

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			Acompte *)	Solde Nb
						unité	en %	en Fr.		
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	93,313.50	1.000	1.69	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	93,313.50	1.000	1.69	1,121.10	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	93,313.50	1.000	1.69	71.30	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	93,313.50	1.000	1.69	99.80	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	93,313.50	1.000	1.69	171.10	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	93,313.50	1.000	1.69	171.10	1,356.00-	234.55-	

*) solde créditeur (-); en votre faveur

S. E. & O.

PAGE 9

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. de
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A No. référence	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part			Acompte *)	Solde Nb
						unité	en %	en Fr.		
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	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	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	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	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	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	246.90		
				73	10,093.95	1.000	1.69	171.10		
					93,313.50			1,509.50	326.50-	

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O.

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch.
1700

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A No. reference	Objet	Norm	du/au	Pf	Total	Part			Acompte *)	Solde	Nb
						unité	en %	en Fr.			
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	5,085.95			
				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	11,026.60				
					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.

PAGE

11

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch. 1
170C

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

A	No. reference	Objet	Nom	du/au	Pl	Total	Part		Acompte *)	Solde	Nb	
							unité	en %				
							en Fr.					
	7179.06.0002.02	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.69				
					73	10,093.95	1.000	1.69				
						93,313.50			1,836.00-	326.50-		
	7179.06.0101.01	5.5 AP			80	40,850.75	257.700	2.54	900.00-			
					70	28,249.10	104.000	2.53	1,944.00-			
					71	14,119.70	104.000	2.53				
					73	10,093.95	1.000	1.69				
						93,313.50			2,844.00-	562.45-		
	7179.06.0102.01	3.5 AP			80	40,850.75	163.300	1.61	600.00-			
					70	28,249.10	66.000	1.61	1,236.00-			
					71	14,119.70	66.000	1.61				
					73	10,093.95	1.000	1.69				
						93,313.50			1,836.00-	326.50-		
	7179.06.0201.01	4.5 AP			80	40,850.75	205.000	2.02	720.00-			
					70	28,249.10	83.000	2.02	1,560.00-			
					71	14,119.70	83.000	2.02				
					73	10,093.95	1.000	1.69				
						93,313.50			2,280.00-	427.25-		
	7179.06.0202.01	4.5 AP			80	40,850.75	216.100	2.13	870.15			
					70	28,249.10	86.000	2.09	591.55			
					71	14,119.70	86.000	2.09	295.70			
					73	10,093.95	1.000	1.69				
						93,313.50			1,928.50	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	2,664.65-		
	7179.70.0001.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	32.60-		
	7179.70.0002.01	GA			72	54.75	1.000	6.25	3.40	32.60-		

*) solde créditeur (-); en votre faveur

S. E. & O.

PAGE

12

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	Pl	Total	Part			Acompte	*)	Solde	Nb
						unité	en %	en Fr.				
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.

JOURNAL DE DISTRIBUTION DU 04.10.2001

7179 Ch.
1706

Période comptable du 01.07.2000 - 30.06.2001 / D

O19N90/02.97

A No. reference	Objet	Nom	du/au	Pf	Total	Part			Acompte *)	Solde Nb
						unité	en %	en Fr.		
				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		
7179		Différence d'arrondi			93,368.25			93,367.95	114,739.15-	21,371.20-
								93,368.25		

*) solde créditeur (-): en votre faveur

S. E. & O

PAGE

14

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 Étage/Situation Nbre de pièces	Appartement 4.ème/rechts 2.0	Nbre de personnes adultes 1 Surf. env. m2 53
		Dépendances réservées au locataire Cave		
6.	Loyer	Par mois dû loyer net acompte de frais de chauffage acompte frais d'exploitation Total		Fr. 710.00 Fr. 70.00 Fr. 90.00 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 Indice des prix à la consommation (ISPC) au 30.06.2001 Evolution des charges au: 31.12.2000		4.25 % 149.8 Pts
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



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

propriétaire

R 1000 Lausanne 3	0006
--------------------------	------

Monsieur
B.
rte de
1752 Villars-sur-Glâne

Lausanne

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

loyer net

Ancien loyer Fr.
910.00

Nouveau loyer Fr.
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

Total adaptation loyers nets

174.00- Fr.

Introduction d'un acompte de frais d'exploitations.

174.00-Fr.

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

Avec nos salutations distinguées

Lausanne 3, 28.04.2000/bp

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 bouclage 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