



DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL DES FRAIS D'EAU (DIFE)

MODÈLE DE DÉCOMPTÉ

SVWASC

Schweizerischer Verband für Wärme-
und Wasserkostenabrechnung

Association suisse pour le décompte
des frais de chauffage et d'eau

Associazione Svizzera per il Conteggio
dei Costi di Riscaldamento e Acqua

L'utilisation du présent modèle de décompte est recommandée pour le décompte individuel des frais d'eau (DIFE) par la SVIT Suisse (Association suisse de l'économie immobilière) et l'Association des locataires de Suisse alémanique.

La compatibilité du contenu du présent document avec le droit des baux a été approuvée par le Dr Beat Rohrer, avocat (bureau Rohrer Müller Partner, Zurich).

Modèle de décompte individuel des frais d’eau (DIFE)

Les frais d’eau, c’est-à-dire les frais d’eau douce et d’eaux usées, sont un facteur de coût important et croissant dans les charges des immeubles. La majorité des coûts sont engendrés par l’alimentation en eau et l’élimination des eaux usées selon la quantité consommée. La majeure partie de ces coûts dépend ainsi directement de la consommation des utilisateurs. La consommation, à son tour, varie énormément d’un ménage à l’autre selon le nombre de personnes qui le composent et le comportement des consommateurs. Le décompte individuel des frais d’eau (DIFE) rétablit la justice en assurant une répartition des coûts selon la consommation dans les immeubles.

Ce modèle est une recommandation de l’Association suisse pour le décompte des frais de chauffage et d’eau ASC dont les membres sont actifs dans toute la Suisse. Le décompte des frais d’eau en fonction de la consommation va souvent de pair avec le décompte individuel des frais de chauffage et d’eau chaude (DIFC). Ces deux systèmes devraient être adaptés l’un à l’autre sur le plan technique et administratif pour que le décompte des frais d’eau puisse être réalisé à moindre coût.

Table des matières

1	Introduction	4
1.1	Public cible	4
1.2	Etendue	4
1.3	Limites d’application	4
1.4	Conditions techniques	4
2	Prescriptions légales en matière de loyer	5
2.1	Règles matérielles	5
2.2	Règles formelles d’imputation	5
2.3	Frais d’investissement pour la mesure de l’eau	6
2.4	Exemple de calcul pour la répercussion des frais d’investissement	6
3	Eléments du décompte	7
3.1	Eléments entrant dans le décompte des frais d’eau	7
3.2	Répartition des frais d’eau	7
3.3	Frais d’eau chaude	9
4	Présentation du décompte	10
5	Décompte intermédiaire en cas de changement de locataire	14
6	Annexe	15
6.1	Le décompte des frais d’eau dans le cadre du DIFC	15
6.2	Statistiques de consommation d’eau dans les ménages	16
6.3	Règles d’utilisation et technique des appareils	18
6.4	Particularités dans le cas du DIFE	20
7	Liste des publications spécialisées, des bases légales et des organes consultatifs	23
7.1	Publications/institutions spécialisées	23
7.2	Bases légales	23
7.3	Organes consultatifs pour les questions juridiques en matière de loyers	23

Editeur:
Association suisse pour le décompte des frais de chauffage et d’eau ASC
www.svw-asc.ch

Rédigé par:
Patrik Lanter, NeoVac ATA SA, Oberriet

1 Introduction

Le présent modèle de décompte définit dans le détail la philosophie du décompte individuel des frais d'eau (DIFE). Il se base sur le modèle de décompte individuel pour les frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) et lui est adapté.

Ce modèle de décompte doit être une aide pour les sociétés spécialisées et vise à harmoniser le décompte dans tout le pays au niveau actuel des connaissances. La compréhension des habitants doit être facilitée par une présentation claire du décompte. Les méthodes de travail détaillées et tableaux en annexe permettent au spécialiste d'adopter un mode de travail efficace et uniforme.

1.1 Public cible

Le modèle de décompte s'adresse:

- > aux sociétés de décompte
- > aux spécialistes de la construction (architectes, ingénieurs et installateurs)
- > aux gérances d'immeubles et communautés de propriétaires
- > aux propriétaires d'immeubles
- > aux locataires et propriétaires d'appartements

1.2 Etendue

Le modèle de décompte ne comprend qu'une partie de toute la planification et exécution du décompte des frais d'eau.

Pour une meilleure compréhension du texte, voici une brève explication des notions récurrentes:



Planification

Dans les nouvelles constructions comme dans les immeubles existants, la planification du concept de mesure, de l'utilisation optimale des appareils et du montage pour un entretien aisé joue un rôle primordial. En outre, le système de mesure de l'eau doit être adapté au système de mesure du chauffage. Le niveau de confort, relevé sur site ou relevé centralisé (radio, bus de données), influence le coût de l'investissement et du service de relevé et décompte annuel.



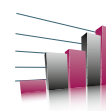
Relevé des données de base

Relevé des données de l'immeuble sur place ou via la gérance comme:

- > définition de la période de décompte
- > état locatif avec clés de coûts fixes
- > concept de répartition de l'eau

Relevé des données de l'appartement comme:

- > protocole de réception des compteurs d'eau



Relevé

- > Relevé et maintenance des compteurs d'eau chaude et froide
- > Relevé intermédiaire en cas de changement d'habitant, si pas enregistré dans le système



Décompte

- > Liste des frais d'eau douce et d'eaux usées
- > Répartition en frais de base et coûts dépendant de la consommation
- > Présentation transparente du décompte
- > Contrôle de réussite

Remarque: la planification, le relevé des données de base, le relevé et le décompte doivent être effectués par un personnel technique formé.

1.3 Limites d'application

Le décompte des frais d'eau s'applique aux immeubles d'habitation privés ou commerciaux de façon centrale et comptant plusieurs consommateurs. Le modèle de décompte peut être appliqué à tous les abonnés, qu'ils soient locataires, copropriétaires ou propriétaires. Le système de répartition d'eau disponible ou sélectionné influence le choix de l'appareil technique.

1.4 Conditions techniques

Pour chaque unité d'utilisation, il convient d'installer l'appareil adéquat pour la saisie de la consommation d'eau.

2 Prescriptions légales en matière de loyer

Le bail dans le Code des obligations (CO), titre huitième, modification du 15 décembre 1989 et l'Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

L'installation ultérieure d'équipements pour la saisie de la consommation d'eau différenciée dans des immeubles entraîne pour le propriétaire des frais supplémentaires qu'il peut répercuter sur le locataire. Pendant la durée du bail, le report de ces frais sur le loyer n'est toutefois admis que dans les limites des dispositions légales contraignantes en matière de baux à loyer ainsi que du contrat de bail. Il n'est pas possible, dans ce document, de donner une description exhaustive de la situation juridique. Seuls seront dès lors abordés les éléments essentiels. Pour les questions particulières, il conviendra de se reporter aux dispositions légales et aux publications qui y ont trait. Les propriétaires et les locataires se renseigneront auprès de leurs associations respectives et auprès de la commission de conciliation. Comme nous l'avons déjà mentionné, le propriétaire peut faire supporter au locataire les frais résultant de mesures prises pour économiser les ressources. Les règles d'imputation diffèrent selon qu'il s'agit de frais d'investissement ou de frais d'exploitation.

