



U Contrat de performance énergétique NE ENTRÉE EN VIGUEUR DISCRÈTE!

C'est le 29 avril dernier, en pleine période de pandémie, à l'heure où les yeux de la population étaient braqués sur les chiffres de contamination révélés, jour après jour, par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) que le Conseil fédéral a approuvé une modification de l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF), en y insérant une disposition entièrement consacrée au «contrat de performance énergétique» (CPE).

Le rapport explicatif indique que l'article 6c OBLF déploierait ses effets à partir du 1^{er} juin 2020, «la fin d'une période de chauffage étant un moment propice pour mettre en œuvre des mesures d'économies d'énergie convenues avec un prestataire dans le cadre d'un CPE».

Le texte entré en vigueur est quasiment identique à celui présenté lors de la procédure de consultation à laquelle a participé le Fédération romande immobilière (FRI), exprimant une position critique à maints égards.

EN BREF

Le CPE est un contrat en vertu duquel une société fournissant des services énergétiques s'engage vis-à-vis d'un propriétaire à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment par des mesures techniques appropriées et, si nécessaire, structurelles.

Le nouvel article 6c OBLF – qui s'applique tant aux baux commerciaux qu'aux locaux d'habitation – permet de répercuter sur le locataire, à certaines conditions, les coûts afférents au CPE, sous la forme de frais accessoires, sur une durée maximale de 10 ans et dans la limite de l'économie énergétique effectivement réalisée.

L'ARTICLE 6C OBLF PAR LE MENU

L'article 6c OBLF ne s'applique que si un contrat de performance énergétique a été conclu entre le bailleur et un prestataire, dont l'obligation contractuelle

consiste précisément à rendre le bâtiment plus performant sur le plan énergétique au moyen de mesures appropriées.

L'alinéa 2 de la disposition liste, de manière non exhaustive, les mesures envisageables. Elles vont de mesures simples, susceptibles d'optimiser le



fonctionnement d'installations existantes telles que le chauffage, la ventilation, la climatisation, voire l'automatisation, à des mesures d'instruction dispensées tant aux habitants de l'immeuble qu'au concierge ou autre personnel spécialisé.

Les mesures envisagées peuvent être plus coûteuses et prendre, par exemple, la forme d'un remplacement d'équipements, d'installations ou de luminaires, voire d'une amélioration de l'enveloppe du bâtiment.

Le cœur de la problématique «CPE» se trouve à l'alinéa 3! On y lit que les coûts inhérents au contrat – honoraires, coûts des mesures de formation, de contrôle, d'optimisation et de rempla-

cement des installations – peuvent être mis à charge des locataires, en tant que frais accessoires, sur une période maximale de dix ans, correspondant, selon le rapport explicatif de l'Office fédéral du logement (OFL), à la durée usuelle de tels contrats.

Une telle mise à charge des locataires implique que les baux signés à l'avenir devront indiquer, de façon claire et précise, les frais liés au CPE en tant que frais accessoires. L'introduction de tels frais dans des baux de locataires en place nécessite, quant à elle, l'usage d'une formule officielle dite de «nouvelles prétentions» permettant de notifier, conformément à la loi et de manière unilatérale, ces frais accessoires supplémentaires.

L'alinéa 4 porte assurément en lui le germe de litiges à venir, dès lors qu'il mentionne que *«le montant facturé annuellement ne peut pas être supérieur aux économies de coûts énergétiques que le locataire a réalisées grâce au contrat de performance énergétique pendant la période de décompte correspondante»*. De rudes batailles d'experts sont ainsi à prévoir, pour démontrer, au fil des exercices, la réelle économie apportée par les mesures prises, sur recommandation du prestataire de services.

Et l'alinéa 5 d'apporter son lot d'incertitude et de subjectivité en précisant que *«les conditions météorologiques sont prises en considération dans le calcul de l'économie réalisée»*. Enfin, l'alinéa 6 – le dernier – oblige le bailleur à déduire les aides étatiques reçues à

des fins d'améliorations énergétiques du montant facturé au locataire, en ces termes: *«à raison de la part correspondant à une année moyennant une répartition uniforme sur toute la durée du contrat de performance énergétique»*. Il convient, en d'autres termes, de répartir le montant de l'aide sur la durée du contrat.

UN DILEMME CORNÉLIEN

Jusqu'ici, le bailleur procédant à des mesures d'amélioration énergétique avait la faculté de tenir compte de ses investissements à plus-value pour augmenter le loyer, selon une méthode éprouvée, résultant d'une jurisprudence ancienne – et maintes fois confirmée – du Tribunal fédéral.

L'application de l'article 14 al. 1 à 4 OBLF permet ainsi au bailleur de rentabiliser son investissement par le biais d'une augmentation de loyer, selon la méthode dite «Fracheboud», sans toucher aux frais accessoires à charge du locataire.

