



ÉDITION 2021

MODÈLE DE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

TERTIAIRE PRIVÉ & RÉSIDENTIEL COLLECTIF

Garantir le résultat de votre rénovation énergétique



Modèle de Contrat de Performance Énergétique

NB : Le présent contrat concerne en priorité les bâtiments privés, dotés d'une installation de chauffage collectif et d'eau chaude collective à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus, ou encore à usage tertiaire, etc...

Contractants

D'une part :

Le « Client » : syndicat de copropriétaires, propriétaire, gestionnaire ou locataire (identification : coordonnées, adresse, ...)

Immatriculée au Registre des copropriétés ou du Commerce sous le numéro :

Représenté par [nom] agissant en qualité de [fonction]

Dument habilité aux fins des présentes

Ci-après désigné le « **Client** »

D'autre part :

La Société de Services d'Efficacité Énergétique...,

[forme sociale], au capital de ... euros, dont le siège social est.... ,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro :

Représenté par [nom] agissant en qualité de [fonction]

Dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné le « **Prestataire** »

Ci-après conjointement désignées les « **Parties** »



ETANT PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Client est propriétaire ou gestionnaire du (des) bâtiment(s) situés [description, adresse, ...] .

- Le Client souhaite engager des actions de performance énergétique sur ce(s) bâtiment(s) dans le triple objectif de réduire ses consommations énergétiques, de réduire son impact carbone et de maîtriser ses charges énergétiques.
- Au titre de ces actions, le Client, souhaite bénéficier de la garantie d'un prestataire spécialisé :
 - o pouvant assumer la responsabilité des solutions qu'il propose, leur bonne réalisation et leur exploitation pendant la durée du contrat, et
 - o pouvant lui apporter des garanties réelles de réduction des consommations telles que définies dans le présent contrat.
- Enfin, le Client est dûment titré et habilité aux fins de la signature et de l'exécution du présent contrat.

Le Prestataire est une société de service en efficacité énergétique (SSEE) possédant les compétences et l'expérience répondant à la demande du Client.

- En particulier, les SSEE développent des Contrat de Performance Energétique (CPE), visant à garantir au propriétaire ou au gestionnaire une diminution de ses consommations énergétiques, vérifiée et mesurée dans la durée, grâce à un investissement dans des Actions de Performance Energétiques (travaux, fournitures et/ou services), en y associant des garanties d'économies réelles dans la durée.
- Le Prestataire, sur la base des informations fournies par le Client et de son investigation sur site, a conçu l'ensemble des Actions de Performance Energétiques (APE) contractuelles ; il est disposé à réaliser les travaux, exploiter les ouvrages et garantir les économies d'énergies selon les modalités et pendant la durée du présent contrat.

CECI ETANT PREALABLEMENT EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Le présent CPE est établi en accord avec la définition européenne de la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique¹et avec les dispositions de l'arrêté relatif aux CPE du 24 juillet 2020².

Il a pour objet : la réduction des consommations énergétiques du bâtiment (ou site) [XXX] par rapport à une situation de référence définie contractuellement en **annexe 1** (Situation de Référence), en vue de l'obtention durable d'un niveau défini et maximal de consommations énergétiques réelles mesurées, dans des conditions de référence contractuellement établies, ceci grâce à un ensemble

¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A32012L0027> : « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements (travaux, fournitures ou services) dans cette mesure sont rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ou d'un autre critère de performance énergétique convenu, tel que des économies financières.

² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042176819>



d'APE, telles que la réalisation de travaux, la mise en place et la conduite d'équipements et/ou de services.

2. Prestations respectives des parties

Le CPE est conditionné par la combinaison des compétences de chaque Partie et une répartition claire de leurs missions, responsabilités et engagements respectifs précisés ci-après :

2.1 A la charge et sous la responsabilité du Client (seul ou avec l'appui de son Bureau d'Etudes spécialisé assurant une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage ou prestation assimilable) :

- ✓ Définit le périmètre de la consultation : bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments ;
- ✓ Définit ou valide les éléments contribuant à l'établissement de la Situation de Référence jointe en **annexe 1**, à partir de laquelle sera calculé l'objectif d'économies objet du CPE : consommations historiques, descriptif du bâtiment, de ses équipements techniques, des rénovations récentes réalisées, plus tous éléments pouvant avoir une influence sur le niveau de consommation (à minima : degrés jours (DJ)³, m3 d'eau chaude sanitaires, niveau de confort et usages du bâtiment) ;
- ✓ Définit les objectifs poursuivis : niveau d'économies d'énergies et financières, niveaux de confort, autres objectifs éventuels (réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc..).

