Examen du diplôme supérieur de régisseur et courtier en immeubles - Session 2001-2002

Travail de mémoire
Droit du bail à loyer

Frais accessoires

Anne-Florence Wymann-Junod
Chemin Pierrefleur 31
1004 Lausanne

Lausanne, mars 2002

1. LISTE DES ABRÉVIATIONS 3

2. INTRODUCTION 4

3. BASES LÉGALES DU CONTRAT DE BAIL À LOYER 5

3.1. GÉNÉRALITÉS 5
3.2. DÉFINITION ET NOTION DU CONTRAT DE BAIL À LOYER 5
3.3. FORME DU CONTRAT DE BAIL À LOYER 5

4. BASES LÉGALES DES FRAIS ACCESSOIRES 5

4.1. GÉNÉRALITÉS 5
4.2. DÉFINITION ET NOTION DES FRAIS ACCESSOIRES 7

5. LES DIFFÉRENTS POSTES DE FRAIS 7

5.1. LES FRAIS ACCESSOIRES ADMISSIBLES 7
5.2. LES FRAIS ACCESSOIRES EXCLUS 9
5.3. LES FRAIS ACCESSOIRES CONTROVERSÉS 9

6. MODE DE CALCULATION DES ACOMPTES FRAIS ACCESSOIRES 10

7. MODE DE FACTURATION 11

7.1. LE SYSTÈME DES PAIEMENTS DIRECTS 11
7.2. LE SYSTÈME AVEC ACOMPTES PROVISIONNELS 11
7.3. LE SYSTÈME DU FORFAIT 11
7.4. SYNTHÈSE DU MODE DE FACTURATION 12

8. FRAIS ACCESSOIRES LORS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL À LOYER 12

8.1. GÉNÉRALITÉS 12
8.2. EXEMPLE D'UN CAS PRATIQUE LORS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL À LOYER 13

9. INTRODUCTION DU SYSTÈME DE FRAIS ACCESSOIRES EN COURS DE BAIL 13

9.1. GÉNÉRALITÉS 13
9.2. NOTIFICATION DE NOUVELLES PRÉTENTIONS 14
9.2.1. Désignation des prétentions 14
9.2.2. Date de l'entrée en vigueur 15
9.2.3. Motifs précis justifiant les nouvelles prétentions 15
9.3. NOTIFICATION DE HAUSSE DE LOYER 15
9.4. SYNTHÈSE DE L'INTRODUCTION DES FRAIS ACCESSOIRES 16
9.5. PROCÉDURE EN CAS DE CONTESTATION PAR UN LOCATAIRE 16
9.6. EXEMPLE D'UN CAS PRATIQUE LORS DE L'INTRODUCTION DES FRAIS ACCESSOIRES 16

10. CAS PARTICULIERS 17

10.1. FRAIS ACCESSOIRES DANS LE CADRE DES BAUX COMMERCIAUX 17
10.1.1. Frais pris en compte dans le cadre des baux commerciaux 17
10.2. FRAIS ACCESSOIRES DANS LE CADRE DES BAUX SUBVENTIONNÉS 17
10.2.1. Baux subventionnés par la Confédération 17
10.2.2. Baux subventionnés par le Canton de Vaud 18

11. LES CONTRATS-CADRES ET LEUR DÉCLARATION DE FORCE OBLIGATOIRE 18

12. CONCLUSION 19

13. RÉSUMÉ 20

14. BIBLIOGRAPHIE, SOURCES 22

1. Liste des abréviations

AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif
AVS	Assurance vieillesse et survivants
CO	Code des obligations
FR	canton de Fribourg
LPP	Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse
LAA	Loi fédérale sur l'assurance accident
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
Opair	Ordonnance sur la protection de l'air
RULV	Règles et usages locatifs du Canton de Vaud

2. Introduction

Il convient tout d'abord de s'intéresser à quelques éléments relatifs au droit du bail à loyer et à son histoire.

Il faut donc remarquer que le bail à loyer se trouve dans le Droit Privé et fait plus particulièrement partie du Droit des Obligations, Titre VIII, dans la partie spéciale qui traite des contrats. C'est un contrat nommé, et qui rentre dans la catégorie des contrats de durée, où se trouvent également le contrat de travail ou le contrat de mandat. Toutefois, à la différence de certains contrats qui portent plus spécifiquement sur le caractère personnel, le contrat de bail à loyer est relatif à l'usage de la chose.

Historiquement, le contrat de bail à loyer trouvé dans le droit suisse provient du droit romain *(locatio conductio*), tout comme le prêt à usage (*commodat*). En droit romain classique, la *locatio conductio* est un contrat consensuel, qui peut porter soit sur une chose corporelle, soit sur un travail humain, par exemple le contrat de travail ou le contrat d'entreprise.

C'est également dans le droit romain que se trouve la solution à certains problèmes fondamentaux du contrat de bail à loyer, notamment le caractère personnel des actions découlant du contrat, qui a pour effet de le rendre inopposable au tiers acquéreur de la chose ainsi que la notion de tacite reconduction. Par contre, le *commodat* est plutôt un contrat réel, et se distingue par la simple mise à disposition de la chose.

Quel que soit le système auquel se rattache le droit appliqué actuellement, le droit du bail à loyer a subi dans tous les pays des modifications importantes résultant de la législation spéciale pour faire face à tous les problèmes auxquels chaque état s'est trouvé confronté, tels que la pénurie du logement, le contrôle du prix des loyers ou la protection des locataires pour ne citer que quelques exemples.

Les thèmes cités ci-dessus sont toujours d'actualité et malgré une constante évolution dans beaucoup de domaines, le droit du bail à loyer reste touché par des problèmes identiques. Les conséquences sont cependant parfois différentes et par suite les solutions à y apporter également. Il faut relever que le fait de se loger demeure un besoin vital et ceci a perduré tout au long des siècles.

La réglementation du bail à loyer au niveau suisse se trouve dans le Code des Obligations de 1881 et dans celui établi en 1912. Les premières règles sont avant tout de caractère dispositif et sont complétées par les usages locaux. Considérant l'importance de se loger, le législateur est intervenu à plusieurs reprises de 1912 à nos jours afin d'y apporter une loi, une ordonnance ou une règle visant à compléter la législation en vigueur dans ce domaine.

Suite aux difficultés rencontrées lors des guerres mondiales ou des crises économiques, la Confédération a introduit la notion de contrôle du prix du loyer entre 1914 et 1925 et de 1936 à 1970. Cette préoccupation a abouti dans un premier temps à une surveillance des loyers et ensuite à une protection des hausses de loyer dans les années 1970. Cette intervention a débouché sur l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), qui a été adoptée d'urgence par la Confédération. Par contre, l'évolution dans le contrôle des prix du loyer n'est pas terminée considérant les débats politiques actuels et les propositions de modifications légales sur le calcul du loyer en discussion aux Chambres Fédérales avec le projet des « loyers loyaux ».

Dans cette optique, depuis le 1er août 2001 dans le Canton de Vaud, un nouveau formulaire doit être joint au bail à loyer et donne la possibilité au nouveau locataire de connaître l'ancien loyer et de pouvoir le contester dans les 30 jours.

3. Bases légales du contrat de bail à loyer

3.1. Généralités

Le droit du bail à loyer applicable actuellement a été remanié par la modification législative du 15 décembre 1989 et est entré en vigueur le 1er juillet 1990. Les règles du Code des Obligations sont complétées par une Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), également entrée en vigueur en 1990. En Suisse, la liberté contractuelle en matière de baux à loyer était exceptionnelle auparavant. Dans les années 70, le Code des Obligations a été révisé avec l'introduction de l'AMSL qui a accentué de ce fait la protection des locataires. Un certain nombre de règles qui tenaient du droit dispositif sont devenues impératives.

3.2. Définition et notion du contrat de bail à loyer

Le contrat de bail à loyer est régi par l'article 253 CO qui énonce que « *le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer* ». Dans cet article, il ressort tous les éléments essentiels du contrat de bail à loyer :

- les deux parties au contrat : le bailleur (propriétaire de l'objet en question) et le locataire,
- le fait de céder l'usage contre le paiement du loyer.

En effet, un tel contrat n'engendre que des droits personnels : le locataire se voit conférer le droit d'user de la chose et en contrepartie, il s'obliger à verser un montant correspondant au loyer. Il n'a aucun droit réel sur la chose.

3.3. Forme du contrat de bail à loyer

Le contrat de bail à loyer est un contrat non formel et peut être conclu valablement sans forme particulière. Il n'y a aucune exigence concernant la forme comme condition de validité du contrat.

En pratique, il est d'usage d'établir les baux sous la forme écrite et ceci aussi bien pour les baux habitation que pour les baux commerciaux, bien qu'un contrat oral soit tout à fait valable. A l'inverse, la résiliation du contrat de bail à loyer doit obligatoirement être notifiée par écrit ainsi que les notifications de hausse de loyer.

4. Bases légales des frais accessoires

4.1. Généralités

Dans l'article 257 CO, il est défini qu'un loyer est dû par le locataire pour la cession de l'usage de la chose. Par contre, cet article ne précise pas si le loyer comprend tous les frais ou si, en complément, des acomptes de chauffage et d'eau chaude ainsi que d'autres frais accessoires peuvent être ajoutés.

Les frais accessoires sont définis dans l'article 257 a alinéa 1 et 2 CO, qui stipule que « *les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose*» et que *« ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement».*

Il y a lieu aussi de mentionner l'article 257 b alinéa 1 et 2 CO qui, lui, précise que «*pour les habitations et locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, tels que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose* » et « *le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives*».

Pour les détails des frais accessoires, le législateur a complété ces deux articles par le biais de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) aux articles 4, 5, 6, 7 et 8.

A l'article 4 OBLF, le législateur a stipulé que « *si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire* » et « *s'il les perçoit de manière forfaitaire, il doit se fonder sur la moyenne calculée sur une période de 3 ans* » et à l'alinéa 3 que « *les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels* ».

L'article 5 OBLF liste de manière non exhaustive les dépenses effectives qui peuvent entrer en ligne de compte dans le décompte de chauffage et d'eau chaude. Ils doivent être en rapport direct avec l'installation. Par ailleurs, des frais de maintenance et d'administration peuvent y être ajoutés.

A l'inverse, l'article 6 OBLF liste les dépenses qui ne sont pas admises dans le décompte de chauffage et d'eau chaude, telles que «*la réparation et la réfection des installations* » et «*le service de l'intérêt et l'amortissement des installations.* »

Il est précisé à l'article 6 a OBLF que les dépenses effectives pour la fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure peuvent être prises en considération s'ils ne font pas déjà partie des frais d'équipement de l'immeuble.

A l'article 7 OBLF, il est traité du fait que les frais de chauffage des habitations et locaux commerciaux non loués sont à la charge du bailleur. Toutefois, il est précisé qu'une part peut être répartie sur l'ensemble de l'immeuble pour autant qu'il s'agisse des mesures visant à éviter les problèmes liés au gel et ceci uniquement lorsqu'il n'y a pas de compteurs séparés.

A l'article 8 OBLF, le législateur traite du sujet du décompte de frais de chauffage qui doit être établi annuellement. Le locataire peut exiger de voir le décompte détaillé et de consulter toutes les pièces justificatives.

Dans la Loi Fédérale encourageant la construction et l'accession de la propriété de logements, en deuxième partie, l'article 38 stipule que « *les frais accessoires peuvent être comptés séparément aux locataires, selon les dépenses faites* ». L'article 25 de l'Ordonnance relative à la loi précitée complète la liste des frais accessoires admis dans ce cas-là.

Les frais accessoires sont aussi mentionnés dans les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton. Dans le Canton de Vaud, lesdits frais sont stipulés à l'article 29, dont nous pouvons relever que les frais accessoires contractuels ou conventionnels doivent faire l'objet d'un décompte séparé des frais de chauffage et d'eau chaude ou de rubriques distinctes du décompte de chauffage et eau chaude. Une clé de répartition doit être utilisée et en particulier en fonction de la consommation effective. Par ailleurs, l'article ne cite que l'exemple de la taxe d'épuration.

Cet article est complété par les articles 19, 28, 30, 31 et 32 des Dispositions paritaires et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, où sont précisés les modalités de l'établissement du décompte.

4.2. Définition et notion des frais accessoires

En complément des deux articles du Code des Obligations relevés ci-dessus, une définition des frais accessoires pourrait s'écrire comme suit :

« acompte ou forfait servant à couvrir des charges d'exploitation de l'immeuble réparties entre tous les locataires »

Le législateur considère que le loyer est la rémunération de la chose louée, le maintien de celle-ci dans un état approprié à l'usage convenu, et la fourniture des prestations accessoires incombant au bailleur, notamment le devoir de surveillance et de protection. Par défaut, les frais accessoires sont donc compris dans le loyer. Il peut être convenu du contraire pour certains frais comme par exemple, les frais de chauffage, d'eau chaude, de contributions d'épuration et d'ordures, le salaire du concierge et des frais d'entretien relatifs à l'ascenseur et au jardin.

De ce fait, un décompte devra être établi par le bailleur une fois par année avec les dépenses effectives aux frais qui seront mentionnés par le bailleur dans le contrat de bail à loyer; dans le cas contraire, le bailleur ne pourra pas les invoquer lors de l'établissement du décompte.

5. Les différents postes de frais

Comme déjà relevé, la liste des frais d'exploitation qui sont admis pour un immeuble donné doit être clairement détaillée. Cela évitera par la suite que certains frais doivent être ajoutés par le biais d'une notification de nouvelles prétentions. Il en irait de même pour des frais dont nous voudrions modifier la part prise en compte. Comme chaque notification est sujette à contestation par les locataires, dans un délai de 30 jours, il est donc préférable d'éviter de recourir à cette procédure à de trop nombreuses reprises.

Il convient par conséquent de s'attarder sur la liste des différents frais admissibles selon l'article 5 OBLF, puis, logiquement, également des frais exclus ainsi que des frais discutables.

