

## Contrat de performance énergétique

### Association des copropriétaires

Xxx (anonyme)

### Société de Services énergétiques

Auteur de projet



<b>Société de Service énergétique - Auteur de projet</b>	
Nom :	Watt Matters sprl
Num BCE :	0641.919.571
Siège social :	17 Rue de Londres 1050 Ixelles
Contact :	Fanny HELLEBAUT
Téléphone :	+ 32 471 46 02 49
Num de compte	BIC : GKCCBEBB – IBAN : BE82 0689 0383 0768
<b>Association des copropriétaires</b>	
Nom :	
Num BCE :	
Adresse :	
<b>Ici représentée par</b>	
Syndic, num IPI :	
Num BCE :	
Adresse :	
Contact :	
Téléphone :	
<b>Site concerné</b>	
Nom :	
Adresse :	

<b>Référence du document</b>	
Projet :	
Date :	

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Objet du Contrat.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Contexte et objectifs .....</b>	<b>4</b>
1.2	Organisation, partenaires .....	4
1.3	Philosophie générale du contrat de performance énergétique easyCOPRO .....	5
1.4	Etapes du projet easyCOPRO .....	5
<b>2</b>	<b>Durée du Contrat de performance énergétique .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Modalités de collaboration tout au long du Contrat .....</b>	<b>10</b>
3.1	Mise en œuvre des travaux prévus dans le Plan d’actions .....	10
3.2	Mise en œuvre des remboursements prévus dans le Plan d’actions .....	11
<b>4</b>	<b>Financement du Plan d’actions .....</b>	<b>14</b>
4.1	Types de dépenses et types de financement.....	14
4.2	Financement via fonds propres de l’ACP .....	14
4.3	Financement via un prêt par la Société .....	15
4.4	Financement via tiers investissement.....	17
<b>5</b>	<b>De l’étude de projets à la réception des travaux .....</b>	<b>18</b>
5.1	Obligations de la Société.....	18
5.2	Obligations de l’ACP.....	18
<b>6</b>	<b>Suivi d’exploitation.....</b>	<b>19</b>
6.1	Obligations de la Société.....	19
6.2	Obligations de l’ACP.....	19
<b>7</b>	<b>Mesure des économies sur le budget énergétique .....</b>	<b>20</b>
7.1	Obligations de la Société.....	20
7.2	Obligations de l’ACP.....	20
<b>8</b>	<b>Autres dispositions .....</b>	<b>21</b>
8.1	Divers .....	21
8.2	Assurances et Clause de limitation de responsabilité.....	21
8.3	Force majeure .....	22
8.4	Aides financières.....	22
8.5	Publicité .....	22
8.6	Résiliation anticipée et indemnités.....	22
8.7	Conditions suspensives .....	23
<b>Annexe 1.</b>	<b>Plan d’actions et de remboursements approuvé par l’ACP .....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 2.</b>	<b>Tableau de planification et de suivi des remboursements.....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 3.</b>	<b>Procès-verbal de l’assemblée générale des copropriétaires .....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 4.</b>	<b>Plan de mesure et de vérification .....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 5.</b>	<b>Conditions de facturation des prestations easyCOPRO .....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 6.</b>	<b>Tarification des prestations de dépannage .....</b>	<b>26</b>
<b>Annexe 7.</b>	<b>Règlement d’accès à la chaufferie.....</b>	<b>26</b>
<b>Annexe 8.</b>	<b>Conditions particulières.....</b>	<b>26</b>
<b>Annexe 9.</b>	<b>Convention de tiers investissement .....</b>	<b>26</b>

## Définitions et abréviations

<b>ACP</b>	Association de copropriétaires, conformément à l'article 577-8/1 du Code civil.
<b>AG</b>	Assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 577-8/1 du Code civil.
<b>Economies d'énergie</b>	Différence entre dépenses mesurées en combustibles et en électricité et dépenses de référence en combustibles et en électricité
<b>Economie du budget énergétique</b>	Economie d'énergie additionnée des économies sur les autres postes de dépenses/recettes en lien avec les installations énergétiques (ex : redevance positive ou négative de la convention tiers investisseur, maintenance, ...) et précisés dans le Plan d'actions.
<b>Chaufferie</b>	Désigne le local fermé comprenant des appareils à combustion, destinés à porter à température et éventuellement à pression les fluides servant aux usages tels que le chauffage central ou le conditionnement d'air des bâtiments, leur alimentation en eau chaude sanitaire ou en vapeur. Ce local doit être considéré comme étant un même local dont le volume est délimité par la plus petite enveloppe fermée à l'intérieur de laquelle se trouvent tous les générateurs de chaleur [NBN B61-001].
<b>Conseil de copropriété</b>	Conseil, <u>composé de seuls copropriétaires</u> , chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, conformément à l'article 577-8/1 du Code civil.
<b>Contrat ou CPE</b>	Contrat de performance énergétique, tel que défini dans le présent document.
<b>IPMVP</b>	Protocole International de Mesure et de Vérification de la Performance énergétique publié par EVO, Efficiency Valuation Organization, et accessible sous <a href="http://www.evo-world.org">www.evo-world.org</a>
<b>Maintenance classique</b>	Maintenance préventive selon la NBN EN 13306 - 2010 Maintenance - Terminologie de la maintenance : maintenance effectuée à des intervalles prédéterminés ou selon des critères précis et destinée à limiter la probabilité de défaillance ou de dégradation du fonctionnement d'une unité
<b>Maintenance omnium</b>	Maintenance préventive et corrective selon la NBN EN 13306 - 2010 Maintenance - Terminologie de la maintenance : maintenance effectuée après la défaillance reconnue d'une unité et destinée à la remettre en état d'accomplir la fonction prévue
<b>APE</b>	Action d'amélioration des performances énergétiques.
<b>Prêt</b>	Cumul des différents prêts accordés par la Société à l'ACP.
<b>Plan d'actions</b>	Nom complet : Plan d'actions et de remboursements. Programme de travaux d'actions d'amélioration des performances énergétiques combiné à une ou plusieurs formules de financement, validée en assemblée générale des copropriétaires. Ce programme précise le montant prévisionnel des dépenses ainsi que les types et les montants des remboursements.
<b>Plan de mesure et de vérification ou PMV</b>	Le Plan de Mesure et Vérification (PMV) définit la méthode qui sera employée pour évaluer la performance énergétique réelle d'un projet. Il fait explicitement référence au Protocole International de Mesure et de Vérification

de la Performance énergétique (IPMVP).

## ENTRE :

**Watt Matters sprl**, référencée ci-avant en page de garde,

Ici représentée par Madame Fanny Hellebaut, gérante.

Ci-après dénommée « **la Société de Services Energétiques** » ou « **la Société** ».

## ET

**A.C.P. XXX**, référencée ci-avant en page de garde, et ici représentée par le syndic **XXX**,  
référéncé ci-avant en page de garde,

**Ci-après dénommée « l'ACP »**

Ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » et conjointement dénommés les « **Parties** ».

## IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

### 1 **Objet du Contrat**

#### 1.1 **Contexte et objectifs**

Le projet easyCOPRO – consortium dont Watt Matters fait partie - est une initiative bruxelloise née du constat d'un besoin urgent de rénovation énergétique du parc de logements collectifs bruxellois et des différents obstacles auxquels font face les copropriétés.

L'objectif global du projet easyCOPRO est d'accélérer la transition énergétique en soutenant la mise en œuvre d'actions d'amélioration des performances énergétiques (APE) au sein du secteur du logement collectif. Spécifiquement, le projet easyCOPRO développe et déploie une formule innovante de contrat de performance énergétique (CPE) adaptée à ce secteur, basée sur les notions de sur-mesure, de gagnant-gagnant et de transparence.

Ce faisant, easyCOPRO propose aux copropriétés participantes une formule d'accompagnement complet d'un projet de rénovation énergétique, depuis l'identification des APE jusqu'au suivi des économies du budget énergétique, en passant par l'aide à la prise de décision, la conception technique, la consultation et la passation de contrats de travaux, le suivi de chantier, le financement et le contrôle de la maintenance et des performances énergétiques durant toute la durée du contrat.

#### 1.2 **Organisation, partenaires**

Le projet easyCOPRO est soutenu par la Commission Européenne qui en subsidie le développement méthodologique et la communication. Il est animé et conduit par un consortium de 5 partenaires : la coopérative citoyenne Energiris, la société de services énergétiques Watt Matters le bureau d'experts Ph. Deplasse et Associés, le syndic Managimm et l'administration de l'Environnement et de l'Energie de la Région Bruxelles Capitale (Bruxelles Environnement).

### 1.3 Philosophie générale du contrat de performance énergétique easyCOPRO

Un CPE (Contrat de performance énergétique) est édité sur base de la meilleure combinaison d'APE (Actions d'amélioration de la performance énergétique) identifiée par audit énergétique, permettant un maximum de réduction du budget énergétique tout en privilégiant un remboursement des investissements sur la durée du Contrat.

Dans le cadre d'un CPE, Watt Matters, la Société de Services Énergétiques, assume les rôles d'auteur de projet, d'assistance à maître d'ouvrage, de pilotage énergétique, de financeur et, le cas échéant, de tiers investisseur.

L'ACP est le maître d'ouvrage du projet, et se charge du remboursement du financement perçu selon les modalités définies dans le CPE.

