



LE DÉCOMPTE DE CHAUFFAGE dans un immeuble en PPE: qui paie quoi, selon quelle répartition des frais?

Attention aux erreurs de compteur!



J.-M. PASTEUR
DU COMITÉ CIV. DR

La question sensible du décompte de chauffage était au menu du dernier séminaire juridique CIV-USPI. Mieux vaut y être attentif, comme l'explique Jean-Marc Pasteur, administrateur de PPE et responsable de l'organisation de cette journée: «On croit parfois que les compteurs individuels de chaleur sont la panacée. Mais lorsqu'ils sont mal utilisés, ce qui n'est pas rare, cela peut biaiser la répartition des frais de chauffage entre les différents copropriétaires.»

Comment établir des décomptes corrects?

J.-M. Pasteur: Il faut tenir compte de facteurs comme l'emplacement de l'appartement. Pour chauffer à 22 degrés deux logements d'un même immeuble, il faudra plus d'énergie si votre appartement est situé plein nord sur des garages que s'il est orienté plein sud par exemple. Pour compenser ces inégalités, il faut pon-

dérer les relevés des différents compteurs. Mais on oublie souvent de le faire.

En somme, c'est plus compliqué qu'il n'y paraît?

Il faut avoir recours à un bureau spécialisé à même d'établir les pondérations adaptées. De plus, 30 à 50% de la facture totale de chauffage de l'immeuble seront répartis en fonction de la grandeur de l'appartement et non des compteurs, afin de tenir compte des frais fixes (appartement chauffé même si radiateurs fermés, ramonage, révision des installations, etc.). Alors oui, vous le voyez, c'est plus compliqué qu'un simple relevé de compteurs dont on se contente trop souvent!

Alors, que faire dans les bâtiments existants?

En cas de relevé individuel très élevé par rapport au reste de l'immeuble, je vois des copropriétaires concernés mettre en cause le bon fonctionnement du compteur. Et en cas de consommation très basse dans un logement, c'est le reste de la PPE qui réagit en demandant pourquoi un tel a moins de facture... Pour que tout le monde soit content, il faut que

tous les relevés soient moyens. Dans ces conditions, on peut se demander si cela vaut vraiment la peine d'avoir des frais de compteurs d'autant qu'ils peuvent être élevés (relevés, installation, etc.) et s'il n'est pas préférable de répartir l'ensemble des frais de chauffage en fonction des m³, des m² ou des millièmes. Une solution plus simple.

Tout de même, les compteurs individuels servent à économiser l'énergie...

Ma pratique me montre que celui qui veut économiser le fera de toute façon, avec ou sans compteur. Et pour les autres, un compteur n'est pas dissuasif: «Je continue à consommer beaucoup, mais

je paie en fonction...» Je suis convaincu que la hausse des coûts de l'énergie et l'information dans les médias sont autrement plus utiles pour faire prendre conscience aux gens qu'il y a un problème d'énergie et qu'il faut économiser et prendre des mesures.

Et les compteurs individuels d'eau chaude?

L'outil est plus simple, fiable, sa durée de vie est plus longue, il coûte moins cher. Avec les compteurs individuels d'eau chaude, on peut dire qu'on a résolu les problèmes de répartition de frais pour ce poste.

PROPOS RECUEILLIS PAR G. ZUBER



Ce que dit la loi

Selon la législation cantonale sur l'énergie, les nouveaux bâtiments de plus de cinq logements ont l'obligation d'être équipés de compteurs individuels (sauf Minergie ou équivalents). Quant aux bâtiments déjà existants de plus de cinq logements, ils doivent aussi être équipés, mais il n'y a pas de délai indiqué, et «pour autant que les conditions techniques et d'exploitation le permettent, et que cela ne cause pas de dépenses déraisonnables» (Ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie du 09.02.2011). Autrement dit, il faut que le jeu en vaille la chandelle. Voir aussi www.suisseenergie.ch (brochure en ligne sur la problématique)

Location

Künzle SA
Fiduciaire
Gérance
Membre de l'U.S.P.I.
Membre de l'U.S.P.I.

Gérance
Tél. 024 473 73 00 / Fax 024 473 73 11
Av. de la Gare 24 / CH-1870 Monthey 1

Location | www.kunzle.ch

Au cœur de la ville

A Monthey [Avenue de la Gare 24]

Appartement 3,5 pièces de 89 m²

comprenant un hall d'entrée, un séjour, une cuisine agencée, deux chambres, une salle de bains/WC, un balcon. Places de parc intérieures disponibles.

Loyer: CHF 1335.- + charges
Disponible dès le 1^{er} décembre 2012 Réf. 28

Bureaux à louer au centre de Sion
Avenue de la Gare 41

1^{er} étage:
bureau de 5 pièces entièrement rénové, Fr. 2500.- + charges

Rez-de-chaussée:
bureau de 2 pièces Fr. 950.- + charges

Libre immédiatement ou date à convenir

Convierait pour fiduciaire ou agence immobilière.

Pour tout renseignement: tél. 079 632 60 09.

MARTIGNY

A louer quartiers tranquilles studios, 2½, 3½, 4½, 5½ pièces

places de parc dans parkings souterrains

Léonard Gianadda, ing.
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
Fax 027 722 31 63
www.gerance-gianadda.ch

A louer à Flanthey appartement 2½ pièces

dans maison privée, à l'étage.
Fr. 750.- + Fr. 130.- charges.
Tél. 079 467 67 67.

FONCIA

St-Léonard A LOUER

Appartement de 3 pièces

Sis au 2^e étage avec ascenseur, balcon
Idéal pour AVS/AI
Libre de suite ou à convenir

uspi Subventionné

FONCIA Glâne SA
1880 Romont
Tél. 026 651 92 51

CONSULTEZ TOUTES NOS OFFRES SUR www.foncia.com

COMPTOIR IMMOBILIER

MARTIGNY

6 ½ PIÈCES EN ATTIQUE

- Vue dégagée, terrasse panoramique
- Accès direct avec ascenseur
- Cinq chambres, trois salles d'eau
- Cuisine ouverte sur séjour spacieux

Disponible le 1^{er} décembre

CHF 1'700.- (+ charges)

GENÈVE • NYON • LAUSANNE
MONTREUX • SION • SIERRE
www.comptoir-immo.ch

COURTIERS PARTENAIRES **uspi**

A louer de suite Sion, centre-ville splendide appartement 4½ pces neuf

toutes commodités, poss. pl. garage.
Fr. 1950.- + charges
Tél. 078 888 02 07.

À LOUER

Sion | Rte de Chandoline

Bureaux de 100m² à 400m²

www.galantica-immo.ch
079 599 09 09

Vente

SIERRE & ENVIRONS

Nous cherchons pour nos clients en liste d'attente : villas, appartements et terrains.

Evaluation et vente de votre bien à un **tarif avantageux.**

Renseignements (sans engagement) 027 456 75 00

Luc/Ayent

dans petit immeuble de 3 appartements

reste 1 appartement 4½ pièces

avec garage + 1 place de parc, 1 cave, 2 locaux communs 150 m jardin privatif

Fr. 540 000.-
Tél. 079 621 97 30

OCTODURE IMMOBILIER

Tél. 079 214 04 26

www.octodureimmobilier.ch info@octodureimmobilier.ch



<< Les Jardins d'Eden >>

SAXON

A vendre appartements de 2½ - 3½ - 4½ - 5½

Dès 71m² à CHF 289'150.-

y compris garage et place de parc
Standard MINERGIE - Normes handicapés