

# Wilhelm Gilliéron

## AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 31 janvier 2023

## Le contrat de performance énergétique : cet outil méconnu et son importance dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments

Le contrat de performance énergétique (ou CPE) est un contrat conclu entre un fournisseur de services énergétiques et un client, par exemple un propriétaire immobilier, par lequel le fournisseur d'énergie s'engage à aménager les installations de production et de distribution d'énergie directement sur le lieu de livraison ou à proximité immédiate.

Il doit être distingué du contrat de fourniture ou de livraison d'énergie, qui consiste à se fournir par exemple en électricité ou gaz auprès d'un distributeur, dont les installations de production sont centralisées et ne se situent pas nécessairement au lieu ou proche du lieu de livraison.

### Le cadre législatif

Jusqu'à récemment, le contexte législatif suisse était peu propice à favoriser les CPE et leur développement sur le marché. En 2014, la Loi fédérale sur l'énergie (LNe) a toutefois été modifiée, avec l'introduction du concept « de la consommation propre » : sont considérées comme telles la consommation de l'énergie produite par le consommateur (auto-consommation) ainsi que la vente d'une telle énergie, pour autant qu'elle soit consommée sur le lieu de production. Ce concept a encore été renforcé en 2018, lors de la révision de la LNe, laquelle permet désormais le regroupement de consommateurs privés qui partagent un même lieu de production (art. 17 LNe).

**L'assainissement des bâtiments**, nouveau cheval de bataille de la Confédération ainsi que des cantons, est désormais encouragé par le biais de différentes subventions. Les cantons sont nombreux à avoir entamé la révision de leurs législations cantonales afin d'obliger les propriétaires à assainir et rénover leurs immeubles, dans un but d'efficacité énergétique (cf. [notre paper du 28 juillet à ce sujet](#)).

Le contracting énergétique est l'un des outils qui permet également d'atteindre ces buts d'assainissement, tout en limitant les investissements pour le propriétaire.

### Les éléments essentiels du CPE

Concrètement, les éléments essentiels du CPE sont les suivants :

- Un contracteur, à savoir une société fournissant des services énergétiques, s'engage à construire et à exploiter une installation de production d'électricité ou de chaleur/froid ;

- Le contracteur doit également assurer la maintenance et l'entretien de cette installation ;
- Il s'engage, à l'aide de cette installation, à fournir au propriétaire une quantité et une qualité d'énergie ;
- L'installation est en principe située sur la parcelle du propriétaire, mais peut également être située à l'extérieur (chauffage à distance) ;
- Le propriétaire s'engage donc à mettre à disposition l'espace pour l'installation et à acheter l'énergie produite à un certain prix et pendant une certaine durée, généralement 10 ans ;
- A l'échéance du contrat, l'installation est en principe cédée au propriétaire gratuitement, mais il existe aussi parfois des CPE qui prévoient le rachat de l'installation à sa valeur résiduelle, ou son démantèlement à charge du constructeur ;

Il est important de signaler que le **propriétaire n'est jamais propriétaire de l'installation** pendant la durée du contrat. Il ne doit donc faire **aucun investissement** en lien avec l'acquisition et l'installation de la source de production d'énergie. Pour un propriétaire privé, cette solution – qui pourrait s'apparenter au leasing d'un véhicule – permet de bénéficier d'une installation moderne, sans investissement de base, mais uniquement avec une répercussion de cet investissement sur le prix de l'énergie achetée et consommée. Il permet également de s'assurer que son bâtiment sera rendu plus performant sur le plan énergétique au moyen de mesures appropriées, qui sont à la charge du constructeur.

Du côté du constructeur, le CPE a pour avantage de lui garantir la vente d'une certaine quantité d'énergie pendant une durée fixe contractuellement établie, de même que l'amortissement de l'investissement qui est lissé sur la durée du CPE, tout en gardant le contrôle de l'entretien et de la maintenance de l'installation. Il peut également s'agir d'une **source de revenus** pour le constructeur, par exemple dans le cas de panneaux solaires dont la production dépasse la consommation du propriétaire. Dans un tel cas, le constructeur conserve le droit de tirer des revenus de la vente de l'énergie ainsi produite.

Les CPE peuvent être appliqués tout autant pour des installations de production d'électricité que pour les réseaux thermiques (chauffage à distance) et les installations de chauffage individuelles.

Lorsque l'immeuble concerné est loué, le propriétaire revend l'énergie en question aux **locataires**, qui l'utilisent. Pour régler la question de l'imputation des frais d'un CPE aux locataires, **l'Ordonnance sur le droit du bail (OBLF) a été modifiée au 1<sup>er</sup> juin 2020**. Le nouvel article 6c OBLF prévoit désormais que le bailleur peut, sous certaines conditions, facturer au titre de frais accessoires les coûts liés à un CPE aux locataires, dans la mesure des économies d'énergie ainsi réalisées. Le but de cette disposition est clairement de favoriser les CPE et partant les mesures d'économie d'énergie, sans pour autant alourdir la charge financière pour les locataires.

Pour un propriétaire, le CPE est donc un moyen d'augmenter la valeur de l'immeuble, tout en s'économisant les frais d'investissement, ce d'autant plus qu'il peut être combiné aux différentes subventions allouées dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments.

## Les outils de planification

La stratégie énergétique développée par la Confédération et les cantons peut être appliquée par le biais de différents dispositifs juridiques, de droit public ou de droit privé.

Dans le canton de Vaud, la Loi cantonale sur l'énergie sera très certainement révisée prochainement, à l'image des modifications récentes intervenues dans le canton de Genève ; il est fort probable que les propriétaires d'immeubles peu efficaces soient contraints, à relativement court terme, à procéder à un assainissement de leurs bâtiments.

Dans ce contexte, la popularité des CPE devrait probablement augmenter, pour autant que les propriétaires soient informés de cet outil juridique. Le propriétaire désirent rénover son immeuble doit faire face à de nombreuses démarches administratives et doit

premièrement vérifier que son projet est conforme aux différentes dispositions communales et cantonales en matière de constructions. Le CPE permet également de déléguer ces vérifications au constructeur, qui assiste le propriétaire dans les démarches juridiques à entreprendre, par exemple pour obtenir un permis de construire pour l'installation d'une pompe à chaleur.

Un propriétaire averti en vaut deux ; en matière de rénovation énergétique, les outils et dispositifs juridiques existants sont souvent méconnus, mais seront également appelés à évoluer rapidement, de sorte qu'il convient de se renseigner au préalable.

[L'équipe de Wilhelm Gilliéron Avocats se tient à votre disposition pour vous accompagner et vous conseiller dans ce cadre.](#)

---

**Source :**

**<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/le-contrat-de-performance-energetique-cet-outil-meconnu-et-sa-n-importance-dans-le-cadre-de-la-renovation-energetique-des-batiments/>**