Il y a alignement des objectifs entre le prestataire (la Société) et le bénéficiaire (l'ACP) du Contrat. En effet, il est dans l'intérêt de la Société de maximiser les économies du budget énergétique afin de recouvrer au plus tôt son investissement et/ou son Prêt à l'ACP, et il est dans l'intérêt de l'ACP que la Société soit remboursée au plus tôt afin de réduire la période nécessaire au remboursement du Prêt et profiter au plus tôt des économies sur le budget énergétique.

#### **Les spécificités du CPE développé par easyCOPRO sont les suivantes :**

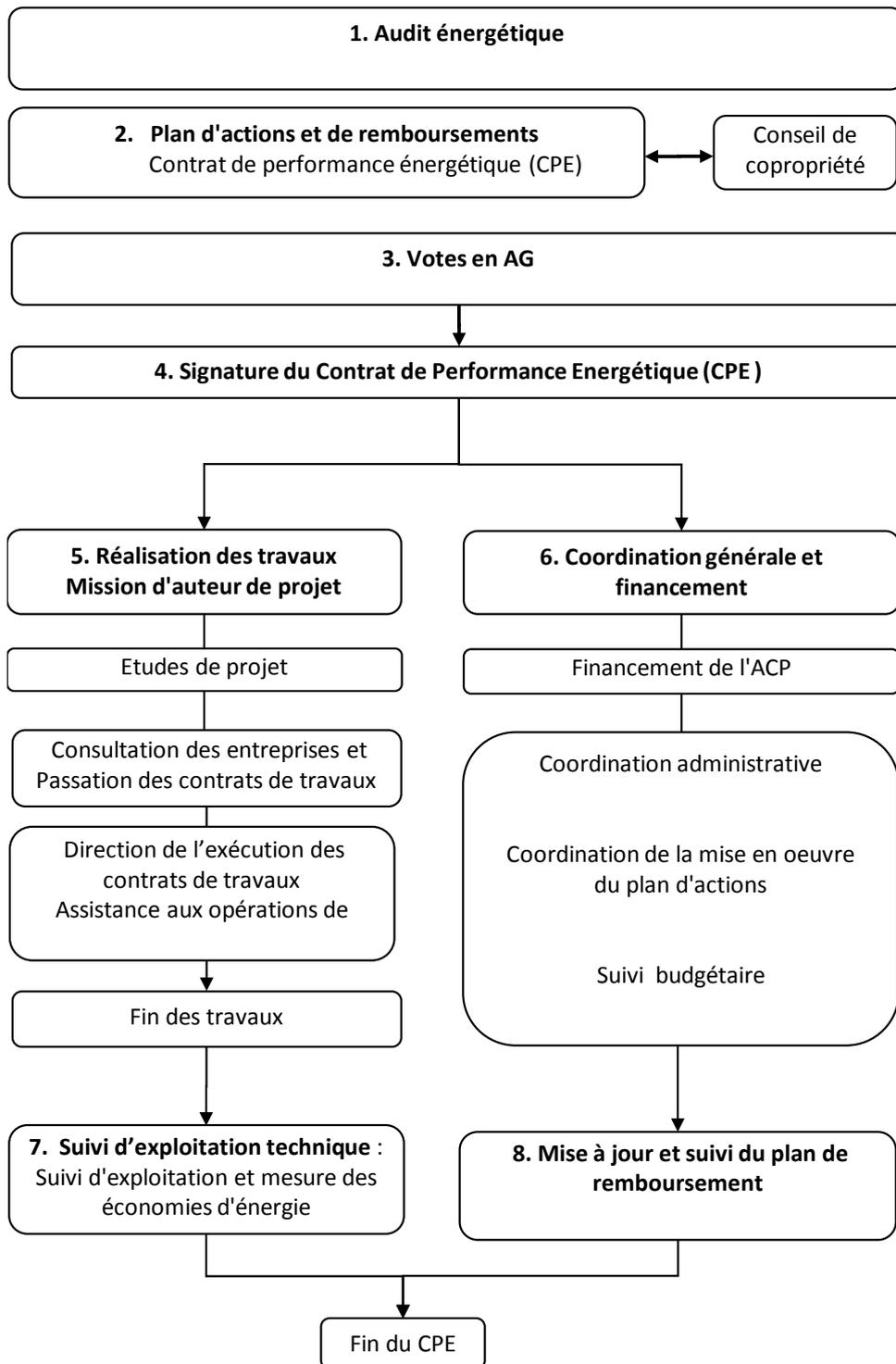
- Audit énergétique préalable, subsidié à 50% par le projet easyCOPRO<sup>1</sup>.
- Contrat 'sur mesure' :
  - o Le Plan d'actions (sélection d'APE et de modes de financement) est le fruit d'un commun accord.
  - o La combinaison de types de financements est le fruit d'un commun accord.
- Possibilité de combiner plusieurs formes de financement des APE :
  - o Fonds propres,
  - o Prêt par la Société,
  - o Tiers investissement par la Société pour les APE impliquant un mécanisme de soutien à la production, dont les certificats verts (essentiellement : cogénération, photovoltaïque).
- Durée flexible du CPE : de 10 à 14 ans, de façon à maximiser l'alignement des intérêts de l'ACP et de la Société.
- Partage, à part égale entre l'ACP et la Société, du gain généré par des économies d'énergie excédentaires ou par une optimisation du budget des travaux.
- A livre ouvert
  - o L'ACP est maître d'ouvrage et titulaire des factures de chantier.
  - o Le coût des prestations de la Société est connu de l'ACP.
  - o Les économies d'énergies sont connues de l'ACP et calculées conformément à l'IPMVP.

### 1.4 Étapes du projet easyCOPRO

Le diagramme ci-dessous synthétise les différentes étapes d'un projet easyCOPRO.

---

<sup>1</sup> Et également éligible aux primes régionales pour 50%.



---

## **ETAPES AYANT MENÉ À LA SIGNATURE DU PRÉSENT CONTRAT :**

### **1/ Réalisation d'un audit énergétique**

Le projet a démarré par un audit énergétique, réalisé par le partenaire Experts Ph. Deplasse et Associés (BCE 0455.098.957) selon un cahier des charges standard<sup>2</sup> en vue d'aboutir à l'identification des actions pertinentes d'amélioration des performances énergétiques et à leur évaluation.

A cette étape du processus, des éléments administratifs ont été collectés pour permettre de proposer une ou plusieurs combinaisons pertinentes d'APE : souhait de mise à disposition de fonds propres par l'ACP, situation de solvabilité particulière, planning des assembles générales, situation en terme de permis d'environnement, contraintes urbanistique, ... . Les exigences ou les demandes particulières en termes de confort des occupants ont également été prises en considération.

L'audit énergétique a été facturé à l'ACP. Cette dépense par l'ACP est éligible aux primes « énergie » de la Région de Bruxelles capitale<sup>3</sup>.

A la levée des conditions suspensives visées à l'article 8.7 du présent CPE, une note de crédit correspondant à 50% du prix de la mission d'audit énergétique sera émise par le partenaire Experts Ph. Deplasse et Associés en faveur de l'ACP.

L'audit énergétique a permis d'établir un Plan d'actions, à savoir la combinaison d'une sélection d'APE et d'une stratégie de financement du budget que représente leur mise en œuvre. Un plan d'actions prend en compte les éléments suivants :

Pour le choix des APE :

- Coût des travaux, en ce compris l'étude et le suivi de chantier.
- Faisabilité opérationnelle.
- Faisabilité temporelle (délais de permis, ...).
- Impact énergétique et financier.
- Coût de la maintenance et de suivi d'exploitation au long du CPE.

Pour le choix des options de financement :

- Fonds propres mis à disposition par l'ACP.
- Possibilité de mise en œuvre d'une formule tiers investisseur.
- Disposition ou non de l'ACP à recourir à une redevance annuelle non compensée par les économies sur le budget énergétique pour financer certains travaux dont le temps de retour sur investissement est plus long que la durée maximale du CPE.
- Conditions prévisionnelles du Prêt.
- Primes à l'investissement.

---

<sup>2</sup> Cahier des charges minimal pour l'audit énergétique d'un bâtiment tertiaire et d'un logement collectif.  
[https://environnement.brussels/sites/default/files/primes-premies/GIDS\\_A1\\_FR\\_2018.pdf](https://environnement.brussels/sites/default/files/primes-premies/GIDS_A1_FR_2018.pdf)

<sup>3</sup> Pour 2018, la prime correspondant à 50% de la facture.

<https://environnement.brussels/thematiques/energie/primes-et-incitants/les-primes-energie-en-2018>

## **2/ Sélection du Plan d'actions et rédaction du Contrat de performance énergétique**

La proposition de Plan d'actions a été soumise et discutée avec le Conseil de copropriété afin d'adapter et/ou confirmer le Plan d'actions à soumettre au vote de l'Assemblée générale des copropriétaires. Le présent Contrat de performance énergétique a été rédigé à cette étape.

## **3/ Vote en Assemblée générale des copropriétaires**

L'Assemblée générale des copropriétaires a été sollicitée pour quatre votes :

1. Vote du Plan d'actions et de remboursements sélectionné par le Conseil de copropriété
2. Vote du Contrat de performance énergétique qui en découle
3. Vote de l'attribution d'un mandat au Conseil de copropriété pour agir au nom et pour compte de l'Assemblée générale des copropriétaires aux étapes de mise en œuvre du Plan d'actions selon les modalités du Contrat de performance énergétique.
4. Vote de l'attribution d'une mission spécifique au syndic pour l'assistance à la copropriété dans le cadre du projet easyCOPRO et de sa forme de rémunération.