5.1. Les frais accessoires admissibles

Sont considérés comme frais accessoires admissibles, sur le même principe que les frais de chauffage et d'eau chaude, les postes suivants :

- ***eau :*** acompte et/ou décompte selon la consommation réelle;
- ***électricité :*** acompte et/ou décompte selon la consommation effective pour les parties communes tels que la cage d'escaliers, les locaux communs, le parking, les chemins et routes, l'étendage et la buanderie. Est également comprise la fourniture des ampoules, néons et fusibles;
  Le forfait prévu ou la consommation du compteur pour la chaudière ou l'installation de chauffage est autorisé uniquement si celui-ci n'est pas déjà pris en compte dans le décompte de chauffage;
- ***ascenseur :*** si l'immeuble possède une installation, le contrat d'abonnement d'entretien annuel;

- ***conciergerie :*** salaire du concierge, il faut toutefois mentionner si le salaire est pris en entier ou un certain pourcentage. Dans certains cantons, l'usage veut que seul le 50 % à 80 % soit appliqué. Sont aussi admis dans le poste conciergerie, les charges sociales (AVS, LPP, etc..) et assurances (LAA), les produits de nettoyage et d'entretien, le carburant, la révision et l'amortissement des machines utilisées (tondeuse à gazon, fraise à neige..). Le coût des heures de travail pour ce genre de prestation, si elle n'est pas effectuée par le concierge, peut également être inclus;
- ***ventilation et/ou climatisation de l'immeuble :*** abonnement d'entretien annuel uniquement;
- ***redevance du téléréseau :*** pour autant que le locataire ne s'en acquitte pas directement à la société dépositaire;
- ***machine à laver le linge et/ou à sécher*** : l'abonnement d'entretien annuel ou la facture de révision (sans les pièces);
- ***taxe d'épuration :*** si celle-ci n'est pas facturée dans le décompte de chauffage;
- ***taxe d'enlèvement des ordures :*** facturée par la Commune pour l'ensemble des locataires, par contre certaines communes la facturent directement auprès de chaque contribuable;
- ***canaux et conduites et écoulement :*** débouchage des canaux, conduites et écoulements jusqu'à la conduite principale;
- ***frais administratifs :*** honoraires découlant de l'établissement du décompte, peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence d'un taux de pourcentage usuel (4 % du coût total).

Il faut également considérer les frais admissibles liés à l'installation de chauffage et d'eau chaude. Dans la pratique, des acomptes et décomptes pour le chauffage et les frais accessoires peuvent être séparés. Cependant, ils peuvent être pris en compte de manière groupée. Si les deux décomptes sont séparés, il est préférable de les établir à la même date de bouclement et de bien mentionner la clé de répartition par type de frais.

La liste des frais relatifs au chauffage et eau chaude comprend :

- ***combustible :*** consommation réelle et adjuvant au mazout pour améliorer son pouvoir calorifique;
- ***énergie :*** consommation effective du compteur séparé ou forfait d'électricité liée à l'installation de chauffage;
- ***salaire du chauffeur :*** forfait calculé sur la base du type de l'installation et du volume de l'immeuble;
- ***nettoyage et ramonage :*** frais effectifs;
- ***révision périodique de l'installation de chauffage :*** abonnement d'entretien annuel du brûleur ou frais effectifs;
- ***détartrage de l'installation d'eau chaude :*** détartrage du bouilleur, est souvent réparti sur deux ou trois ans en fonction de l'installation;
- ***révision de la citerne :*** pour les installations à mazout, est souvent répartie sur trois à cinq ans (révision obligatoire tous les dix ans);
- ***compteurs individuels :*** le service, l'entretien et les frais de relevés des compteurs calorifiques, d'eau chaude et/ou de ventilation;
- ***les frais administratifs :*** relatifs à l'établissement du décompte de chauffage.

Pour l'établissement du décompte de chauffage et d'eau chaude dans le Canton de Vaud, les directives en vigueur depuis 1978 sont appliquées.

Il faut encore souligner que dans certains cantons, il est fréquent d'avoir une taxe pour le déblaiement de la neige sur les trottoirs situés devant l'immeuble. Ceci ne constitue toutefois qu'un exemple, les particularités locales étant innombrables. Pour cette même raison, les listes ci-dessus n'ont pas la prétention d'être exhaustive, même si elles reflètent les frais accessoires les plus courants.

Egalement, dans le cas où l'immeuble possède un parking souterrain, des frais sont engendrés par exemple pour l'entretien de la porte du garage. L'abonnement pourra être pris en compte, par contre ces frais devront être mis à la charge uniquement des locataires louant une place de parc intérieure. Pour des questions pratiques, ce poste est souvent séparé des autres et une clé de répartition lui est spécifique.

5.2. Les frais accessoires exclus

Les frais accessoires exclus sont les frais de réparation et entretien dits courants et sont donc entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble. De ce fait, ils sont déjà inclus dans le loyer net payé par les locataires. L'état locatif de l'immeuble (revenus) sert à couvrir les charges et entretien que le propriétaire doit supporter et ceci tout en ayant une rentabilité de ses fonds propres investis. Concrètement, les frais exclus sont :

- les dépenses concernant le remplacement et l'entretien de l'immeuble et des appartements. Elles servent au maintien de la chose dans l'état conforme, c'est-à-dire les travaux de peinture, de réparation des installations sanitaires et des stores, du remplacement des revêtements de sol, etc.;
- l'impôt foncier et autres impôts;
- les intérêts hypothécaires et amortissements;
- les primes d'assurance telles que les assurances incendie, bris de glace, bâtiment, dégâts d'eau, responsabilité civile, etc.;
- les charges foncières;
- les contributions de raccordement;
- l'amortissement des installations et appareils.

Une fois de plus, cette liste n'est pas exhaustive, dû à la multitude de cas particuliers.

5.3. Les frais accessoires controversés

Il s'agit des dépenses que le bailleur consacre à l'entretien de la chose louée comme par exemple l'entretien du jardin. Dans l'hypothèse où un jardinier est mandaté chaque année pour l'entretien de la place de jeux et des aménagements extérieurs, ces frais pourraient être pris en considération.

A contrario, s'agissant de l'entretien du jardin privatif, l'article 259 CO stipule que « *le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose ».* Ces frais d'entretien sont par conséquent directement à la charge du locataire concerné.

6. Mode de calculation des acomptes frais accessoires

Lors de l'introduction des frais accessoires ou lors de l'établissement d'un nouveau contrat de bail, l'acompte ou le forfait des frais d'exploitation doit être calculé au plus juste et doit être déduit du loyer net. En effet, l'introduction des frais accessoires ne doit pas représenter une hausse déguisée. Le loyer net ne serait alors pas forcément adapté au marché et cela pourrait laisser supposer que le bailleur a une rentabilité trop élevée. A l'inverse, un calcul trop généreux pourrait conduire à des loyers nets trop bas par rapport au marché du logement et donc une mauvaise rentabilité des fonds investis pour le bailleur.

En premier lieu, il convient d'établir la liste des postes et frais d'exploitation de l'immeuble. Cela étant posé, il s'agit ensuite de calculer pour chacun des postes, le coût moyen des trois dernières années, voire idéalement cinq. Ce travail est parfois fastidieux au départ, car il est nécessaire de séparer les factures d'abonnement d'entretien des factures de réparations, ces dernières n'étant pas admises dans les frais accessoires. Cependant, cela permettra par la suite de pouvoir justifier chaque type de charges tels que la fourniture d'énergie (combustible, forfait électricité, éclairage des communs), les frais de conciergerie (salaire, charges sociales, matériels, jardinage), les abonnements d'entretien (ascenseur, machines à laver et à sécher, ventilation), la fourniture d'eau, la taxe d'enlèvement des ordures, l'abonnement d'extincteurs et ainsi de suite.

Il ressort ainsi un coût total pour l'immeuble qui permet de calculer un coefficient par logement. Le coefficient le plus commun est le prix au m2. Cette notion est certainement la plus aisée à comprendre et à utiliser. Il faut d'ailleurs noter que cela permet également d'avoir des fourchettes de référence en fonction des postes inclus.

De plus, il est aussi important de séparer les frais liés au garage souterrain et d'établir une clé de répartition spécifique, la plus utilisée étant logiquement le coût par place de parc ou box. La nécessité d'adopter une clé différente provient du fait que tous les locataires ne louent pas forcément une place de parc, et à l'inverse, que d'autres personnes n'habitant pas l'immeuble peuvent être locataire d'une place.

Bien que la clé de répartition des frais accessoires la plus usitée soit le m^2, il est tout à fait possible d'en considérer d'autres, comme par exemple le m^3 ou le nombre de pièces.

De plus, suite à l'introduction des normes OPAIR (Ordonnance sur la protection de l'air du 15 décembre 1985), certains immeubles sont maintenant équipés de compteurs de chaleur et/ou d'eau chaude. Cela étant basé sur la consommation effective du locataire, la répartition est moins arbitraire et par conséquent moins sujette à contestation.

Dans ce cas, les frais globaux de chauffage et eau chaude sont tout d'abord répartis selon des clés usuelles, de 76 % pour le chauffage et 24 % pour l'eau chaude, ou 70 / 30 ou encore d'autres ratios. Ensuite, les frais de chauffage attribués sont répartis entre les locataires selon leur relevé du compteur de chaleur, et les frais d'eau chaude selon le compteur d'eau chaude. Cela n'a pas d'influence sur la clé de répartition pour les autres frais.

Des frais administratifs sont reconnus au bailleur pour l'établissement des décomptes et il est préférable de déjà en tenir compte dans le calcul du coefficient.

Le décompte devra être produit chaque année aux locataires de l'immeuble et ceci dans le délai imparti de cinq mois dès la date du bouclement. Les pièces justificatives peuvent être consultées par les locataires de l'immeuble s'ils le souhaitent. L'usage veut que les décomptes de chauffage et frais accessoires soient souvent établis à la date du 30 juin.

Il faut encore remarquer que si la calculation des charges d'exploitation se révèle inexacte et qu'un supplément conséquent doit être réclamé lors du décompte, alors il y a un risque que les locataires contestent l'adaptation du loyer net faite au moment de l'introduction des frais accessoires.

A chaque relocation de logement, il serait préférable de vérifier que l'acompte soit toujours adapté, sachant que ces dernières années, les coûts ont augmenté de manière générale, et plus particulièrement le mazout.

Afin de compléter le sujet du mode de calculation des acomptes de frais accessoires, les annexes n° 1 à 5 comprennent un exemple de calcul qui comprend la liste des postes de frais avec la moyenne des trois dernières années, une clé de répartition par logements, un aide-mémoire lié à la clé de répartition pour la codification des factures. En outre, un décompte de frais de chauffage et frais accessoires est joint avec la liste des postes de frais, la clé de répartition et les dépenses effectives déduites des acomptes payés par les locataires.

7. Mode de facturation

En règle générale, dans le domaine immobilier, un loyer net est dû par le locataire, correspondant à la rémunération pour l'usage de la chose louée, selon l'article 253 CO. Il en va de même pour les frais accessoires, de chauffage et d'eau chaude qui peuvent être facturés selon trois systèmes différents, développés ci-après.

7.1. Le système des paiements directs

Ce système se rencontre lorsque la prestation en rapport avec l'usage de la chose louée est fournie par un tiers au profit du locataire, ce dernier s'engageant à le rétribuer directement. Il est souvent utilisé lors de la location d'une maison individuelle où le locataire assume seul les charges de chauffage, d'eau chaude et d'exploitation. Ce principe n'est toutefois pas appliqué dans la location de logements où une répartition doit être faite.

7.2. Le système avec acomptes provisionnels

Ce système se rencontre en particulier pour la facturation des frais de chauffage et d'eau chaude. Le plus souvent, le locataire s'acquitte d'acomptes provisionnels. Une fois par année, un décompte est établi avec les dépenses effectives pour chaque logement, selon une clé de répartition, et en déduisant le montant total des acomptes versés. Il en ressort soit une ristourne en faveur du locataire soit un supplément à sa charge. Le décompte devra être envoyé aux locataires dans les cinq mois suivant le bouclement annuel. Le locataire est en droit de consulter les pièces justificatives que le bailleur doit produire à sa demande. C'est le système d'acomptes qui est le plus connu et répandu.

7.3. Le système du forfait

Ce système se rencontre lorsque les frais accessoires sont facturés en bloc, pour une période donnée, a priori sans décompte détaillé des divers postes et sans correspondance exacte avec les dépenses supportées effectivement par le bailleur. Le montant du forfait est calculé sur la moyenne des coûts des trois dernières années (art. 4 al. 2 OBLF). Le bailleur n'est cependant pas dispensé de permettre la consultation des pièces justificatives aux locataires.

Un tel système peut se révéler opportun en cas de location d'un appartement en propriété par étages, en cas de sous-location ou en cas de bail de courte durée. Mais il faut clairement souligner qu'il n'est pas compatible avec le principe impératif qui prévaut en matière immobilière, selon lequel les frais accessoires qui peuvent être mis à la charge du locataire doivent correspondre à des dépenses effectives supportées par le bailleur. Il en découle que, dans ce genre de baux, le bailleur n'est pas dispensé de justifier que le montant du forfait correspond au coût réel. Le système forfaitaire n'est admissible que dans la mesure où le bailleur n'en retire pas un avantage.

7.4. Synthèse du mode de facturation

En conclusion, il est préférable pour la gestion d'immeubles locatifs d'utiliser le système avec acomptes provisionnels pour le décompte de chauffage et de frais accessoires.

La présentation annuelle d'un décompte fait partie des obligations secondaires pour le bailleur. Elles trouvent leur justification dans la règle impérative posée à l'art 257 b al 1 CO selon laquelle seules les dépenses effectives et justifiées peuvent être mises à la charge du locataire.

De telles obligations doivent être exécutées dans le délai imparti. A défaut, et selon les circonstances, le locataire est habilité à recourir à plusieurs moyens juridiques tels que la mise en demeure du bailleur d'exécuter ses obligations et au besoin l'ouverture d'une action à cet effet. En outre, le locataire peut refuser de payer le montant qui lui est réclamé à titre d'acomptes sur les frais accessoires aussi longtemps que le bailleur ne les a pas justifiés.