L'entrée en vigueur de l'article 6c OBLF ne remet nullement en cause l'article précité, les deux systèmes coexistant dorénavant, ce qui permet au bailleur de faire le choix, en cas d'améliorations énergétiques de son bâtiment, entre une augmentation du loyer ou une prise en charge par le locataire des frais liés à des améliorations énergétiques, en tant que frais accessoires, lorsque le contrat de bail le prévoit expressément. L'avenir nous dira si ce nouveau système sera considéré par les acteurs comme une «usine à gaz» délicate à appréhender ou, au contraire, comme une solution susceptible d'être profitable, tant au bailleur qu'au locataire et, au final, à la cause climatique.

LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

Dans son rapport explicatif, l'Office fédéral du logement, chiffres à l'appui, tente de démontrer la pertinence du système de l'article 6c OBLF. Une démonstration selon laquelle les deux parties au bail auraient à se féliciter de



De rudes batailles d'experts auront sans doute lieu autour du contrat de performance énergétique.

© Shutterstock

LE COIN DU BAILLEUR

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

	Frais de remplacement	Rétribution du prestataire de services	Frais du bailleur	Adaptation annuelle de loyer	Economie annuelle des coûts de l'énergie	Frais accessoires
Pompe à chaleur sans CPE	125 000.-	–	62 500.-	4125.-	35 000.-	65 000.- (100 000.- – 35 000.-)
Pompe à chaleur avec CPE	125 000.-	50 000.-	0.-	0.-	40 000.-	82 000.- (100 000.- – 40 000.- + 22 000.-)

cette nouvelle possibilité, sans parler du prestataire de services lui-même qui voit certainement d'un bon œil cette opportunité de réaliser de bonnes affaires... aux frais des locataires.

Ne faut-il pas se méfier des montages dans lesquels tout le monde sortirait gagnant? A vous de vous forger votre propre opinion... voyez plutôt!

Exemple (tiré du rapport explicatif de l'OFL):

En remplacement du chauffage à mazout, le bailleur envisage l'installation d'une pompe à chaleur dont la durée d'amortissement est de 20 ans. Le coût s'élève à 125 000 fr. Un CPE est conclu pour une période de 8 ans.

Le montant dû annuellement au prestataire de service, à charge du locataire en tant que frais accessoire, se monte à 22 000 fr. et comprend les honoraires, l'amortissement de l'installation ainsi que les frais annuels.

La partie teintée en rose montre la situation d'un investissement «sans CPE».

Les frais de remplacement de l'installation se montent à 125 000 fr. La moitié de cette somme constituant de l'entretien, à charge du bailleur, seul l'investissement de 62 500 fr. permet une augmentation de loyer annuelle de 4125 fr., au sens de l'article 14 al. 3 OBLF.

L'économie énergétique est estimée à 35 000 fr. par année, impliquant un montant de frais accessoires baissant de 100 000 fr. à 65 000 fr.

La partie teintée en bleu montre la situation d'un investissement «avec CPE».

Les frais de remplacement de l'installation sont identiques. La rétribution globale du prestataire se monte à 50 000 fr., soit 6250 fr. par année, compte tenu d'un contrat sur 8 ans.

Le bailleur n'a aucun frais direct et le loyer reste inchangé.

L'économie énergétique est estimée annuellement à 40 000 fr., impliquant un montant de frais accessoires passant de 100 000 fr. à 60 000 fr., mon-

tant auquel il convient d'ajouter la part annuelle de frais accessoires supplémentaires liée au CPE de 22 000 fr., soit globalement 82 000 fr.

Compte tenu d'une durée d'amortissement de l'installation de 20 ans, l'OFL aboutit au constat chiffré suivant (*voir tableau en bas de page*):

Ce dernier tableau arrive au constat que l'ensemble des acteurs peuvent se féliciter de la conclusion du contrat de performance énergétique, à commencer bien sûr par le prestataire de services. Le bailleur et le locataire ne sont pas en reste, puisque sur le long terme, la qualité énergétique du bâtiment en sort grandie et les économies d'énergie s'en trouvent renforcées, au bénéfice de l'un comme de l'autre!

Alors... convaincus? Pensez-vous que cette démonstration chiffrée est fiable et se vérifiera dans le temps ou, au contraire, estimez-vous que ces chiffres sont juste alignés telles des «noix sur un bâton» et formulés par des experts confinés et éloignés du terrain? Difficile pour l'heure de trancher! •

	Economie des coûts de l'énergie	Coûts du bailleur	Economie pour les locataires	CA du prestataire de services
Pompe à chaleur sans CPE	-700 000.- (20 x -35 000.-)	62 500.-	-617 500.- (-700 000.- + [20 x 4125.-])	–
Pompe à chaleur avec CPE	-800 000.- (20 x -40 000.-)	0.-	-624 000.- (-800 000.- + [8 x 22 000.-])	50 000.-