La date de la tenue de l'AG et le résultat de ces trois votes est repris en Annexe 3 Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires.

## **4/ Signature du Contrat de performance énergétique**

Suite au vote de l'AG, le syndic est mandaté pour signer les contrats liant l'ACP et la Société : le Contrat de performance énergétique, et en cas d'APE effectuée en tiers investissement, la convention de tiers investissement.

### **ETAPES APRÈS SIGNATURE DU PRÉSENT CONTRAT**

## **5/ Mission d'auteur de projet**

Cette mission comprend : les études de travaux, la consultation des entreprises, l'assistance à la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution des contrats de travaux et l'assistance aux opérations de réception.

Pour les APE financées par l'ACP (en fonds propres ou via la formule de prêt), la Société établira un rapport d'analyse des offres reçues à l'issue des consultations (qualité, prix, délais, respect du cahier des charges). Ce rapport sera soumis à l'ACP (représentée par son conseil de copropriété) pour désignation des entreprises retenues et passation des contrats de travaux.

## **6/ Coordination générale et financement des travaux**

Cette mission se déroule en parallèle de la mission d'auteur de projet et comprend le montage du financement des travaux prévus dans le Plan d'actions ainsi que la coordination générale qui correspond à la supervision globale de sa mise en œuvre par les différents sous-traitants.

Le suivi des budgets, la facturation des travaux et prestations, le versement des tranches du Prêt et l'établissement du montant des premiers remboursements s'effectue également à cette étape.

---

## **7/ Suivi d'exploitation technique et mesure des économies d'énergie**

Tout au long de la durée du CPE, la Société supervise la bonne conduite des installations, et l'application des contrats de maintenance et leur renégociation le cas échéant.

Elle effectue le suivi des économies d'énergie par publication annuelle d'une mise à jour du Plan de mesure et de vérification faisant partie du CPE (en ce compris la comptabilité énergétique obligatoire au sens de l'AGRB du 28 juin 2018) et propose des actions correctives et d'amélioration continue le cas échéant.

## **8/ Suivi d'exploitation administratif et financier**

Tout au long de la durée du CPE, la Société établit le bilan des économies sur le budget énergie (compte tenu des économies en énergie selon le PMV mais également des frais énergétiques : redevance, maintenance, etc) et définit en conséquence le montant des remboursements du Prêt.

Le suivi administratif et financier du projet est assuré jusqu'à la fin du Contrat.

Les prestations des étapes 5/ à 8/ sont réalisées par la Société (et ses sous-traitants) selon les tarifs repris dans le Plan d'actions en Annexe 1 .

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 2 Durée du Contrat de performance énergétique

- 2.1.1 Le présent Contrat entre en vigueur à la signature.
- 2.1.2 Le présent Contrat est conclu pour une période de 10 ans (durée initiale) courant à partir du 1er du mois suivant la réception par l'ACP d'une première facture relative au Plan d'actions (facture d'investissement matériel ou de prestations de maîtrise d'œuvre).
- 2.1.3 Cette durée initiale sera prolongée de plein droit si la somme des remboursements du Prêt versés par l'ACP durant cette période est inférieure au montant total des remboursements dûs sur base du tableau de remboursement centralisateur partagé et décrit à l'article 4.3.2. La durée maximale de prolongation est de 4 années et dans ce cas, le Contrat prend fin à la première des 2 échéances suivantes :
- lorsque le Prêt concédé par la Société pour l'investissement est intégralement remboursé.
  - lorsque la durée atteint 14 ans.
- 2.1.4 Le présent Contrat ne prend pas cours de plein droit si les conditions suspensives (voir « 8.7. Conditions suspensives ») ne sont pas levées ou s'arrête de plein droit si une des clauses de résiliation anticipées (voir « 8.6. Résiliation anticipée et indemnités ») est activée.

### 3 Modalités de collaboration tout au long du Contrat

#### 3.1 Mise en œuvre des travaux prévus dans le Plan d'actions

- 3.1.1 L'ACP marque son accord sur la mise en œuvre le programme de travaux exposé en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP ».
- 3.1.2 La Société s'engage à mettre en œuvre, dans les règles de l'art et conformément à toutes dispositions légales, le programme de travaux exposé en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP ».
- 3.1.3 L'ACP reste le maître d'ouvrage du projet et en assume les responsabilités.
- 3.1.4 Les factures justificatives relatives à la mise en œuvre du Plan d'actions seront directement payées par l'ACP, selon les conditions des entreprises.
- 3.1.5 Dans le cadre d'un CPE, la Société assume le rôle d'auteur de projet et le cas échéant, de financeur et se charge du suivi du budget énergie.
- 3.1.6 L'ACP est valablement représentée par son syndic pendant toute la durée du Contrat de performance énergétique.
- 3.1.7 En cas d'obstacle à la mise en œuvre de Plan d'actions (ex : non octroi d'un permis d'urbanisme pour des travaux de façades), le montant total du Prêt sera adapté, ainsi que le montant total à rembourser, mais les modalités de remboursement (montant du terme fixe

et du terme variable) ne seront pas ne seront pas modifiés.

- 3.1.8 Aucun changement non argumenté au Plan d'actions ne pourra être effectuée sans l'accord des parties.

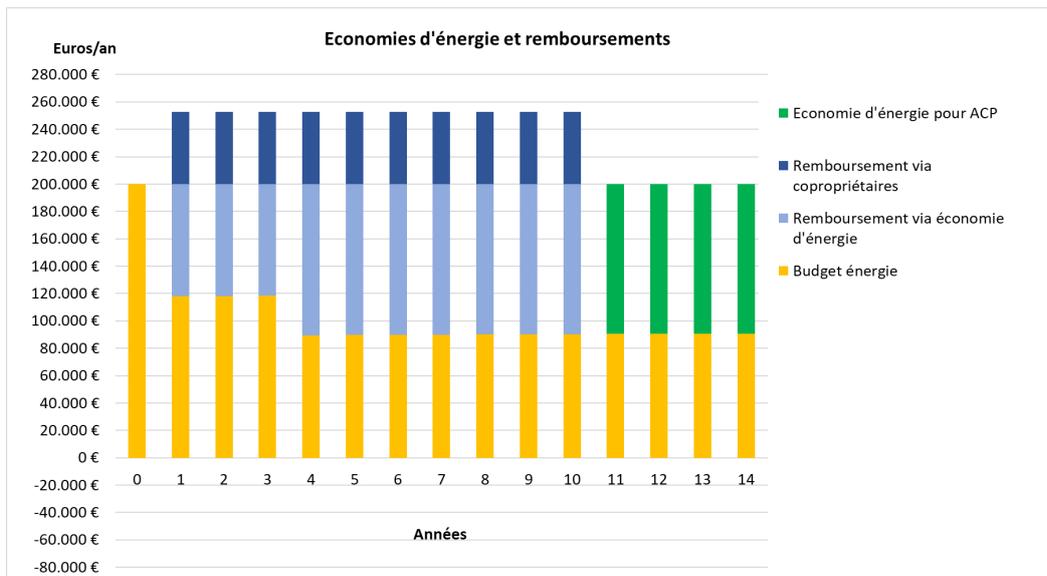
### **3.2 Mise en œuvre des remboursements prévus dans le Plan d'actions**

- 3.2.1 L'ACP fait usage des APE réalisées dans le cadre du CPE « en bon père de famille » et d'une manière conforme aux prescriptions des fournisseurs, aux licences de la Société, des bureaux d'études, certificats, conditions d'agrément requises et permis d'exploitation.
- 3.2.2 L'ACP s'abstient de toute mesure, de quelque nature qu'elle soit, susceptible d'affecter l'intégrité, la production ou l'exploitation des travaux de rénovation énergétique entrepris par la Société.
- 3.2.3 L'ACP rembourse le Prêt perçu selon les montants définis en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP » et selon les modalités définies dans le présent CPE au chapitre 4.3.
- 3.2.4 En cas de remboursement du Prêt sur une période plus courte que la durée initiale du Contrat, 50% des économies calculées sur la période résiduelle (en ce compris l'année au cours de laquelle le Prêt est totalement remboursés) seront dues à la Société (une facture sera établie).
- 3.2.5 Les schémas ci-dessous illustrent le mécanisme du CPE dans plusieurs cas de figure au niveau de l'ampleur des économies sur le budget énergétique vis-à-vis du remboursement du Prêt concédé par la Société pour l'investissement.