8. Frais accessoires lors de la conclusion d'un bail à loyer

8.1. Généralités

Jusqu'à maintenant, seuls les aspects techniques des frais accessoires ont été abordés, il convient alors de se pencher sur les modalités d'un nouveau contrat de bail à loyer avec des frais accessoires.

Lors de l'établissement d'un contrat de bail à loyer, le système des frais accessoires peut y être prévu. Dans ce cas-là, certains points doivent absolument figurer sur le contrat de bail à loyer. En effet, dans l'article mentionnant le loyer, il y a lieu de préciser le montant du loyer net, l'acompte ou le forfait des frais accessoires et l'acompte ou le forfait de chauffage et d'eau chaude. Les deux postes peuvent aussi être groupés en un seul acompte ou forfait.

Par contre, dans le Canton de Vaud, selon l'art. 29 des Dispositions paritaires et RULV, deux acomptes doivent être distincts.

Ce montant doit être calculé au plus juste selon les dépenses effectives des charges d'exploitation de l'immeuble. L'usage tolère un décompte annuel représentant au maximum 10 % du montant provisionnel calculé des charges.

En outre, les frais accessoires doivent être complétés par la liste détaillée de tous les postes pris en considération dans l'immeuble concerné. Les postes de frais doivent être mentionnés dans le contrat de bail à loyer ou dans les clauses particulières faisant partie intégrante du contrat, auquel celui-ci se réfère. Dans le cas où les clauses sont annexées, il est préférable de les faire aussi signer par le locataire afin de s'assurer qu'il en ait pris connaissance.

Dans l'hypothèse où un poste de frais ne serait pas inscrit dans la liste détaillée avec le contrat de bail à loyer, il ne pourra pas être facturé ultérieurement lors de l'établissement du décompte. Il faudra par la suite le notifier aux locataires par le biais d'une notification de nouvelles prétentions pour la prochaine échéance contractuelle du contrat en vigueur.

Il faut aussi relever que suite à la croissance des dépenses effectives des frais d'exploitation, l'acompte de frais accessoires pourrait être insuffisant. Dans ce cas-là, le nouvel acompte devra être communiqué aux locataires par notification de nouvelles prétentions et/ou hausse de loyer à la prochaine échéance contractuelle. Par le biais de cette notification, il est donné la possibilité aux locataires de la contester dans les 30 jours.

8.2. Exemple d'un cas pratique lors de la conclusion d'un bail à loyer

Afin de compléter le sujet ci-dessus, il y est joint un cas pratique lors de l'établissement d'un bail à loyer avec la mention des frais accessoires.

Monsieur et Madame C. ont visité un appartement de 2 pièces situé dans un immeuble à Lausanne. Ils s'inscrivent auprès de la gérance et cette dernière leur attribue l'appartement après avoir obtenu toutes les papiers adéquats. La gérance leur précise que le loyer est de Fr. 710.-- + Fr. 90.-- d'acompte de frais d'exploitation et Fr. 70.-- d'acompte de chauffage, avec une garantie de loyer de Fr. 2'130.--.

Le bail est dûment complété dans l'annexe n° 6 et il y a lieu de remarquer que l'article 6 du bail à loyer mentionne le loyer net, l'acompte d'exploitation et l'acompte de chauffage et eau chaude. Dans l'article 7, les bases de calcul sont précisées. Les conditions particulières sont citées dans l'article 11 du contrat de bail à loyer et les compléments y relatifs sont joints dans l'annexe n° 7. Il y a lieu de relever que dans les clauses particulières, la liste des frais d'exploitation est détaillée et qu'un décompte sera établi au 30 juin de chaque année.

9. Introduction du système de frais accessoires en cours de bail

9.1. Généralités

Le bailleur pourrait, pour un immeuble donné, choisir d'introduire le système avec frais accessoires, même si les locataires s'acquittent déjà d'un loyer net et d'un acompte de chauffage et eau chaude.

Lors d'une introduction en cours de bail, ce système de frais accessoires est souvent mal compris des locataires. Ceci provient du fait qu'un changement important a lieu dans le bail originel et dans le principe du loyer qui, jusqu'au moment de l'introduction, incluait déjà des frais accessoires. Normalement, un accord entre les deux parties doit être trouvé. En l'absence d'un tel accord entre le bailleur et le locataire, il était ainsi exclu d'introduire en cours de bail à loyer les frais accessoires ou d'y introduire des nouveaux postes.

Bien que le bailleur diminue les loyers nets, il y a lieu de considérer que l'introduction du paiement séparé des frais accessoires, précédemment compris dans le loyer net, est souvent perçu comme étant au détriment du locataire. Cela s'explique par le fait que les locataires courent désormais le risque de se voir réclamer en fin d'année des soldes de décomptes, et cela leur cause une certaine incertitude.

Il en ressort qu'il était difficile d'introduire des frais accessoires ou de nouveaux postes de frais accessoires en cours de bail. C'est pourquoi le Tribunal Fédéral a admis le principe de la modification unilatérale du contrat par le bailleur, pour autant que les conditions formelles posées à l'article 269 d CO soient respectées.

Toutefois, il faut relever le fait que, lors de l'introduction de l'acompte de frais accessoires, le bailleur diminue de tout autant le montant du loyer net en vigueur, ce qui laisse pour le locataire un montant brut mensuel identique. En effet, cela permet aux locataires d'avoir un regard sur les comptes d'exploitation de l'immeuble par le biais d'un décompte annuel basé sur les coûts effectifs. Dans cette idée, il faut noter que les prestations du bailleur ne sont pas modifiées au détriment du locataire.

9.2. Notification de nouvelles prétentions

Selon l'article 269 d al. 1,2 et 3 CO, il est nécessaire, pour introduire des frais accessoires en cours de bail, de procéder à la notification de nouvelles prétentions du bailleur. Cela implique que la notification de nouvelles prétentions doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation afin de lui laisser le choix d'accepter ce nouveau principe, de le contester ou de résilier le bail pour la prochaine échéance contractuelle.

En outre, cette notification de nouvelles prétentions du bailleur doit remplir trois conditions importantes :
- elle doit être notifiée au moyen de la formule officielle;
- les motifs doivent être indiqués;
- elle ne doit pas être assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

Cet article du CO est complété par l'article 19 OBLF, qui précise les points importants que doivent contenir les notifications de hausse de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat. En effet, toute modification unilatérale du contrat, en l'occurrence la notification de nouvelles prétentions, devra être envoyée aux locataires en mentionnant :
- la désignation des prétentions;
- la date de leur entrée en vigueur;
- les motifs précis justifiant ces prétentions.

Ces conditions doivent impérativement être respectées sous peine que l'introduction des frais accessoires soit nulle.

9.2.1. Désignation des prétentions

La notification de nouvelles prétentions devra être la plus complète et claire possible. La désignation des prétentions doit être mentionnée comme par exemple « l'introduction du système de décompte des frais accessoires selon le principe des dépenses effectives dans le sens de l'article 257 a CO». En effet, le bailleur doit expliquer sa motivation de vouloir adopter ce système de calculation. La désignation des frais accessoires doit, en résumé, permettre au locataire de saisir le portée de ces nouvelles prétentions, de manière à pouvoir apprécier, en pleine connaissance de cause, l'opportunité de les contester ou non.

9.2.2. Date de l'entrée en vigueur

La date de l'entrée en vigueur doit être claire et ceci selon les échéances contractuelles en vigueur dans le bail à loyer. Il est évident que cette notification ne peut être envoyée que pour la prochaine échéance du bail en respectant le préavis de résiliation et les 10 jours de délai de garde du recommandé et les 10 jours de réflexion laissés aux locataires. En outre, la notification de nouvelles prétentions devra mentionner les autorités de conciliation compétentes dans le canton.

9.2.3. Motifs précis justifiant les nouvelles prétentions

Il faut maintenant parler des motifs justifiant les nouvelles prétentions; il y a lieu de préciser à quoi correspondent les frais accessoires. Il faudra dans cette hypothèse donner la liste complète de tous les postes de frais pris en considération dans le montant de l'acompte des frais accessoires. Cette énumération devra être claire, précise et adaptée à l'immeuble. Il n'est pas judicieux d'établir une liste pour l'ensemble du portefeuille car le locataire doit pouvoir avoir une transparence des caractéristiques de l'immeuble où il habite et non pas une liste générique valable pour n'importe quel immeuble.

Par contre, depuis le 1er août 1996, lors de la modification de l'article 19 al. b OBLF, il est admis que les motifs peuvent être joints dans une lettre d'accompagnement, que celle-ci devra être expressément mentionnée dans les motifs de la notification et que le bailleur s'y réfère, sous peine de nullité. Antérieurement, lors de l'introduction des frais accessoires, il s'avérait que si les motifs précis n'étaient pas énumérés dans la notification de nouvelles prétentions elle-même, celle-ci était nulle. En effet, la lettre d'accompagnement ne pouvait qu'apporter un complément aux motifs de la notification.

Les motifs doivent permettre au locataire de saisir la justification de cette notification relative au changement de système. La loi n'explicite pas la notion de motif et ne donne aucun exemple, ni critère admissible, en matière de nouvelles prétentions du bailleur. En cas de contestation par les locataires, le Juge exigera que l'indication des motifs précis dans l'article 269 d CO et l'article 19 OBLF soit respectée et permet ainsi aux locataires de se renseigner et d'apprécier le fait de cette modification.

9.3. Notification de hausse de loyer

Il faut savoir que certains cantons possèdent le même formulaire agréé pour la notification de nouvelles prétentions ainsi que pour la notification de hausse de loyer. Ce cas-là ne pose pas de problème.

Au contraire, d'autres cantons, dont le Canton de Vaud, utilisent des formulaires distincts pour la notification de nouvelles prétentions et la notification de hausse de loyer. Sachant que l'introduction des frais accessoires doit offrir la meilleure transparence quant aux effets sur le loyer, il est de ce fait indispensable d'utiliser la notification de hausse de loyer en considérant que cette dernière compare l'ancien et le nouveau loyer ainsi que les paramètres de calcul.

En effet, si les bases utilisées pour le calcul du loyer au moment de l'introduction des frais accessoires ne sont pas renotifiées, alors il sera considéré que les paramètres en vigueur sur le marché à ce moment-là seront applicables par défaut.

9.4. Synthèse de l'introduction des frais accessoires

L'introduction en cours de bail du système des frais accessoires peut être tout à fait admise par les locataires. En effet, l'acompte des frais accessoires est déduit d'autant sur le loyer net et l'acompte est calculé sur une moyenne des trois dernières années des dépenses effectives. Il n'y a pas de raison que l'introduction des frais accessoires engendre une évolution de ces frais, tout en offrant une meilleure transparence. Cela permet aussi aux locataires d'avoir un loyer net plus bas et, ce dernier étant soumis aux fluctuations du taux hypothécaire, cela diminue également les variations ultérieures du loyer.

Il faut par ailleurs noter que l'introduction des frais accessoires en période d'un taux hypothécaire élevé sera plutôt à l'avantage du bailleur (sachant que lors d'une baisse ultérieure des taux, la baisse de loyer sera calculée sur une base de loyer net inférieure). A l'inverse, lors d'une introduction des frais accessoires en période d'un taux hypothécaire bas, celle-ci sera en faveur du locataire.

9.5. Procédure en cas de contestation par un locataire

Il faut aussi soulever le fait que la notification de hausse et/ou nouvelles prétentions peut être contestée par le locataire. Ce dernier doit la contester dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration, auprès de l'autorité de conciliation du canton selon l'art. 270 b CO. L'autorité de conciliation doit s'efforcer d'amener les deux parties à un accord sur l'ensemble des questions posées selon l'article 21 OBLF. Elle doit ensuite notifier un procès-verbal aux deux parties avec les conclusions des discussions. En cas d'échec de conciliation suite à la séance, le bailleur devra saisir une requête auprès du Tribunal des baux du canton afin de faire prévaloir ses droits. Dans le cas contraire, le bail originel sera appliqué et l'introduction des frais accessoires ne prendra pas effet.

9.6. Exemple d'un cas pratique lors de l'introduction des frais accessoires

Afin de compléter le sujet de l'introduction des frais accessoires en cours de bail, il y est joint un cas pratique.

Monsieur et Madame B. habitent un appartement de 4,5 pièces situé dans un immeuble à Villars-sur-Glâne (FR) depuis plusieurs années. Leur loyer s'élevait à Fr. 910.-- et Fr. 150.-- d'acompte de chauffage et eau chaude. Ils reçoivent une notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions entrant en vigueur au 1er octobre 2000. Il est stipulé que leur nouveau loyer sera de Fr. 736.-- de loyer net et Fr. 150.-- d'acomptes de chauffage et Fr. 180.-- de frais accessoires avec les motifs de l'introduction des frais accessoires, selon l'annexe n° 8. La différence de Fr. 6.-- tient compte, dans la calculation de l'acompte, des frais administratifs pour l'établissement du décompte. Les bases de calcul sont donc reprises par rapport à la dernière notification en vigueur. Une lettre d'accompagnement est en référence dans les motifs de la notification; celle-ci se trouve à l'annexe n° 9 et inclut la motivation du bailleur et la liste des frais accessoires.

Selon l'article 19 c al. 2 OBLF, il est précisé les nom et adresse de l'autorité compétente pour les contestations en matière de baux à loyer dans le Canton de Fribourg.

10. Cas particuliers

10.1. Frais accessoires dans le cadre des baux commerciaux

Jusqu'ici, l'analyse a surtout porté sur les frais accessoires dans le cadre des baux d'habitation. Comme relevé dans l'introduction, ce genre de frais est aussi très utilisé dans le cadre des baux commerciaux. Tous les principes développés sont également applicables, la différence portant toutefois sur la liste des postes considérés.

