

DIRECTIVES

pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude

1. — FORME DU COMPTE ANNUEL DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Le compte annuel de chauffage et eau chaude contient exclusivement les éléments énumérés dans le modèle de compte annexé (annexe 1).

2. — COUT DE L'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

2.1 — En présence d'un compteur des services fournisseurs d'électricité enregistrant 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 appliqué sera celui figurant dans l'annexe 2.

Ce barème n'est pas applicable aux immeubles raccordés au chauffage urbain qui doivent faire l'objet d'un calcul particulier.

2.4 — Si le propriétaire refuse d'appliquer ce barème ou que l'immeuble comporte plus de 24 logements, il est tenu :

2.4.1 — soit de faire poser, à ses frais, un sous-compteur privé et d'appliquer le tarif prévu sous chiffre 2.2 ;

2.4.2 — soit de facturer l'énergie électrique en fonction de la « puissance installée », conformément au chiffre 2.5 ci-après.

2.5 — La « puissance installée » est calculée aux frais des locataires par un concessionnaire qui se fondera sur la formule de l'annexe 3. Cette formule est à disposition des locataires lors du contrôle du compte annuel de chauffage.

Dans ce cas la formule reproduite dans l'annexe 4 doit être jointe.

3. — SALAIRE DU CHAUFFEUR

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. 100.— par installation + 4 cts par m³ chauffé.

b) **Chauffage au mazout à régulation automatique :**
forfait de Fr. 150.— par installation + 6 cts par m³ chauffé.

c) **Chauffage au mazout avec réglage manuel :**
forfait de Fr. 200.— par installation + 8 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.
Ces montants s'entendent charges comprises.

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 compte de chauffage de l'exercice concerné.

4. — ASSURANCES

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

5. — RÉVISIONS PÉRIODIQUES

Le coût des révisions périodiques d'éléments de l'installation, soit le contrôle de la citerne, l'ébouage du système de distribution, le détartrage des bouilleurs, doit être amorti sur 3 ans. Est réservé le cas où les prescriptions obligent à des révisions plus rapprochées. Il ne peut être constitué de provision ni compté d'intérêt. La fourniture et la pose des pièces sont à la charge du bailleur.

Chaque annuité est désignée comme telle dans le décompte de chauffage.

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. — PROPORTION ENTRE LES FRAIS DE CHAUFFAGE ET CEUX DE L'EAU CHAUDE

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.

Les frais de chauffage des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux qui n'ont pas l'eau chaude sont déduits avant la répartition prévue au premier alinéa. Les parkings et garages chauffés sont assimilés à des locaux commerciaux.

Ces pourcentages correspondent à 2 % par mois d'occupation pour l'eau chaude et à la répartition mensuelle suivante pour le chauffage :

Septembre 1 % / Octobre 6 % / Novembre 9 % / Décembre 11 % / Janvier 15 % / Février 13 % / Mars 10 % / Avril 6 % / Mai 5 %.

Lorsque l'eau chaude est payée au forfait ou en fonction des données d'un compteur individuel, ainsi que là où il n'y a pas de fourniture d'eau chaude, la répartition mensuelle des frais de chauffage est la suivante :

Septembre 2 % / Octobre 8 % / Novembre 11 % / Décembre 15 % / Janvier 20 % / Février 17 % / Mars 13 % / Avril 8 % / Mai 6 %.

7. — TRAITEMENT DE L'EAU ET DU MAZOUT

Le contrat d'entretien, les produits adoucisseurs d'eau et adjuvants au mazout peuvent être portés en compte, dans les limites d'une consommation annuelle normale.

8. — FORME DU DÉCOMPTE DÉTAILLÉ 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.

9. — MUTATIONS EN COURS D'EXERCICE

En cas de changement de locataire avant la date du bouclage du compte annuel de chauffage et d'eau chaude un décompte peut être établi sous la forme prévue à l'annexe 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.

Les prix unitaires sont ceux de l'exercice précédent, majorés d'une taxe fixe d'ajustement de 15 francs. Cette taxe reste acquise au crédit du compte du logement concerné, que celui-ci soit reloué ou demeure vacant.

10. — CHAUFFAGE DES LOCAUX NON LOUÉS

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

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

a) A un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles ;

b) A la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles ;

c) Aux deux tiers, lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.

Texte adopté, dans sa séance du 29 juin 1978,
par la Commission paritaire désignée par le Conseil d'Etat
et approuvé par l'Office cantonal du logement.

ANNEXE 2 Coût de l'énergie

Tarifs de 29 ct à 50 ct/kWh

Tarifs (arrondis à 1 fr.)