#### **Cas 1 : le Prêt est remboursé par les économies d'énergie (remboursement variable) et par un remboursement par les copropriétaires (remboursement fixe), sur la durée initiale du CPE, 10 ans**

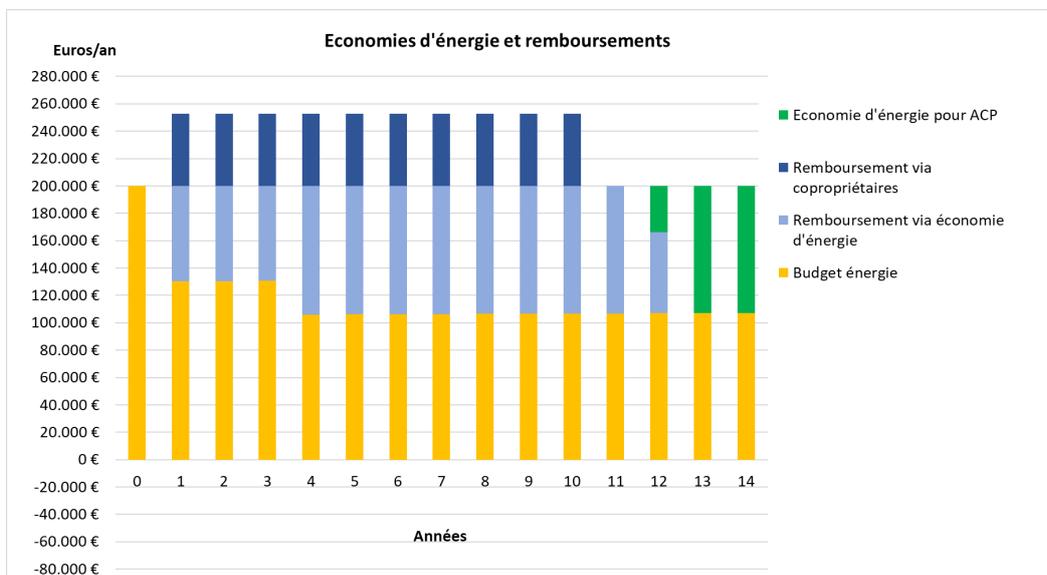
Ceci correspond au Plan d'actions contractuel de base.

Dans ce cas, l'ACP profite pleinement des économies dès l'année 11.



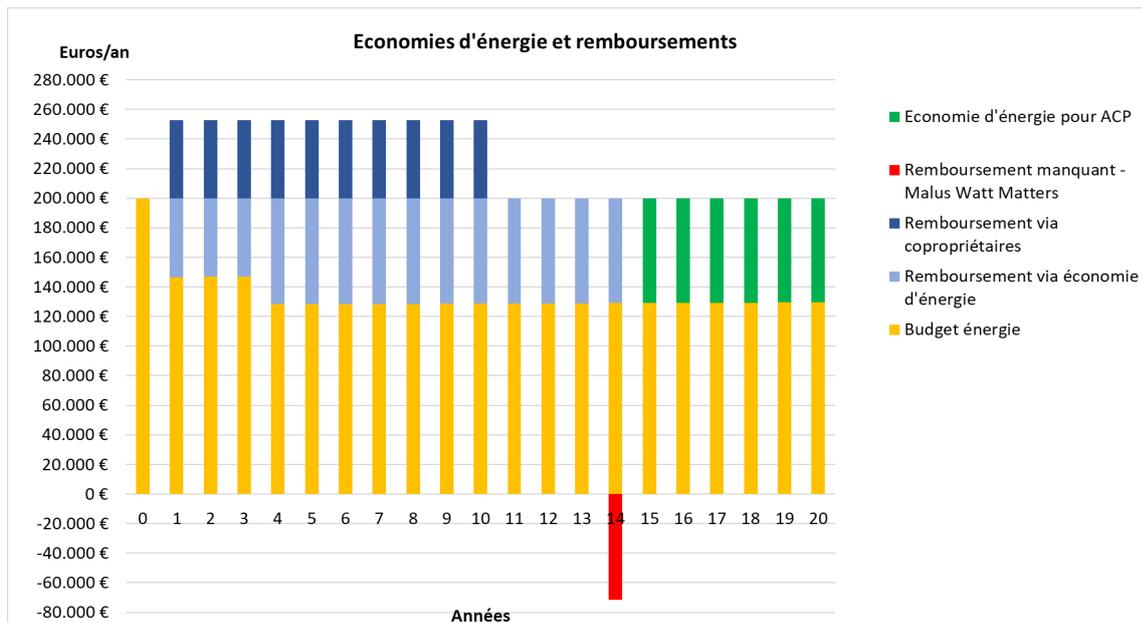
**Cas 2 : les économies d'énergie sont moindres qu'escompté, et elles continuent d'être captées pendant une période prolongée jusqu'à complétion du remboursement total.**

Dans l'exemple, les économies de l'année 11 et d'une partie de l'année 12 servent encore à rembourser le Prêt.



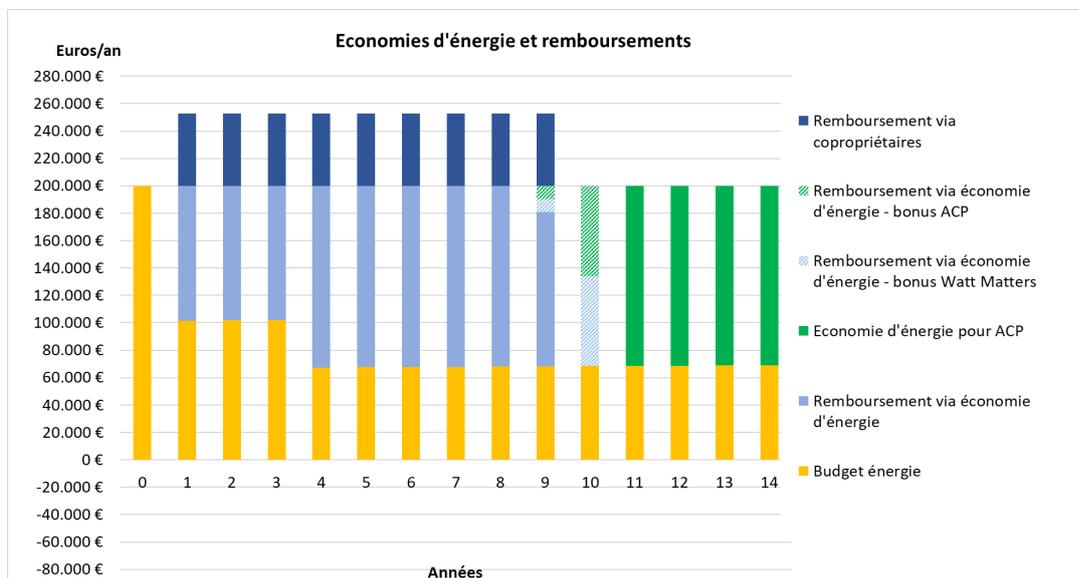
**Cas 3 : les économies d'énergie sont fortement moindres qu'escompté, et elles continuent d'être captées pendant une période prolongée mais limitée à maximum 14 ans. Si le Prêt n'est pas complètement remboursé à cette date, le solde constitue un malus pour la Société.**

Dans l'exemple, le remboursement par les copropriétaires (remboursement fixe sur max 10 ans), cumulés au remboursement par les économies d'énergie (remboursement variable sur max 14 ans) ne suffisent pas à rembourser complètement le Prêt. La différence est prise en charge par la Société. L'ACP profite des économies dès l'année 15.



**Cas 4 : les économies d'énergie sont plus importantes qu'escompté, et le Prêt est remboursé en moins de 10 ans. Dans ce cas, les économies d'énergie sur la période résiduelle sont partagées entre l'ACP et la Société.**

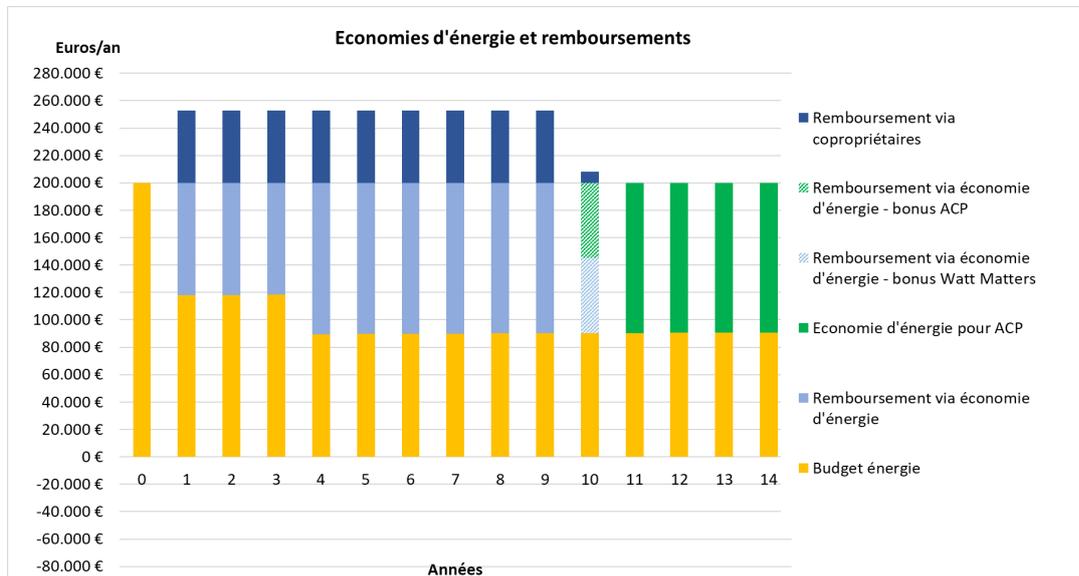
Dans l'exemple, le Prêt est complètement remboursé dès l'année 9. Les économies d'énergie des années 9 et 10, qui ne sont plus nécessaires au remboursement, reviennent pour 50% à la Société.



**Cas 5 : le budget travaux est moindre qu'escompté et le Prêt est remboursé en moins de 10 ans. Dans ce cas les économies d'énergie sur la période résiduelle sont partagées entre l'ACP et la Société**

Dans l'exemple, le Prêt concédé, et donc le remboursement à effectuer, est moindre. Le remboursement fixe annuel n'ayant pas été modifié par rapport à la base contractuelle, le remboursement est atteint plus rapidement. Seule une partie de remboursement fixe reste

nécessaire en année 10 et et les économies d'énergie de l'année 10, qui ne sont plus nécessaires au remboursement, reviennent pour 50% à la Société.



