

## 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 accessoiresV	
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
<input checked="" type="checkbox"/> 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).	21355.9	23171.1	25371.4	69698.3	23'299
<input checked="" type="checkbox"/> Abonnements d'entretien:					
<input checked="" type="checkbox"/> Ascenseurs	5249.4	5249.4	5298.75	15797.6	5'266
<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation	812.75	812.75	812.75	2438.25	813
<input checked="" type="checkbox"/> Machines à laver	898.65	898.65	907.05	2704.35	901
<input checked="" type="checkbox"/> Séchoires	898.65	898.65	907.05	2704.35	901
<input type="checkbox"/> Traitement d'eau				0	0
<input type="checkbox"/> Portes de garages				0	0
<input type="checkbox"/> Télégestion				0	0
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Taxes de levée des ordures				0	0
<input checked="" type="checkbox"/> Taxes / redevances de la télévision par câble	12992.1	14138.5	15428.4	42559	14'186
<b>Genres de frais spécifique à l'immeuble :</b>					
<input type="checkbox"/> Nettoyage containers				0	0
<input checked="" type="checkbox"/> Ab. extincteurs	92	92	92	276	92
<input checked="" type="checkbox"/> Vidanges canalisations E. C. et E.P.	390	454.2	454.2	1298.4	433
<input type="checkbox"/> Porte d'entrée imm. - contrat de réglage				0	0
<input type="checkbox"/>				0	0
	64134.5	64729.9	69589.75	198454	66'151
Déduction forfait dépôts					100

Pour calcul de la diminution de loyer		Reporté pour
Total après déduction garages		colonne dim. loyer
Surface totale des obj. 3'032	Frais d'exploitation par m2	21.7848
		66'051

<input checked="" type="checkbox"/> Frais administratifs pour l'établissement des décomptes (4 % du montant annuel des coûts effectifs)	2'642
	68'693

Pour calcul de l'acompte automatique de FEX		Reporté pour
Surface totale des obj. 3'032	Frais d'exploitation par m2	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 <i>Kostenart</i>	Place de frais <i>Kostenplatz</i>	Titre du compte	Commentaire
<b>Chauffage et eau chaude</b> <i>1.7. au 30.6.</i>	7710	80	Livraison mazout	Indication des litres
	7740	80	Forfait électricité chaufferie, EEF	
	7761	80	Abo Brûleur, Grivel	
	7750	80	Ramonage, Brasey	
	7769	80	Abo entretien chaufferie, Sulzer	
	7760	80	Abo détecteur fuite citerne, Corit	Sauf brûleur
	7781	80	Epuration, Commune de Villars-sur-Glâne	
<b>Frais d'exploitations</b>	2011	70	Salaire conciergerie à 90 %	90 % = Uniquement pour frais bâtiments
	2012	70	Prestations sociales à 90 %	90 % = Uniquement pour frais bâtiments
	2014, 2015	70	Frais et matériels de conciergerie	
	2031	70	Electricité partie commune, EEF	A l'exception du garage et chauffage
	2157	70	Abo ascenseurs, Schindler	
	2170	70	Abo extincteurs, Parafiammes	
Locaux commerciaux Appartements	2039	71	Eau, Commune de Villars-sur-Glâne	
	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

Obj.	Eiage Locataire	Pees	Surface	Loyer net	Pm2 av 4% 21.78		Pm2 yc 4% 22.66		Nouv. loyer net	Acptes FEX (Calc. aut.)	Arrondif (manuel)	Acpte chauff.-E.C. brut	Nouv. loyer brut	Marché 105 % du M.	Quantité	Réss.* à h. Fi.
					Dim. loyer	Nouv. loyer	Acptes FEX	Arrondif								
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	290	45	45	35	290	210	220.50	10			
01.0003.02	0	1.0	94	1571	171	1400	178	180	120	1700	1840	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	1038	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	1066	1120	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	517	83	440	87	90	70	677	560	588.00	71			
01.0403.01	4	3.5	78	880	142	738	147	150	120	1008	930	976.50	238			
01.9001.01	-1	1.0	30	100	18	12	19	20	10	32	60	63.00	51			
01.9002.01	-1	1.0	100	100	24	76	25	25	10	101	70	73.50	-3			
01.9003.01	-1	1.0	90	90	33	57	34	35	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	788	174	175	140	1113	1060	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	1066	1110	1165.50	430			
02.0102.01	1	1.5	28	389	40	335	42	45	35	415	210	220.50	-115			
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	1014	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	1008	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	711	550	577.50	-133			
02.0303.02	3	3.5	78	890	142	748	147	150	120	1018	920	966.00	218			
02.0401.01	4	3.5	78	990	142	848	147	150	120	1118	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	25	18	7	19	20	10	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	788	174	175	140	1113	1060	1113.00	315			
03.0004.02	0	2.5	47	530	85	445	89	90	70	605	630	661.50	217			
03.0101.03	1	3.5	78	1020	142	878	147	150	120	1148	900	945.00	112			
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	1028	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			
			3032	34441	5503	28938	5725	5845	4515	39298	36130	37937	6999			
			Par année	413292	68037	347255	68705	70140	54180	471575						* par rapport au nouv. loyer net
			Moyennes pour comparaison		68761		68993									
			Moyenne par m2		21.78		22.66									



