



Conditions Générales

Relatives au Contrat d'Optimisation Energétique (COE)

1 Définitions

1.1 Dans les Conditions Générales et le Contrat d'Optimisation Energétique, les mots et expressions suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après, à savoir :

Avenant I : désigne le premier avenant au contrat de maintenance que le Client doit contracter avec son Installateur chauffagiste selon la décision de la Note de visite (Annexe B). L'Avenant I dure entre 33 mois et 45 mois.

Avenant II : désigne le second avenant au contrat de maintenance que le Client doit contracter avec son Installateur chauffagiste à la fin de l'Avenant I (Annexe B). L'Avenant II dure 36 mois.

Bâtiment : ensemble architectural, comprenant une ou plusieurs allées, connectées à la même production de chaleur (chaufferie et/ou sous-station) appartenant au Client et couvert par le COE.

Bilan de performance : désigne les rapports remis annuellement par SIG au Client qui font état des EEréelles et des Gains financiers.

Contrat ou COE : désigne le Contrat d'Optimisation Energétique et ses annexes dont les Conditions Générales font parties intégrantes.

Contrat de maintenance : désigne le contrat de maintenance et/ou d'entretien de l'installation technique de chauffage que le Client a avec son Installateur chauffagiste.

Coût total du Projet : représente les frais relatifs au Projet selon la définition donnée à l'Article 7 et à l'Article 8 des Conditions Générales.

Date de commencement : est la date d'entrée en vigueur de l'Avenant I (Annexe B).

Economies d'énergie ou EEréelles : désigne la quantité d'énergie non consommée grâce à l'action des MEE.

Economies d'équivalent CO₂ : correspondent aux émissions d'équivalent CO₂ évitées par l'action des MEE.

Gains financiers : désigne la conversion des EEréelles en valeur monétaire. Cette conversion se fait sur la base d'un tarif de l'énergie annuel moyen.

Installateur chauffagiste : désigne l'installateur chauffagiste qui contracte les Avenants au contrat de maintenance (Annexe B).

Mesures d'efficacité énergétique (MEE) : désigne les actions de réglages des installations techniques de production et/ ou de distribution de chaleur du Bâtiment réalisées dans le cadre du Projet afin de générer des économies d'énergies.

Note de visite : désigne la note rédigée par l'Organe de suivi lors de la visite en chaufferie du Bâtiment.

Projet : désigne l'ensemble des prestations comprises dans le cadre du COE.

Signature énergétique de référence : définit la consommation d'énergie du bâtiment en fonction de facteurs extérieurs (p. ex. la température extérieure) avant le début du contrat (ou en absence des MEE) (cf. Annexe A).

2 Objet des conditions générales

2.1 Les présentes Conditions Générales régissent les relations contractuelles établies entre SIG et le Client par le Contrat d'Optimisation Energétique (ci-après le « Contrat » ou « COE ») visant à réduire la consommation énergétique du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire du Bâtiment du Client.

Critères d'éligibilité des Bâtiments

2.2 Les trois conditions cumulatives ci-dessous doivent être réalisées pour pouvoir faire l'objet d'un Contrat :

- le Bâtiment doit être sis sur le Canton de Genève ;
- le cumul des Gains financiers sur la durée du Projet (défini à l'Article 6 du Contrat) doit être supérieur au cumul des dépenses de SIG (défini à l'Article 7 des Conditions Générales) majoré de 20 % (dépenses totales de SIG *120 %) ;
- le Client ne doit pas avoir valorisé, dans un autre programme ou de quelque manière que ce soit, les économies d'équivalent CO₂ en rapport avec le Bâtiment.

3 Organe de suivi

3.1 SIG est en droit de sous-traiter tout ou partie des prestations fournies dans le cadre du Contrat à un Organe de suivi de son choix.

3.2 SIG est en droit de changer d'Organe de suivi en cours de Contrat. Dans ce cas, SIG communique par écrit au Client les coordonnées du nouvel Organe de suivi dans les 30 jours ouvrés suivant sa prise de fonction.

4 Obligations générales de SIG

4.1 SIG est responsable de la bonne exécution des prestations définies dans le Contrat. Elle veillera à ce que son personnel et l'Organe de suivi s'acquittent de leurs obligations avec la diligence, la compétence et l'assiduité requises.

4.2 SIG ou l'Organe de suivi ne peut pas être tenu responsable de la non-atteinte des objectifs d'économies d'énergie mentionnés dans les Avenants.

5 Obligations générales du Client

5.1 Le Client garantit que l'installation de chauffage (production et distribution) est en bon état de fonctionnement à la Date de commencement, sous réserve des déficiences signalées, par écrit, à SIG préalablement à la signature du Contrat.