## 4 Financement du Plan d'actions

### 4.1 Types de dépenses et types de financement

4.1.1 La mise en œuvre du Plan d'actions implique plusieurs postes et types de dépenses.

4.1.2 D'une façon générale

- Le financement pour toute APE dont la rentabilité est dépendante de l'obtention de certificats verts se fait via tiers investissement (essentiellement : cogénération, photovoltaïque).
- Toutes les autres dépenses peuvent être financées en fonds propres par l'ACP.
- En l'absence de fonds propres, un Prêt peut être accordé par la Société pour les investissements.
- Les dépenses annuelles ou mensuelles d'exploitation et de suivi sont financées par l'ACP.

Les modalités des différents types de financement sont précisées ci-après.

Le type et les montants des financements activés dans le cadre du présent Contrat de performance énergétique sont précisés dans le « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP » repris en Annexe 1.

### 4.2 Financement via fonds propres de l'ACP

4.2.1 Le montant de fonds propres mis à disposition par l'ACP pour le financement du Plan d'actions est engageant et précisé dans le « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP » repris en Annexe 1.

- 4.2.2 Les factures relatives à la mise en œuvre du Plan d'actions seront payées en priorité par les fonds propres de l'ACP à concurrence de la dépense complète du montant précisé dans le Plan d'actions (éventuellement par phase).
- 4.2.3 L'ACP fournira une copie de toutes les factures relatives à la mise en œuvre du Plan d'actions et financées par les fonds propres de l'ACP.
- 4.2.4 Si, au cours de la phase de travaux du CPE, la disponibilité en fonds propres de l'ACP devait être réduite par rapport au montant précisé dans Plan d'actions approuvé, l'ACP s'engage à recourir à l'une des deux options suivantes :
- Si la Société le propose : souscrire à un prêt (art. 5.3) additionnel auprès de la Société et au remboursement fixe additionnel correspondant sur la durée résiduelle de la Convention (soit la durée initiale de 10 ans réduite du temps écoulé jusqu'à la conclusion de ce Prêt additionnel), en acceptant une possible révision du taux d'intérêt et en souscrivant à une nouvelle assurance charge d'emprunt).
  - Si la Société ne propose pas de Prêt complémentaire : accepter la révision de Plan d'actions proposée par la Société (réduction de nombre d'APE et le cas échéant augmentation du montant du remboursement fixe).

### 4.3 Financement via un prêt par la Société

#### Destination du Prêt et libération des fonds

4.3.1 Le Prêt concédé à l'ACP par la Société ne sera destiné qu'à financer l'investissement nécessaire pour les mesures du Plan d'actions qui ne sont pas financées en fonds propres ou par tiers investisseur. Il sera libéré par tranches, sur base de factures justificatives.

4.3.2 Le montant initial du Prêt et le montant total à rembourser sont fixés par le Plan d'actions repris en Annexe 1.

Le tableau de planification et de suivi des remboursements du Prêt est un document partagé avec l'ACP. La version initiale de ce tableau est reprise en Annexe 2 « Tableau de planification et de suivi des remboursements ».

4.3.3 Le montant final du Prêt réellement prélevé sera fixé de façon définitive lors de dernière réception provisoire des APE prévues au Plan d'actions.

Le tableau de planification et de suivi des remboursements du Prêt sera adapté en conséquence, par adaptation du montant du prêt, mais pas du taux, ni de la durée.

4.3.4 Le versement des tranches du Prêt à l'ACP se fera directement sur le compte de l'ACP.

4.3.5 Les frais de dossier du financement non bancaire de la Société (Fonds citoyen par exemple) seront refacturés par la Société à l'ACP et seront comptabilisés dans la première tranche de financement.

#### Conditions du Prêt

4.3.6 Le taux du Prêt est fixé dans le Plan d'actions repris en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP » et est basé sur les conditions des emprunts contractés par la Société.

4.3.7 L'ACP souscrira à une assurance charge d'emprunt pour le **montant du Prêt estimé** sur base

du Plan d'actions et de remboursements, et dont la Société sera le bénéficiaire au premier rang.

#### **Modalités de remboursement du Prêt relatif aux investissements dans les APE**

4.3.8 Le Prêt relatif aux investissements du Plan d'actions fera l'objet d'un remboursement comprenant :

- un terme fixe (« remboursement via les copropriétaires'),
- un terme variable, fonction des économies du budget énergie ('remboursement via économies d'énergie').

Le montant de ces termes est fixé dans le Plan d'actions repris en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP ».

4.3.9 Les remboursements seront versés sur le compte de la Société mentionné en page de garde.

4.3.10 L'ACP procédera au versement de la mensualité des remboursements fixe et variable dès le 1er du mois suivant la réception par l'ACP d'une première facture relative au Plan d'actions (facture d'investissement matériel ou de prestations de maîtrise d'œuvre).

Les résultats du Plan de mesure et vérification (PMV) pour chaque année écoulée permettront l'établissement de l'économie réelle sur le budget énergétique et la régularisation du montant du terme variable du remboursement :

- Si le solde entre l'économie réelle sur le budget énergétique établi selon le Plan de mesure et vérification (PMV) pour la période écoulée et les remboursements déjà effectués est positif, l'ACP procédera au versement du montant de ce solde dans les 30 jours suivant l'envoi par la Société des documents justificatifs.
- Si le solde est négatif, il sera imputé sur les versements mensuels de l'année suivante.

Cette première régularisation permettra de fixer les 12 remboursements mensuels variables pour l'année suivante. Ce principe est ensuite répété à la fin de chaque année de régularisation pendant toute la durée du Contrat.

4.3.11 Le terme fixe du remboursement reste, pendant toute la durée du Contrat, celui fixé par le Plan d'actions repris en Annexe 1 « Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP » », même si le montant du Prêt est réduit (optimisation du budget des travaux).

4.3.12 Tout remboursement des montants dus en exécution du présent Contrat s'effectuera de façon telle que l'ACP ne puisse opposer des exceptions, conditions compensatoires ou autres demandes quelles qu'elles soient. L'ordre d'imputation des remboursements sera le suivant :

1. sur les intérêts de retard calculés en vertu du présent Contrat;
2. sur les intérêts conventionnels échus ;
3. sur le principal.

4.3.13 L'ACP est autorisée à effectuer des remboursements de façon anticipée par rapport au Tableau de planification et de suivi des remboursements, qui sera mis à jour en

conséquence.

Un tel remboursement anticipé ne génère pas de frais, et ne modifie en rien les montants des mensualités théoriques pour les périodes suivantes.

#### **Modalités de restitution du montant des économies revenant à la Société**

4.3.14 Dans le cas où le remboursement du Prêt s'effectue sur une durée inférieure à 10 ans (voir cas présentés en 3.2.4), 50% des économies générées entre la fin du remboursement et la date d'échéance de 10 ans calculée à partir du versement de la première tranche du Prêt reviennent à la Société. L'ACP procédera au versement du montant calculé conformément au Plan de mesure et de vérification sur le compte de la Société au plus tard 30 jours après la réception de la demande justifiée.

#### **Intérêts de retard**

4.3.15 En cas de défaut de paiement par l'ACP, pour quelque raison que ce soit, de toute somme due en vertu du présent Contrat, en capital ou intérêts, les sommes échues et impayées porteront intérêt, du jour de leur échéance jusqu'au jour du paiement effectif, au taux d'intérêt légal prévu par la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

4.3.16 Ces intérêts en retard ne rentrent pas en compte dans le calcul des économies du budget énergie.

#### **Exigibilité immédiate**

4.3.17 La Société pourra, sans préavis et sans intervention judiciaire, exiger le paiement immédiat du solde restant dû :

- a) en cas de résiliation anticipée pour quelque raison que ce soit du présent Contrat ;
- b) en cas d'inexécution, même partielle, par l'ACP d'une obligation légale ou contractuelle relative au Prêt et ce, après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant plus de 30 jours ;
- c) en cas de retard de paiement des intérêts et du principal et ce, après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant plus de 30 jours ;
- d) dans tous les cas d'ébranlement manifeste du crédit de l'ACP ;
- e) en cas de dissolution, liquidation pour quelque motif que ce soit de l'ACP ;
- f) en cas d'inexactitude significative dans les renseignements fournis par l'ACP à la Société ;
- g) en cas de résiliation anticipée pour quelque raison que ce soit de la Convention de Tiers investissement.

La dénonciation du Prêt se fera par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception envoyé au siège social de l'ACP et du Syndic en charge de la gestion de l'immeuble et prendra cours le lendemain de sa notification.