2.2 A la charge et sous la responsabilité du Prestataire (SSEE):

- ✓ L'analyse des documents fournis par le Client, dont l'audit des données de consommation ayant servi de base à l'estimation de la Situation de Référence (décrite en **annexe 1**)
- ✓ la définition d'un bouquet de solutions proposées (APE).
- ✓ La conduite et l'exploitation du chauffage et ECS (P2)
- ✓ La maintenance des installations hors chauffage et ECS, et des bâtiments (P2)
- ✓ Le gros entretien/renouvellement des installations (P3)
- ✓ La recherche des dispositifs de soutien et financement dont peut bénéficier le projet de CPE et qui contribuent à son financement (CEE, Fonds Chaleur, ...)
- ✓ Le préfinancement des études et travaux et l'amortissement de la charge financière à compter de l'achèvement des travaux et jusqu'au terme du contrat (secteur tertiaire)
- ✓ La réalisation des APE décrites au contrat
- ✓ La garantie des niveaux d'économies contractuels par rapport à la Situation de Référence, sous réserve de l'application des formules d'ajustement des consommations cibles d'énergie et de révision de prix.
- ✓ La mise en place d'un système de mesure et vérification de la performance énergétique précisé en **annexe 6**.
- ✓ le Reporting détaillé sur les performances obtenues pendant toute la durée du contrat selon les modalités définies en **annexe 10**.
- ✓ La sensibilisation des occupants du bâtiment aux mesures d'économies d'énergie.

³ Degré-jour : pour un jour, différence entre la température des locaux chauffés et la température extérieure moyenne permettant de prévoir les consommations de chauffage.



Au titre du présent contrat, le Prestataire assure également [à définir] :

- les éventuels études et diagnostics complémentaires
- L'approvisionnement en énergie (P1)
- la mobilisation des financements, aides et avantages fiscaux éventuels dont peuvent bénéficier le Client
- la déclaration annuelle des consommations sur la plateforme OPERAT (secteur tertiaire)
- la réalisation de travaux non-énergétiques dont la liste est définie en **annexe 5**
- Autres [à préciser]

3. Références normatives

Le présent contrat fait référence au cadre méthodologique décrit dans la norme NF ISO 17743 du 30 décembre 2016 « Définition d'un cadre méthodologique pour le calcul et le rapport d'économies d'énergies », ainsi qu'à la norme ISO 17741 : « Règles techniques générales pour la mesure, le calcul et la vérification des économies d'énergie dans les projets ».

4. Situation de Référence du contrat

La Situation de Référence est la situation réputée acquise en l'absence des actions à mener au titre du contrat. Elle repose sur les éléments descriptifs fournis par le Client ainsi que sur les données de consommations énergétiques et d'usages au cours des 3 derniers exercices complets ou a minima sur une ou deux années représentatives des consommations sur accord des parties.

A la demande de l'un ou l'autre des Contractants, la Situation de Référence peut faire l'objet d'un contrôle par un tiers indépendant⁴ dont le choix est fait dans le cadre d'un accord entre les Contractants. Ce contrôle est nécessaire pour bénéficier de la bonification CPE dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economies d'Energie.⁵

C'est sur cette base qu'ont été fixés les objectifs de diminution des consommations d'énergie et que seront évalués les résultats.

Dans le cadre du présent contrat, la Situation de Référence est établie sur la base des [X] derniers exercices complets ; elle est décrite en **annexe 1** au présent contrat.

Cette Situation de Référence pourra être révisée, au cours de l'exécution du contrat, en fonction de modifications apportées aux niveaux de service (par exemple : température de consigne intérieure) ou aux conditions de fonctionnement (par exemple : changement d'usage d'une partie des locaux, actions sur le bâti ne relevant pas du contrat, mais ayant une influence sur les consommations d'énergie). La liste limitative des cas justifiant d'une révision de la Situation de Référence est donnée en **annexe 2**, où sont également précisées les modalités de révision.

⁴ Organisme accrédité selon les dispositions de la norme NF EN ISO/CEI 17020 applicable en tant qu'organisme de type A ou équivalente, ou par un prestataire externe répondant aux exigences du 1° de l'article D.233-6 du code de l'énergie.

⁵ Bonification CPE à l'article 6 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030001603/>

5. Périmètre des consommations concernées par les engagements du Prestataire

Les consommations d'énergie visées par les engagements d'économies sont exclusivement celles liées aux usages collectifs mentionnés ci-dessous :

- Chauffage collectif,
- Refroidissement collectif,
- Réchauffage de l'Eau chaude sanitaire collective,
- Eclairage des parties communes intérieures et extérieures,
- Auxiliaires (pompes, ventilations, [préciser les autres auxiliaires concernés]).

N.B. : La liste des 5 usages réglementaires peut être éventuellement amendée et/ou complétée (électricité des ascenseurs par exemple).

