

# Un nouvel élan pour les contrats de performance énergétique



**Le remplacement des chauffages aux énergies fossiles est un sujet brûlant d'actualité ces derniers temps. Ce que l'on sait moins, c'est que les propriétaires d'immeubles locatifs ont déjà la possibilité, depuis le 1er juin 2020, de facturer aux locataires les coûts de certaines mesures d'économie d'énergie dans le cadre du contrat de performance énergétique ( CPE ), par le biais des frais accessoires.**

Auteurs: Wolfgang Müller et Cosima Trabichet-Castan

Dans le cadre d'un CPE, un prestataire de services s'engage à réduire la consommation d'énergie d'un bien immobilier par des mesures techniques et éventuellement architecturales appropriées. Parmi les mesures d'économie d'énergie possibles, on peut notamment citer l'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que l'automatisation des bâtiments. Le prestataire de services énergétiques garantit alors des économies d'énergie d'une certaine ampleur sur la durée du contrat, ce qui permet ainsi aux propriétaires d'immeubles de mieux planifier leurs coûts énergétiques.

Juridiquement, les frais accessoires peuvent être facturés au locataire séparément et en sus du loyer convenu uniquement si le contrat de bail le prévoit expressément et énumère les frais correspondants individuellement. Certains coûts ne peuvent cependant en aucun cas être qualifiés de frais accessoires pouvant être facturés au locataire au titre de frais de chauffage et de production d'eau chaude. Tel est notamment le cas des dépenses liées à la réparation et au renouvellement des installations ainsi que celles liées aux intérêts et à l'amortissement des installations.

Par le passé, il existait d'importantes incertitudes juridiques quant aux coûts liés aux économies d'énergie que le bailleur pouvait mettre à la charge du locataire au titre de frais accessoires. Par exemple, seule une partie des dépenses effectuées par le bailleur en lien avec la construction et l'exploitation d'une installation de production de chaleur ou de froid pouvait être répercutée sur les locataires. Tel était également le cas du forfait initial, compris dans les redevances mensuelles, que le propriétaire est tenu de payer pour le raccordement ou la contribution pour l'amortissement de

l'installation, laquelle est, le cas échéant, transférée gratuitement au propriétaire à la fin de la durée du contrat. Ces coûts ne correspondaient en effet pas à la définition légale des frais accessoires et ne pouvaient donc pas être répercutés sur les locataires.

En introduisant un nouvel article 6c dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ( OBLF ), le Conseil fédéral a mis fin à cette incertitude. Le bailleur peut ainsi désormais répercuter les coûts générés par un CPE dans le cadre des frais accessoires, pendant une durée limitée à dix ans au maximum. Le législateur a ainsi voulu promouvoir les mesures d'économie d'énergie mises en œuvre par les propriétaires d'immeubles locatifs, lesquelles bénéficient également aux locataires, et pas uniquement en cas de changement de l'installation de chauffage.

Les coûts liés à un CPE que le propriétaire peut mettre à la charge des locataires sont plafonnés au maximum au montant correspondant aux économies d'énergie réalisées, de sorte qu'il ne résulte pas d'augmentation des frais accessoires. Le locataire devrait ainsi être financièrement mieux placé avec cette solution.

En cas de changement de locataire pendant la durée du contrat, le CPE se poursuit en principe et la durée de paiement des coûts y relatifs par le locataire précédent doit être prise en compte dans le calcul de la durée maximale susmentionnée de dix ans.

Il nous semble en outre logique que le propriétaire ne puisse pas déduire fiscalement les coûts du CPE facturés aux locataires dans les charges.

La conclusion d'un CPE en cours de bail peut enfin s'avérer problématique si le contrat de bail ne mentionne pas les frais du CPE comme frais accessoires. En effet et dans pareille hypothèse, le bailleur doit communiquer et justifier l'introduction de ces nouveaux frais accessoires au moins dix jours avant le début du délai de résiliation au moyen d'une formule agréée par le canton, ceci conformément à l'article 269d alinéa 3 du Code des obligations. Dans la mesure où une telle façon de faire ne paraît guère praticable s'agissant de baux commerciaux d'une durée fixe de 5 ou 10 ans, nous recommandons dans ces cas de figure de tenter de trouver une solution consensuelle.



Genève

Cosima Trabichet-Castan, Partner  
T +41 58 552 01 00  
cosima.trabichet-castan@  
mll-legal.com



Zurich

Dr. Wolfgang Müller MBA, Partner  
T +41 58 552 05 70  
wolfgang.muller@mll-legal.com



Autres contributions sur la  
stratégie énergétique 2050

**Contact**  
MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG  
65 rue du Rhône  
1211 Genève 3  
www.mll-legal.com