2.1 Règles matérielles

Imputation des frais d'investissement (art. 260 et 269d CO et art. 14 OBLF)

L'installation de nouveaux dispositifs dans un bâtiment entraîne une amélioration durable de l'immeuble. Elle permet donc au bailleur de majorer le loyer. Une telle majoration n'est pas abusive dans la mesure où elle respecte un taux approprié pour l'intérêt, l'amortissement et l'entretien de l'investissement. Selon le genre d'installation, le taux d'imputation de la plus-value se définit d'après la durée de vie probable et le coût de l'entretien. Il est aussi déterminé par le taux d'intérêt de référence en vigueur au moment du report. Aujourd'hui, les taux de report (y compris le 1 % pour l'entretien) indiqués au tableau de la page 6 sont considérés comme acceptables.

Imputation des frais d'exploitation (art. 257a et 257b OR et art. 4 à 8 OBLF)

Parallèlement aux frais d'investissement pouvant entraîner une augmentation du loyer, des frais d'exploitation sont générés dont il faut tenir compte annuellement selon les règles en vigueur pour les frais accessoires. Les frais d'exploitation découlant du décompte individuel des frais d'eau comprennent notamment les dépenses effectives pour l'entretien, la maintenance et le dépannage des compteurs, les frais de pile éventuels ainsi que les coûts engendrés par le décompte (relevé des appareils, détermination de la répartition des coûts et calcul des montants partiels à payer par les différents locataires).

2.2 Règles formelles d'imputation

(Art. 269d CO et art. 19 et 20 OBLF)

Si le bailleur souhaite répercuter les frais d'investissement et d'exploitation susmentionnés pendant la durée du bail, il doit communiquer au locataire les augmentations de loyer et de charges correspondantes selon les règles s'appliquant aux modifications contractuelles unilatérales. Il convient de respecter ici les délais légaux d'annonce et de résiliation. Le CO prévoit que l'avis de majoration doit parvenir au locataire dix jours avant le début du délai de résiliation et qu'il faut utiliser le formulaire prescrit. Toute personne ne connaissant pas ces règles précisément a tout intérêt à s'informer auprès d'organismes consultatifs sous peine que la majoration de loyer soit nulle ou annulable (voir chap. 7.3).



→ Prescriptions légales en matière de loyer

	Taux d'imputation pour des taux hypothécaires de référence de							Durée de vie
	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	
Compteur d'eau avec électronique	12,75 %	13,25 %	13,75 %	14,25 %	14,75 %	15,25 %	15,75 %	10 ans
Compteur d'eau sans électronique	9,42 %	9,92 %	10,42 %	10,92 %	11,42 %	11,92 %	12,42 %	15 ans

Exemple de calcul avec taux d'intérêt de référence de 3 %:

Taux d'intérêt:	$\frac{3\% + 0,5\%}{2}$	= 1.75 %*
Amortissement (10 ans):	$\frac{100\%}{10 \text{ (ans)}}$	= 10.00 %
Entretien:		1.00 %
Total, taux d'imputation:		12.75 %

* La prise en considération du demi pour cent tient compte de l'amortissement pendant la durée de vie. La majoration de 0,5 % s'applique en cas de financement sur fonds propres.

2.3 Frais d'investissement pour la mesure de l'eau chaude et de l'eau froide par appartement

Immeuble	Produits	Frais d'investissement approx. (CHF)	
		sans bus / radio	avec bus / radio
Nouvelle construction	2 compteurs d'eau	240.—	440.—
Aménagement, 1 colonne montante	2 compteurs de robinet	500.—	700.—
Aménagement sur points d'eau	8 répartiteurs de frais d'eau	—	920.—

Lors de mesure de chaleur déjà existante, les frais d'investissement sont réduits de moitié. Frais annuels de relevé et décompte des frais d'eau: CHF 40.– à 70.–/appartement.

2.4 Exemple de calcul pour la répercussion des frais d'investissement

Exemple de calcul pour un appartement 3 pièces avec 2 compteurs d'eau		
Coût par appartement		
2 compteurs d'eau de robinet mécaniques (livraison et montage)	de Fr. 250.—	= Fr. 500.—
Total des frais d'investissement		= Fr. 500.—
Majoration du loyer par appartement (avec taux d'intérêt de référence de 3 %)		
suite à l'installation des compteurs d'eau	500. — x 9,42 %	= Fr. 47.10
Majoration du loyer annuel		= Fr. 47.10
Majoration du loyer mensuel		= Fr. 3.95

← Éléments du décompte

3 Éléments du décompte

Le décompte doit être établi de façon claire et compréhensible. La répartition des coûts doit être compréhensible pour tout le monde. La période du décompte et la consommation d'eau correspondante doivent être indiquées. Les coûts effectifs et les acomptes versés seront déduits des frais effectifs. Les chapitres qui suivent présentent une méthode systématique permettant d'établir un décompte clair.

3.1 Éléments entrant dans le décompte des frais d'eau

La présentation des coûts totaux reste inchangée, en tenant compte des dispositions cantonales éventuelles.

N'entrent pas en ligne de compte pour les frais d'eau (selon OBLF, art.6):

- > Réparations du système de distribution d'eau
- > Coûts de réfection de la distribution d'eau
- > Coûts d'achat des compteurs d'eau, des installations d'adoucissement de l'eau...
- > Intérêts du capital investi dans la distribution d'eau et les amortissements
- > Coûts ne correspondant pas à l'exploitation de la répartition d'eau, comme l'éclairage des escaliers, l'ascenseur, le concierge

3.2 Répartition des frais d'eau

La distinction est faite entre les coûts de base de l'eau indépendants de la consommation et les frais d'eau dépendants de la consommation, surtout déterminés par le comportement des habitants.

Coûts de base de l'eau

Ces coûts se composent des éléments suivants:

- > coûts de base de l'alimentation en eau/évacuation des eaux usées = taxes de raccordement, redevances de compteurs...
- > consommation d'eau dans les espaces communs, ex. buanderie, raccordements extérieurs...
- > frais accessoires de l'eau, ex. services de la société de décompte, frais de maintenance, frais administratifs

Les coûts de base varient d'une commune à l'autre selon la structure différente des tarifs d'eau. En général, la part des coûts dépendant de la consommation dépassent toutefois les 80 % dans la plupart des immeubles (comparaison en annexe au chapitre 6.2). Pour garantir une pratique uniforme, on admettra une part de 15% pour les coûts de base. Ces coûts sont répartis proportionnellement en fonction de la taille des unités d'exploitation, par exemple selon les m² de superficie chauffée ou les m³ de volume de la pièce. Si nécessaire, une autre clé plausible peut être choisie comme les quotes-parts en cas de copropriétaires.