6. Objectifs contractuels d'économies

Les objectifs contractuels d'économies sont les suivants :

1/ en matière énergétique :

- Réduction de [x] % de la consommation réelle d'énergie relevée au compteur à conditions ajustées par rapport à la consommation de référence, ce qui correspond à une consommation cible d'énergie de [XXX] kWh/an dans les conditions de référence.

2/ (option) en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- Réduction, par rapport à la Situation de Référence, des émissions de gaz à effet de serre, située dans le périmètre des usages de l'article précédent, de [x] % (méthode de calcul précisée en **annexe 3**).

7. Moyens mis en œuvre

Pour satisfaire aux objectifs contractuels de réduction de la consommation énergétique, le Prestataire met en œuvre des Actions de Performance Energétique (APE) décrites en **annexe 4**.

Ces APE sont classées en 5 catégories :

- *Catégorie 1* : Actions sur les comportements (formation, sensibilisation)
- *Catégorie 2* : Actions de gestion, exploitation, maintenance des équipements énergétiques
- *Catégorie 3* : Actions sur le système et les différents équipements énergétiques
- *Catégorie 4* : Actions sur le clos et couvert (performance thermique du bâti)
- *Catégorie 5* : Actions en matière d'énergies renouvelables

Ces prestations sont exécutées en conformité avec les normes applicables par nature à chacune d'entre elles.

Le Prestataire réalise sous sa propre responsabilité ces diverses prestations, son engagement contractuel et financier étant lié à l'atteinte des objectifs de performance définis à l'article 6.

8. Mesures des consommations réelles

Les mesures des consommations réelles sont effectuées selon les prescriptions mentionnées dans la méthodologie de mesures et de vérifications précisée en **annexe 6**.

9. Modes d'ajustement des consommations cibles d'énergie

9.1. Définitions :

- La consommation de référence est la consommation énergétique constatée sur les X années antérieures à la conclusion du contrat, et pour des conditions définies contractuellement.
- La consommation cible correspond à la consommation à atteindre pour respecter l'objectif contractuel de réduction des consommations énergétiques. Cette dernière est calculée sur la base de la consommation de référence, du % d'économies d'énergie garantie et est ajustée annuellement selon les modalités de l'article 9.2 en fonction de l'évolution des conditions entre la période de référence et l'année n.
- La consommation réelle correspond à la consommation mesurée (au compteur) à l'année n.

9.2. Modalités d'ajustement :

Afin de mesurer l'atteinte de la performance garantie défini à l'article 6, les consommations cibles sont ajustées pour tenir compte de différents critères d'ajustements :

- **Les variations climatiques de la façon suivante :**

- Formule d'ajustement pour le Chauffage :

$$CH_{cible}(n) = CH_{cible,ref} \times DJF(T_{base,n}) / DJF(T_{base,ref})$$

Avec :

$CH_{cible,n}$ [kWh] : consommation énergétique cible ajustée pour l'usage chauffage sur l'année n ;

$CH_{cible,ref}$ [kWh] : consommation énergétique cible pour l'usage chauffage dans les conditions de référence ;

$DJF(T_{base,ref})$ [°C.jour] : degré-jour de chauffe sur la période de référence en fonction d'une température T_{base} .

$DJF(T_{base,n})$ [°C.jour] : degré-jour de chauffe sur l'année n en fonction d'une température T_{base} .

- Formule d'ajustement pour la Climatisation :

$$CF_{cible}(n) = CF_{cible,ref} \times DJF(T_{base,n}) / DJF(T_{base,ref})$$

Avec :

$CF_{cible,n}$ [kWh] : consommation énergétique cible ajustée pour l'usage climatisation sur l'année n ;

$CF_{cible,ref}$ [kWh] : consommation énergétique cible pour l'usage climatisation dans les conditions de référence ;

$DJF(T_{base,ref})$ [°C.jour] : degré-jour froid sur la période de référence en fonction d'une température T_{base} .

$DJF(T_{base,n})$ [°C.jour] : degré-jour froid sur l'année n en fonction d'une température T_{base} .

➤ **La méthode de référence pour la détermination des degrés-jours est la méthode COSTIC.**

- **L'intensité d'usage de la façon suivante :**

- Formule d'ajustement pour l'ECS :

$$CECScible,n = CECScible,ref \times DJC (Tbase,n) + qECS \times VECS,n + aa$$

Avec :

CECScible,n [kWh]: consommation énergétique cible ajusté pour l'usage ECS sur l'année n;

CECScible,ref [kWh]: consommation énergétique cible pour l'usage ECS dans les conditions de référence ;

DJC (Tbase,n) [°C.jour] : degré-jour de chauffe sur l'année n en fonction d'une température Tbase.