10.1.1. Frais pris en compte dans le cadre des baux commerciaux

En effet, les frais pris en considération dans le cadre des baux commerciaux sont légèrement différents des baux d'habitation et la liste est certainement plus étendue. Concrètement, la liste des frais accessoires admissibles peut comprendre les postes additionnels suivants :

- ***ascenseur :*** pourrait aussi bien être compris un monte-charge ou un escalier roulant;
- ***ventilation et/ ou climatisation :*** pour les communs uniquement si les surfaces sont louées en l'état brut (équipements à la charge du locataire) et pour tous les locataires dans le cas contraire;
- ***bris de glace :*** pour les vitrines, si le bailleur a assuré l'ensemble de l'immeuble et ensuite il devra facturer la part pour chaque locataire concerné. Il est souvent demandé aux locataires de s'assurer directement auprès de l'assurance de son choix pour cette couverture.

Il est aussi envisageable que certains frais doivent être supportés par tous les locataires pour la bonne marche de l'immeuble commercial, tels que l'éclairage des enseignes, le nettoyage des passages publics donnant accès à l'immeuble ainsi que du trottoir, le nettoyage des vitrines et autres particularités.

Ce système est couramment utilisé dans le cadre d'un centre commercial où les frais sont payés directement par le propriétaire et ensuite répartis entre les locataires.

Il faut toutefois noter qu'à la différence des baux d'habitation où une clé de répartition au m2 est souvent appropriée, le cas des baux commerciaux implique des clés spécifiques en fonction des différents postes. L'assurance bris de glace, par exemple, ne pourra être facturée qu'aux locataires des surfaces avec vitrines.

Dans le cadre d'un immeuble mixte, les commerçants supportent en général directement les frais qui leur sont spécifiques.

10.2. Frais accessoires dans le cadre des baux subventionnés

10.2.1. Baux subventionnés par la Confédération

Les frais accessoires sont aussi appliqués dans le cadre des baux à loyer des appartements subventionnés par l'Aide Fédérale. Les baux soumis au contrôle des loyers par la Confédération ont adoptés d'office pour tous les immeubles le système des frais accessoires. Les baux précisent un loyer net, un acompte de frais accessoires et un acompte de frais de chauffage et eau chaude. Un décompte est aussi établi selon le principe des dépenses effectives. L'Aide Fédérale est actuellement en révision auprès des Chambres Fédérales.

10.2.2. Baux subventionnés par le Canton de Vaud

Les frais accessoires ne sont pas appliqués dans le cadre des baux à loyer des appartements subventionnés par le Canton de Vaud. Les loyers sont soumis à l'Office cantonal du Logement. Les baux à loyer comprennent le loyer net contrôle par l'Office du Logement et un acompte de chauffage et d'eau chaude. Il faut remarquer que les frais accessoires sont inclus dans le loyer et ne sont par conséquent pas distincts.

11. Les contrats-cadres et leur déclaration de force obligatoire

Cependant et afin de compléter le sujet des frais accessoires, il convient d'aborder un fait d'actualité dans le domaine immobilier. Les dispositions paritaires et Règles et Usages locatifs du Canton de Vaud (RULV) devraient entrer en force obligatoire au 1er décembre 2001 suite à la décision rendue par le Conseil d'Etat Vaudois selon leur communiqué de presse du 10 octobre 2001. Un délai de contestation court actuellement et c'est pourquoi l'entrée en vigueur de l'application de la force obligatoire n'est pas encore certaine à ce jour.

En effet, dans la Loi Fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995, il faut soulever que les Dispositions paritaires et RULV ont force obligatoire et sont de droit impératif dans leur champ d'application. La compétence est au Conseil Fédéral mais chaque canton peut décider de l'appliquer. Dans le canton de Vaud, des Dispositions paritaires et RULV ont été adoptées par les associations de locataires et de propriétaires et les dernières actuellement en vigueur datent de novembre 1998.

Durant l'été de cette année, le Conseil d'Etat Vaudois a rendu sa décision en application à la Loi Fédérale du 23 juin 1995 d'appliquer d'office à l'ensemble de tous les baux à loyer, c'est-à-dire aussi bien pour les anciens que les nouveaux contrats, les RULV en déclaration de force obligatoire dès le 1er décembre 2001.

Cependant, dans les Dispositions paritaires et Règles et usages locatifs actuellement en vigueur, l'article 8 est contraire à l'application des frais accessoires. En effet, ce dernier stipule dans les obligations du bailleur que *« le bailleur a la charge des frais suivants :*
a) l'établissement du bail ; b) l'entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, les systèmes de ventilation, etc. ; c) l'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble; d) le service de conciergerie si l'immeuble en est pourvu ; e) l'installation d'une prise téléphonique à l'intérieur du logement pour les immeubles neufs ou ayant l'objet d'une rénovation lourde ; f) le remplacement des toiles de tente, si les locaux loués en sont équipés ».

Le Conseil d'Etat a décidé de ne pas rendre cet article 8 en force obligatoire et dans ce cas-là, les bailleurs pourront donc y déroger, ce qui leur laissera la possibilité d'appliquer le système de facturation par le biais de frais accessoires ou d'introduire des frais accessoires en cours de bail à loyer pour les baux d'habitation et pour les locaux commerciaux.

12. Conclusion

En Suisse Romande, force est de constater que le système de paiement par les frais accessoires n'est pas très utilisé. En général, les bailleurs ont plutôt recours au bail à loyer avec la mention de loyer net et d'acompte de frais de chauffage. En effet, seuls les frais de chauffage sont facturés aux locataires par un décompte selon le principe des dépenses effectives. Ne sont pris en compte que les postes de combustible, de l'électricité de l'installation, de forfait du chauffeur, de l'entretien du brûleur entre autres.

Par contre, en Suisse Allemande, le système des frais accessoires est beaucoup plus appliqué et admis aussi bien par les bailleurs que les locataires. Ce système est souvent utilisé dans des grandes régies ou des institutionnels.

Il faut aussi distinguer que ce système amène des avantages aussi bien pour le bailleur que pour les locataires comme la transparence des coûts.

Cette méthode semble être la plus équitable, car elle fait supporter aux locataires les charges d'exploitation selon les dépenses effectives. Le locataire a une meilleure transparence des coûts. La part du loyer qui suit l'évolution du coût de la vie est donc moins sujette à fortes variations.

Il faut toutefois noter que la tendance d'évolution des charges d'exploitation est à la hausse, au fil des années. Le système des frais accessoires donne la possibilité au bailleur de répercuter l'évolution des charges d'exploitation selon les coûts effectifs et sans devoir attendre une variation du taux hypothécaire. Vu sous cet angle, ce système est donc intéressant pour les bailleurs.

Cela amène aussi le fait que les locataires se sentent sensibles aux problèmes d'économie des coûts. Les locataires seront plus attentifs à certains gestes quotidiens. En général les postes importants dans le décompte des frais accessoires sont l'eau et l'électricité. Cela pourrait engendrer aussi des économies et une prise de conscience écologique.

13. Résumé

Se loger reste au long des siècles un besoin vital pour l'Homme. C'est pourquoi le législateur a durant ces dernières décennies édicté une réglementation en matière de baux à loyer. Il y a lieu de constater que suite aux différents problèmes économiques lors des deux guerres mondiales, il a procédé à un contrôle des loyers. C'est dès 1961 que l'on passa au régime de la surveillance des loyers. En principe, le loyer était fixé librement par le bailleur et le locataire avait un droit de contestation pour les avis de majoration de loyer. A cette époque, la notion des loyers usuels apparut dans la législation et dans les années 1970 naquit l'AMSL.

A ce jour, les contrats de baux à loyer sont régi par le Code des Obligations, dans la parties spéciale des contrats, avec le droit du bail à loyer, lequel est entré en vigueur en 1990. Cette partie est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme ; il ne faut en principe pas faire d'exception aux règles édictées dans l'intérêt du locataire.

Le sujet traité, portant sur les frais accessoires, reflète le fait que des règles doivent être appliquées lors de la conclusion d'un contrat de bail à loyer, ou lors d'une introduction des frais accessoires en cours de bail à loyer. Il est nécessaire de relever que les frais accessoires sont aussi bien régis par les articles 257 a et b CO et par les articles 5 à 8 OBLF. Des compléments peuvent y être trouvés dans les Dispositions paritaires des Cantons et dans des directives d'application pour le décompte de chauffage, datant de 1978 pour le Canton de Vaud.

Lors de la conclusion d'un contrat de bail à loyer, il faut relever que la notion de frais accessoires doit être stipulée dans le contrat sous l'article du loyer. Il faut y préciser le loyer net, l'acompte de frais accessoires et l'acompte de chauffage et d'eau chaude. Un seul acompte peut être prévu pour les deux postes. Dans les deux cas, une liste exhaustive des postes de frais pris en compte fait partie intégrante du bail à loyer. Par contre, il faut relever que dans le Canton de Vaud, deux acomptes doivent être séparés.

Il est nécessaire aussi de mentionner que le système de frais accessoires est facturé par le biais d'un acompte ou d'un forfait. Les deux possibilités sont offertes au bailleur. Il y a lieu de distinguer que sous le régime des acomptes provisionnels, le bailleur est tenu une fois par année d'établir un décompte selon les dépenses effectives. Il faudra introduire une ou des clé de répartition pour l'immeuble concerné en tenant compte des caractéristiques de l'immeuble. Le décompte devra être envoyé dans le délai légal de cinq mois dès la date du bouclement. Dans le cas où le bailleur choisit le système de facturation par le biais des forfaits, il devra à la demande du locataire, prouver l'exactitude du montant forfaitaire demandé. Il devra établir une moyenne des dépenses effectives des trois dernières années.

Les postes de frais accessoires admis sont précisés dans l'art. 5 OBLF, il s'agit entre autres des charges d'exploitation de l'immeuble, c'est-à-dire les postes d'eau, d'électricité, de conciergerie, des contrats d'abonnement et autres.

Il faut relever que des frais ne peuvent pas être pris en compte, il s'agit essentiellement des frais de réparation, d'entretien et de maintien dans un état approprié de la chose louée par le bailleur. Les frais relatifs aux charges des fonds étrangers ainsi que l'impôt foncier sont exclusivement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Toutefois, en cours de bail à loyer, le bailleur peut décider d'introduire le système des frais accessoires. Il devra respecter les conditions posées par l'article 269 d CO. Ce système est souvent mal perçu des locataires car le bail originel est modifié unilatéralement par le bailleur.

Une notification de nouvelles prétentions devra être envoyée aux locataires en respectant le préavis de résiliation avec l'entrée en vigueur pour la prochaine échéance contractuelle du contrat et doit parvenir aux locataires dix jours au moins avant le début du délai de résiliation afin de lui laisser un délai de réflexion. Ce délai lui permettra de contester la notification, de résilier le bail à loyer pour la prochaine échéance contractuelle ou de l'accepter.

Cette notification de nouvelles prétentions doit être adressée au moyen de la formule officielle agrée par le Canton, ne doit pas être assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation et les motifs doivent être indiqués. Elle devra comprendre les points essentiels, sous peine de nullité : la désignation des prétentions, la date de l'entrée en vigueur et les motifs des prétentions.

Il faut distinguer que la désignation des prétentions est donc l'introduction des frais accessoires selon les dépenses effectives et que les motifs sont la liste exhaustive des frais. Il y a lieu aussi de préciser les paramètres de calcul du loyer. L'acompte de frais accessoires devra être déduit du loyer net, il en résultera un loyer brut identique, à moins que le bailleur profite d'adapter les loyers au taux hypothécaire en vigueur.

Depuis le 1er août 1996, les motifs peuvent être joints dans une lettre d'accompagnement mais pour autant que le bailleur s'y réfère dans les motifs de la notification de nouvelles prétentions. Dans le cas où la lettre n'est pas en référence et que les motifs ne sont pas indiqués dans la notification, celle-ci sera nulle.

Le bailleur qui entend procéder à cette introduction devra en tous cas veiller à :
- désigner de manière précise et détaillée les nouveaux frais accessoires;
- faire en sorte que la désignation choisie soit aussi précise que claire;
- et répondre à la question que le locataire se posera « pourquoi le bailleur a-t-il décidé d'instaurer ce système de frais accessoires ? ».

Les acomptes des frais accessoires devront être calculés sur une moyenne des coûts des trois dernières années et ensuite répartis selon une ou des clés de répartition. Il y a lieu de tenir compte que certains frais sont à la charge de certains locataires, d'autres à la charge de tous les locataires. Les clés sont souvent par m2 ou m3; pour le chauffage, il peut aussi y avoir des compteurs de chaleur et eau chaude.

En conclusion, il faut soulever que les frais accessoires sont appliqués en Suisse Allemande et par contre très peu en Suisse Romande. Il y a lieu de préciser que des avantages sont retirés aussi bien par le bailleur que par le locataire. Ce système offre une évolution constante des charges d'exploitation soumise à l'indice des prix à la consommation et une meilleure transparence des coûts d'exploitation par le biais d'un décompte des dépenses effectives.