Exemple d'énumération des différents postes		
Frais de l'eau		
Taxes de raccordement/redevances du compteur principal		Fr. 90.—
Taxes sur l'eau douce	700 m ³ à Fr. 1.80	Fr. 1260.—
Taxes sur les eaux usées	700 m ³ à Fr. 2.10	Fr. 1470.—
Total des frais de l'eau		Fr. 2820.—
Frais accessoires de l'eau		
Service de la société de décompte*		Fr. 250.—
Frais administratifs		Fr. 90.—
Total des frais accessoires		Fr. 340.—
Frais d'eau totaux		Fr. 3160.—
(*coûts proportionnels en cas de service de décompte des frais de chauffage)		

→ **Éléments du décompte**

Coûts en fonction de la consommation
Ces coûts s'obtiennent en déduisant les coûts de base des frais d'eau totaux. Ils sont répartis selon l'indication des compteurs d'eau.

Buanderie centrale
Pour les immeubles avec buanderie centrale, nous recommandons la méthode de décompte suivante:

Avec mesure de la consommation des lave-linges:
> Consommation effective des utilisateurs, à parts égales (ou selon les unités d'exploitation si le calcul ou l'évaluation se fait par un distributeur à carte ou clé)

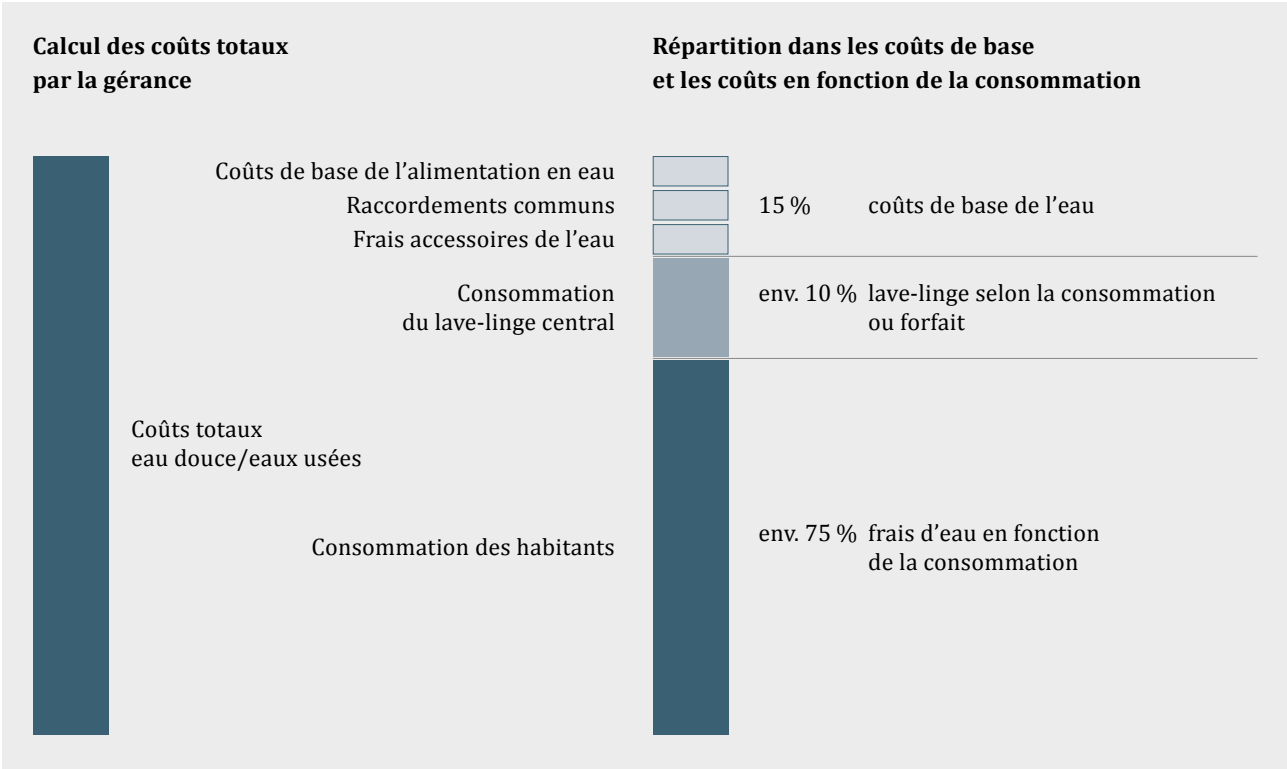
Sans mesure de la consommation des lave-linges:
> Part forfaitaire de 10 % des frais d'eau totaux pour les utilisateurs (en cas d'utilisation par toutes les parties), à parts égales

Parts forfaitaires en cas d'utilisation partielle de la buanderie centrale dans les immeubles:

	Taux d'utilisation du lave-linges									
	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
Imputation forfaitaire aux utilisateurs	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%

Éléments du décompte ←

Répartition des coûts



3.3 Frais d'eau chaude

Les valeurs de consommation des compteurs d'eau chaude font partie intégrante du décompte individuel des frais de

chauffage et d'eau chaude (DIFC). Tous les détails de la méthode de décompte se trouvent dans le modèle de décompte de l'Office fédéral de l'Energie. Le rapport avec le DIFC est précisé en annexe, au chapitre 6.1.

Présentation du décompte

Présentation du décompte

4 Présentation du décompte

Le décompte devra être clair et suffisamment explicite pour que chacun puisse en contrôler les divers éléments.

En règle générale, trois documents seront importants pour le décompte individuel des frais d'eau:

- > énumération des frais d'eau douce et d'eaux usées
- > feuilles des données de base des unités de consommation
- > décompte des frais d'eau avec fiche de relevé

La présentation peut varier d'une entreprise à l'autre mais le contenu devra être le plus uniforme possible.

Décompte avec répartiteurs des frais d'eau/compteurs sur robinets

Le décompte sur la base de répartiteurs des frais d'eau exige un relevé détaillé de chaque point d'eau (eau chaude et eau froide). Les fiches de données de base et de relevé constituent la base d'un relevé facilement vérifiable.

On trouvera aux pages 10 et 11 un exemple de fiche de relevé et de décompte.