## **4.4 Financement via tiers investissement**

4.4.1 Les modalités exactes sont définies par la Convention tiers investisseur reprise en Annexe 9.

## 5 De l'étude de projet à la réception des travaux

### 5.1 Obligations de la Société

- 5.1.1 La Société est en charge des études de projets, de la consultation des entreprises (rédaction du dossier de consultation et envoi des demandes de devis), en ce compris la définition des prescriptions techniques pour les travaux et services de maintenance.
- 5.1.2 La Société est en charge de la rédaction des rapports d'analyse des offres reçues et d'une proposition d'attribution des marchés, à destination de l'ACP.
- 5.1.3 La Société est en charge de coordonner et de s'assurer de la bonne exécution des contrats de travaux pour compte de l'ACP jusqu'à la réception provisoire et levées de réserves. Elle pourra se faire assister si besoin (bureau d'étude, architecte, ...).
- 5.1.4 La Société vérifie la facturation des travaux et effectue, le cas échéant, les versements des tranches du Prêt correspondantes.
- 5.1.5 La Société a le pouvoir de prendre, sans l'accord de l'ACP, les mesures d'urgence et conservatoires qui s'imposeraient sur le chantier et en informera le syndic dans les plus brefs délais.
- 5.1.6 Pendant le chantier, la Société a l'obligation de prévenir l'ACP au minimum 3 jours à l'avance, de toute coupure électrique ou de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire de plus de 3 heures.

### 5.2 Obligations de l'ACP

- 5.2.1 L'ACP s'engage, dès signature du Contrat, à faire effectuer et/ou mettre à disposition de la Société un inventaire amiante du bâtiment.  
  
En cas de présence d'amiante dans les éléments du bâtiment concernés par des travaux du Plan d'actions, l'ACP s'engage à lancer les travaux de désamiantage au plus vite et à en prendre en charge les coûts.
- 5.2.2 L'ACP s'engage, par voie de son mandataire, à donner un retour écrit (courriel ou papier) sur les rapports d'analyse des offres reçues et sur la proposition d'attribution des marchés qui lui sont soumis endéans les 30 jours.
- 5.2.3 L'ACP s'engage à ne pas retarder la passation des contrats de travaux. En cas de retard imputable à l'ACP, La durée maximale du Contrat, telle que décrite à 2.1.3, sera automatiquement prolongée de la durée de ce retard.
- 5.2.4 Pour les techniques spéciales (HVAC), l'ACP contractualise des contrats de maintenance, d'entretien et de dépannages de type omnium (garantie totale) avec garantie de rendement associée à pénalités.
- 5.2.5 A moins qu'il n'ait été précisé dans le Plan d'actions que ces démarches sont confiées à la Société, l'ACP se charge de toutes les démarches administratives, à effectuer en son nom, et relatives aux travaux à entreprendre dans le cadre du CPE (permis d'environnement, permis d'urbanisme, assurances, ...), et en tient la Société ponctuellement –ainsi qu'à sa première demande- informée.

- 5.2.6 Pendant le chantier, l'ACP autorise, à tout moment, la Société à procéder à une coupure de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire pendant une durée maximum de 24 heures consécutives. Toute coupure d'une durée supérieure devra faire l'objet d'un accord spécifique de l'ACP.
- 5.2.7 L'ACP est en charge, via son syndic, de communiquer vers les propriétaires et occupants de la copropriété toute information importante concernant les interventions

## 6 Suivi d'exploitation

### 6.1 Obligations de la Société

- 6.1.1 La Société se charge de superviser la bonne conduite et l'application des contrats de maintenance et leur renégociation le cas échéant, si elle le juge opportun.
- 6.1.2 La Société se charge d'assister l'ACP dans la négociation des contrats d'achat et/ou vente d'électricité, gaz, mazout.
- 6.1.3 La Société a la possibilité de proposer des actions correctives et d'amélioration permettant de réduire la durée du Contrat par une maximisation des économies sur le budget énergétique (principe d'alignement des objectifs).

### 6.2 Obligations de l'ACP

- 6.2.1 L'ACP s'engage à financer les frais de suivi énergétique, aux tarifs repris dans le Plan d'actions en Annexe 1, lesquels ne rentrent pas dans le calcul de l'économie du budget énergétique.
- 6.2.2 Sauf mesures d'urgence, l'ACP s'engage à n'effectuer aucune modification sur les APE mises en place dans le cadre du Contrat sans l'accord exprès (explicite) de la Société.
- 6.2.3 En cas de modifications des installations techniques (y compris électriques) des communs susceptibles d'augmenter les consommations énergétiques, l'ACP sera tenue de mettre en place le ou les compteurs nécessaires pour mesurer cette consommation et conduisant ainsi à adapter le Plan de mesure et de vérification en conséquence.
- 6.2.4 L'ACP, ses occupants et/ou ses gestionnaires s'abstiendront de toute mesure, de quelque nature qu'elle soit, susceptible d'affecter l'intégrité, la production ou l'exploitation des APE mises en place dans le cadre du Contrat. Dans ce cadre, l'ACP se porte garant pour ses occupants et ses gestionnaires.
- 6.2.5 Sauf demande expresse de la Société ou en cas d'urgence (alarme incendie, détection co, fumée...), l'ACP s'engage à maintenir fermé à clé et s'engager à ne pas pénétrer dans le local contenant les équipements/installations réalisés, ainsi qu'à informer immédiatement la Société de tout défaut de production, coupure de courant ou tout évènement de nature à affecter leur bon fonctionnement. Le cas échéant, l'ACP s'engage à observer les directives de la Société en vue de rétablir un bon fonctionnement.
- 6.2.6 L'ACP s'engage à donner à la Société le droit et les moyens (clés, mot de passe...) d'accéder à tout moment (24h/24 et 7j/7) aux APE mises en place dans le cadre du Contrat et à la régulation d'ensemble de la Chaufferie et ce moyennant le respect des éventuelles

procédures d'accès et de sécurité définies par l'ACP. Toute réclamation concernant un éventuel inconfort thermique suite à cette modification des paramètres devra être adressée à la Société qui rétablira les paramètres de régulation précédents dans les plus brefs délais.

- 6.2.7 En cas de panne sur les APE mises en place dans le cadre du Contrat, s'il s'avère que la panne relative aux APE est due à une faute ou négligence imputable à l'ACP ou à un occupant de l'immeuble, celle-ci s'acquittera de la facture de prestation de la Société pour la résolution de cette panne selon les tarifs repris en Annexe 5.
- 6.2.8 L'ACP s'engage à se conformer à toutes dispositions légales, normes et règlements existants auxquels les APE mises en place dans le cadre du Contrat pourraient être soumises. Le cas échéant, la Société se chargera de faire le nécessaire pour faire procéder aux adaptations nécessaires, et l'ACP en assumera la charge financière (factures des entreprises et prestations de la Société selon «Annexe 4 »).
- 6.2.9 L'ACP s'engage à maintenir sa couverture d'assurance charge d'emprunt sur toute la durée du projet.

## **7 Mesure des économies sur le budget énergétique**

### **7.1 Obligations de la Société**

- 7.1.1 La Société est en charge d'effectuer le suivi des économies sur le budget énergétique par application du Plan de mesure et de vérification défini en « Annexe 4. Plan de mesure et de vérification » et de contrôler si le même niveau de confort de l'ACP est assuré.
- 7.1.2 La Société s'engage à mettre à disposition de l'ACP, en toute transparence, l'ensemble des éléments comptables et financiers en sa possession relatifs aux travaux financés par prêt ou en fonds propres par l'ACP et entrant dans le calcul prédictif des économies sur le budget énergétique : estimation du coût des travaux, des frais de maintenance, coût des prestations aux différentes étapes du Contrat.
- 7.1.3 La Société s'engage à mettre à disposition de l'ACP, en toute transparence, l'ensemble des éléments comptables et financiers en sa possession relatifs aux travaux financés par prêt ou en fonds propres par l'ACP et entrant dans le calcul réel des économies sur le budget énergétique.

### **7.2 Obligations de l'ACP**

- 7.2.1 L'ACP s'engage à mettre à disposition de la Société, en toute transparence, l'ensemble des éléments comptables et financiers relatifs aux travaux concernés par le Contrat et aux dépenses et recettes énergétiques : factures et notes de crédits relatifs aux travaux et services de maintenance, factures d'achat, notes de crédits ou factures de vente relatives au gaz et à l'électricité.
- 7.2.2 L'ACP s'engage à autoriser la Société à procéder à tout moment à l'examen et au contrôle de la comptabilité des documents légaux et autres, ainsi qu'à la vérification du respect des termes du présent Contrat en garantissant à la Société, à une date et une heure à convenir, l'assistance nécessaire à sa mission de contrôle, notamment par la production de tous les livres et documents de l'ACP.

- 7.2.3 L'ACP s'engage -et se porte fort pour tous les occupants et visiteurs de l'immeuble- à veiller à utiliser parcimonieusement l'énergie de sorte que toute utilisation irrationnelle de l'énergie soit évitée. En cas de dérive, l'ACP acceptera une révision de la référence de consommation, tel que prévu par le Plan de mesure et de vérification en Annexe 4 Plan de mesure et de vérification (modifications des facteurs statiques).
- 7.2.4 L'ACP s'engage à payer les factures de prestations de suivi définies dans le Plan d'actions en Annexe 1 et selon les modalités prévues en Annexe 4, pendant toute la durée du Contrat.

## 8 Autres dispositions

### 8.1 Divers

- 8.1.1 Les clauses du présent Contrat qui violeraient une disposition légale ou réglementaire d'ordre public ou impérative seront réputées non écrites sans que cette nullité n'affecte la validité du Contrat dans son ensemble. Les parties s'efforceront de remplacer la disposition nulle par une disposition d'effet économique équivalent.
- 8.1.2 Toute modification du présent Contrat devra intervenir par écrit et être signée par toutes les Parties.
- 8.1.3 La Société a le droit de céder, sans accord préalable de l'ACP, tous ou une partie de ses droits découlant du présent Contrat et du Contrat lui-même, de même que le droit de propriété de l'APE si elle en dispose.
- 8.1.4 Le présent Contrat comprend l'ensemble des obligations contractées par les Parties relatives à son objet. Il annule et remplace tous les contrats écrits et/ou oraux relatifs au même objet, échangés entre les Parties avant sa signature. Aucune Partie ne peut être tenue à une mesure non convenue dans le présent Contrat et/ou non signée par une personne dûment autorisée pour la matière concernée.