VECS,n [m³] : volume total de consommations d'eau chaude sanitaire mesurées pour l'année n ;

qECS [kWh/m³] : besoin énergétique pour le chauffage de l'ECS après mise en place des APE (obtenu par simulations).

aa= Ordonnée à l'origine issue de la corrélation des besoins de chauffage modélisés en fonction des DJC

OU, si le plan de mesure et vérification permet de distinguer la consommation énergétique d'ECS :

$$CECScible (n) = CECScible \times VECS,n / VECS,ref$$

Avec :

CECScible,n [kWh] : consommation énergétique cible ajustée pour le poste ECS sur l'année n ;

CECScible,ref [kWh] : consommation énergétique cible pour le post ECS dans les conditions de référence ;

VECS,n [m³] : consommation d'eau sur l'année n

VECS,ref [m³] : consommation d'eau moyenne par an sur la période de référence

➤ **La consommation énergétique cible est définie en fonction de la température de production qui est fixée à [X]°C dans le cadre du contrat.**

10. Garantie de performance énergétique

La période de garantie de performance commence à l'issue de la période de réalisation des APE (date de prise d'effet du PV dont le modèle est détaillé en **annexe 10**), contractuellement fixée au [date], pour une durée de [X] années s'achevant à l'échéance du contrat. (Cette date pourra être phasée en fonction de l'avancement des APE).

Durant la période de garantie contractuelle, les consommations cibles ajustées sont comparées chaque année aux consommations réelles mesurées, pour chaque énergie.

CAS 1 : consommation réelle > consommation cible : MALUS

- Si l'écart entre la consommation réelle et la consommation cible ajustée est inférieur ou égal à un seuil de neutralité (défini en **annexe 7**), pris égal à x % : pas de malus.
- Si l'écart entre la consommation réelle et la consommation cible ajustée est supérieur au seuil de neutralité de x % : malus

Le malus est calculé en multipliant le différentiel de consommation par le prix de l'énergie en vigueur au 1^{er} janvier de l'année de calcul.

Le malus est réparti à raison de (33-y)% pour le Client et de (66 + y)% pour le Prestataire.

CAS 2 : consommation réelle < consommation cible : BONUS

- Si l'écart entre la consommation cible ajustée et la consommation réelle est inférieur ou égal à x % : pas de bonus.
- Si l'écart entre la consommation cible ajustée et la consommation réelle est supérieur à x % : bonus.

Le bonus est calculé en multipliant le différentiel de consommation par le prix de l'énergie de référence précisé en **annexe 8**.

Le bonus est réparti à raison de (50 – z)% pour le Client et de (50 + z)% pour le Prestataire.

11. Rémunération - modalités de paiement

11-1 Rémunération

11-1-1- Rémunération forfaitaire

La rémunération définie ci-après inclut l'ensemble des prestations contractuelles de (*à détailler et le cas échéant à l'exclusion de XXXX*). Elle est établie aux conditions économiques et fiscales de (*date*). Cette rémunération peut inclure l'amortissement financier pendant toute la période du contrat des actions de performance énergétiques réalisées par le Prestataire.

En contrepartie des dites prestations, le Client s'engage à payer :

XX euros HT (définir la période : mensuelle ou autre)

XX euros à date XX

La rémunération globale est ajustée et révisée chaque année (*ou à chaque facturation*) dans les conditions définies ci-dessous.

11-1-2 Le cas échéant : autres composantes de rémunération (à compléter notamment si un volet de travaux non énergétiques est individualisé)



11-2 Modalités de facturation et de paiement

La rémunération globale forfaitaire est facturée (*période*) aux dates suivantes (*début/fin*).

Toute facture est payée dans un délai de 30 jours à compter de la date de sa réception par le Client par [virement bancaire ou prélèvement]. La domiciliation bancaire retenue fait l'objet d'échanges écrits et dûment formalisés.

Le cas échéant : le paiement des travaux individualisés est réglé dans le même délai de trente jours selon l'échéancier contractuellement défini.

11-3 Retard de paiement

Tout retard de paiement de facture par le Client donne lieu de plein droit, dès le lendemain des termes fixés ci-dessus, à des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage, et qui ne peut, en tout état de cause, être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal. En outre, conformément aux dispositions de l'article D. 441-5 du code de commerce, le Client est de plein droit débiteur, à l'égard du Prestataire, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement fixée à quarante (40) euros. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le Prestataire peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification.

Aucune contestation ne peut valablement donner lieu à un quelconque retard de paiement. Toute contestation reconnue ultérieurement fondée donnera lieu à un complément de facturation ou à l'établissement d'un avoir. Le Client ne peut suspendre les paiements pour contestation des conditions d'exécution du Contrat. Si le Client suspend néanmoins ses paiements, le Prestataire pourra se prévaloir d'une exception d'inexécution à l'égard du Client.