14. Bibliographie, sources

Claude Reymond, Le Bail à loyer, le bail à ferme, le prêt à usage, Traité de Droit Privé Suisse, Tome VII, édition 1978, pages 195 à 208

Pierre Engel, Contrats de droit suisse, Staemplfi Editions, 2ème édition,
pages 131 à 141, 163 et 164

Ph. Biéler, J.-P. Ghelfi, D. Lachat et L. Moutinot, faut-il libéraliser les loyers ? édition 1993, pages 8 à 11

David Lachat, Le Bail à loyer, édition 1997, pages 221 à 233

USPI, Droit du bail à loyer, commentaire, édition 1992, pages 113 à 116

Philippe Richard, Cahiers du Bail, Chambre Vaudoise Immobilière, 1/1998

Pierre Wessner, séminaire de Neuchâtel sur le Droit du bail à loyer, 1996

Chambre Vaudoise Immobilière, Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, nouvelle version

Extrait de l'Arrêt du la 1ère Cour civile, dans la Cause B. et Consorts c/la Société coopérative C, du 6 décembre 1995

Extrait du Jugement du Tribunal des baux du Canton de Vaud, dans la Cause A. et Consorts, du 8 juillet 1996

Extrait de l'Arrêt de la 1ère Cour civile, dans la cause Banque X. et K. contre époux A. et E, du 2 juillet 1998

Communiqué de presse du Conseil d'Etat Vaudois du 10 octobre 2001

Entretien téléphonique avec l'Office Fédéral du Logement à Lausanne

Table des matières des annexes

Annexe n° 1 : check-list des postes de frais lors de l'introduction II
Annexe n° 2 : clé de répartition par logements III
Annexe n° 3 : aide-mémoire de la codification des factures IV
Annexe n° 4 : tableau récapitulatif par logements pour la répercussion des acomptes frais accessoires V
Annexe n° 5 : décompte de frais de chauffage et frais accessoires avec la clé de répartition VI
Annexe n° 6 : bail à loyer avec la mention de frais accessoires XXIX
Annexe n° 7 : clauses particulières avec la liste des frais accessoires XXXI
Annexe n° 8 : notification de nouvelles prétentions lors de l'introduction des frais accessoires XXXII
Annexe n° 9 : lettre d'accompagnement avec la motivation et motifs XXXIII

Annexe n° 1 : check-list des postes de frais lors de l'introduction

CHECK-LIST introduction "Frais d'exploitation" — Calcul des moyennes sur trois ans

Immeuble : 7000 Rte à Fribourg

Date d'introduction : 01.10.2000

Genres de frais autorisés, d'une manière générale, et pour autant qu'ils existent dans l'immeuble :	*1997*	*1998*	*1999*	*Total*	*Moyenne*
[x] Frais de **conciergerie, jardinage et déneigement** (salaires, prestations sociales, fourniture des produits de nettoyage et du petit matériel, travaux courants de jardinage effectueés par un jardinier professionnel).	21355.9	23171.1	25371.4	69898.3	23'299
[x] **Abonnements d'entretien:**					
[x] Ascenseurs	5249.4	5249.4	5298.75	15797.6	5'266
[x] Ventilation	812.75	812.75	812.75	2438.25	813
[x] Machines à laver	898.65	898.65	907.05	2704.35	901
[x] Séchoires	898.65	898.65	907.05	2704.35	901
[ ] Traitement d'eau				0	0
[ ] Portes de garages				0	0
[ ] Télégestion				0	0
[ ] Systèmes d'alarme et installations de sécurité					
[x] **Fourniture d'énergie** (électricité, gaz) des locaux communs, éclairage des cages d'escaliers, caves et éclairage extérieur, ascenseurs, machines à laver, ventilation.	11454.8	10783.5	11786.9	34025.2	11'342
[x] **Fourniture d'eau** pour la consommation personnelle du locataire et des communs y compris taxes et abonnements.	9990.25	8231.2	8531.3	26752.8	8'918
[ ] Taxes de **levée des ordures**				0	0
[x] Taxes / redevances de la **télévision par câble**	12992.1	14138.5	15428.4	42559	14'186
Genres de frais spécifique à l'immeuble :					
[ ] Nettoyage containers				0	0
[x] Ab. extincteurs	92	92	92	276	92
[x] Vidanges canalisations E. C. et E.P.	390	454.2	454.2	1298.4	433
[ ] Porte d'entrée imm. - contrat de réglage				0	0
[ ]				0	0
	64134.5	64729.9	69589.75	198454	66'151
Déduction forfait dépôts					100

Pour calcul de la diminution de loyer

Total après déduction garages — Reporté pour colonne dim. loyer: 66'051

Surface totale des obj. 3'032 — Frais d'exploitation par m2: 21.7848

[x] **Frais administratifs** pour l'établissement des décomptes (4 % du montant annuel des coûts effectifs) — 2'642

66'693

Pour calcul de l'acompte automatique de FEX

Surface totale des obj. 3'032 — Frais d'exploitation par m2 — Reporté pour colonne acpte FEX aut: 22.6561

Garages yc frais 4% — 4 — 104 **Par garage/ mois** — 2.16667

Annexe n° 2 : clé de répartition par logements

Immeuble :	7000		Rte à Fribourg					
Date d'introduction :			01.10.2000					
Clé de répartition pour FEX valable dès le 01.10.2000								
Obj.	Etage	Genre	Pces	Surface	Frais			
01.0001.03	0	Appartement	1.0	25	80	70	71	72
01.0002.04	0	Appartement	1.0	22	80	70	71	72
01.0003.02	0	Arcade	1.0	140	80	70	71	
01.0101.02	1	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0102.01	1	Appartement	2.0	46	80	70	71	72
01.0103.01	1	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0201.01	2	Appartement	4.5	96	80	70	71	72
01.0202.02	2	Appartement	1.0	28	80	70	71	72
01.0203.01	2	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0301.01	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0302.03	3	Appartement	2.0	46	80	70	71	72
01.0303.01	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0401.03	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.0402.01	4	Appartement	2.0	46	80	70	71	72
01.0403.01	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
01.9001.01	-1	Dépôt	1.0	10	80	70		
01.9002.01	-1	Dépôt	1.0	13	80	70		
01.9003.01	-1	Dépôt	1.0	18	80	70		
02.0001.03	0	Appartement	1.0	24	80	70	71	72
02.0002.01	0	Appartement	1.0	22	80	70	71	72
02.0003.01	0	Appartement	4.5	92	80	70	71	72
02.0004.03	0	Appartement	2.5	47	80	70	71	72
02.0101.01	1	Appartement	4.5	96	80	70	71	72
02.0102.01	1	Appartement	1.5	28	80	70	71	72
02.0103.01	1	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0201.01	2	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0202.02	2	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
02.0203.01	2	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0301.01	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0302.01	3	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
02.0303.02	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0401.01	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.0402.01	4	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
02.0403.01	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
02.9001.01	-1	Dépôt	1.0	10	80	70		
03.0001.01	0	Appartement	1.0	24	80	70	71	72
03.0002.01	0	Appartement	1.0	22	80	70	71	72
03.0003.01	0	Appartement	4.5	92	80	70	71	72
03.0004.02	0	Appartement	2.5	47	80	70	71	72
03.0101.03	1	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0102.01	1	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
03.0103.01	1	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0201.01	2	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0202.01	2	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
03.0203.01	2	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0301.01	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0302.04	3	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
03.0303.01	3	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0401.01	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72
03.0402.03	4	Appartement	2.5	46	80	70	71	72
03.0403.01	4	Appartement	3.5	78	80	70	71	72

AIDE MEMOIRE POUR LA CODIFICATION DES FACTURES

Immeuble N°:	7000	Adresse:	Rte à Fribourg

Date d'introduction FEX:	01.10.2000

Décompte Période	Genre de frais *Kostenart*	Place de frais *Kostenplatz*	Titre du compte	Commentaire
Chauffage et	7710	**80**	Livraison mazout	Indiquation des litres
	7740	**80**	Forfait électricité chaufferie, EEF	
eau chaude	7761	**80**	Abo Brûleur, Grivel	
1.7. au 30.6.	7750	**80**	Ramonage, Brasey	
	7769	**80**	Abo entretien chaufferie, Sulzer	Sauf brûleur
	7760	**80**	Abo détecteur fuite citerne, Corit	
	7781	**80**	Epuration, Commune de Villars-sur-Glâne	
Frais d'exploitations	2011	**70**	Salaire conciergerie à 90 %	90 % = Uniquement pour frais bâtiements
	2012	**70**	Prestations sociales à 90 %	90 % = Uniquement pour frais bâtiements
Locaux commerciaux	2014, 2015	**70**	Frais et matériels de conciergerie	
Appartements	2031	**70**	Electricité partie commune, EEF	A l'exception du garage et chauffage
Dépôts	2157	**70**	Abo ascenseurs, Schindler	
	2170	**70**	Abo extincteurs, Paraflammes	
Locaux commerciaux	2039	**71**	Eau, Commune de Villars-sur-Glâne	
Appartements	2154	**71**	Abo curage canalisations, Transauto	
	2158	**71**	Abo ventilation, Hälg	
Appartements	2044	**72**	Abo télévision, Cablecom	
	2175	**72**	Abo sèche-linge, Gasser	
	2176	**72**	Abo lave-linge, Gasser	

Annexe n° 4 : tableau récapitulatif par logements pour la répercussion des acomptes frais accessoires

Introduction des frais d'exploitations des le 01.10.2000

					Pm2 av 4% 21.78		Pm2 yc 4% 22.66							
Obj.	Etage	Locataire	Pces	Surface	Loyer net	Dim. loyer	Nouv. loyer net	Acptes FEX (Calc. aut.)	*Arrondi (manuel)*	Acpte chauff.+ EC	Nouv. loyer brut	Marché	Quartier 105 % du M.	Rés.* en Fr.
01.0001.03	0		1.0	25	400	45	355	47	50	40	445	300	315.00	-40
01.0002.04	0		1.0	22	250	40	210	42	45	35	290	210	220.50	10
01.0003.02	0		1.0	94	1'571	171	1'400	178	180	120	1'700	1'840	1932.00	532
01.0004.01	0		2.0	46	713	83	630	87	90	70	790	720	756.00	126
01.0101.02	1		3.5	78	910	142	768	147	150	120	1'038	900	945.00	177
01.0102.01	1		2.0	46	575	83	492	87	90	70	652	530	556.50	65
01.0103.01	1		3.5	78	745	142	603	147	150	120	873	900	945.00	342
01.0201.01	2		4.5	96	910	174	736	181	180	150	1'066	1'120	1176.00	440
01.0202.02	2		1.0	28	300	51	249	53	55	40	344	340	357.00	108
01.0203.01	2		3.5	78	730	142	588	147	150	120	858	910	955.50	367
01.0301.01	3		3.5	78	770	142	628	147	150	120	898	920	966.00	338
01.0302.03	3		2.0	46	505	83	422	87	90	70	582	550	577.50	156
01.0303.01	3		3.5	78	770	142	628	147	150	120	898	920	966.00	338
01.0401.03	4		3.5	78	785	142	643	147	150	120	913	930	976.50	333
01.0402.01	4		2.0	46	600	83	517	87	90	70	677	560	588.00	71
01.0403.01	4		3.5	78	880	142	738	147	150	120	1'008	930	976.50	238
01.9001.01	-1		1.0		30	18	12	19	20		32	60	63.00	51
01.9002.01	-1		1.0		100	24	76	25	25		101	70	73.50	-3
01.9003.01	-1		1.0		90	33	57	34	35		92	90	94.50	37
02.0001.03	0		1.0	24	400	44	356	45	45	40	441	310	325.50	-31
02.0002.01	0		1.0	22	375	40	335	42	45	35	415	210	220.50	-115
02.0003.01	0		4.5	92	965	167	798	174	175	140	1'113	1'060	1113.00	315
02.0004.03	0		2.5	47	530	85	445	89	90	70	605	630	661.50	217
02.0101.01	1		4.5	96	910	174	736	181	180	150	1'066	1'110	1165.50	430
02.0102.01	1		1.5	28	440	51	389	53	55	40	484	330	346.50	-43
02.0103.01	1		3.5	78	745	142	603	147	150	120	873	900	945.00	342
02.0201.01	2		3.5	78	886	142	744	147	150	120	1'014	910	955.50	211
02.0202.02	2		2.5	46	530	83	447	87	90	70	607	540	567.00	120
02.0203.01	2		3.5	78	880	142	738	147	150	120	1'008	910	955.50	217
02.0301.01	3		3.5	78	770	142	628	147	150	120	898	920	966.00	338
02.0302.01	3		2.5	46	794	83	711	87	90	70	871	550	577.50	-133
02.0303.02	3		3.5	78	890	142	748	147	150	120	1'018	920	966.00	218
02.0401.01	4		3.5	78	990	142	848	147	150	120	1'118	930	976.50	128
02.0402.01	4		2.5	46	550	83	467	87	90	50	607	560	588.00	121
02.0403.01	4		3.5	78	890	142	748	147	150	100	998	930	976.50	228
02.9001.01	-1		1.0		25	18	7	19	20		27	60	63.00	56
03.0001.01	0		1.0	24	280	44	236	45	45	40	321	220	231.00	-5
03.0002.01	0		1.0	22	375	40	335	42	45	35	415	210	220.50	-115
03.0003.01	0		4.5	92	965	167	798	174	175	140	1'113	1'060	1113.00	315
03.0004.02	0		2.5	47	530	85	445	89	90	70	605	530	556.50	112
03.0101.03	1		3.5	78	1'020	142	878	147	150	120	1'148	900	945.00	67
03.0102.01	1		2.5	46	575	83	492	87	90	70	652	530	556.50	65
03.0103.01	1		3.5	78	745	142	603	147	150	120	873	930	976.50	373
03.0201.01	2		3.5	78	755	142	613	147	150	120	883	910	955.50	342
03.0202.01	2		2.5	46	860	83	777	87	90	70	937	540	567.00	-210
03.0203.01	2		3.5	78	755	142	613	147	150	120	883	910	955.50	342
03.0301.01	3		3.5	78	865	142	723	147	150	120	993	920	966.00	243
03.0302.04	3		2.5	46	560	83	477	87	90	70	637	550	577.50	101
03.0303.01	3		3.5	78	900	142	758	147	150	120	1'028	920	966.00	208
03.0401.01	4		3.5	78	717	142	575	147	150	120	845	930	976.50	401
03.0402.03	4		2.5	46	550	83	467	87	90	70	627	560	588.00	121
03.0403.01	4		3.5	78	785	142	643	147	150	120	913	930	976.50	333
				3'032	34'441	5'503	28'938	5'725	5'845	4'515	39'298	36'130	37'937	8'999
				Par année	413'292	66'037	347'255	68'705	70'140	54'180	471'575			
				Moyennes pour comparaison		66'151		68'693						
				Moyenne par m2		21.78		22.66						

