

DIRECTIVES POUR L'ÉTABLISSEMENT DU DECOMPTE ANNUEL DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

Préambule

¹ Les présentes directives 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 et les articles 28 et suivants des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV).

² Elles sont applicables aux immeubles sis dans le Canton de Vaud et complètent le CO, l'OBLF, ainsi que les RULV.

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

⁴ Le propriétaire informe tout locataire qui en fait la demande, y compris lors des pourparlers précontractuels, au sujet du type de combustible utilisé dans l'immeuble.

CHAPITRE I PRINCIPES

Article 1 Forme du décompte détaillé et du tableau de répartition

¹ Le décompte détaillé et le tableau de répartition des frais doivent être rédigés en français. Ils doivent contenir tous les renseignements utiles présentés de manière simple, complète et facilement compréhensible.

Art. 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,
- la puissance de la chaudière installée,
- les combustibles stockables et le contenu du réservoir,
- l'étiquette énergétique dans la mesure où la législation cantonale le prévoit

b. Combustible :

- ¹ 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

² 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 :

¹ En cas de forfait :

- le nom du fournisseur,
- le mode et le détail du calcul

² 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. 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

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

- a. L'identité de tous les utilisateurs concernés ;
- b. La date d'entrée et de sortie des locaux en cas de changement de locataire en cours d'exercice ;
- c. Les volumes chauffés en m³ ;
- d. La valeur exacte de l'unité de répartition des frais ;
- e. Le volume consommé par chaque utilisateur lorsque des compteurs individuels d'eau chaude sont installés ;
- f. Les montants facturés à chaque utilisateur pour le chauffage, respectivement pour l'eau chaude.

Article 4 Périodicité

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

Article 5 Délai de remise au locataire

¹ 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.

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

Article 6 Habitations et locaux non loués

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

² 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 :

- a. un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles ;
- b. la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles ;
- c. 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 1 Combustible et énergie consommés

Article 7 Principes

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

² Lors de la commande, les prix des combustibles ne doivent pas être supérieurs aux prix courants des associations régionales des négociants du Canton de Vaud. L'escompte profite aux locataires dans la mesure où le décompte de chauffage est provisionné par les acomptes de chauffage et d'eau chaude.

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

Article 8 Unités de mesure

¹ Les quantités d'énergie doivent être indiquées :

- a. en litres, pour le mazout ;
- b. en mégajoules (MJ) ou en kilowattheures (kWh), pour le gaz, le chauffage à distance et l'électricité ;
- c. converties, si possible, en MJ ou en kWh, pour le bois et les autres types d'énergies.

Article 9 Energies stockables

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

² 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 2 Energie électrique utilisée pour le fonctionnement des installations

Article 10 Définition

¹ 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

¹ 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.

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 global moyen du courant électrique des locaux communs et des appareils collectifs utilisés.

³ En l'absence de compteurs ad hoc, les frais d'électricité sont fixés, conformément à l'annexe 1 des directives, 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**

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

² 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**

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

Section V *Révisions périodiques*

Article 14 **Définition**

¹ Les révisions périodiques sont celles qui concernent, en l'état des connaissances techniques au moment de l'adoption des présentes directives, 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.

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

- a) le détartrage des chauffe-eau à 100%,
- b) la révision des citernes à 100%,
- c) 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**

¹ 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.

² 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

¹ 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

¹ 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

¹ 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)

¹ 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 :

- a) surveillance et services techniques généraux ;
- b) modification des paramètres à distance ;
- c) relevé hebdomadaire à distance des compteurs d'énergies principaux et sondes de niveaux, communications comprises ;
- d) contrôle continu des consommations d'énergies ;
- e) alarmes automatiques de dépassement des consommations cibles.

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

- a. CHF 100.00 + 4 cts/m³ pour le chauffage à distance ;
- b. CHF 150.00 + 6 cts/m³ pour le chauffage au gaz ;
- c. CHF 225.00 + 9 cts/m³ pour le chauffage au mazout ;
- d. l'un des forfaits décrits aux lettres a à c ci-dessus doit être choisi en équité pour les autres types de chauffage.

Section VIII Frais administratifs

Article 20 Définition et montants

¹ 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**

¹ Les montants prévus aux articles 19 et 20 des présentes directives 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 1^{er} juillet 2012.

Article 22 **TVA**

¹ Les montants indiqués dans les présentes directives s'entendent hors TVA.

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

³ Si le décompte est établi par un tiers assujetti 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**

¹ Le contrat d'entretien et les produits nécessaires au traitement de l'eau sont portés dans le décompte à 100 % lorsque la dureté de l'eau, selon la carte de la dureté par commune publiée par le Laboratoire cantonal, est supérieure à 30 ° F et à 50 % lorsque la dureté est égale ou inférieure à 30 ° F. La limite supérieure est prise en compte lorsque la dureté de l'eau comprend des variations entre la limite inférieure et la limite supérieure.