N. appart.	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	52	54	56	58	59	61	63	65	67	68	70	72	74	76	77	79	81	83	85	86	88	90
2	104	108	112	115	119	122	126	130	133	137	140	144	148	151	155	158	162	166	169	173	176	180
3	157	162	167	173	178	184	189	194	200	205	211	216	221	227	232	238	243	248	254	259	265	270
4	209	216	223	230	238	245	252	259	266	274	281	288	295	302	310	317	324	331	338	346	353	360
5	261	270	279	288	297	306	315	324	333	342	351	360	369	378	387	396	405	414	423	432	441	450
6	313	324	335	346	356	367	378	389	400	410	421	432	443	454	464	475	486	497	508	518	529	540
7	365	378	391	403	416	428	441	454	466	479	491	504	517	529	542	554	567	580	592	605	617	630
8	418	432	446	461	475	490	504	518	533	547	562	576	590	605	619	634	648	662	677	691	706	720
9	470	486	502	518	535	551	567	583	599	616	632	648	664	680	697	713	729	745	761	778	794	810
10	522	540	558	576	594	612	630	648	666	684	702	720	738	756	774	792	810	828	846	864	882	900
11	574	594	614	634	653	673	693	713	733	752	772	792	812	832	851	871	891	911	931	950	970	990
12	626	648	670	691	713	734	756	778	799	821	842	864	886	907	929	950	972	994	1015	1037	1058	1080
13	660	682	705	728	751	774	796	819	842	864	887	910	933	955	978	1001	1024	1046	1069	1092	1115	1138
14	690	714	738	762	785	809	833	857	881	904	928	952	976	1000	1023	1047	1071	1095	1119	1142	1166	1190
15	718	742	767	792	817	842	866	891	916	940	965	990	1015	1040	1064	1099	1114	1138	1163	1188	1213	1238
16	742	768	794	819	845	870	896	922	947	973	998	1024	1050	1075	1101	1126	1152	1178	1203	1229	1254	1280
17	764	790	817	843	870	896	922	949	975	1001	1028	1054	1080	1107	1133	1159	1186	1212	1238	1265	1291	1318
18	783	810	837	864	891	918	945	972	999	1026	1053	1080	1107	1134	1161	1188	1215	1242	1269	1296	1323	1350
19	799	826	854	882	909	937	964	992	1019	1047	1074	1102	1130	1157	1185	1212	1240	1267	1295	1322	1350	1377
20	812	840	868	896	924	952	980	1008	1036	1064	1092	1120	1148	1176	1204	1232	1260	1288	1316	1344	1372	1400
21	822	850	879	907	936	964	992	1021	1049	1077	1106	1134	1162	1191	1219	1247	1276	1304	1332	1361	1389	1417
22	829	858	887	915	944	972	1001	1030	1058	1087	1115	1144	1173	1201	1230	1258	1287	1316	1344	1373	1401	1430
23	834	862	891	920	949	977	1006	1035	1064	1092	1121	1150	1179	1208	1236	1265	1294	1322	1351	1380	1409	1437
24	835	864	893	922	950	979	1008	1037	1066	1094	1123	1152	1181	1210	1238	1267	1296	1325	1354	1382	1411	1440

ANNEXE 2 Coût de l'énergie

Tarifs de 8 ct à 28 ct/kWh

Tarifs (arrondis à 0.50 fr.)








N. appart.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Base par appart.	21	22	23	24	25	26	27	28
1	14.50	16	18	20	21.50	23.50	25	27	29	30.50	32.50	34	36	36	38	39.50	41.50	43	45	47	48.50	50.50
2	29	32.50	36	39.50	43	47	50.50	54	57.50	61	65	68.50	72	36	75.50	79	83	86.50	90	93.50	97	101
3	43	48.50	54	59.50	65	70	75.50	81	86.50	92	97	102.50	108	36	113.50	119	124	129.50	135	140.50	146	151
4	57.50	65	72	79	86.50	93.50	101	108	115	122.50	129.50	137	144	36	151	158.50	165.50	173	180	187	194.50	201.50
5	72	81	90	99	108	117	126	135	144	153	162	171	180	36	189	198	207	216	225	234	243	252
6	86.50	97	108	119	129.50	140.50	151	162	173	183.50	194.50	205	216	36	227	237.50	248.50	259	270	281	291.50	302.50
7	101	113.50	126	138.50	151	164	176.50	189	201.50	214	227	239.50	252	36	264.50	277	290	302.50	315	327.50	340	353
8	115	129.50	144	158.50	173	187	201.50	216	230.50	245	259	273.50	288	36	302.50	317	331	345.50	360	374.50	389	403
9	129.50	146	162	178	194.50	210.50	227	243	259	275.50	291.50	308	324	36	340	356.50	372.50	389	405	421	437.50	453.50
10	144	162	180	198	216	234	252	270	288	306	324	342	360	36	378	396	414	432	450	468	486	504
11	158.50	178	198	215	237.50	257.50	277	297	317	336.50	356.50	376	396	36	416	435.50	455.50	475	495	515	534.50	554.50
12	173	194.50	216	237.50	259	281	302.50	324	345.50	367	389	410.50	432	36	453.50	476	497	518.50	540	561.50	583	605
13	182	205	227.50	250	273	296	318.50	341	364	387	409.50	432	455	36	478	500.50	523	546	569	591.50	614	637
14	190.50	214	238	262	285.50	309.50	333	357	381	404.50	428.50	452	476	34	500	523.50	547.50	571	595	619	642.50	666.50
15	198	223	247.50	272	297	322	346.50	371	396	421	445.50	470	495	33	520	544.50	569	594	619	643.50	668	693
16	205	230.50	256	281.50	307	333	358.50	384	409.50	435	461	486.50	512	32	537.50	563	589	614.50	640	665.50	691	717
17	211	237	263.50	290	316	342.50	369	395	421.50	448	474	500.50	527	31	553.50	579.50	606	632.50	659	685	711.50	738
18	216	243	270	297	324	351	378	405	432	459	486	513	540	30	567	594	621	648	675	702	729	756
19	220.50	248	275.50	303	330.50	358	385.50	413	441	468	496	523.50	551	29	578.50	606	633.50	661	689	716.50	744	771.50
20	224	252	280	308	336	364	392	420	448	476	504	532	560	28	588	616	644	672	700	728	756	784
21	227	255	283.50	312	340	368.50	397	425	453.50	482	510.50	538.50	567	27	595.50	623.50	652	680.50	709	737	765.50	794
22	229	267.50	286	314.50	343	372	400.50	429	457.50	486	515	543.50	572	26	600.50	629	658	686.50	715	743.50	772	801
23	230	259	287.50	316	345	374	402.50	431	460	489	517.50	546	575	25	604	632.50	661	690	719	747.50	776	805
24	230.50	259	288	317	345.50	374.50	403	432	461	489.50	518.50	547	576	24	605	633.50	662.50	691	720	749	777.50	806.50