### 8.2 Assurances et Clause de limitation de responsabilité

- 8.2.1 Dès la passation des contrats de travaux correspondants, l'ACP intégrera, à ses frais, les équipements/installations mis en place dans le cadre du Contrat dans sa police d'assurance incendie, vandalisme et dégât des eaux au plus tard à la date de mise en service ou de réception de ceux-ci. L'ACP fera parvenir chaque année à la Société les preuves écrites des assurances souscrites et la preuve de paiements des primes.
- 8.2.2 Dès l'entrée en vigueur du présent Contrat, la Société souscrira à ses frais, pour toute la durée du présent Contrat, une assurance professionnelle pour sa responsabilité civile à l'égard de tiers. Les preuves pourront être envoyées à l'ACP à la demande.
- 8.2.3 En aucun cas, ni sur quelconque fondement, qu'il soit contractuel ou extracontractuel, la Société ne pourra être tenue responsable en cas de perte de production, manque à gagner, ou tout autre dommage indirect ou immatériel subi par ACP, sauf en cas d'intention dolosive de la Société.
- 8.2.4 Sans préjudice de l'article 8.2.1, la responsabilité de la Société sera de toute façon limitée, pendant toute la durée du Contrat, au montant de la couverture et aux conditions de l'assurance conclue sur pied de l'article 8.2.2, ou du montant principal du prêt, le montant le

moins élevé étant d'application. Une copie de la police de cette assurance sera envoyée à l'ACP à la première demande.

### **8.3 Force majeure**

- 8.3.1 Sans préjudice à l'art.4.3.12, les Parties ne peuvent être tenues responsables des conséquences d'un cas de force majeure défini comme tout événement ou circonstance sur laquelle la Partie concernée ne peut raisonnablement exercer de contrôle, à condition qu'elles ne résultent pas d'une faute ou d'une négligence de la Partie concernée et que cette dernière ne puisse en éviter ou prévenir les conséquences.
- 8.3.2 La force majeure comprend notamment, sans s'y limiter, les grèves intempestives, le lock-out, l'interruption du transport et de la distribution d'énergie, la désactivation ou le black-out total ou partiel, les faits de guerre, les catastrophes naturelles, les inondations, les incendies, les règlements ou prescriptions du gouvernement ou de l'administration, l'impossibilité d'obtenir du gaz naturel et/ou d'autres combustibles ou fournitures, la panne de systèmes, les responsabilités du gestionnaire de réseau ou du responsable d'accès, etc. La Partie souhaitant invoquer la force majeure est tenue d'en informer l'autre Partie par téléphone et/ou par courriel et/ou par fax, et de confirmer cette information par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quarante-huit (48) heures qui suivent l'événement.
- 8.3.3 Dans le cas de force majeure, les Parties feront tout ce qui est raisonnablement en leur pouvoir en vue de rétablir le plus rapidement possible la bonne exécution du Contrat. Si en raison d'un cas de force majeure, une Partie ne peut respecter ses obligations découlant du présent Contrat durant une période ininterrompue de plus de trois (3) mois successifs, chaque Partie peut résilier le Contrat.

### **8.4 Aides financières**

- 8.4.1 L'ACP est libre de solliciter et percevoir les aides financières relatives aux APE, à l'exclusion de celles revenant, le cas échéant, au tiers investisseur (voir 4.4).
- 8.4.2 La Société est à disposition pour aider l'ACP dans ses démarches pour l'obtention de ces primes.
- 8.4.3 Le montant prévisionnel de primes repris au Plan d'action en Annexe 1 a été estimé au plus juste lors de la conduite de l'audit énergétique mais ne constitue pas un engagement de la part de la Société.

### **8.5 Publicité**

- 8.5.1 Les Parties se donnent mutuellement l'autorisation d'utiliser les informations techniques et financières en vue d'en faire la publicité.
- 8.5.2 La Société pourra, moyennant l'obtention de l'accord de l'ACP, réaliser des visites des travaux de rénovation énergétique par petit groupe de maximum 10 personnes, et ce au maximum 10 fois par an.

### **8.6 Résiliation anticipée et indemnités**

- 8.6.1 Si les obligations des Parties n'étaient pas respectées, les Parties tâcheront de trouver un arrangement à l'amiable et de recourir le cas échéant à l'intervention d'un médiateur.

- 8.6.2 La dénonciation des manquements aux obligations respectives des Parties se fera par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception envoyé au siège social de la Partie concernée et au syndic en charge de la gestion de l'immeuble.
- 8.6.3 Chaque Partie peut, après mise en demeure préalable par lettre recommandée restée sans résultat dans un délai de trente (30) jours, soit suspendre l'exécution du présent Contrat, soit résilier le présent Contrat, dans l'un des cas suivants :
- (a) l'autre Partie manque à l'une de ses obligations essentielles ou manque de façon répétée et cumulée à une ou plusieurs de ses obligations découlant du présent Contrat ou de la législation en vigueur.
- (b) au cas où l'ACP ne paie pas une ou plusieurs factures dans les trois (3) mois de l'échéance (cette possibilité ne peut être invoquée que par la Société).
- 8.6.4 En cas de résiliation anticipée du présent Contrat, l'ACP est tenue au paiement du montant des factures échues à ce moment-là mais impayées, ainsi que du remboursement du solde restant dû du Prêt en vertu du présent Contrat, majoré du coût administratif, éventuellement augmenté d'intérêts de retard et d'éventuels frais de justice, tels que déterminés aux articles 4.3.8 à 4.3.12 du présent Contrat, sans préjudice au droit de la Société de poursuivre l'indemnisation intégrale de son dommage.
- 8.6.5 Si, en cas de résiliation anticipée du présent Contrat, l'ACP ne règle pas tous les montants dus en vertu du présent Contrat, la Société se réserve le droit de démanteler et de récupérer l'APE, ainsi que de facturer tous les frais en découlant et l'indemnisation supplémentaire à l'ACP.
- 8.6.6 En cas de résiliation anticipée du présent Contrat, conformément aux dispositions du présent Contrat, la Société ne sera en aucun cas tenue au paiement de dommages et intérêts, ni d'une quelconque indemnité de résiliation, à moins qu'il en soit disposé autrement, de manière expresse.
- 8.6.7 En cas de litige subsistant, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont compétents. Le droit belge sera d'application.

## **8.7 Conditions suspensives**

- 8.7.1 Le présent Contrat est conclu sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :
1. Souscription d'un contrat et paiement, par l'ACP, de la prime d'assurance charge d'emprunt couvrant au moins **le montant du** Prêt majoré des intérêts, tel que défini dans le Plan d'actions.
  2. Absence de situation administrative constituant un obstacle à la mise en œuvre de travaux à court terme : situation de contentieux juridique, besoin de recours à un permis d'environnement impliquant une dépollution du sol, contrainte urbanistique forte, insolvabilité de l'ACP, ...
  3. Conformité électrique des installations communes attestée par un organisme agréé.
  4. Absence d'amiante dans les éléments du bâtiment concernés par le Plan d'action en Annexe 1.

5. Absence d'obstacle à la bonne réalisation du chantier (tel que contrainte d'accès au chantier et à la chaufferie).
  6. Absence d'introduction d'un recours par un copropriétaire à la décision de l'Assemblée générale de l'ACP relative à la signature du Contrat.
  7. Obtention par la Société d'un financement bancaire sur une durée de 12 ans pour un minimum de 70% du montant du Prêt et d'un financement sur une durée de 10 ans auprès d'autres prêteurs pour le solde de ce Prêt tel que défini dans le Plan d'actions.
  8. Activation de l'une des conditions suspensives de la Convention de Tiers investissement en Annexe 9.
- 8.7.2 Les conditions suspensives 1 à 7 devront être réalisées au plus tard à la première des deux dates suivantes :
- 120 jours après la date de signature du présent Contrat.
  - Au versement de la première tranche de Prêt.
- 8.7.3 En cas d'activation d'une des conditions suspensives, les prestations facturées et les prestations engagées seront dues par l'ACP.
- 8.7.4 A l'exception des obligations précisées à l'alinéa 8.7.3, à défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus, endéans les délais précités le cas échéant, les parties seront déliées de toutes leurs obligations nées du présent Contrat.
- 8.7.5 Chacune des conditions suspensives est prévue dans le seul intérêt de la Société qui aura la liberté d'y renoncer.

**Fait à Bruxelles le ..... en deux exemplaires originaux, chaque Partie ayant reçu le sien.**

Pour la Société de Services énergétiques,                      Pour l'ACP,

Gérant, Watt Matters sprl

## **Annexe 1. Plan d'actions et de remboursements approuvé par l'ACP**

## **Annexe 2. Tableau de planification et de suivi des remboursements**

## **Annexe 3. Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires**

## **Annexe 4. Plan de mesure et de vérification**

## **Annexe 5. Conditions de facturation des prestations easyCOPRO**

### **Prestations d'auteur de projet**

Facturation selon les échéances suivantes :

- 30 % d'acompte au démarrage
- 20% à la passation des marchés de travaux
- 30 selon l'avancement
- 20% à la réception provisoire

### **Prestations de coordination générale easyCOPRO et financement des travaux**

Facturation trimestrielle.