Exemple: décompte avec répartiteurs des frais d'eau/compteurs sur robinets

Ces types d'instruments de mesure sont très souvent installés lors d'équipements ultérieures ou à l'occasion de rénovations de bâtiments comme le remplacement de cuisines ou de salles de bain, où les conduites de distribution ne permettent pas de mesure centralisée. On dispose de deux degrés de confort pour procéder aux relevés:

- > relevé visuel sur place par lecture directe des compteurs
- > Lecture centralisée des données transmises par ligne bus ou radio depuis l'extérieur des appartements ou unités de consommation

1 Client 11111114 Objet 8000000800 Affaire traite par Pierre Egger / Meryll Frei Date 26.08.2013
Gérance Lune Gérance SA
999, rue de la Lune
1000 Lausanne
021 226 99 99

2 Immeuble 800, rue de Soleil Michèle Cavalier
1025 St-Sulpice 800, rue de Soleil
Objet partiel 8000000800 / 001 1025 St-Sulpice

Identification DTA 01 0003 02002459872 / Rez. gauche

Quittance de relevé de la mesure d'eau

Période de décompte 01.07.2012 – 30.06.2013

Votre décompte 01.07.2012 – 30.06.2013

Répartiteur des frais d'eau chaude

No. compteur	Type compteur	Local	Point de mesure	Ancien Index	Nouvel Index	Consommation
05429306	WKVE02F	salle de bains	lavabo	24.796	37.345	12.549
05428756	WKVE02F	salle de bains	baaignoire	40.600	62.688	22.088
05429228	WKVE02F	cuisine	lavabo	41.151	49.181	8.030
Total eau chaude						42.667

Répartiteur des frais d'eau froide

No. compteur	Type compteur	Local	Point de mesure	Ancien Index	Nouvel Index	Consommation
05477342	WKVE02F	salle de bains	lavabo	17.068	24.934	7.866
05427531	WKVE02F	salle de bains	baaignoire	27.103	41.292	14.189
05429302	WKVE02F	cuisine	lavabo	8.655	22.396	13.741
05426559	WKVE02F	toilette	lavabo	0.071	0.082	0.011
05429258	WKVE02F	toilette	rinçage de toilette	42.104	63.899	21.795
Total eau froide						57.602

Total eau 100.269

Client 11111114 Objet 8000000800 Affaire traite par Pierre Egger / Meryll Frei Date 26.08.2013
Gérance Lune Gérance SA
999, rue de la Lune
1000 Lausanne
021 226 99 99

Immeuble 800, rue de Soleil Michèle Cavalier
1025 St-Sulpice 800, rue de Soleil
Objet partiel 8000000800 / 001 1025 St-Sulpice

Identification DTA 01 0003 02002459872 / Rez. gauche

Décompte des frais d'eau

Période de décompte 01.07.2012 – 30.06.2013

A) Frais de l'eau				B) Frais accessoires de l'eau	
Désignation	Date	Quant/Unité	Montant Fr.	Désignation	Montant Fr.
Taxes de raccordement	30.06.13	1 Stk.	90.00	Service de la société décompte	250.00
Taxes sur l'eau douce	30.06.13	700 m3	1260.00	Frais administratifs	90.00
Taxes sur l'eau usées	30.06.13	700 m3	1470.00		
Total des frais d'eau			2820.00	Total des frais accessoires de l'eau	340.00
Frais Total (A + B)				Répartition	
Frais de l'eau			2820.00	Total des frais de l'eau	3160.00
Frais accessoires de l'eau			340.00	15% Coûts de base	474.00
Total des frais de l'eau			3160.00	10% lave-linge central	316.00
				75% Consommation individuelle	2370.00

Répartition des frais d'eau : Votre décompte de: 01.07.2012 – 30.06.2013

Désignation	%	Part Fr.	Clé de répartition	Total	Unité	Fr./Unité	Montant Fr.	Total Fr.
Coûts de base	15%	474.00	600.00 m2	0.79	120.00	365 100	94.80	
lave-linge	10%	316.00	5.00 Ant.	63.20	1.00	365 100	63.20	
Consommation	75%	2370.00	520.00 m3	4.56	100.27	365 100	457.05	
Total des frais d'eau individuelle								615.05
Acompte								- 600.00
En notre faveur								15.05

Relevé de mesure d'eau voir les remarques au dos

- Adresse de la gérance
- Adresse de l'utilisateur
- Données du relevé/de consommation

- Frais selon la gérance
- Répartition des frais

→ Présentation du décompte

← Présentation du décompte

Décompte avec compteurs d'eau chaude
et d'eau froide

En cas de décompte avec des compteurs d'eau par unité de consommation, l'énumération détaillée des points d'eau n'est pas nécessaire car toute la répartition d'eau est mesurée dans l'immeuble.

On trouvera aux pages 12 et 13 un exemple de fiche de relevé et de décompte.

Exemple: décompte avec compteurs d'eau chaude et d'eau froide

Ces types d'instruments de mesure sont utilisés dans les nouvelles constructions ou à l'occasion de rénovations de bâtiments comme le remplacement de cuisines ou de salles de bain pour mesurer la consommation totale de l'appartement. On dispose de deux degrés de confort pour procéder aux relevés:

- > relevé visuel sur place par lecture directe des compteurs
- > Lecture centralisée des données transmises par ligne bus ou radio depuis l'extérieur des appartements ou unités de consommation

1

Client 11111114Objet 8000000800Affaire traite par Pierre Egger / Meryll FreiDate 26.08.2013

GéranceLune Gérance SA999, rue de la Lune1000 Lausanne021 226 99 99

2

Immeuble800, rue de Soleil1025 St-SulpiceBlaise Meyer800, rue de Soleil1025 St-Sulpice

Objet partiel8000000800 / 001

3

Identification DTA01 0003 02002459872 / Rez. droite

Quittance de relevé de la mesure d'eau

Période de décompte01.07.2012 – 30.06.2013

Votre décompte01.07.2012 – 30.06.2013

Compteur d'eau chaude

No. compteur	Type compteur	Ancien index	Nouvel index	Consommation
09152345	Compteur d'eau chaude appartement	86.135	144.263	58.128
09156816	Compteur d'eau chaude chambre de bricolage	2.453	3.015	0.562
Total d'eau chaude				58.690

Compteur d'eau froide

No. compteur	Type compteur	Ancien index	Nouvel index	Consommation
091546596	Compteur d'eau froide appartement	129.286	217.965	88.679
091587689	Compteur d'eau froide chambre de bricolage	5.653	6.783	1.130
Total d'eau froide				89.809
Total eau				148.499

4

Client 11111114Objet 8000000800Affaire traite par Pierre Egger / Meryll FreiDate 26.08.2013

GéranceLune Gérance SA999, rue de la Lune1000 Lausanne021 226 99 99

5

Immeuble800, rue de Soleil1025 St-SulpiceBlaise Meyer800, rue de Soleil1025 St-Sulpice

Objet partiel8000000800 / 001

5

Identification DTA01 0003 02002459872 / Rez. droite

Décompte des frais d'eau

Période de décompte01.07.2012 – 30.06.2013

A) Frais de l'eau

Désignation	Date	Quant/Unité	Montant Fr.
Taxes de raccordement	30.06.13	1 Stk.	90.00
Taxes sur l'eau douce	30.06.13	700 m3	1260.00
Taxes sur l'eau usées	30.06.13	700 m3	1470.00
Total des frais d'eau			2820.00

B) Frais accessoires de l'eau

Désignation	Montant Fr.	
Service de la société décompte	250.00	
Frais administratifs	90.00	
Total des frais accessoires de l'eau		340.00

Frais Total (A + B)

Désignation	Montant Fr.	
Frais de l'eau	2820.00	
Frais accessoires de l'eau	340.00	
Total des frais de l'eau		3160.00