LISTE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DE
CHAUFFAGE

Période du: au: 19



VALEURS FIXES: Chauffage

1 CV x 0,736 = W / 100 W = 0,1 kW / V x A = W

	Pompe principale : CV, W, A = kW x 5760 h. =	
	Pompe circulation : Zone Puissance: = kW x 5760 h. =	
	Pompe circulation : Zone Puissance: = kW x 5760 h. =	
	Pompe circulation : Zone Puissance: = kW x 5760 h. =	
	Electro-vanne : pces de: VA = kW x 60 h. =	
	- Eau chaude - (local + tableau) = Pompe circulation : Zone Puissance: = kW x 8760 h. =	
	Pompe circulation : Zone Puissance: = kW x 8760 h. =	

Total des valeurs fixes :

VALEURS VARIABLES : Brûleurs

	Brûleur de kg/h Puissance de Mazout kg.: = h. = kW x h. =	
	Brûleur de kg/h Puissance de Mazout kg.: = h. = kW x h. =	

Total W installés =

Total des valeurs variables :

Total valeurs théoriques

Total valeurs théoriques x Cos. φ de 0,75 =

Echelle - local et tableau :

jusqu'à 2000 W = 100 kWh
" 4000 W = 200 kWh

jusqu'à 6000 W = 300 kWh
" 8000 W = 400 kWh
plus de 8000 W = 500 kWh

Coût de l'énergie électrique

VALEURS FIXES :

Chauffage : pompe principale	.... W x 5 760 h.	= kWh
pompe de circulation	.... W x 5 760 h.	= kWh
électro-vannes	.... W x 60 h.	= kWh
éclairage du tableau et du local ¹⁾		= kWh
Eau chaude : pompe de circulation	.... W x 8 760 h.	= kWh
		<hr/>
Total des valeurs fixes :		= kWh

VALEURS VARIABLES :

Brûleurs :	$\frac{\text{Total mazout}}{\text{capacité}}$	= h. de marche x W	.... = .... kWh
			<hr/>
	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 2 000 W	= 100 kWh
jusqu'à 4 000 W	= 200 kWh
jusqu'à 6 000 W	= 300 kWh
jusqu'à 8 000 W	= 400 kWh
plus de 8 000 W	= 500 kWh

Eléments devant figurer dans le décompte individuel de chauffage

Nom du locataire et No de l'appartement
 Désignation des locaux et nombre de pièces
 Durée d'occupation en période de chauffage (en pourcentage)
 Nombre de m³ chauffés et prix au m³, total
 Déduction des acomptes versés
 Solde et bénéficiaire
 Lieu, date et signature du bailleur

Situation individuelle

(chauffage - eau chaude)

Décompte de M.

Rue _____ No _____ à _____

Appartement No _____ de : _____ m3

Occupation période chauffage (6) = %

Occupation période eau chaude = %

Total occupation = %

Coefficient à considérer : m3 x % = coeff.

Coût pour la période d'occupation =
 coeff. x Fr. coeff. = Fr.

Taxe fixe d'ajustement selon chiffre 9 des « directives » = Fr. ... 15.—

Coût total de la période = Fr.

Vos versements mois à Fr. = Fr.

Solde en $\frac{\text{votre}}{\text{notre}}$ faveur = Fr.

_____ le _____ 19____

Signature : _____

Ce solde $\frac{\text{VOUS}}{\text{nous}}$ sera réglé dans les 30 jours.