et 2 (tableau 6 de l'annexe 2).

<sup>5</sup> La quantité d'énergie nécessaire au chauffage se détermine en déduisant de la consommation totale, pondérée en fonction du combustible utilisé et exprimée en kWh, l'énergie nécessaire pour la consommation d'eau chaude.

<sup>6</sup> La répartition des frais entre le chauffage et l'eau chaude s'effectue en proportion des quantités déterminées selon les alinéas 1 à 5 du présent article.

## **Article 26 Répartition des frais d'eau chaude**

<sup>1</sup> En l'absence de compteurs, les frais d'eau chaude se répartissent entre objets en fonction du volume chauffé, pondéré par type d'affectation. En cas de changement de locataire durant la période concernée, la répartition des frais s'effectue, par locataire, au prorata temporis.

<sup>2</sup> En présence de compteurs, les frais d'eau chaude se répartissent au prorata de la consommation réelle.

## **Article 27 Répartition des frais de chauffage**

<sup>1</sup> Les frais de chauffage se répartissent entre objets en fonction du volume chauffé.

<sup>2</sup> En cas de changement de locataire durant la saison, la répartition s'effectue, par locataire ou logement vacant, par l'addition des coefficients mensuels concernés (tableau 5 de l'annexe 2).

## **CHAPITRE IV DISPOSITION FINALE**

### **Article 28 Entrée en vigueur**

Les présentes recommandations entrent en vigueur le 1er juillet 2019. Elles sont applicables à partir de la période de chauffage 2019-2020.

Adoption des recommandations par  
 USPI FRIBOURG

Fribourg, le 11 octobre 2018



## Annexe 1

aux recommandations pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude

Calcul des frais d'électricité pour le fonctionnement des installations en l'absence de compteurs (art 11 al. 3 des recommandations)

### Tableau 1 :

Consommations annuelles par types d'énergie en fonction de la puissance de la chaudière:

Type de production	Puissance installée											
	0-29 kW		30-59 kW		60-89 kW		90-119 kW		120-149 kW		150-180 kW	
Mazout	1578	kWh	1972	kWh	2666	kWh	3342	kWh	4238	kWh	5134	kWh
Gaz	1391	kWh	1880	kWh	2413	kWh	2913	kWh	3435	kWh	4001	kWh
CAD (1)	1204	kWh	1660	kWh	2116	kWh	2572	kWh	3028	kWh	3484	kWh
Bois (2)	2170	kWh	2782	kWh	3394	kWh	4366	kWh	5878	kWh	7120	kWh
PAC (3)	762	kWh	1302	kWh	1842	kWh	2382	kWh	2922	kWh	3462	kWh

- (1) CAD = chauffage à distance ; les chiffres mentionnés dans les colonnes de la puissance installée correspondent à ceux de la puissance de l'échangeur.
- (2) BOIS = coupé, granulés, plaquettes
- (3) PAC = pompe à chaleur ; l'énergie nécessaire au fonctionnement de la pompe à chaleur nécessite un compteur ad hoc ; il sera tenu compte de l'énergie prévue dans le tableau uniquement dans les cas exceptionnels où l'électricité nécessaire aux pompes de circulation n'est pas branchée sur le compteur.

### Tableau 2 :

En cas de présence de panneaux solaires, la consommation électrique nécessaire pour le système solaire est déterminée selon le tableau ci-dessous en fonction de la surface des panneaux. Le chiffre ainsi déterminé doit être ajouté au résultat du tableau 1.

Surface panneaux	0-19 m <sup>2</sup>	20-39 m <sup>2</sup>	40-59 m <sup>2</sup>	60-79 m <sup>2</sup>	80-100 m <sup>2</sup>
Supplément kWh	85 kWh	100 kWh	135 kWh	150 kWh	185 kWh

### Remarque :

Si un changement du type d'énergie intervient durant la période de calcul des frais de chauffage, les frais de consommation électrique seront calculés au pro rata temporis des énergies utilisées.

## Exemple de l'annexe 1

Immeuble :	Grand-Rue 12 - 1618 Châtel-St-Denis
Période	01.07.2015 - 30.06.2016

### Données de base

Combustible utilisé :	gaz
Puissance de la chaudière :	95 kW
Surface des panneaux solaires thermiques installés :	20 m <sup>2</sup>

### Tarif déterminant de la période

Frais totaux d'électricité des communs pour la période (TIC)		3'009.20	CHF	(a)
Quantité d'électricité consommée par les communs pendant la période :		9770	kWh	(b)
Coût kWh (a/b)	$(3009.20 / 9770)$	0.308	CHF/kWh	(c)

### Consommation théorique de la période

Consommation électrique de la chaufferie, selon tableau 1:		2'913	kWh	(d)
Supplément pour panneaux solaires, selon tableau 2 :		100	kWh	(e)
Total de la consommation électrique théorique : (d+e)	$(2913 + 100)$	3'013	kWh	(f)

Coût de l'électricité du chauffage pouvant être portée en compte (c x f)  $(0.308 \times 3013)$  CHF 928.00

## Annexe 2

aux recommandations de chauffage pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude

Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude (art. 25 à 27 des recommandations)