Répartition

Désignation	Montant Fr.
Total Frais de l'eau	3160.00
15% Coûts de base	474.00
10% lave-linge central	316.00
75% Consommation individuelle	2370.00

Répartition des frais d'eau

Désignation	%	Part Fr.	Clé de répartition	Montant Fr.
			Total Unité Fr./Unité	Votre part
Coûts de base	15%	474.00	600.00 m2 0.79	140.00 365 100 110.60
lave-linge	10%	316.00	5.00 Ant 63.20	1.00 365 100 63.20
Consommation	75%	2370.00	520.00 m3 4.56	148.50 365 100 676.85
Total des frais d'eau individuelle				850.65
Acompte				- 700.00
En notre faveur				150.65

Relevé de mesure eau voir les remarques au dos

- 1

Adresse de la gérance
- 2

Adresse de l'utilisateur
- 3

Données du relevé/
de consommation
- 4

Frais selon la gérance
- 5

Répartition des frais

Décompte intermédiaire en cas de changement de locataire

Annexe

5 Décompte intermédiaire en cas de changement de locataire

Lorsqu'il y a changement de locataire en cours de période de décompte, on ne dispose pas de tous les éléments nécessaires pour l'établissement du décompte selon la procédure décrite au chapitre 3. Il sera donc indiqué d'attendre le bouclage normal de la période pour établir le décompte intermédiaire.

Le décompte intermédiaire pourra se faire selon les méthodes suivantes:

Décompte intermédiaire sans relevé intermédiaire des compteurs

Le décompte intermédiaire sera établi sur la base des relevés de l'ensemble de la période:

- > La répartition des coûts de base se fait au pro rata de la durée du nombre de jours de location pendant la période du décompte.
- > La facturation des frais d'eau en fonction de la consommation se fait selon la période d'occupation de l'immeuble pendant la période de décompte (c'est-à-dire en excluant les périodes éventuelles où l'immeuble était vide)

Décompte intermédiaire avec relevé intermédiaire des compteurs

Le décompte s'établissant ici sur la base de la quantité d'eau effectivement consommée par l'unité de consommation, il sera nécessaire de procéder à un relevé intermédiaire des compteurs. En règle générale, ce décompte ne pourra lui aussi avoir lieu qu'au terme de la période:

- > La répartition des frais de base se fait proportionnellement à la durée d'exploitation pendant la période du relevé.
- > La facturation des frais d'eau en fonction de la consommation se fera sur la base du relevé intermédiaire.

Remarque

L'opportunité d'un décompte intermédiaire dépend du rapport coût/utilité mais aussi des critères suivants:

- > Les compteurs d'eau et les répartiteurs de frais d'eau permettent de déterminer la consommation exacte d'eau à tout moment. Le décompte intermédiaire est donc conseillé. Souvent, la gérance l'effectue au moment de la remise de l'appartement.
- > Les nouveaux systèmes bus de données ou de radio enregistrent automatiquement les valeurs mensuelles. Une lecture intermédiaire n'est donc pas nécessaire.

Appartements inoccupés

Si un appartement demeure inoccupé pendant une période prolongée (plus d'un mois, par exemple), il conviendra d'établir un décompte intermédiaire pour cette période. Les frais de base proportionnels sont alors supportés par le bailleur.

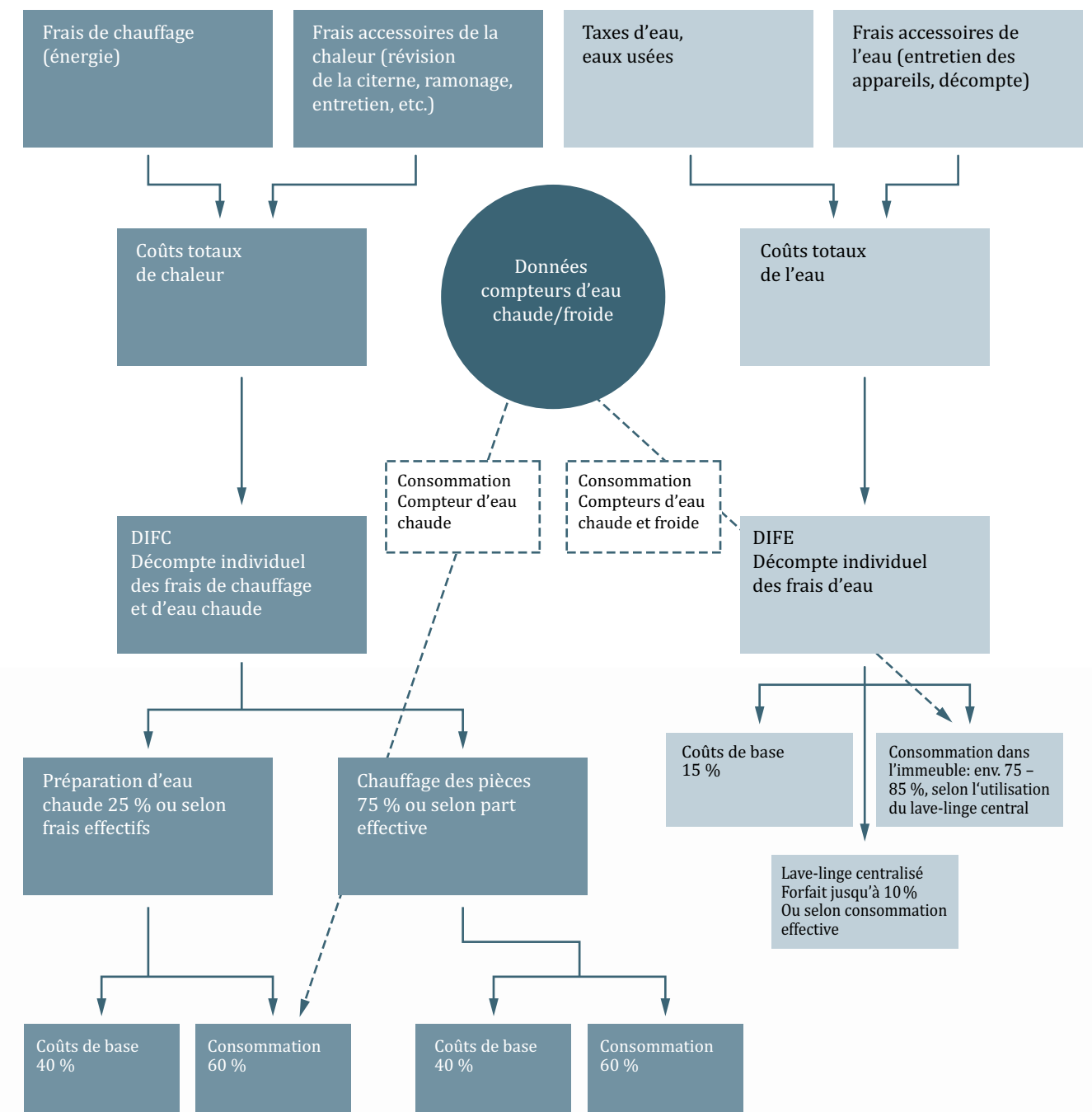
Remarque finale

Les questions, réclamations et autres suggestions des utilisateurs à propos de leur décompte individuel des frais d'eau (tout particulièrement au cours des premières années d'application du système) devront être examinées avec la plus grande attention. Les questions et les réclamations seront en principe traitées par la gérance. Les questions de nature technique seront transmises par la gérance à l'entreprise de service en charge du décompte.