## DECOMPTÉ DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.  
1700Détails 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 combustible					
	stock initial mazout				2,308.75	
	livraison mazout				24,974.80	
	livraison mazout				23,813.60	
	Sous-total				51,097.15	
	Stock				25,432.00	
	Total consommation				25,665.15	25,665.15
	service entretien					
	service d'entretien					
		PSP Management AG			743.00	743.00
	électricité					
	électricité chauffage					
	électricité chauffage				47.55	
	électricité chauffage				224.40	
	électricité chauffage				220.50	
	électricité chauffage				1,512.50	
	électricité chauffage				1,512.50	
	électricité chauffage				81.50	
	nettoyage					
	ramonage					
	ramonage				261.00	
	ramonage				261.00	
	ramonage				342.00	
	ramonage				68.90	
	ramonage				56.00	
	ramonage				56.00	
	ramonage				68.90	
	ramonage				56.00	
	détartrage boiler				999.00	
	revisions/abo. de service					
	citerne					
	brûleur				1,000.00	
	brûleur				386.00	
					386.00	
						2,056.80



# DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET FRAIS ACCESSOIRES

7179 Ch.  
1700

Détails du 04.10.2001 / D  
Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001

80 Frais de chauffage revisions/abo. de service brQleur installations de sécurité service inst. chauffage service inst. chauffage service inst. chauffage	Texte	Créditeur	Pièce		Débit / Crédit	Solde
			Date	No		
	Abo 2000/2001	Grivel Jean-B. SA	08.11.2000	4396820	421.05	
	Abo	Talimex AG	08.12.2000	1311557	259.00	
	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315197	447.60	
	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315199	503.55	
	Abo chauff.2001	Entretec SA	17.01.2001	1315200	447.60	3,850.80
	frais divers	Services Industriels	18.10.2000	4389120	1.30	
	taxe d'épuration	Services Industriels	18.10.2000	4389121	130.30	
	taxe d'épuration	Services Industriels	18.10.2000	4389127	288.95	
	taxe d'épuration	Services Industriels	18.10.2000	4389139	318.65	
	taxe d'épuration	Services Industriels	18.10.2000	4389143	399.90	
	taxe d'épuration	Services Industriels	18.10.2000	4389144	149.65	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313871	127.70	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313872	265.75	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313873	432.15	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313874	141.90	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313875	374.10	
	taxe d'épuration	Services Industriels	22.01.2001	1313876	109.65	
	taxe d'épuration	Services Industriels	23.04.2001	1344734	527.45	
	taxe d'épuration	Services Industriels	23.04.2001	1344735	343.60	
	taxe d'épuration	Services Industriels	23.04.2001	1344736	616.35	
	taxe d'épuration	Services Industriels	23.04.2001	1344737	165.75	
	taxe d'épuration	Services Industriels	23.04.2001	1344738	161.25	
	taxe d'épuration	Services Industriels	13.07.2001	1369526	197.40	
	taxe d'épuration	Services Industriels	19.07.2001	1369523	510.85	
	taxe d'épuration	Services Industriels	19.07.2001	1369524	544.05	
	taxe d'épuration	Services Industriels	19.07.2001	1369525	318.00	
	taxe d'épuration	Services Industriels	19.07.2001	1369528	150.70	6,275.40
	honoraires					
	honoraires ( 4.000 % de Fr.		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		
71	Frais d'exploitation 2 eau/taxe d'épuration des eaux eau eau eau eau eau eau eau eau eau	Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels Services Industriels	23.04.2001 23.04.2001 23.04.2001 13.07.2001 19.07.2001 19.07.2001 19.07.2001 19.07.2001 19.07.2001 19.07.2001	1344737 1344738 1344739 1369526 1369523 1369524 1369525 1369528 1369529	272.20 269.45 27.50 291.50 674.85 745.05 607.05 263.00 27.50	10,254.65
	revisions/abo. de service abonnement de service abonnement de service abonnement de service abonnement de service abonnement de service abonnement de service	Gasser Robert Gasser Robert Gasser Robert Gasser Robert Gasser Robert Schindler Aufzüge AG Schindler Aufzüge AG Schindler Aufzüge AG	04.01.2001 04.01.2001 04.01.2001 04.01.2001 04.01.2001 15.01.2001 15.01.2001 15.01.2001	1308448 1308946 1308947 1308948 1308949 1315168 1315169 1315170	160.00 210.00 210.00 192.50 192.50 790.30 802.15 802.15	3,359.60
71	Frais d'exploitation 2					14,119.70
72	Frais d'exploitation Garage éclairage éclairage éclairage électricité garage	Entrepr. Electriques Entrepr. Electriques Entrepr. Electriques	17.11.2000 23.01.2001 20.04.2001	4396826 1313888 1344790	10.65 21.70 15.30 7.10	54.75
72	Frais d'exploitation Garage					54.75
73	TV autres frais/taxes taxe de raccordement TV-redev. taxe de raccordement IV-redev. taxe de raccordement IV-redev. taxe de raccordement IV-redev. taxe de raccordement IV-redev.	Cablecom (Suisse) Rom Cablecom (Suisse) Rom Cablecom (Suisse) Rom Cablecom (Suisse) Rom Cablecom (Suisse) Rom	05.12.2000 05.12.2000 05.12.2000 05.12.2000 05.12.2000	1308080 1308081 1308887 1308888 1308889	1,026.50 1,026.50 2,566.25 2,737.35 2,737.35	10,093.95