### Tableau 3 :

Besoins théoriques d'eau chaude selon le type d'occupation

Code	Type d'occupation	kWh/m <sup>3</sup> /an
H	habitat	8.03
C	commerce, bureau	2.68
R	restauration	21.37
D	dépôt	0.55

### Tableau 4 :

Pouvoir calorifique des combustibles

Code	Combustible	Pouvoir calorifique	Rendement	Pouvoir calorifique corrigé	Combustible
M	Mazout	9.74	0.9	8.766	kWh/l
G	Gaz	1	0.9	0.9	kWh/kWh
CAD	Chauffage à distance	1	0.95	0.95	kWh/kWh
B1	Bois en kg	4.9	0.85	4.16	kWh/Kg
B2	Bois en bûche en m <sup>3</sup>	1722	0.75	1291	kWh/m <sup>3</sup>
PAC	Pompe à chaleur	1	2.6	2.8	kWh/kWh

### Tableau 5 :

Répartition des frais de chauffage selon les mois (art. 27)

Mois	%	Mois	%	Mois	%	Total
Juillet	0%	Novembre	13%	Mars	14%	
Août	0%	Décembre	18%	Avril	8%	
Septembre	2%	Janvier	18%	Mai	4%	
Octobre	8%	Février	15%	Juin	0%	100 %

### Tableau 6 :

Apport d'énergie théorique fournie par m<sup>2</sup> de panneau solaire

400 kWh par m<sup>2</sup> et par an

### Tableau 7 :

Energie nécessaire en kWh pour chauffer 1m<sup>3</sup> d'eau chaude

60 kWh par m<sup>3</sup>

## Exemple de l'annexe 2

### Remarque:

L'exemple ci-dessous est applicable uniquement si l'immeuble n'est pas équipé de compteurs d'eau chaude.

En présence de compteurs d'eau chaude, on détermine les besoins d'énergie pour l'ecs (5), en remplaçant le tableau ci-dessous par la consommation totale d'eau chaude multipliée par 60 kWh/m<sup>3</sup>.

Immeuble	Grand-Rue 12 - 1618 Châtel-St-Denis
Période	01.07.2015 - 30.06.2016

Liste des objets, occupants, périodes d'occupation et besoins théoriques en eau chaude sanitaire (ecs) :

N°	Etage	Volume (m <sup>3</sup> )	Type d'occupation	Nom, prénom	Entrée	Sortie	Taux d'occupation (pour ecs) (a)	Besoins ecs kWh/m <sup>3</sup> /an (b)	Besoins ecs (kWh) (c)
1	rg	100.8	C	Bureau Chappeley			100.00%	2.68	270.144
2	rc	197.9	H	Colliard Alice			100.00%	8.03	1'589.137
3	rd	196.4	H	Despond Marcel			100.00%	8.03	1'577.092
4	1g	197.9	H	Karth Nicolas			100.00%	8.03	1'589.137
5	1c	137.1	H	Dousse Marie	01.07.2015	31.10.2015	33.33%	8,03	366.971
5	1c	137.1	H	Vacant	01.11.2015	30.11.2015	8.33%	0.00	0.000
5	1c	137.1	H	Deillon Philippe	01.12.2015	30.06.2016	58.33%	8.03	642.199
6	1d	197.9	H	Pythoh Luc			100.00%	8.03	1'589.137
7	2g	197.9	H	Pachoud Henri			100.00%	8.03	1'589.137
8	2c	137.1	H	Panchaud Michèle			100.00%	8.03	1'100.913
9	2d	197.9	H	Richoz Gisèle			100.00%	8.03	1'589.137
10	3g	197.9	H	Repond Louis	01.07.2015	31.05.2016	91.67%	8.03	1'456.709
10	3g	197.9	H	Olat Luis	01.06.2016	30.06.2016	8.33%	8.03	132.428
11	3c	197.9	H	Lopez. Maria			100%	8.03	1'589.137
12	3d	137.1	H	Peixoto Rui			100%	8.03	1'100.913
		2'093.8						(5)	16'182.191

(a) Taux d'occupation au prorata de l'occupation des locaux par rapport à la saison entière

(b) Selon tableau 3

(c) Volume x taux d'occupation x besoins ecs

Besoin en eau chaude sanitaire (ecs) en kWh		16'182 (5)
Surface de panneaux solaires thermiques installés	2.5 m <sup>2</sup>	
Apports spécifiques apportés par le solaire thermique (400 kWh/m <sup>2</sup> /an) (tableau 4)		- 1'000 kWh
Besoin d'énergie achetée pour l'ecs (16'175.932 kWh - 1'000 kWh)		15'182 (6)
Quantité totale de combustible consommé (chauffage + ecs)	14'648 litres	
Quantité de combustible consommé convertie en kWh (selon tableau 4)	14'648 x 8.766 kWh/litres	128'404 kWh (7)

Répartition des frais	chauffage ((6-7)/7)	(128'404 - 15'182) / 128'404	88.18%
	eau chaude sanitaire (ecs) (6/7)	15'182 / 128'404	11.82%

Frais totaux de chauffage et d'eau chaude			CHF	15'066.35
Frais de chauffage	CHF	15'066.35 x 88.18% =	CHF	13'284.94
Frais d'eau chaude	CHF	15'066.35 x 11.82% =	CHF	1'781.41