6 Annexe

6.1 Le décompte individuel des frais d'eau dans le cadre du DIFC (schéma)

Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau (DIFC/DIFE)/influence de la mesure d'eau



6.2 Statistiques de consommation d’eau dans les ménages

Consommation et utilisation d’eau par appartement moyen

Type de consommation	Consommation totale en m³	Pourcentage du total	Eau froide		Eau chaude	
			en m³	Pourcentage	en m³	Pourcentage
Rinçage de toilette	32.00	30 %	32.00	30 %	0.00	0 %
Bains/douches	24.00	23 %	10.50	10 %	13.50	13 %
Nettoyage de la vaisselle	2.00	2 %	2.00	2 %	0.00	0 %
Hygiène corporelle	12.00	11 %	6.00	6 %	6.00	6 %
Boisson/cuisine/nettoyage	16.00	15 %	7.00	7 %	9.00	9 %
Lessive	11.50	11 %	11.50	11 %	0.00	0 %
Jardin/voiture	7.50	7 %	7.50	7 %	0.00	0 %
Total	105.00	100 %	76.50	73 %	28.50	27 %

Appartement moyen de 81,8 m² pendant une année complète de consommation. Ces pourcentages sont aussi recommandés pour l’estimation des mesures manquantes.

Classes de consommation

Consommation	Part de l’appartement	Part du volume
0 – 49 m³	26 %	8 %
50 – 99 m³	42 %	37 %
100 – 149 m³	19 %	27 %
150 – 199 m³	9 %	18 %
200 – 249 m³	3 %	8 %
250 – 400 m³	1 %	3 %

Aide à la lecture: 42 % des appartements consomment entre 50 et 100 m³ d’eau et représentent 37 % de la consommation totale d’eau.

Les statistiques le montrent: la consommation d’eau dans les appartements est très variable. Une minorité d’à peine un tiers des appartements est en outre responsable de la consommation de 56 % de l’eau (sommés à partir de 100 m³). La valeur moyenne est de 82 m³. Cela signifie que la moitié des consommateurs utilisent plus d’eau et l’autre moitié des consommateurs en utilisent moins.

Evaluations à partir de 713 appartements pour une superficie habitable de 58 265 m² et 6869 points de mesure. Evaluation réalisée par NeoVac ATA SA, période de décompte 2008/2009, prise en compte uniquement des appartements occupés toute l’année.

Economie réalisée avec le décompte individuel des frais d’eau (DIFE)
(évolution de la consommation pour un appartement moyen)

Période	Consommation (m³)	Ø (m³)	%
2 ans avant l’installation (sans DIFE)	119	118	100 %
1 an avant l’installation (sans DIFE)	116		
Année 0 (installation des compteurs d’eau)	108	96	92 %
1er décompte (avec DIFE)	98		81 %
2e décompte	95		
Réduction		22	19 %

Suite à l’instauration du décompte individuel des frais d’eau (DIFE), la consommation d’eau diminue en moyenne de 19 %.

Statistiques: NeoVac SA/2010. L’enquête a porté sur l’évolution de la consommation d’eau de 49 immeubles pour un total de 467 appartements (occupés en permanence), sur base des informations fournies par les sociétés de distribution d’eau communales.

Coûts de l’eau dans les communes en Suisse

Localité	Eau douce par m³	Eaux usées par m³	Coût de base/m³ env. *	TOTAL CHF/m³
Bâle	1.30	2.10	0.20	3.60
Berne	1.69	1.67	0.28	3.64
Bienne	1.00	3.50	1.20	5.70
Genève	1.29	1.35	0.22	2.86
Glaris	1.23	1.30	0.54	3.07
Lausanne	1.95	1.20	0.47	3.62
Lucerne	1.08	0.86	0.08	2.02
Neuchâtel	1.62	1.40	0.75	3.77
Nyon	1.11	2.15	0.09	3.35
Oltén	1.60	3.40	0.16	5.16
Rapperswil	0.60	2.10	1.06	3.76
Richterswil	0.90	2.30	0.58	3.78
Soleure	1.74	2.42	0.10	4.26
St-Gall	2.66	1.61	0.36	4.64
Winterthour	1.60	1.88	0.40	3.88
Zurich	1.44	2.05	0.90	4.39
Moyenne de 244 communes	1.27 40 %	1.59 50 %	0.32 10 %	3.18 100 %

* Hypothèses pour la comparaison des tarifs: immeuble de 6 appartements, consommation totale de 780 m³ d’eau par an, Valeur actuelle du bâtiment Fr. 800 000.–, superficie 400 m².

La liste ci-dessus présente une partie des relevés des frais d’eau, réalisée par NeoVac ATA SA entre 2004 et 2008. Tous les prix s’entendent hors TVA.

Coûts de production d'eau chaude

On oublie souvent que la consommation d'eau implique aussi une consommation d'énergie. Le calcul suivant montre la consommation énergétique moyenne avec calcul des coûts. Il se base sur le même immeuble qu'au point précédent. Le calcul indique que la production d'eau

chaude revient à Fr. 8.89/m³ avec un prix de mazout de Fr. 70.–/100 litres. Si la part d'eau chaude atteint 30 %, le prix total de l'eau augmente ainsi de Fr. 2.67/m³. Ces coûts sont facturés via le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) (comparer avec le schéma du chapitre 6.1).

Calcul des coûts de production d'eau chaude (immeuble à litre d'exemple)

Base	
Hypothèse: immeuble de 6 appartements, consommation 6 x 130 m³	
Consommation d'eau	780 m³
Part d'eau chaude	30 %
Coût du mazout	0.70 Fr./litre

Calcul de l'énergie	Pourcentage	Consommation	F	K	VV	Energie	VK	Energie *	kWh/litre	Quantité	Coût (Fr.)	Eau chaude	Chauffage
Eau chaude	25 %	234 m³	1.163	47	1.3	16'628 kWh	1.25	20'785 kWh	10	2'078 l	1'455.00	1'455.00	
Chauffage	75 %					49'884 kWh	1.25	62'355 kWh	10	6'235 l	4'365.00		4'365.00
										8'314 l			
Total des coûts de l'énergie											5'820.00		
Frais accessoires de la chaleur													
Détartrage du boiler											150.00		
Révision de la citerne											200.00		
Utilisation/maintenance											250.00		
Courant de fonctionnement											325.00		
Entretien du brûleur											400.00		
Organismes de contrôle de combustion											60.00		
Ramonage											480.00		
Service anti-fuite											90.00		
Service NeoVac ATA											300.00		
Frais administratifs	3 %										242.00	25 %	75 %
Total des frais accessoires de chaleur											2'497.00	624.00	1'873.00
Total des coûts											8'317.00	2'079.00	6'238.00