* par rapport au nouv. loyer net

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

			Texte	Créditeur	Pièce Date	Pièce No	Débit / Crédit	Solde
80	Frais de chauffage							
	combustible							
	mazout							
	stock initial mazout	(19.23)	12,000.00 lt		01.07.2000		2,308.75	
	livraison mazout	(57.79)	43,209.00 lt	Commerce de Fer SA	02.11.2000	4391884	24,974.80	
	livraison mazout	(57.80)	41,200.00 lt	Commerce de Fer SA	17.11.2000	4397916	23,813.60	
	Sous-total		96,409.00 lt		30.06.2001		51,097.15	
	Stock	(57.80)	44,000.00- lt		30.06.2001		25,432.00-	
	Total consommation	(48.97)	52,409.00 lt		30.06.2001		25,665.15	25,665.15
	service entretien							
	service d'entretien		PAUSCH.	PSP Management AG	30.06.2001		743.00	743.00
	électricité							
	électricité chauffage		août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389123	47.55	
	électricité chauffage		Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313880	224.40	
	électricité chauffage		Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344782	220.50	
	électricité chauffage		PAUSCH.	PSP Management AG	30.06.2001		1,512.50	
	électricité chauffage		Korr. pausch	PSP Management AG	30.06.2001	1500848	1,512.50-	
	électricité chauffage		Elec.chauf.05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370738	81.50	573.95
	nettoyage							
	ramonage		Ramonage 24.7.00	Brasey Guy	24.07.2000	4367736	261.00	
	ramonage		Ramonage 24.7.00	Brasey Guy	24.07.2000	4367737	261.00	
	ramonage		Ramonage 24.7.00	Brasey Guy	24.07.2000	4367738	342.00	
	ramonage		Ramonage 17.4.	Helfer Pierre	17.04.2001	1344587	68.90	
	ramonage		Ramonage 17.4.01	Helfer Pierre	17.04.2001	1344589	56.00	
	ramonage		Ramonage de 17.04.01	Helfer Pierre	17.04.2001	1344589	56.00-	
	ramonage		Ramonage 22.4.01	Helfer Pierre	22.04.2001	1344590	68.90	
	ramonage		Ramonage 22.5.01	Helfer Pierre	22.04.2001	1344591	56.00	
	détartrage boiler		Pausch	PSP Management AG	30.06.2001	1500847	999.00	2,056.80
	revisions/abo. de service							
	citerne		Pausch	PSP Management AG	30.06.2001	1500847	1,000.00	
	brûleur		Abo 2000/2001	Grivel Jean-B. SA	08.11.2000	4396818	386.00	
	brûleur		Abo 2000/2001	Grivel Jean-B. SA	08.11.2000	4396819	386.00	

VII

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
80	Frais de chauffage						
	revisions/abo. de service						
	brûleur	Abo 2000/2001	Grivel Jean-B. SA	08.11.2000	4396820	421.05	
	installations de sécurité	Abo	Talimex AG	08.12.2000	1311557	259.00	
	service inst. chauffage	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315197	447.60	
	service inst. chauffage	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315199	503.55	
	service inst. chauffage	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315200	447.60	3,850.80
	frais divers						
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389120	1.30	
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389121	130.30	
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389127	288.95	
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389139	318.65	
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389143	399.90	
	taxe d'épuration	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389144	149.65	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313871	127.70	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313872	265.75	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313873	432.15	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313874	141.90	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313875	374.10	
	taxe d'épuration	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313876	109.65	
	taxe d'épuration	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344734	527.45	
	taxe d'épuration	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344735	343.60	
	taxe d'épuration	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344736	616.35	
	taxe d'épuration	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344737	165.75	
	taxe d'épuration	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344738	161.25	
	taxe d'épuration	Epur 1.4.-30.6.01	Services Industriels	13.07.2001	1369526	197.40	
	taxe d'épuration	Epur 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369523	510.85	
	taxe d'épuration	Epur 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369524	544.05	
	taxe d'épuration	Epur 1.4.01-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369525	318.00	
	taxe d'épuration	Epur 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369528	150.70	6,275.40
	honoraires						
	honoraires (4.000 % de Fr. 39,165.10)			30.06.2001		1,566.60	
	honoraires (7.6 % TVA)			30.06.2001		119.05	1,685.65
80	Frais de chauffage						40,850.75

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
70	Frais d'exploitation 1						
	conciergerie						
	salairesconcierges (internes)	01.07.00		20.07.2000	1500849	1,400.00	
	salairesconcierges (internes)			21.08.2000	200008	1,400.00	
	salairesconcierges (internes)			21.09.2000	200009	1,400.00	
	salairesconcierges (internes)			20.10.2000	200010	1,400.00	
	salairesconcierges (internes)			21.11.2000	200011	1,400.00	
	salairesconcierges (internes)			12.12.2000	200012	2,800.00	
	salairesconcierges (internes)			31.01.2001	200101	1,516.65	
	salairesconcierges (internes)			28.02.2001	200102	1,516.65	
	salairesconcierges (internes)			31.03.2001	200103	1,516.65	
	salairesconcierges (internes)			30.04.2001	200104	1,516.65	
	salairesconcierges (internes)			31.05.2001	200105	1,516.65	
	salairesconcierges (internes)			30.06.2001	200106	1,516.65	
	prestation sociales	01.07.00		20.07.2000	1500849	158.20	
	prestation sociales			21.08.2000	200008	158.20	
	prestation sociales			21.09.2000	200009	158.20	
	prestation sociales			20.10.2000	200010	158.20	
	prestation sociales			21.11.2000	200011	158.20	
	prestation sociales			12.12.2000	200012	316.40	
	prestation sociales			31.01.2001	200101	171.30	
	prestation sociales			28.02.2001	200102	171.30	
	prestation sociales			31.03.2001	200103	171.30	
	prestation sociales			30.04.2001	200104	171.30	
	prestation sociales			31.05.2001	200105	171.30	
	prestation sociales			30.06.2001	200106	171.30	
	frais de conciergerie	Juillet		18.07.2000	4367943	355.15	
	frais de conciergerie	01.07.00		20.07.2000	1500849	12.50	
	frais de conciergerie			21.08.2000	200008	12.50	
	frais de conciergerie			21.09.2000	200009	12.50	
	frais de conciergerie			20.10.2000	200010	12.50	
	frais de conciergerie			21.11.2000	200011	12.50	
	frais de conciergerie	Novembre 00		02.12.2000	4397900	115.45	
	frais de conciergerie			12.12.2000	200012	12.50	
	frais de conciergerie			31.01.2001	200101	12.50	
	frais de conciergerie	Fourn. fusibles		04.02.2001	1320254	227.90	
	frais de conciergerie			28.02.2001	200102	12.50	
	frais de conciergerie			31.03.2001	200103	12.50	
	frais de conciergerie			30.04.2001	200104	12.50	
	frais de conciergerie			31.05.2001	200105	12.50	
	frais de conciergerie			30.06.2001	200106	12.50	

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
70	Frais d'exploitation 1						
	conciergerie						
	matériel de nettoyage	Benzine + gants		27.12.2000	1308077	58.00	
	matériel de nettoyage	Mat. conc.		19.06.2001	1356572	24.00	
	TVA sur conciergerie	01.07.00		20.07.2000	1500849	117.80	
	TVA sur conciergerie			21.08.2000	200008	117.80	
	TVA sur conciergerie			21.09.2000	200009	117.80	
	TVA sur conciergerie			20.10.2000	200010	117.80	
	TVA sur conciergerie			21.11.2000	200011	117.80	
	TVA sur conciergerie			12.12.2000	200012	234.65	
	TVA sur conciergerie			31.01.2001	200101	129.20	
	TVA sur conciergerie			28.02.2001	200102	129.20	
	TVA sur conciergerie			31.03.2001	200103	129.20	
	TVA sur conciergerie			30.04.2001	200104	129.20	
	TVA sur conciergerie			31.05.2001	200105	129.20	
	TVA sur conciergerie			30.06.2001	200106	129.20	
	serv. chaufferie	Pausch		30.06.2001	1500850	743.00-	22,821.45
	eclairage						
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389122	29.50	
	eclairage	Août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389140	237.80	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389141	166.45	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389142	32.90	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389145	118.15	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389147	384.05	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389151	83.55	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313879	39.10	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313881	47.30	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313882	232.45	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313884	654.00	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313885	543.10	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313889	281.40	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344781	56.05	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344783	36.30	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344784	579.65	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344786	206.50	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344788	559.25	
	eclairage	Févr.-Avril	Entrepr. Electriques	21.04.2001	1344780	277.60	
	eclairage	Elec.m.laver 5.-6.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370739	124.65	
	eclairage	Elec.serv.05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370743	208.05	

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce Date	Pièce No	Débit / Crédit	Solde
70	Frais d'exploitation 1						
	eclairage						
	eclairage	Serv.gén.él.5-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370748	128.20	
	eclairage	Elec.serv.05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370750	361.55	
	eclairage	Elec. 05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370751	17.45	
	eclairage	Elec. 05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370752	22.65	5,427.65
70	Frais d'exploitation 1						28,249.10
71	Frais d'exploitation 2						
	eclairage						
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389146	46.05	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389148	36.30	
	eclairage	août-oct.00	Entrepr. Electriques	19.10.2000	4389150	43.70	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313883	53.65	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313886	52.00	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313887	42.85	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344785	50.95	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344787	48.00	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344789	40.80	
	eclairage	Elec.asc. 05.-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370744	26.90	
	eclairage	Elec.asc. 05-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370747	31.70	
	eclairage	Elec.asc. 05-06.01	Entrepr. Electriques	19.07.2001	1370749	32.55	505.45
	eau/taxe d'épuration des eaux						
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389120	28.40	
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389121	263.90	
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389127	619.05	
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389139	590.20	
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389143	698.15	
	eau	juillet-sept.00	Services Industriels	18.10.2000	4389144	277.70	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313871	27.50	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313872	602.45	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313873	721.15	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313874	272.20	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313875	629.75	
	eau	Oct-Dec.00	Services Industriels	22.01.2001	1313876	249.20	
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344734	684.95	
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344735	622.70	
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344736	789.25	

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce Date	Pièce No	Débit / Crédit	Solde
71	Frais d'exploitation 2						
	eau/taxe d'épuration des eaux						
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344737	272.20	
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344738	269.45	
	eau	Janv-Mars	Services Industriels	23.04.2001	1344739	27.50	
	eau	Eau 1.4.-30.6.01	Services Industriels	13.07.2001	1369526	291.50	
	eau	Eau 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369523	674.85	
	eau	Eau 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369524	745.05	
	eau	Eau 1.4.01-30.06.01	Services Industriels	19.07.2001	1369525	607.05	
	eau	Eau 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369528	263.00	
	eau	Eau 1.4.-30.6.01	Services Industriels	19.07.2001	1369529	27.50	10,254.65
	revisions/abo. de service						
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.06.01	Gasser Robert	04.01.2001	1308448	160.00	
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.6.01	Gasser Robert	04.01.2001	1308946	210.00	
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.6.01	Gasser Robert	04.01.2001	1308947	210.00	
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.6.01	Gasser Robert	04.01.2001	1308948	192.50	
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.6.01	Gasser Robert	04.01.2001	1308949	192.50	
	abonnement de service	Abo.1.1.-30.06.01	Schindler Aufzüge AG	15.01.2001	1315168	790.30	
	abonnement de service	Abo.1.1.-30.06.01	Schindler Aufzüge AG	15.01.2001	1315169	802.15	
	abonnement de service	Abo. 1.1.-30.06.01	Schindler Aufzüge AG	15.01.2001	1315170	802.15	3,359.60
71	Frais d'exploitation 2						14,119.70
72	Frais d'exploitation Garage						
	eclairage						
	eclairage	Août-oct. 00	Entrepr. Electriques	17.11.2000	4396826	10.65	
	eclairage	Nov.00-Janv.01	Entrepr. Electriques	23.01.2001	1313888	21.70	
	eclairage	Févr-Avril	Entrepr. Electriques	20.04.2001	1344790	15.30	
	électricité garage	Elec.gar. 05-06.01	Entrepr. Electriques	27.07.2001	1370746	7.10	54.75
72	Frais d'exploitation Garage						54.75
73	TV						
	autres frais/taxes						
	taxe de raccordement TV-redev.	Abo 1.1.-30.6.01	Cablecom (Suisse Rom	05.12.2000	1308080	1,026.50	
	taxe de raccordement TV-redev.	Abo 1.1.-30.6.01	Cablecom (Suisse Rom	05.12.2000	1308081	1,026.50	
	taxe de raccordement TV-redev.	Abo.1.1.-30.6.01	Cablecom (Suisse Rom	05.12.2000	1308887	2,566.25	
	taxe de raccordement TV-redev.	Abo.1.1.-30.6.01	Cablecom (Suisse Rom	05.12.2000	1308888	2,737.35	
	taxe de raccordement TV-redev.	Abo.1.1.-30.6.01	Cablecom (Suisse Rom	05.12.2000	1308889	2,737.35	10,093.95

IIX

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
73	TV						10,093.95
	Solde frais d'exploitation						52,517.50

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
97	Acompte frais de chauffage						
	acomptes						
	acompte de frais de chauffage			01.01.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.02.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.03.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.04.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.05.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.06.2001		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.07.2000		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.08.2000		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.09.2000		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.10.2000		3,077.50-	
	acompte de frais de chauffage			01.11.2000		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			01.12.2000		3,105.00-	
	acompte de frais de chauffage			16.10.2000		27.50-	
	acompte de frais de chauffage			30.06.2000		7.15-	37,267.15-
98	Acompte frais d'exploitation						
	acomptes						
	acompte frais d'exploitation			01.01.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.02.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.03.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.04.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.05.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.06.2001		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.07.2000		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.08.2000		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.09.2000		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.10.2000		6,396.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.11.2000		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			01.12.2000		6,456.00-	
	acompte frais d'exploitation			16.10.2000		60.00-	77,472.00-

XIIX

DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.
1700

Détails du 04.10.2001 / D
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

		Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
				Date	No		
	Total Frais de chauffage						40,850.75
	Total Frais d'exploitation						52,517.50
	Total F. chauffage et f. d'expl.						93,368.25
	déduction faite d'acompte(s)						114,739.15-
	Total à charge de la gérance:						21,370.90-