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

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

¹ 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)**

¹ 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).

² En présence de compteurs d'eau chaude, la consommation en m³ est multipliée par l'énergie nécessaire à sa production (tableau 7 de l'annexe 2).

³ En cas de logements vacants, l'art. 6 des directives est applicable.

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

⁵ 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.

⁶ 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

¹ 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.

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

Article 27 Répartition des frais de chauffage

¹ Les frais de chauffage se répartissent entre objets en fonction du volume chauffé.

² 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 directives entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2012. Elles sont applicables à partir de la période de chauffage 2012 - 2013.

Adoption des directives par les **associations des locataires** membres de la Commission paritaire en matière de bail à loyer lors des négociations des présentes directives

Lausanne, le 2 juillet 2012

ASLOCA-Vaud

Madame Anne Baehler Bech
Secrétaire cantonale



Monsieur César Montalto
Président



Union Syndicale Vaudoise

Madame Valérie Perrin
Vice-présidente



Adoption des directives par les **associations des bailleurs** membres de la Commission paritaire en matière de bail à loyer lors des négociations des présentes directives

Lausanne, le 2 juillet 2012

Chambre Vaudoise Immobilière

Monsieur Lucien Masméjan
Président

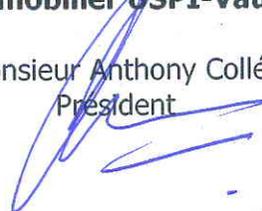


Monsieur Olivier Feller
Directeur



Union Suisse des professionnels de l'immobilier USPI-Vaud

Monsieur Anthony Collé
Président



Monsieur Frédéric Dovat
Secrétaire général



Annexe 1 aux directives 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 directives)

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 ²	20-39 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-100 m ²
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 :	Place de la Gare, Bottens
Période	01.07.2010 - 30.06.2011

Données de base

Combustible utilisé :		gaz	
Puissance de la chaudière :		95	KW
Surface des panneaux solaires thermiques installés :		20	m2

Tarif déterminant de la période

Frais totaux d'électricité des communs pour la période (TTC)		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 x 3013)	928.02	CHF
---	----------------	---------------	------------

Annexe 2
aux directives 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 directives)

Tableau 3 :
Besoins théoriques d'eau chaude selon le type d'occupation

code	type d'occupation	KWh/m3/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	unité
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 m3	1722	0.75	1291	KWh/m3
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%	

Tableau 6 :
Apport d'énergie théorique fournie par m² de panneau solaire

400 KWh par m2 et par an

Tableau 7 :
Énergie nécessaire en KWh pour chauffer 1m³ d'eau chaude

60 KWh par m3

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/m³.

Immeuble : Place de la Gare, Bottens

période 01.07.2010 - 30.06.2011

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

N°	étage	volume (m3)	type d'occupation	Nom, prénom	entrée	sortie	taux d'occupation (pour ecs) (a)	besoins ecs KWh/m3/an (b)	besoins ecs (KWh) (c)
1	rg	100.8	C	Bureau Bolomey			100.00%	2.68	270.144
2	rc	197.9	H	Martin Alice			100.00%	8.03	1'589.137
3	rd	196.4	H	Henrioud Marcel			100.00%	8.03	1'577.092
4	1g	197.9	H	Favre Nicolas			100.00%	8.03	1'589.137
5	1c	137.1	H	Girardet Marie	01.07.2010	31.10.2010	33.33%	8.03	366.971
5	1c	"	H	vacant	01.11.2010	30.11.2010	8.33%	0.00	0.000
5	1c	"	H	Rochat Philippe	01.12.2010	30.06.2011	58.33%	8.03	642.199
6	1d	197.9	H	Pitton Luc			100.00%	8.03	1'589.137
7	2g	197.9	H	Pache Henri			100.00%	8.03	1'589.137
8	2c	137.1	H	Andrey Michèle			100.00%	8.03	1'100.913
9	2d	197.9	H	Bonvin Gisèle			100.00%	8.03	1'589.137
10	3g	197.9	H	Chappuis Alexandre	01.07.2010	31.05.2011	91.67%	8.03	1'456.709
10	3g	"	H	Diaz Luis	01.06.2011	30.06.2011	8.33%	8.03	132.428
11	3c	197.9	H	Lopez Maria			100.00%	8.03	1'589.137
12	3d	137.1	H	Berlusconi Angel			100.00%	8.03	1'100.913
		2093.8							<u>16'182.191</u> (5)

(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 m2			
apports spécifiques apportés par le solaire thermique (400 KWh/m2/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/litre	=	128'404 KWh (7)

Répartition des frais :			
chauffage ((7-6)/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