11-4 Impôts & taxes

Les prix stipulés au présent Contrat s'entendent hors TVA. Ils sont majorés de la TVA en vigueur au moment de la facturation ainsi que de toutes autres taxes en vigueur applicables.

La rémunération sera ajustée de plein droit (à la hausse ou à la baisse) pour intégrer toute création de charges et/ou taxes et/ou impôts nouveaux applicables ainsi qu'en cas de variation (à la hausse ou à la baisse) des charges et/ou taxes et/ou des impôts existants à la date de l'établissement du Contrat.

12. Responsabilité – Pénalités – Causes exonératoires

12-1 – Responsabilité

La responsabilité du Prestataire à l'égard du Client, liée à l'inexécution de ses obligations contractuelles, ne peut être recherchée au-delà du plafond de pénalités prévu à de l'article 12-2



qu'en cas de faute commise dans, ou à l'occasion de l'exécution des Prestations mises à sa charge au titre du Contrat.

Dans ce cas, le Client doit prouver que cette faute est imputable au Prestataire et justifier des préjudices subis et du fait que ceux-ci constituent une suite immédiate et directe de la faute du Prestataire.

Dans cette hypothèse, le plafond de responsabilité du Prestataire est fixé à [...] euros (... €) par événement dommageable et par an, pour l'ensemble des dommages matériels et immatériels.

Par ailleurs, le Prestataire est dispensé de couvrir les préjudices que le Client aurait pu raisonnablement écarter ou limiter dans leur étendue, par un comportement diligent.

Le Client renonce à recours contre le Prestataire et ses assureurs au-delà de ces plafonds en nature et montant, et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation à recours.

12-2 – Pénalités

En cas de retard dans l'achèvement du programme de travaux de performance énergétique ou de non levée des réserves majeures dûment notifiées lors de la réception, le Client, sur simple constat du non-respect de la date contractuellement prévue, peut appliquer une pénalité de XX € par jour de retard à l'issue d'un délai de carence de deux jours ouvrables et dans la limite d'un plafond de XX % du montant global hors taxes des travaux.

En cas de non-respect par le Prestataire à ses obligations contractuelles ayant pour conséquence une interruption d'au moins XX heures ou une insuffisance (écart de XX % pendant au moins XX heures) de chauffage des locaux ou de fourniture de l'eau chaude sanitaire, le Client pourra appliquer une pénalité forfaitaire libératoire de XXX € par jour dans la limite d'un plafond de XX.

Les pénalités prévues au présent article sont forfaitaires, libératoires et non cumulables pour une même cause (dans un tel cas, seule la pénalité la plus élevée est applicable).

En particulier en cas de retard ou non-respect de ses obligations contractuelles par le Prestataire ayant une conséquence sur le non-respect des garanties de performance énergétique, le paiement par le Prestataire du malus pour non-performance est exclusif de toute application de pénalités qui pourraient être dues au titre du présent article.

12-3 – Causes exonératoires

Constituent des causes exonératoires de la responsabilité du Prestataire, écartant l'application des pénalités contractuelles, du malus et d'autres sanctions (résiliation anticipée) les cas énumérés ci-après :

- Force majeure.
- Tous les événements, obligations législatives, réglementaires, mesures prises par les pouvoirs publics, liés ou résultant d'une maladie atteignant la population et/ou de ses évolutions/mutations échappant au contrôle des Parties dont les effets font peser des contraintes non prévues sur l'exécution des obligations du Prestataire.



- Défaillance des réseaux de transport et/ou de distribution d'énergie et/ou de fourniture (si le gaz est acheté au tarif dérégulé).
- Fait d'un tiers (notamment le vandalisme).
- Défaut d'approvisionnement indépendant de la volonté des Parties, par exemple en cas d'indisponibilité de pièces de rechange sur le marché vendu à des conditions excessivement onéreuses (5 % en plus du coût prévisible).
- Fait ou Faute du Client :
 - Intervention du Client ou d'un tiers autorisé par ce dernier ayant pour conséquence de dégrader les conditions d'exécution du contrat par le Prestataire ou d'affecter ses obligations de performance.
 - Non-respect par le Client des caractéristiques d'organisation et des conditions d'exécution des Prestations qui lui incombent aux termes du présent Contrat.
- Vice ou défaillance du bâtiment ou des installations relevant des garanties contractuelles ou responsabilités légales des constructeurs ou fournisseurs du Client, autres que le Prestataire
- Dommages atteignant le bâtiment ou les installations et non imputables au Prestataire
- Impossibilité de travailler sur le site du Client pour des raisons de sécurité des biens et/ou des personnes.