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de 1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.01.0001.01	4.5 AP			80	40,850.75	193.200	1.90	777.95	660.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	536.50	1,464.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	268.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,753.70	2,124.00-		370.30-	
	7179.01.0002.03	2.5 AP			80	40,850.75	124.000	1.22	499.30	480.00-			
					70	28,249.10	50.000	1.22	343.95	936.00-			
					71	14,119.70	50.000	1.22	171.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,186.25	1,416.00-		229.75-	
	7179.01.0003.01	4.5 AP			80	40,850.75	191.200	1.88	769.80	660.00-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	529.60	1,440.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	264.75				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,735.25	2,100.00-		364.75-	
	7179.01.0101.01	4.5 AP		01.07.2000 - 30.11.2000									
					80	40,850.75	193.200	1.90	186.70	275.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	223.55	610.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	111.75				
					73	10,093.95	1.000	1.69	71.30				
						93,313.50			593.30	885.00-		291.70-	
	7179.01.0101.02	4.5 AP		01.12.2000 - 31.12.2000									
					80	40,850.75	193.200	1.90	136.15	55.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	44.70	122.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	22.35				
					73	10,093.95	1.000	1.69	14.25				
						93,313.50			217.45	177.00-		40.45	
	7179.01.0101.03	4.5 AP		01.01.2001 - 30.06.2001									
					80	40,850.75	193.200	1.90	455.10	330.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	268.25	732.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	134.10				
					73	10,093.95	1.000	1.69	85.55				
						93,313.50			943.00	1,062.00-		119.00-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19NBD02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.01.0102.02	2.5 AP			80	40,850.75	124.000	1.22	499.30	483.25-			
					70	28,249.10	50.000	1.22	343.95	936.00-			
					71	14,119.70	50.000	1.22	171.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,186.25	1,419.25-		233.00-	
	7179.01.0103.01	4.5 AP			80	40,850.75	191.200	1.88	769.80	660.00-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	529.60	1,440.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	264.75				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,735.25	2,100.00-		364.75-	
	7179.01.0201.01	4.5 AP			80	40,850.75	193.200	1.90	777.95	660.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	536.50	1,464.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	268.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,753.70	2,124.00-		370.30-	
	7179.01.0202.01	2.5 AP			80	40,850.75	124.000	1.22	499.30	480.00-			
					70	28,249.10	50.000	1.22	343.95	936.00-			
					71	14,119.70	50.000	1.22	171.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,186.25	1,416.00-		229.75-	
*	7179.01.0203.02	4.5 AP			80	40,850.75	191.200	1.88	769.80	660.00-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	529.60	1,440.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	264.75				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,735.25	2,100.00-		364.75-	
	7179.01.0301.01	4.5 AP			80	40,850.75	193.200	1.90	777.95	660.00-			
					70	28,249.10	78.000	1.90	536.50	1,464.00-			
					71	14,119.70	78.000	1.90	268.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,753.70	2,124.00-		370.30-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19N9D/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. 170u

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.01.0302.01	2.5 AP			80	40,850.75	124.000	1.22	499.30	480.00-			
					70	28,249.10	50.000	1.22	343.95	936.00-			
					71	14,119.70	50.000	1.22	171.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,186.25	1,416.00-		229.75-	
	7179.01.0303.01	4.5 AP			80	40,850.75	191.200	1.88	769.80	660.00-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	529.60	1,440.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	264.75				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,735.25	2,100.00-		364.75-	
	7179.01.0401.01	5.5 AP			80	40,850.75	227.500	2.24	915.95	660.00-			
					70	28,249.10	92.000	2.24	632.80	1,728.00-			
					71	14,119.70	92.000	2.24	316.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,036.10	2,388.00-		351.90-	
	7179.01.0402.01	1.5 AP			80	40,850.75	89.700	0.88	361.15	480.00-			
					70	28,249.10	36.000	0.88	247.65	672.00-			
					71	14,119.70	36.000	0.88	123.80				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			903.70	1,152.00-		248.30-	
	7179.01.0403.01	4.5 AP		01.07.2000 - 30.09.2000									
					80	40,850.75	191.200	1.88		165.00-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	132.40	360.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	66.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	42.75				
						93,313.50			241.30	525.00-		283.70-	
	7179.01.0403.02	4.5 AP		01.10.2000 - 15.10.2000									
					80	40,850.75	191.200	1.88	38.55	27.50-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	22.10	60.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	11.00				
					73	10,093.95	1.000	1.69	7.15				
						93,313.50			78.80	87.50-		8.70-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O 1SNSD/2.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. 1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.01.0403.03	4.5 AP		16.10.2000 - 30.06.2001									
					80	40,850.75	191.200	1.88	731.40	467.50-			
					70	28,249.10	77.000	1.87	375.15	1,020.00-			
					71	14,119.70	77.000	1.87	187.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	121.20				
						93,313.50			1,415.25	1,487.50-		72.25-	
	7179.01				80	40,850.75	2542.000	25.05	10,235.25				
					70	28,249.10	1025.000	24.95	7,050.30				
					71	14,119.70	1025.000	24.95	3,523.95				
					73	10,093.95	15.000	25.42	2,566.50				
						93,313.50			23,376.00	28,203.25-		4,827.25-	
	7179.02.0001.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	62.000	1.51	426.45	1,164.00-			
					71	14,119.70	62.000	1.51	213.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,433.25	1,764.00-		330.75-	
	7179.02.0002.02	1.5 AP			80	40,850.75	81.500	0.80	328.15	420.00-			
					70	28,249.10	33.000	0.80	226.95	624.00-			
					71	14,119.70	33.000	0.80	113.45				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			839.65	1,044.00-		204.35-	
	7179.02.0003.01	4.5 AP			80	40,850.75	187.000	1.84	752.95	600.00-			
					70	28,249.10	76.000	1.85	522.75	1,428.00-			
					71	14,119.70	76.000	1.85	261.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,708.05	2,028.00-		319.95-	
	7179.02.0101.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

01GNRD/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*) Solde	Nb
	7179.02.0102.01	2.5 AP			80	40,850.75	115.600	1.14	465.50	480.00-		
					70	28,249.10	47.000	1.14	323.25	876.00-		
					71	14,119.70	47.000	1.14	161.60			
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10			
						93,313.50			1,121.45	1,356.00-	234.55-	
*	7179.02.0103.03	3.5 AP		01.07.2000 - 31.08.2000								
					80	40,850.75	152.900	1.51		100.00-		
					70	28,249.10	62.000	1.51	71.05	194.00-		
					71	14,119.70	62.000	1.51	35.50			
					73	10,093.95	1.000	1.69	28.50			
						93,313.50			135.05	294.00-	158.95-	
	7179.02.0103.04	3.5 AP		01.09.2000 - 30.06.2001								
					80	40,850.75	152.900	1.51	615.70	500.00-		
					70	28,249.10	62.000	1.51	355.40	970.00-		
					71	14,119.70	62.000	1.51	177.60			
					73	10,093.95	1.000	1.69	142.55			
						93,313.50			1,291.25	1,470.00-	178.75-	
	7179.02.0201.02	3.5 AP		01.07.2000 - 31.10.2000								
					80	40,850.75	154.600	1.52	62.20	200.00-		
					70	28,249.10	63.000	1.53	144.45	392.00-		
					71	14,119.70	63.000	1.53	72.25			
					73	10,093.95	1.000	1.69	57.05			
						93,313.50			335.95	592.00-	256.05-	
	7179.02.0201.03	3.5 AP		01.11.2000 - 30.06.2001								
					80	40,850.75	154.600	1.52	560.20	400.00-		
					70	28,249.10	63.000	1.53	288.90	784.00-		
					71	14,119.70	63.000	1.53	144.35			
					73	10,093.95	1.000	1.69	114.05			
						93,313.50			1,107.50	1,184.00-	76.50-	
	7179.02.0202.01	1.5 AP			80	40,850.75	81.500	0.80	328.15	480.00-		
					70	28,249.10	33.000	0.80	226.95	624.00-		
					71	14,119.70	33.000	0.80	113.45			
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10			
						93,313.50			839.65	1,104.00-	264.35-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

C19N0029Z97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.02.0203.01	4.5 AP			80	40,850.75	187.000	1.84	752.95	600.00-			
					70	28,249.10	76.000	1.85	522.75	1,428.00-			
					71	14,119.70	76.000	1.85	261.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,708.05	2,028.00-		319.95-	
	7179.02.0301.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.02.0302.01	1.5 AP			80	40,850.75	81.500	0.80	328.15	480.00-			
					70	28,249.10	33.000	0.80	226.95	624.00-			
					71	14,119.70	33.000	0.80	113.45				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			839.65	1,104.00-		264.35-	
	7179.02.0303.01	4.5 AP			80	40,850.75	187.000	1.84	752.95	600.00-			
					70	28,249.10	76.000	1.85	522.75	1,428.00-			
					71	14,119.70	76.000	1.85	261.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,708.05	2,028.00-		319.95-	
	7179.02.0401.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.02.0402.01	5.5 AP			80	40,850.75	268.500	2.65	1,081.15	900.00-			
					70	28,249.10	109.000	2.65	749.75	2,040.00-			
					71	14,119.70	109.000	2.65	374.70				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,376.70	2,940.00-		563.30-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19N9D/02.97

XX

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. ı

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.02.0501.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.02.0502.01	5.5 AP			80	40,850.75	268.500	2.65	1,081.15	900.00-			
					70	28,249.10	109.000	2.65	749.75	2,040.00-			
					71	14,119.70	109.000	2.65	374.70				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,376.70	2,940.00-		563.30-	
	7179.02				80	40,850.75	2538.600	25.02	10,221.95				
					70	28,249.10	1031.000	25.10	7,091.30				
					71	14,119.70	1031.000	25.10	3,544.35				
					73	10,093.95	16.000	27.11	2,737.55				
						93,313.50			23,595.15	28,980.00-		5,384.85-	
	7179.03.0001.01	4.5 AP			80	40,850.75	187.000	1.84	752.95	663.90-			
					70	28,249.10	76.000	1.85	522.75	1,428.00-			
					71	14,119.70	76.000	1.85	261.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,708.05	2,091.90-		383.85-	
	7179.03.0002.03	1.0 AP			80	40,850.75	81.500	0.80	328.15	420.00-			
					70	28,249.10	33.000	0.80	226.95	624.00-			
					71	14,119.70	33.000	0.80	113.45				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			839.65	1,044.00-		204.35-	
	7179.03.0003.01	3.5 AP		01.07.2000 - 30.09.2000									
					80	40,850.75	154.600	1.52		150.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	108.30	294.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	54.20				
					73	10,093.95	1.000	1.69	42.75				
						93,313.50			205.25	444.00-		238.75-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19N9D/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de 1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.03.0003.03	3.5 AP		01.10.2000 - 30.06.2001									
					80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	450.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	325.00	882.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	162.45				
					73	10,093.95	1.000	1.69	128.30				
						93,313.50			1,238.30	1,332.00-		93.70-	
	7179.03.0101.01	3.5 AP			80	40,850.75	152.900	1.51	615.70	600.00-			
					70	28,249.10	62.000	1.51	426.45	1,164.00-			
					71	14,119.70	62.000	1.51	213.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,426.40	1,764.00-		337.60-	
	7179.03.0102.01	2.5 AP			80	40,850.75	115.600	1.14	465.50	360.00-			
					70	28,249.10	47.000	1.14	323.25	876.00-			
					71	14,119.70	47.000	1.14	161.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,121.45	1,236.00-		114.55-	
	7179.03.0103.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.03.0201.01	3.5 AP			80	40,850.75	152.900	1.51	615.70	600.00-			
					70	28,249.10	62.000	1.51	426.45	1,164.00-			
					71	14,119.70	62.000	1.51	213.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,426.40	1,764.00-		337.60-	
	7179.03.0202.01	2.5 AP			80	40,850.75	115.600	1.14	465.50	480.00-			
					70	28,249.10	47.000	1.14	323.25	876.00-			
					71	14,119.70	47.000	1.14	161.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,121.45	1,356.00-		234.55-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19N9D/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.03.0203.01	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.03.0301.01	5.5 AP			80	40,850.75	268.500	2.65	1,081.15	900.00-			
					70	28,249.10	109.000	2.65	749.75	2,040.00-			
					71	14,119.70	109.000	2.65	374.70				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,376.70	2,940.00-		563.30-	
	7179.03.0302.01	3.5 AP		01.07.2000 - 30.11.2000									
					80	40,850.75	154.600	1.52	149.35	250.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	180.55	490.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	90.25				
					73	10,093.95	1.000	1.69	71.30				
						93,313.50			491.45	740.00-		248.55-	
	7179.03.0302.02	3.5 AP		01.12.2000 - 30.06.2001									
					80	40,850.75	154.600	1.52	473.10	350.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	252.75	686.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	126.30				
					73	10,093.95	1.000	1.69	99.80				
						93,313.50			951.95	1,036.00-		84.05-	
	7179.03.0401.01	3.5 AP			80	40,850.75	152.900	1.51	615.70	600.00-			
					70	28,249.10	62.000	1.51	426.45	1,164.00-			
					71	14,119.70	62.000	1.51	213.15				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,426.40	1,764.00-		337.60-	
	7179.03.0402.02	2.5 AP			80	40,850.75	115.600	1.14	465.50	480.00-			
					70	28,249.10	47.000	1.14	323.25	876.00-			
					71	14,119.70	47.000	1.14	161.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,121.45	1,356.00-		234.55-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19N9D/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.03.0403.02	3.5 AP			80	40,850.75	154.600	1.52	622.55	600.00-			
					70	28,249.10	63.000	1.53	433.30	1,176.00-			
					71	14,119.70	63.000	1.53	216.60				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,443.55	1,776.00-		332.45-	
	7179.03.0501.01	5.5 AP			80	40,850.75	199.300	1.96	802.55	900.00-			
					70	28,249.10	81.000	1.97	557.15	1,512.00-			
					71	14,119.70	81.000	1.97	278.45				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,809.25	2,412.00-		602.75-	
	7179.03.0502.02	4.5 AP			80	40,850.75	223.800	2.21	901.15	600.00-			
					70	28,249.10	91.000	2.22	625.90	1,704.00-			
					71	14,119.70	91.000	2.22	312.85				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,011.00	2,304.00-		293.00-	
	7179.03		Ch de .		80	40,850.75	2538.600	25.02	10,222.20				
					70	28,249.10	1032.000	25.12	7,098.10				
					71	14,119.70	1032.000	25.12	3,547.95				
					73	10,093.95	16.000	27.11	2,737.55				
						93,313.50			23,605.80	28,911.90-		5,306.10-	
	7179.05.0001.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	1,037.60	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	715.35	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53	357.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,281.55	2,844.00-		562.45-	
	7179.05.0002.01	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	657.55	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	453.95	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61	226.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,509.50	1,836.00-		326.50-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19NBD/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. 170u