5.2 En cas de changement de l'Installateur chauffagiste durant la période contractuelle, que ce soit à l'initiative du Client ou selon les recommandations de SIG et/ou de l'Organe de suivi, le Client s'engage à contracter un nouvel Avenant I ou Avenant II avec un autre Installateur chauffagiste certifié pour, au minimum, la durée restante du Contrat (Annexe B).

5.3 A l'échéance du Contrat, le Client s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour :

- reconduire l'Avenant II défini dans l'Annexe B pour une période de 4 ans ou jusqu'au renouvellement de l'installation de chauffage ;
- communiquer les Bilans de performance annuels, par écrit à SIG, ou pour en autoriser l'accès ;
- faire bénéficier les locataires des Gains financiers issus des EEréelles.

6 Propriété des Economies CO₂

6.1 SIG détient la propriété entière et exclusive de la totalité des économies d'équivalent CO₂ générées ou prévues par les MEE dans les limites du périmètre défini à l'Annexe A pendant une période de 10 (dix) ans.

6.2 Le Client s'engage à :

- céder gratuitement et exclusivement à SIG la totalité des économies d'équivalent CO₂ générées ou prévues par les MEE ;
- ne pas valoriser, de quelque manière que ce soit, les économies d'équivalent CO₂ générées ou prévues par les MEE.

6.3 Le Client autorise SIG à fournir les Bilans de performance et une copie du Contrat à un organisme vérificateur externe dans le but d'auditer le bien-fondé des économies d'équivalent CO₂ générées par les MEE. En cas de besoin, le Client autorise SIG et l'organisme vérificateur à effectuer une visite du Bâtiment. Cette visite sera organisée par SIG conjointement avec le Client.

7 Coût total du projet

7.1 Le Coût total du Projet pour l'ensemble des MEE pendant la durée contractuelle comprend :

- les prestations de l'Installateur chauffagiste, telles que définies dans les Avenants (Annexe B), pour la réalisation des MEE ;
- les prestations de l'Organe de suivi.

Les coûts liés à la lettre a. sont fixés selon un forfait par Bâtiment sujet à un Bonus/ Malus calculé selon la performance énergétique atteinte.

Les coûts liés à la lettre b. sont fixés selon un forfait fixe par Bâtiment.

7.2 SIG garantit que la rémunération versée par le Client à SIG par le Contrat ne sera pas supérieure à la somme des dépenses liées à l'Installateur chauffagiste et à l'Organe de suivi pendant toute la durée contractuelle.

8 Facturation & modalité de paiement

Rémunération de l'Installateur chauffagiste

8.1 SIG s'engage à rémunérer l'Installateur chauffagiste pour les prestations effectuées en faveur du Client sur la base des Avenants.

Facturation de SIG

8.2 SIG envoie au Client, annuellement et pendant toute la période contractuelle, une facture équivalente, au maximum, aux Gains financiers générés par les MEE durant l'année écoulée. Les dates de facturation seront choisies de sorte à coïncider avec les décomptes annuels de charges.

Conditions financières & Modalités de paiement

8.3 Les Parties s'engagent à payer l'intégralité des factures (Articles 8.1 et 8.2 des Conditions Générales) dans un délai de trente (30) jours dès réception. Tout retard dans le paiement d'un montant dû par une Partie envers l'autre Partie, en vertu du Contrat, donnera lieu à un intérêt de retard en faveur de la Partie lésée au taux de 4 % l'an courant dès l'échéance du montant concerné.

8.4 Les factures sont envoyées 30 jours après les dates mentionnées à l'Article 2 II b dans le Contrat.

8.5 Tout solde non amorti du Coût total du Projet à l'échéance du Contrat sera présumé être à la charge de SIG.

8.6 Les Parties peuvent convenir qu'un pourcentage des Gains financiers revienne aux locataires. Le montant du pourcentage est soumis aux restrictions suivantes :

- le montant n'est applicable qu'à partir de l'année 2 du Contrat (année suivant la deuxième période de chauffe) ;
- un calcul de rentabilité sera effectué pour assurer que le bilan financier sur le Bâtiment du Client ne soit pas négatif¹.

¹ Le cumul des Gains financiers sur la durée du Projet doit être supérieur au cumul des charges du Client assumées par SIG majoré de 20% (dépenses totales de SIG *120%).