Coûts de préparation du m³ d'eau

Eau chaude	234 m³	8.89 / m³
Totalité de l'eau	780 m³	2.67 / m³

* Calcul de l'énergie: $E = V \times F \times K \times VV \times VK$

E = énergie (kWh)	K = différence de température eau chaude/froide (55 °C – 8 °C) (°K)
V = consommation (m3)	VV = facteur de perte de stockage et circulation
F = coefficient de production de chaleur (énergie pour le réchauffement d'1 m³ en 1 heure d'1°C)	VK = facteur de perte pour chaudière

Consommation d'eau par application

Application	Classe de consommation			Unité/note
	faible	moyenne	élevée	
Toilettes	8	10	12	litre
Baignoire (standard)	140	180	220	litre
Douche	10	12	18	litre par minute
Lave-vaisselle	8	12	16	litre
Lave-linge	50	100	150	litre (programme à 60°)

Les données ci-dessus donnent un ordre de grandeur approximatif de la consommation d'eau pour les différentes applications.
Source: diverses statistiques des portails d'énergie et d'eau en 2009.

6.3 Règles d'utilisation et technique des appareils

Règles d'utilisation de la mesure d'eau froide

Nouvelles constructions, rénovations, assainissements

Les compagnies de distribution d'eau installent généralement un compteur d'eau principal pour la facturation de la consommation d'eau d'un immeuble. Le décompte et la facturation individuels de la consommation d'eau froide aux différentes unités de consommation d'un même bâtiment ne sont pas obligatoires en Suisse. Mais, comme les différences de consommation entre les unités d'exploitation sont considérables et augmentent les coûts d'approvisionnement et d'élimination, un compteur d'eau froide est installé dans chaque appartement d'immeubles modernes (eau chaude obligatoire à partir d'un certain nombre d'utilisateurs). Les systèmes d'installation avec armoires de répartiteurs et tuyaux flexibles vers les différents points d'eau conviennent sans engendrer de frais supplémentaires considérables. Utilisations professionnelles ou mixtes de l'immeuble

(logements et exploitation commerciale): la consommation d'eau des professionnels ne peut être comparée à celle d'un appartement. Elle frise le zéro pour les bureaux, les ateliers de couture, etc. alors qu'elle atteint des valeurs très élevées dans les boucheries, les salons de coiffure, etc. La consommation de ces utilisateurs devrait être enregistrée et facturée avec un compteur séparé dans chaque cas.

Constructions existantes

Les conduites d'eau froide vers les différentes unités de consommation sont généralement dissimulées dans les constructions existantes (dans les murs, des gaines, etc.). L'installation de compteurs d'eau centraux est généralement impossible sans intervention dans le gros œuvre. Dans ce cas, il est intéressant d'utiliser des répartiteurs de frais d'eau ou des compteurs à placer sur les robinets qui permettent de mesurer la consommation sans intervention de construction.



Comparaison du système d'installation fondamental auparavant (c'est-à-dire avant 1990 env.) et aujourd'hui.

Précision de mesure, autorisation

Compteurs d'eau chaude

La précision de mesure des compteurs d'eau chaude est régie par l'Ordonnance du DFJP du 19 mars 2006 sur les instruments de mesure de l'énergie thermique. Les erreurs maximales ainsi que l'obligation de vérification tous les 5 ans s'appliquent uniquement aux compteurs d'eau chaude servant à la vente directe d'eau chaude à un tarif déterminé. Pour les compteurs d'eau chaude utilisés pour la répartition des frais d'eau chaude parmi les consommateurs, aucune obligation d'étalonnage ne s'applique.

Erreurs maximales pour les compteurs d'eau chaude

3 % entre le débit de transition et le débit de surcharge

5 % entre le débit minimal et le débit de transition

La liste des compteurs d'eau chaude autorisés soumis à vérification est gérée par l'Institut fédéral de métrologie (METAS):

l'Institut fédéral de métrologie (METAS)
Lindenweg 50, CH-3003 Bern-Wabern
Téléphone +41 (0)58 387 01 11
www.metas.ch

Compteurs d'eau froide

La Suisse ne possède actuellement pas de prescription obligatoire pour la précision de mesure des compteurs d'eau froide et donc aucune liste d'autorisation. La recommandation de respect des normes OIML (Organisation Internationale de Métrologie Légale) est toutefois remplie par la plupart des produits. La recommandation OIML R49 prévoit ceci:

Erreurs maximales pour les compteurs d'eau froide

2 % entre le débit de transition et le débit de surcharge

5 % entre le débit minimal et le débit de transition



Divers modèles de compteurs d'eau mécaniques pour la mesure dans les appartements.



Répartiteur de frais d'eau (WKV)

Le répartiteur de frais d'eau permet de comptabiliser la consommation d'eau froide et chaude effective à un robinet pour déduire ainsi la consommation totale relative d'une unité de location. Les frais d'eau totaux sont répartis dans l'immeuble sur base de la consommation totale calculée. Le répartiteur de frais d'eau enregistre les données de consommation et les met à disposition pour le relevé. Les données de consommation s'affichent sur l'écran et peuvent être relevées à l'aide d'un optocoupleur ou d'un système radio, y compris les valeurs mensuelles mémorisées. Le répartiteur de frais d'eau est autorisé comme compteur d'eau permettant les vérifications.



Répartiteur de frais d'eau pour la mesure sur le robinet.

6.4 Particularités dans le cas du décompte individuel des frais d'eau (DIFE)

Le décompte individuel équitable des frais d'eau (DIFE) a fait ses preuves. De plus en plus d'appartements possèdent aujourd'hui leur propre compteur d'eau pour la comptabilisation de leur consommation d'eau chaude et froide. Etant donné l'augmentation croissante du prix de l'eau douce et des eaux usées, l'importance du décompte par appartement grandit sans cesse.

Dans la pratique, le décompte des frais d'eau comporte toutefois quelques particularités. Pour éviter les malentendus inutiles, nous souhaitons éclaircir ce sujet.

Le décompte des frais d'eau en pratique

La société de distribution d'eau fait le décompte de l'eau fournie avec les propriétaires ou communautés de copropriétaires sur base de la consommation mesurée par le compteur d'eau principal. La répartition des frais d'eau aux différentes unités de consommation se fait via les compteurs d'eau des appartements. Outre les frais d'approvisionnement en eau douce et d'élimination des eaux usées, le décompte destiné aux appartements – comme dans le cas du décompte forfaitaire – comprend toujours des postes de prix supplémentaires, ex. pour la préparation de l'eau, pour la maintenance, le dépannage, le décompte, etc. Le pourcentage des différents types de coûts d'exploitation est régi par le droit des baux.

Il est ainsi clair que le prix du mètre cube d'eau de la société distributrice d'eau n'est pas le seul poste de la facturation aux consommateurs dans le cadre du décompte des frais d'eau. Le montant des coûts d'eau totaux est toujours réparti sur base de la consommation enregistrée par les compteurs d'eau individuels.