En cas de survenance d'un des cas sus visés, les Parties arrêtent d'un commun accord les modalités technique et financières permettant la reprise ou l'adaptation des prestations contractuelles. Les conséquences de la survenance d'un cas visé ci-après ne sont pas à la charge ni aux frais du Prestataire.

13. Durée du contrat

Le présent Contrat prend effet au « *date* » pour une durée de « *X années* ».
Il expirera donc le « *date* ».

14. Résiliation anticipée

En cas de manquement avéré, au sens des dispositions du présent article par la Partie A à l'une de ses obligations contractuelles et sur constat par la Partie B qu'il n' a pas été remédié à ce manquement dans le délai de **trente jours calendaires** à compter de la réception par la Partie A d'une mise en demeure notifiée par courrier R/AR , la Partie B pourra constater la résiliation unilatérale du présent contrat survenue de plein droit au lendemain de ce trentième jour, aux torts de la Partie A ; cette rupture unilatérale entraînant la possibilité de réclamer à la Partie A tous dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, sous réserve des dispositions de l'article 12.

Les différents cas de résiliation anticipée portent sur des manquements avérés à des obligations contractuelles substantielles non corrigés :

- pour le Prestataire : manquement à une obligation de prudence ou de sécurité sur site, non atteinte de la performance pendant plus de XX mois sans mesure de remédiation ou encore atteinte du plafond de pénalités au cours de deux années consécutives.
- pour le Client : empêchement d'accès au site, mise en danger du personnel du Prestataire, retard ou défaut de paiement pendant plus de XX mois consécutifs. L'indemnité de résiliation due au Prestataire inclut, le cas échéant, la valeur non-amortie des investissements réalisés au titre des APE.



En cas de résiliation anticipée les installations et équipements exploités seront remis au Client par le Prestataire en leur état constaté au jour de notification de la mise en demeure.

15. Garantie de bon fonctionnement et remise des installations en fin de contrat

Avant le commencement de l'exécution des APE par le Prestataire, l'inventaire des installations qui lui sont confiées est établi par procès-verbal de prise en charge, dressé contradictoirement avec le Client. Ce procès-verbal est annexé au contrat (**annexe 12**).

3 à 6 mois avant le terme normal du contrat, les Parties dressent un bilan des installations de chauffage et/ou de climatisation, afin de déterminer les éventuels travaux à exécuter par le Prestataire sur les matériels qui ne seraient pas en état normal d'entretien et de fonctionnement, compte tenu des obligations prescrites dans le Contrat et de la vétusté résultant de l'usage des équipements en cause. En cas de désaccord entre les Parties, il sera fait application de l'article 16.

Les biens, équipements et ouvrages inclus dans le périmètre du contrat doivent être remis au Client en état normal d'entretien et de fonctionnement, compte tenu des obligations prescrites dans le Contrat et de la vétusté résultant de l'usage des équipements en cause.

16. Règlement des litiges

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat sera, à défaut de résolution amiable expressément formalisée dans un délai de quarante-cinq jours calendaires suivant la demande de conciliation faite par l'une des Parties et notifiée à l'autre par courrier R/AR, soumis au tribunal de XXX qui reçoit attribution exclusive de compétence y compris en cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs.

17. Adaptation du Contrat

Afin de maintenir l'équilibre économique et financier du Contrat du fait de l'évolution des conditions ayant servi de base à sa conclusion, le dit Contrat peut faire l'objet d'un réajustement en cas de :

- variation des paramètres ayant servi de base à la détermination de la Situation de Référence ;
- modification du bâtiment, des installations ou de leurs caractéristiques techniques, ou adjonction d'équipements nouveaux décidée par le Client ou résultant d'instructions officielles ou de dispositions législatives ou réglementaires nouvelles par rapport à celles en vigueur au jour de la signature du Contrat ;
- changement de législation ou de réglementation par-rapport aux dispositions en vigueur au jour de la signature du Contrat ayant un impact sur les conditions d'exécution des obligations des Parties.

La survenance de l'un ou plusieurs de ces cas est notifiée par l'une ou l'autre des Parties à l'autre Partie, par courrier recommandé avec avis de réception.



SNEC

La proposition d'adaptation du Contrat est communiquée par écrit par le Prestataire au Client dans un délai convenu entre les Parties.

Fait à [...], le [...]

En deux exemplaires originaux

[Signature manuscrite, indication de la date, des prénoms/nom/qualité des signataires et apposition du cachet commercial]

Liste des annexes

Les annexes ont pleine et entière valeur contractuelle sans hiérarchie entre elles ni avec les autres stipulations contractuelles. Elles garantissent la transparence des modalités contractuelles conformément au code de conduite européen sur les CPE.