9 Compensation des frais exceptionnels

- 9.1 Si, pendant ou après l'implantation des MEE, SIG subit des pertes ou que les Gains financiers projetés ne se matérialisent pas en raison des circonstances identifiées à l'Article 9.2 des Conditions Générales, les Parties s'engagent à négocier afin de compenser lesdites pertes financières ou manque à gagner sur les économies d'énergies en appliquant un ou plusieurs des mécanismes suivants:
- a allongement proportionnel de la période contractuelle de manière à compenser lesdites pertes financières, ou manque à gagner;
 - b ajustement de façon provisoire ou permanente de la Signature énergétique de référence (cf. Annexe A) pour compenser intégralement lesdites pertes financières, ou manque à gagner; les frais liés à l'ajustement peuvent être à la charge du Client (montant maximum de 1000.- CHF HT); et
 - c toute autre mesure compensatoire convenue et acceptée formellement par les deux Parties.
- 9.2 Les circonstances, en raison desquelles un des mécanismes prévus à l'Article 9.1 des Conditions Générales peut s'appliquer, sont les suivantes:
- a la mise en conformité des MEE à de nouvelles prescriptions légales ou réglementaires modifiant de plus ou moins 20 % les EÉréelles générées par les MEE;
 - b des travaux d'assainissement énergétique, ou autres travaux, appliqués au Bâtiment du Client effectués pendant la durée du Contrat, sur décision du Client, et qui auraient un impact de plus ou moins 20 % sur les EÉréelles du Projet et/ou 20 % sur la consommation de combustible du Bâtiment; et
 - c dans le cas d'une baisse substantielle du prix d'approvisionnement du Client en énergie, impliquant un manque à gagner pour SIG. Par baisse substantielle, SIG entend un abaissement du tarif de l'énergie (exprimé en [CHF/kWh]), utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, de 20 % ou plus du tarif en vigueur à la signature du Contrat.

10 Propriété des documents

- 10.1 Toute la documentation produite dans le cadre du Contrat (évaluation qualitative des EÉréelles, Situation de référence, Bilan de performance) est la propriété de SIG jusqu'à la fin du Contrat. La propriété en sera transférée au Client dans les 30 jours ouvrables suivant la fin du Contrat.
- 10.2 Dans tous les cas, SIG gardera un droit d'usage sur ces documents pendant une durée de 10 ans à compter de la date de signature du Contrat.

11 Changement de propriétaire ou de régie

- 11.1 Tout changement de propriétaire ou division de propriété du Bâtiment du Client ou du terrain sur lequel le Bâtiment concerné est construit ou tout autre changement ayant un effet sur les droits et obligations des Parties au Contrat doit être signalé par écrit par le Client à SIG avant la matérialisation de ce changement.
- 11.2 Le Client s'engage à tout mettre en œuvre pour faire accepter, à son successeur, tous les droits et obligations qui lui incombent en vertu du Contrat.
- 11.3 Dans l'hypothèse où le nouveau propriétaire du Bâtiment concerné ne souhaitait pas reprendre les droits et obligations du Contrat, chaque Partie sera en droit de résilier le Contrat avec effet immédiat. Le Client sera redevable envers SIG de l'indemnité prévue à l'Article 12.2 des Conditions Générales.
- 11.4 En cas de changement de régie, le Contrat reste en vigueur. Le Client est tenu d'informer SIG de sa décision de changer de régie sans délai et de communiquer, par écrit, les coordonnées de la personne de contact au sein de la nouvelle régie.

12 Résiliation anticipée du Contrat

Résiliation anticipée du Contrat par les Parties

- 12.1 Le Contrat peut être résilié pour la fin d'une période de chauffage (i.e. aux dates mentionnées à l'Article 2 II b du Contrat) par l'une des Parties moyennant un préavis de 3 mois. La résiliation devra être communiquée à l'autre Partie par courrier recommandé et prendra effet à la fin de la période de chauffage.

Résiliation anticipée du Contrat par le Client

- 12.2 En cas de résiliation anticipée par le Client selon l'Article 12.1, le Client sera redevable, envers SIG, d'une indemnité correspondant à la différence entre le Coût total du Projet et la somme des Gains financiers captés par SIG au moment de la prise à effet de la résiliation, le tout majoré de 20 % (ci-après la « Pénalité »). Cette indemnité devra être payée par le Client à SIG au plus tard dans les 30 jours suivant la prise d'effet de la résiliation anticipée du Contrat.
- 12.3 Dans le cas où SIG violerait ses obligations de manière substantielle, le Client est en droit de se départir avec effet immédiat sans Pénalité.
- 12.4 En cas de jugement entré en force, découlant d'un litige entre le Client et ses locataires portant sur la répercussion dans les charges dudit locataire des prestations du Contrat, le Client est en droit de résilier le Contrat avec effet immédiat sans Pénalité. Cette clause n'est valable que dans l'hypothèse où le Client respecte scrupuleusement l'Article 5 des Conditions Générales et l'Article 3 du Contrat.