Différences entre l'affichage de la consommation sur le compteur principal et les affichages des compteurs d'eau individuels

Si on compare la consommation mesurée par le compteur d'eau principal et la somme de toutes les consommations mesurées par les compteurs individuels, on constate régulièrement des écarts. La plupart du temps, le compteur principal affiche une consommation supérieure. Ces différences normales peuvent aller jusqu'à 30 %.

Ces différences d'affichage ont plusieurs causes (de nature technique et non technique) et ne représentent pas une erreur de décompte.

Aspects techniques des différences d'affichage

Les débits minimes, ex. les robinets qui gouttent ou les chasses d'eau qui fuient dans les appartements, ne suffisent généralement pas pour s'afficher sur les compteurs d'eau individuels. Mais le compteur principal réagit en raison de l'addition des débits minimaux de l'immeuble et de la simultanéité avec laquelle ils se produisent.

Un exemple:
Les robinets ou chasses d'eau qui fuient sans qu'on ne le remarque peuvent rapidement représenter de grosses quantités d'eau. Un ménage moyennement bien équipé dispose aujourd'hui d'une multitude de robinets d'eau chaude et froide. Un seul robinet qui fuit représente vite une consommation d'eau de plusieurs milliers de litres cumulés sur l'année. Une chasse d'eau qui fuit peut faire grimper de 10 % la consommation moyenne d'eau d'un appartement.

> Comme chaque instrument de mesure ne possède qu'une précision déterminée, il peut y avoir des différences d'affichage. Il est donc important d'entretenir régulièrement ses appareils pour identifier d'autres causes et pouvoir éventuellement les éliminer.

> La technique des compteurs d'eau principaux et individuels est différente, autre explication des différences d'affichage.

> Les influences du réseau d'eau potable et les différentes qualités d'eau peuvent entraîner des affichages moindres (saletés, entartrage, fuites, etc.).

Aspects non techniques
Les consommations aux robinets communs sont rarement prises en compte par les compteurs d'eau car cette eau profite à tous les habitants dans la même mesure (arrosage du jardin, nettoyage des trottoirs et cages d'escaliers, buanderie, garage à vélos, chaufferie, etc.). Ces consommations non enregistrées ne sont donc pas prises en compte dans le relevé des compteurs individuels.

Les compteurs d'eau individuels et principaux ne sont pas toujours relevés au même moment. Plusieurs semaines peuvent s'écouler entre les deux.

La période de relevé par la société distributrice d'eau et celle de la gérance ou de la communauté des copropriétaires diffèrent souvent. Il arrive aussi que la consommation indiquée aux différents compteurs d'eau individuels soit une estimation en raison de l'absence du consommateur lors du relevé ou de l'impossibilité d'accéder au compteur.

Si, par exemple, le compteur d'eau principal tombe en panne ou que le propriétaire ou gérant ne permet pas à la société d'alimentation en eau de faire le relevé, des différences sont incontournables.

Résumé
Ces explications montrent qu'il est impossible d'arriver à une adéquation parfaite entre l'affichage du compteur d'eau principal et les compteurs individuels. Mais cela ne pose pas problème pour le décompte individuel des frais d'eau (DIFE) parce que les différences constatées concernent toutes les unités de consommation et le rapport entre les différents relevés n'est pas affecté.

En théorie, il serait certes possible de fabriquer des compteurs d'eau individuels de sorte à ce qu'ils réagissent à la plus petite consommation d'eau. Mais ces instruments de mesure seraient alors bien trop sophistiqués et trop chers. Leur utilisation ne serait plus intéressante pour des raisons économiques.

Il serait bien plus important qu'avec la technique disponible et légalement reconnue, on dispose d'une base juridique pour la saisie et le décompte économiques des frais d'eau en fonction de la consommation et donc d'une incitation sérieuse à économiser l'eau potable.

Il est essentiel que les coûts d'alimentation en eau correctement calculés soient répartis sur base des consommations mesurées de tous les compteurs individuels. Même si la somme des consommations est inférieure de quelques dixièmes de pour cent à celle du compteur principal, cela n'a aucune influence sur la répartition correcte des coûts.

7 Liste des publications spécialisées, des bases légales et des organes consultatifs

7.1 Publications/institutions spécialisées

Association suisse pour le décompte des frais de chauffage et d'eau ASC
Steinerstrasse 37, 3006 Berne
Brochure: Enfin un décompte équitable
www.svw-asc.ch

Société Suisse de l'Industrie du Gaz et des Eaux SSIGE
Grütlistrasse 44, 8027 Zurich
Statistiques de la consommation d'eau
www.svgw.ch

Département fédéral de l'économie DFE, Surveillance des prix
Effingerstrasse 27, 3003 Berne
Coûts d'approvisionnement en eau et d'élimination des eaux usées dans une sélection de communes
www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch

Office fédéral de l'énergie OFEN
3003 Berne
Modèle de décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude DIFC
www.bfe.admin.ch

7.2 Bases légales

CO Code des obligations, titre huitième (Du bail à ferme), modification du 15 décembre 1989

OBLF Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

7.3 Organes consultatifs pour les questions juridiques en matière de loyers

Sont compétentes suivant les régions du pays:
les commissions de conciliation régionales, cantonales ou communales

Pour en savoir plus sur les compétences, s'adresser aux institutions suivantes:
HEV Schweiz
Schweizerischer Hauseigentümerverband
Seefeldstrasse 60, Postfach, 8032 Zurich
Téléphone +41 (0)44 254 90 20, www.hev-schweiz.ch

MV – Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zurich
Téléphone +41 (0)43 243 40 40, www.mieterverband.ch

SVIT Suisse
Association suisse de l'économie immobilière
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zurich
Téléphone +41 (0)44 434 78 88, www.svit.ch

Coopératives d'habitation Suisse
Bucheggstrasse 109, 8057 Zurich
Téléphone +41 (0)44 360 28 40, www.wbg-schweiz.ch

ASLOCA – Fédération romande des locataires
Rue de Pâquis 35, 1201 Genève
Téléphone +41 (0)22 732 50 20, www.asloca.ch

ASI Associazioni Svizzera Inquilini
Via Stazio 2, 6900 Massagno
Téléphone +41 (0)91 966 25 02, www.asi-infoalloggio.ch

CATEF – Camere Ticinese dell'Economia Fondiaria
Via Trevano 39, 6900 Lugano
Téléphone +41 (0)91 972 91 71, www.catef.ch



SVWASC

**Schweizerischer Verband für Wärme-
und Wasserkostenabrechnung**

**Association suisse pour le décompte
des frais de chauffage et d'eau**

**Associazione Svizzera per il Conteggio
dei Costi di Riscaldamento e Acqua**

Steinerstrasse 37, 3006 Berne, Suisse
Téléphone +41 (0)31 350 40 69
info@svw-asc.ch, www.svw-asc.ch