Annexe 1 : Description de la Situation de Référence

Annexe 2 : Liste limitative des cas de révision de la Situation de Référence et modalités

Annexe 3 : Méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Annexe 4 : Liste et échéancier des Actions de Performance Energétique (APE) prévues au contrat

Annexe 5 : Liste et description des prestations et travaux non énergétiques

Annexe 6 : Méthodologie de mesures et de vérifications

Annexe 7 : Définition du seuil de neutralité pour les Bonus/Malus

Annexe 8 : Définition du prix de l'énergie de référence

Annexe 9 : Modalité de gestion des CEE et/ou des aides publiques

Annexe 10 : Modèle de PV de réception des travaux

Annexe 11 : Modèle de Reporting annuel

Annexe 12 : Modèle de procès-verbal de remise des installations en fin de contrat

Annexe 1

Situation de Référence

Elle est caractérisée par les informations sur le(s) bâtiment(s) et comporte notamment :

- Description du (des) bâtiment(s)
- Gouvernance du (des) bâtiment(s)
- Part de bailleurs et d'occupants
- Résidences principales et secondaires
- Typologie des surfaces, logements et autres lots (commerces par exemple)
- Surfaces totales
- Conditions d'usage des bâtiments, type d'utilisation, durée d'utilisation
- Mode de production du chauffage, énergie
- Mode de production de climatisation, énergie
- Mode de production de l'eau chaude, énergie
- Consommations primaire et finale d'énergie pour chacun des usages (*cf. ci-après*) et description des moyens utilisés pour mesurer la consommation réelle
- Evolution de la consommation sur les 3 dernières années ou sur à minima 1 à 2 années représentatives
- Dépenses correspondantes
- Confort thermique servi et ressenti
- Mode d'utilisation et de gestion des équipements
- Travaux réalisés, en cours et prévus
- Toute information utile décrivant la situation du Client, des occupants,

La consommation d'énergie réelle (primaire et finale) de référence est calculée de la façon suivante :

- Moyenne de la consommation sur les dernières 3 années ou sur à minima 1 à 2 années représentatives.
- La situation de référence peut être déterminée à partir d'un audit énergétique déjà réalisé, à condition d'avoir vérifié préalablement et attentivement la pertinence de cet audit.
- Les conditions d'établissements de la consommation de référence sont précisées et notamment :
 - Les DJC de référence
 - Les DJF de référence
 - La consommation d'ECS en m³/an de référence

Annexe 2

Liste limitative des cas de révision de la Situation de Référence et modalités

Cette annexe détaille les cas de révision de la Situation de Référence et précise les modalités à appliquer en cas d'application de cette révision.

Cette révision est à distinguer des cas d'ajustement de la cible de consommation énergétique liés aux variations annuelles de températures et d'intensité d'usage du bâtiment.

Dans le cas présent, la révision résulte d'une évolution manifeste de la Situation de Référence définie contractuellement et peut nécessiter la mise en place d'un **Dossier technique pour définir les modalités de révision et la nouvelle cible de consommation à atteindre.**

Dans le cas d'une simple **variation du niveau de service**, les modalités de révision ci-dessous s'appliquent :

- Formule de révision pour le chauffage :

$$CH_{cible} = CH_{cible,ant} * (1 + j * d / DJC (T_{base,ref}))$$

Avec :

CH_{cible} [kWh] : consommation énergétique cible ajusté pour l'usage Chauffage en fonction de la température ambiante ;

CH_{cible,ant} [kWh] : consommation énergétique cible pour l'usage chauffage dans les conditions de référence ;

j [jours] : le nombre de jours avec variation de la température ambiante ;

d [°C] : delta entre la température ambiante et la température de référence ;

DJC (T_{base,ref}) [°C.jour] : degré-jour de chauffe dans les conditions de référence.

- Formule de révision pour l'ECS :

$$CEC_{cible} = CEC_{cible,ref} * (1 + j * x * ((T_{prod} - 15) / (T_{prod,ref} - 15)))$$

Avec :

CECS cible [kWh] : consommation énergétique cible ajusté pour l'usage ECS en fonction de la température de production de l'eau chaude sanitaire

CECS cible,ref [kWh] : consommation énergétique cible pour l'usage ECS dans les conditions de référence ;

j [jours] : le nombre de jours avec une variation de la température de production de l'ECS

T_{prod} [°C] : nouvelle température de production de l'ECS

T_{prod,ref} [°C] : température de production de l'ECS dans les conditions de référence.

Annexe 3

Méthode de calcul des émissions de GES

Cette annexe présente la méthode de calcul utilisée pour déterminer les émissions de GES comptabilisées dans l'objectif contractuel en matière d'émission de GES.