Résiliation anticipée du Contrat par SIG

- 12.5 En cas de violation par le Client de l'un ou l'autre des engagements pris aux termes du Contrat et s'il n'y remédie pas dans les 30 jours suivant

l'envoi d'une sommation par courrier recommandé, le Client sera immédiatement redevable, envers SIG, d'une indemnité correspondant à la Pénalité. Le Contrat prendra fin de plein droit sur réception par SIG du paiement complet desdites sommes et des intérêts sur celles-ci.

- 12.6 Dans l'hypothèse où les EÉréelles réalisées, dans les douze (12) mois suivant la Date de commencement sont 50 % en dessous des objectifs prévus dans l'Avenant I, SIG est en droit de résilier le Contrat moyennant un préavis de 30 jours ouvrables. La résiliation devra être communiquée au Client par courrier recommandé. Les clauses de rémunération définies à l'Article 8 des Conditions Générales restent applicables pour la période écoulée depuis la Date de commencement jusqu'à la date de résiliation.

Effet général de la résiliation

- 12.7 La résiliation anticipée met un terme à toute prétention d'intervention de SIG et de l'Organe de suivi dès la date de prise à effet de la résiliation.

13 Dispositions finales

- 13.1 **Confidentialité :** Chaque Partie s'engage à ne pas divulguer à des tiers, ni à utiliser à d'autres fins que celles en relation avec le Contrat, sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie, toutes les informations dont elle a connaissance de quelque manière que ce soit en rapport avec le Contrat. L'obligation de confidentialité des Parties est valable pendant toute la durée du Contrat et subsiste pendant 5 ans à compter de la fin du Contrat, quel qu'en soit le motif.
- 13.2 **Cession :** Aucune des Parties ne peut transférer le Contrat ou céder certains droits ou obligations en résultant sans l'autorisation préalable écrite de l'autre Partie, sous réserve de l'Article 11 des Conditions Générales.
- 13.3 **Intégralité du Contrat :** Le Contrat constitue l'intégralité de l'accord conclu entre les Parties en relation avec son objet et prime tous les accords et arrangements préalables, oraux et écrits.
- 13.4 **Modification du Contrat :** Toute modification ou complément du Contrat doit être effectué par écrit sous forme d'un avenant signé par les deux Parties pour être valable, sauf disposition contraire du Contrat.
- 13.5 **Nullité partielle :** En cas de nullité de l'une ou l'autre clause du Contrat, les autres dispositions restent valables, dans la mesure où cela est compatible avec une bonne exécution du Contrat. Si nécessaire, la disposition nulle sera remplacée, d'entente entre les Parties, par une disposition conforme au droit et au but du Contrat.
- 13.6 **Force majeure :** Seuls les cas de force majeure et tout autre cas grave, imprévisible, indépendant de la volonté des Parties seront considérés comme des facteurs empêchant l'exécution du Contrat. Aucune des Parties ne peut être considérée en défaut si l'exécution de ses obligations, en tout ou en partie, est retardée ou empêchée par suite d'un cas de force majeure. Lorsqu'une Partie est soumise à une force majeure ayant pour conséquence qu'elle ne peut remplir ses obligations contractuelles, elle en avertit immédiatement l'autre Partie. Les Parties s'engagent alors à déployer tous leurs efforts pour rechercher toute solution adéquate, dans le respect de l'esprit du Contrat et des intérêts des deux Parties.
- 13.7 **Responsabilité de SIG :** Sous réserve des dispositions légales impératives, la responsabilité de SIG est limitée aux dommages directs causés au Client par ses employés et l'Organe de suivi dans le cadre du Contrat, à l'exclusion de tous dommages indirects, notamment pertes de profits ou de revenus, de dommages directs ou indirects issus de l'activité de l'Installateur chauffagiste en lien avec les Avenants.
- 13.8 SIG ne pourra être considérée en défaut si l'exécution de ses obligations, en tout ou en partie, est retardée ou empêchée par la modification des directives d'exploitation par le Client ou par toute autre raison imputable au Client et non expressément validée par SIG. Dans ce cas, la responsabilité de SIG est exclue pour tous les dommages causés au Client. Tous travaux de remise en état des MEE en découlant seront entièrement à la charge du Client.
- 13.9 **Litige entre le Client et les locataires :** SIG ne peut, en aucun cas, être tenu responsable des litiges qui interviendraient entre le Client et les locataires.

14 Droit applicable et for

- 14.1 Le Contrat est régi par le droit suisse.
- 14.2 Pour tout litige, le for est à Genève et les tribunaux ordinaires de la République et Canton de Genève sont exclusivement compétents, sous réserve des recours au Tribunal fédéral.