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.05.0101.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	1,037.60	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	715.35	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53	357.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,281.55	2,844.00-		562.45-	
	7179.05.0102.01	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	657.55	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	453.95	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61	226.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,509.50	1,836.00-		326.50-	
	7179.05.0201.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	1,037.60	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	715.35	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53	357.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,281.55	2,844.00-		562.45-	
	7179.05.0202.03	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	657.55	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	453.95	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61	226.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,509.50	1,836.00-		326.50-	
	7179.05		Ch de		80	40,850.75	1263.000	12.44	5,085.45				
					70	28,249.10	510.000	12.41	3,507.90				
					71	14,119.70	510.000	12.41	1,753.20				
					73	10,093.95	6.000	10.16	1,026.60				
						93,313.50			11,373.15	14,040.00-		2,666.85-	
	7179.06.0001.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	1,037.60	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	715.35	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53	357.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,281.55	2,844.00-		562.45-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

O19NDD02.97

XXV

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. 1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.06.0002.02	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	657.55	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	453.95	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61	226.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,509.50	1,836.00-		326.50-	
	7179.06.0101.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	1,037.60	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	715.35	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53	357.50				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			2,281.55	2,844.00-		562.45-	
	7179.06.0102.01	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	657.55	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	453.95	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61	226.90				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,509.50	1,836.00-		326.50-	
	7179.06.0201.01	4.5 AP			80	40,850.75	205.000	2.02	825.40	720.00-			
					70	28,249.10	83.000	2.02	570.90	1,560.00-			
					71	14,119.70	83.000	2.02	285.35				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,852.75	2,280.00-		427.25-	
	7179.06.0202.01	4.5 AP			80	40,850.75	216.100	2.13	870.15	780.00-			
					70	28,249.10	86.000	2.09	591.55	1,608.00-			
					71	14,119.70	86.000	2.09	295.70				
					73	10,093.95	1.000	1.69	171.10				
						93,313.50			1,928.50	2,388.00-		459.50-	
	7179.06		Ch de		80	40,850.75	1263.100	12.45	5,085.85				
					70	28,249.10	509.000	12.39	3,501.05				
					71	14,119.70	509.000	12.39	1,749.85				
					73	10,093.95	6.000	10.16	1,026.60				
						93,313.50			11,363.35	14,028.00-		2,664.65-	
	7179.70.0001.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0002.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

©1996/2002/97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*)	Solde	Nb
	7179.70.0003.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0004.01	GA		01.07.2000 - 31.10.2000									
					72	54.75	1.000	6.25	1.15	12.00-		10.85-	
	7179.70.0004.02	GA		01.11.2000 - 30.06.2001									
					72	54.75	1.000	6.25	2.30	24.00-		21.70-	
	7179.70.0005.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0006.02	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0007.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0008.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0009.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0010.02	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0011.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0012.02	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0013.02	GA		01.07.2000 - 31.07.2000									
					72	54.75	1.000	6.25	0.30	3.00-		2.70-	
*	7179.70.0013.03	GA		01.08.2000 - 30.06.2001									
					72	54.75	1.000	6.25	3.15	33.00-		29.85-	
	7179.70.0014.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0015.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70.0016.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	36.00-		32.60-	
	7179.70		Ch. de		72	54.75	16.000	100.00	54.50	576.00-		521.50-	
	7179		Total		80	40,850.75	10145.300	100.00	40,850.70				
					70	28,249.10	4107.000	100.00	28,248.65				

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

01SN502/02.97

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch.
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part unité	Part en %	Part en Fr.	Acompte	*) Solde	Nb
					71	14,119.70	4107.000	100.00	14,119.30			
					73	10,093.95	59.000	100.00	10,094.80			
					72	54.75	16.000	100.00	54.50			
						93,368.25			93,367.95	114,739.15-	21,371.20-	
	7179		Différence d'arrondi						0.30			
									93,368.25			

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

019N90/02.97

Annexe n° 6 : bail à loyer avec la mention de frais accessoires

BAIL A LOYER

Bailleur

1.	*Bailleur*			No.Réf.5106.01.0402.04 Fact.N° 146815/ 1
2.	*représenté par*			
3.	*Locataire*	Madame C.	*Solidairement resp.*	Monsieur C.
4.	*Immeuble*	Avenue	Lausanne	
5.	*Objet de location*	**à destination** Appartement **Étage/Situation** 4.ème/rechts **Nbre de pièces** 2.0		**Nbre de personnes adultes** 1 **Surf. env. m2** 53
		Dépendances réservées au locataire Cave		
6.	*Loyer*	Par mois dû		
		loyer net	Fr.	710.00
		acompte de frais de chauffage	Fr.	70.00
		acompte frais d'exploitation	Fr.	90.00
		Total	Fr.	870.00
		Payable au 1er jour du mois Le bailleur se réserve le droit de facturer au locataire un intérêt de 5 % sur tous les paiements effectués en retard ainsi que les frais de poursuite et autres frais et débours s'y rapportant.		
7.	*Bases de loyer*	**Int. hypothécaire**	au 01.07.2001	4.25 %
		Indice des prix à la consommation (ISPC)	au 30.06.2001	149.8 Pts
		Evolution des charges au:	31.12.2000	
8.	*Garantie*	Fr. 2,130.00		
9.	*Début de location*	01.08.2001	**Echéance du contrat**	
		Si une date figure à la rubrique "échéance du contrat", il s'agit d'un bail de durée déterminée qui prend fin automatiquement à la date convenue, sans résiliation préalable. Par contre, si aucune date n'y figure, le bail est de durée indéterminée. Le délai de résiliation et les échéances indiquées au point 10 sont donc applicables.		

10. ***Résiliation***

Délai résiliation:	4 mois
Termes de résiliation:	fin mars / septembre
Première Echéance	30 septembre 2002
Reconduction tacite	de 6 en 6 mois

11. ***Clauses particulières***

11.1
Les locataires répondent solidairement des obligations régissant le présent contrat.

11.2
En complément à l'article N°6, les acomptes de frais de chauffage comprennent également les frais nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire.

11.3
Les conditions particulières annexées au présent contrat font partie intégrante de celui-ci (frais d'exploitation).

12. ***Conditions générales / règles et usages***

Les dispositions particulières annexées font partie intégrante du présent contrat.

13. ***Annexes***

Tous changements ou compléments en rapport avec le présent bail sont à notifier au moyen d'avenants sous la forme écrite. Les annexes suivantes font partie intégrante du présent bail. Elles ont été communiquées au locataire et acceptées expressément par les parties au contrat.

Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud.

Les locataires soussignés se déclarent solidairement responsables.

Lausanne 3, 23.07.2001 / TG

Bailleur représenté par ..... Locataire ..... Solidairement resp. .....

Le présent bail est valable après signature de toutes les parties.

CONDITIONS PARTICULIERES

AU BAIL A LOYER DU 23.07.2001

CONCLU ENTRE
MADAME C **ET MONSIEUR**

1 Les locataires répondent solidairement des obligations régissant le présent contrat.

2 En complément à l'article N° 6 du contrat de bail, les acomptes de frais de chauffage comprennent également les frais nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire.

3 **Frais d'exploitation**

En plus des acomptes pour frais de chauffage et d'eau chaude payés par le locataire et dont le montant est prévu à l'article 2 du bail, le locataire s'engage à payer, les acomptes de charges pour frais d'exploitation mentionnés à l'article 2 également, et qui comprennent les frais d'exploitation liés à l'usage de la chose louée suivants (article 257a CO). Cette liste est exhaustive :

- ***Fourniture d'eau de boisson*** pour la consommation personnelle des locataires et des communs de l'immeuble, y compris abonnement.
- ***Fourniture d'énergie*** (électricité) des locaux communs, éclairage des cages d'escaliers, caves et éclairage extérieur, ascenseurs, machines à laver des buanderies.
- ***Frais de conciergerie***, jardinage et déneigement (salaires, prestations sociales, fourniture des produits de nettoyage et du petit matériel, travaux courants de jardinage effectués par un jardinier professionnel).
- ***Abonnements d'entretien*** (ascenseurs, extincteurs, machines à laver, froid central).
- ***Frais administratifs*** relatifs à l'établissement du décompte (3,5 % du montant annuel des coûts effectifs)

Ces frais font l'objet d'acomptes mensuels et d'un décompte annuel établi en même temps que le décompte de chauffage et d'eau chaude au 30 juin de chaque année.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires à Lausanne, le 23 juillet 2001.

Madame C

Monsieur

CANTON DE VAUD fr. 2.–

Annexe n° 8 : notification de nouvelles prétentions lors de l'introduction des frais accessoires

propriétaire

R 1000 Lausanne 3 0006
Lausanne

Monsieur
ß.
rte de
1752 Villars-sur-Glâne

n° de réf./Immeuble
7186.01.0201.01 / D

Objet 2. Étage
Appartement 4.5 pièces

rte
1752 Villars-sur-Glâne

Personne responsable

Notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions au 01.10.2000

En application de l'article 269b, c et d du Code des obligations, nous vous communiquons la modification de loyer et / ou les nouvelles prétentions suivantes:

A. hausse de loyer	**Ancien lover Fr.**	**Nouveau loyer Fr.**
loyer net	910.00	736.00
Pour frais accessoires		
acompte de frais de chauffage	150.00	150.00
acompte frais d'exploitation	0.00	180.00
total par mois	*1,060.00*	*1,066.00*

Motif précis de la modification ci-dessus:

Taux hypothécaire inchangé de 5.50 % 01.04.1994
IPC inchangé de 139.00 P. au 31.12.1993
Charge d'exploitation inch. au 31.12.1993

Réduction du loyer net de votre part des frais d'exploitation	174.00- Fr.
Total adaptation loyers nets	*174.00-Fr.*
Introduction d'un acompte de frais d'exploitations.	180.00 Fr.

sous réserve de l'adaptation possible du loyer pas encore réalisée en raison de l'usage du quartier 52.17 %

Nous nous réservons le droit d'une revendication des réserves du loyer mentionnées ci-dessus selon art. 18 "OBLF"

B. Autres modifications du bail (description et motivation précise)
Lire attentivement les explications détaillées sur lettre annexée

Cette hausse de loyer peut, dans les trente jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation compétente. Si tel n'est pas le cas, elle est tenue pour acceptée.

Les demandes en conciliation sont adressées à l'Office cantonal du logement, Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg

Formule agrée le 13.03.2000 par l'Office cantonal du logement, Fribourg.

Avec nos salutations distinguées

Lausanne 3, 28.04.2000/bp

Annexe n° 9 : lettre d'accompagnement avec la motivation et motifs

Monsieur

rte
1752 Villars-sur-Glâne

Lausanne 3, le 28 avril 2000/bp

Personne responsable:

Immeuble rte - 1752 Villars-sur-Glâne
Annexe à notre avis de notification

Monsieur

La société de l'immeuble que vous habitez nous a chargé de procéder à une modification importante de votre contrat de bail.

Il s'agit de l'introduction d'un système de décompte des frais d'exploitation ou "frais accessoires", dont le bouclement se fera au 30 juin de chaque année.

Nous vous précisons que ce nouveau procédé est motivé par les buts suivants :

-Offrir aux locataires une transparence sur les dépenses.

-Ventiler de manière précise le montant du loyer perçu entre la part affectée au rendement et à l'entretien de l'objet loué et la part liée au seul remboursement des frais accessoires.

-Sensibiliser à la notion d'économie d'énergie et des coûts.

Les coûts intégrés dans le décompte, dès la prochaine échéance, seront:

-Fourniture d'énergie (électricité, gaz) des locaux communs, éclairage des cages d'escaliers, caves et éclairage extérieur, ascenseurs, laves-linge et séchoirs en buanderie, ventilation.

-Frais de conciergerie, jardinage et déneigement (salaires, prestations sociales, fourniture des produits de nettoyage et du petit matériel, travaux courants de jardinage effectué par un jardinier professionnel).

-Abonnements d'entretien (ascenseurs, machines à laver, séchoirs, extincteurs, ventilation, canalisations).

-Taxe de levée des ordures.

-Taxe et redevance de la télévision par câble.

-Frais administratifs pour l'établissement du décompte (4 % du montant annuel des coûts effectifs).

A l'heure actuelle, les frais d'exploitation mentionnés ci-dessus sont compris dans le loyer net que vous payez.

Selon un calcul de coût moyen des trois dernières années, ces frais seront déduits de votre loyer actuel.

Dans le même temps, nous vous imputons un acompte provisionnel des frais d'exploitation.

Vous constaterez que cette modification n'engendre pas d'augmentation du montant total de votre loyer.

Enfin, une nouvelle réserve se rapportant aux loyers usuels du quartier vous est notifiée.

Il va sans dire que notre gérant se tient à votre disposition pour vous donner de vive voix les explications complémentaires que vous pourriez souhaiter à ce sujet.

En vous remerciant par avance du bon accueil que vous réserverez à ces modifications, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

Annexe : formule officielle d'adaptation du loyer et de nouvelles prestations