La comptabilisation peut intégrer les émissions directement liées aux consommations énergétiques et les émissions liées aux fuites de fluide frigorigène.

Concernant les émissions directement liées aux consommations énergétiques, le calcul de réduction des émissions de gaz à effet de serre s'appuiera sur les facteurs d'émissions des différentes énergies pour chacun de leurs usages de la base carbone de l'ADEME : <https://www.bilans-ges.ademe.fr/>

Dans le cadre des surfaces tertiaires de plus de 1000m² soumises assujetties aux obligations du décret tertiaire, le tableau des facteurs d'émissions ci-dessous s'appliquent :

Type d'énergie par kWh EF PCI	Equivalent CO ₂ par kilowattheure d'énergie finale en PCI
Électricité (hors autoconsommation) tous usages confondus	0,064
Gaz méthane (naturel) issu des réseaux	0,227
Gaz butane	0,272
Gaz propane	0,272
Fioul domestique	0,324
Charbon (anthracite)	0,385
Bois, biomasse - Plaquettes d'industrie (10-15 % humidité)	0,024

Bois, biomasse - Plaquettes forestières (25% humidité)	0,024
Bois, biomasse - Granulés (pellets) ou briquettes (8 % humidité)	0,03
Bois, biomasse - Buche (20 % humidité)	0,03
Autres combustibles fossiles	0,324

Pour les réseaux de chaleur ou de froid, pour lesquels la dispersion du contenu CO2 est importante, la valeur à retenir est précisée à l'annexe 7 de l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Annexe 4

Liste et échéancier des Actions de Performance Énergétique (APE) prévues au contrat

Cette annexe présente un programme d'actions de performance énergétique définies dans l'optique d'atteindre l'objectif de performance énergétique et éventuellement en matière d'émission de GES.

Le programme est complété par un échéancier de mise en place des différentes actions.

Annexe 5

Liste et description des prestations et travaux non énergétiques

Cette annexe dresse une liste des prestations et travaux qui viennent compléter le programme d'Actions de Performance Énergétique défini à l'annexe 4.

Ces prestations peuvent couvrir l'ensemble des modifications envisagées sur le(s) bâtiment(s), les mises aux normes et toutes autres opérations que le Client souhaitera ajouter dans le contrat.

Annexe 6

Méthodologie de mesures et de vérifications

Cette annexe détaille la méthode mise en place pour mesurer et vérifier la performance énergétique du bâtiment et des différents usages concernés par l'engagement contractuel.

Cette Méthodologie peut s'appuyer sur le protocole IPMVP qui constitue la référence internationale pour la mesure et la vérification de la performance énergétique.

Les formules d'ajustement précisées dans le contrat à la partie 9 doivent être en adéquation avec la méthodologie proposée.

Annexe 7

Définition du seuil de neutralité pour les Bonus/Malus

Cette annexe précise le seuil de neutralité à utiliser dans le cadre de l'application des Bonus/Malus.

Annexe 8

Définition du prix de l'énergie de référence

Cette annexe précise le prix d'énergie de référence utilisé dans le cadre du contrat pour calculer le bonus ou le malus à appliquer chaque année.

Ce prix d'énergie peut être révisé en fonction d'une référence annuelle du prix de l'énergie concernée.

Dans le cas où les APE intégreraient une substitution énergétique, le prix de référence a considéré est celui de l'énergie consommée à l'année n pour laquelle le calcul du bonus / malus est réalisé.

Annexe 9

Modalité de gestion des CEE et/ou des aides publiques

Cette annexe précise les modalités afférentes aux différents dispositifs de soutien et financement dont peut bénéficier le projet de CPE et qui contribuent à son financement (CEE, MaPrimeRénov', Fonds Chaleur, ...).

En particulier, cette annexe précise la modalité de gestion des Certificats d'Economies d'Energie qui pourrait être généré par l'opération, que ce soit pour la mise en place des APE que pour le Contrat de Performance Energétique en lui-même.

Le CPE bénéficie ainsi d'une bonification spécifique dans le cadre du dispositif des CEE dont les modalités sont précisées à l'article 6 de l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'applications du dispositif des CEE :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030001603/>

Annexe 10

Modèle de PV de réception des travaux

Cette annexe propose un modèle de PV de réception des travaux à utiliser dans le cadre du contrat.

Annexe 11

Modèle de Reporting annuel

Cette annexe propose un modèle de Reporting annuel à utiliser dans le cadre du contrat.



Annexe 12

Modèle de procès-verbal de remise des installations en fin de contrat

Cette annexe propose un modèle de procès-verbal de remise des installations en fin de CPE à utiliser dans le cadre du contrat.