### **Prestations de suivi administratif easyCOPRO**

Facturation selon les échéances suivantes :

- 30 % d'acompte au démarrage
- 20% à la passation des marchés de travaux
- 30 selon l'avancement
- 20% à la réception provisoire

### **Prestations de suivi énergétique**

Forfait annuel facturé en début de mission (soit 1er du mois suivant la réception par l'ACP d'une première facture relative au Plan d'actions (facture d'investissement matériel ou de prestations de maîtrise d'œuvre)

### **Prestations de contrôle de maintenance**

Facturation semestrielle

### **Indexation des prestations**

La formule d'indexation annuelle des rémunérations sera revue à chaque début d'année selon la formule suivante :

$$P_1 = P_0 \times \left( 0.2 + 0.8 \frac{S}{S_0} \right)$$

Dans laquelle :

$P_0$  : la Rémunération de base

$S_0$  : le salaire horaire moyen national valable au premier moi de l'année de la signature du Contrat suivant index Agoria

$S$  : le salaire horaire moyen valable suivant index Agoria fixé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant la signature du présent Contrat.

### **Annexe 6. Tarification des prestations de dépannage**

Toute prestation de dépannage non comprise dans les autres missions de la Société et conséquente à une faute ou à une négligence de l'ACP sera refacturée par la Société à l'ACP, sur base de pièces justificatives, majorées d'un supplément de 15% pour les frais de gestion.

### **Annexe 7. Règlement d'accès à la chaufferie**

A fournir

### **Annexe 8. Conditions particulières**

Sans objet.

### **Annexe 9. Convention de tiers investissement**

Le cas échéant

A fournir WATT MATTERS

**ANNEXE 4 – Plan de mesure et vérification**  
 Contrat de performance énergétique

**Association des copropriétaires**  
 ACP XXX

**Société de Service énergétique**  
 easyCOGEN

**Site**

<b>Auteur de projet</b>	
Nom :	easyCOGEN sprl
Adresse :	██
Contact :	██
Téléphone :	██
<b>Association des copropriétaires</b>	
Nom :	
Adresse :	
Contact :	
Téléphone :	
<b>Site concerné</b>	
Nom :	
Adresse :	
<b>Référence du document</b>	
Projet :	easyCopro
Réf :	easyCOPRO ACP XXX
Date :	

**Table des matières**

**1. Introduction..... 5**

**2. Cadre de l’IPMVP ..... 6**

**3. Plan de Mesure et de Vérification..... 7**

3.1. Description générale du site et du projet..... 7

3.2. But des Actions d’Amélioration de l’Efficacité Energétique..... 8

3.3. Option de l’IPMVP sélectionnée et Périmètre de mesures..... 9

3.4. Situation de référence : Période, énergie et conditions ..... 10

3.5. Période de suivi ..... 14

3.6. Base pour les ajustements ..... 15

3.7. Méthode de calcul et procédure d’analyse..... 15

3.8. Prix de l’énergie..... 16

3.9. Spécifications des compteurs..... 17

3.10. Responsabilités de suivi..... 18

3.11. Précision attendue ..... 18

3.12. Budget ..... 19

3.13. Format des rapports..... 19

3.14. Assurance qualité ..... 20

**4. Annexe 1 : Définitions ..... 21**

4.1. Action d’amélioration de la performance énergétique (APE)..... 21

4.2. Ajustement non périodique ..... 21

4.3. Ajustement périodique..... 21

4.4. Base de référence..... 21

4.5. Consommation d’énergie ..... 21

4.6. Consommation d’énergie/puissance appelée évitée..... 21

4.7. Contrat de performance énergétique (CPE)..... 21

4.8. Economies d’énergie ..... 21

4.9. Economies normalisées..... 21

4.10. Effets interactifs ..... 22

4.11. Energie ajustée de la base de référence ..... 22

4.12. Energie de la base de référence ..... 22

4.13. Energie de la période de suivi ..... 22

4.14. Facteur statique..... 22

4.15. Gestion technique centralisée du bâtiment (GTC)..... 22

4.16. Mesure et Vérification (M&V) ..... 22

4.17. Mesure indirecte (ou mesure d’un paramètre intermédiaire) ..... 22

4.18. Paramètre clé ..... 22

4.19. Périmètre de mesure..... 22

4.20. Période de référence..... 23

---

4.21.	Période de suivi .....	23
4.22.	Puissance appelée .....	23
4.23.	Usage final de l'énergie .....	23
4.24.	Valeur estimée.....	23
4.25.	Variable indépendante.....	23
4.26.	Vérification opérationnelle .....	23
<b>5.</b>	<b>Annexe 2 : Relevés de la période de référence .....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Annexe 3 : Relevé des variables explicatives indépendantes.....</b>	<b>25</b>

**Toutes le texte en bleu est illustratif, et sera à rédiger pour le cas précis de chaque ACP**

WORK IN PROGRESS

Inspiré du formulaire ABC v.0.3, basé sur IPMVP EVO 1000 – 1:2016 (FR) d'avril 2017

## Option

Modèle Option	A	B	<b>C</b>
---------------	---	---	----------

## Données administratives

Bâtiment étudié	
Action envisagée	Amélioration des systèmes du bâtiment
Date de création	
Date de modification	-
Version	1.0
Rédigé par	Thomas Deville
N° CMVP	

## Critères

Economie envisagée	30% dès la 1 <sup>ère</sup> année	
Ratio Budget PMV / Economie envisagée	2% la 1 <sup>ère</sup> année	
	1% sur 8 ans	
Période de Suivi	10 ans, ouverte, base 1 an	
Précision et niveau de confiance gaz	± 20% (12 mois)	90%
Précision, incertitude électricité	± 10 %	

## Acteurs

Acteur	Entreprise	Personne de contact	Coordonnées
Syndic			
Membre conseil de gérance			
Société de Maintenance / Tiers-Investisseur	easyCogen		
Bureau d'étude	Bureau d'Experts PH. Deplasse & Associés	Thomas Deville	Deville.t@deplasse.com

## 1. Introduction

Le présent modèle fait explicitement référence au Protocole International de Mesure et de Vérification de la Performance énergétique EVO 10000–1 : 2016 (Fr) version française publié par EVO, Efficiency Valuation Organization, et accessible sous [www.evo-world.org](http://www.evo-world.org).

Il recense les éléments nécessaires à la constitution d'un Plan de Mesure et Vérification, selon

L'OPTION A décrite au chapitre 6.3 du protocole l'IPMVP	
L'OPTION B décrite au chapitre 6.4 du protocole l'IPMVP	
L'OPTION C décrite au chapitre 6.5 du protocole l'IPMVP	X

Tableau 1 : Option choisie du protocole de l'IPMVP

Un plan de M&V conforme au protocole IPMVP devra valider l'ensemble des **14 exigences** repris dans le protocole. Le présent document détaille ces 14 exigences pour obtenir un plan de M&V clair et transparent, qui décrit l'ensemble des différentes mesures et données à rassembler, les méthodes d'analyse employées et les activités de vérification menées pour évaluer la performance d'un projet.

**OPTION A** : Mesure des paramètres clés d'un système ou équipement considéré « isolé » du reste des installations. Les quantités d'énergie peuvent être dérivées d'un calcul utilisant une combinaison de mesures de quelques paramètres et estimations des paramètres secondaires. Des estimations ne devraient être employées que dans des cas pour lesquels l'incertitude combinée de toutes ces estimations n'affectera pas de manière significative les économies rapportées.

**OPTION B** : Mesure des paramètres d'un système ou équipement considéré « isolé » du reste des installations. Cette Option impose que tous les paramètres soient mesurés, ce qui exclut toute estimation. Elle exige la mesure des quantités d'énergie et celle de l'ensemble des paramètres nécessaires au calcul de la consommation d'énergie.

**OPTION C** : Utilisation des compteurs du fournisseur d'énergie, ou de sous-compteurs pour évaluer la performance énergétique d'un site ou d'un bâtiment dans sa globalité. Le périmètre de mesures englobe l'intégralité du site ou une majeure partie de celui-ci. L'option C est prévue pour les projets où les économies projetées sont grandes par rapport aux variations énergétiques aléatoires ou inexplicables qui peuvent apparaître au niveau du site. Plus la période d'analyse des économies après la mise en oeuvre des mesures d'économies d'énergie est longue, moins l'impact des variations inexplicables de court terme est important. Idéalement, les économies d'énergie attendues devraient dépasser 10 % de la consommation d'énergie de référence pour que cette option soit acceptable.

## 2. Cadre de l'IPMVP

Les économies d'énergie ou de puissance appelée ne peuvent pas être directement mesurées, car elles représentent l'absence d'énergie ou de puissance appelée. Pour calculer les économies, on compare donc la consommation ou la puissance appelée avant et après la mise en œuvre d'actions d'amélioration de la performance énergétique (APE), et après avoir réalisé les ajustements adéquats pour neutraliser le changement de conditions entre les deux périodes. La comparaison entre la consommation d'énergie ou la puissance appelée avant et après devrait être réalisée de manière cohérente grâce à l'équation générale de M&V suivante :

$$\text{Economies} = (\text{Consommation d'énergie de la période de référence} - \text{Consommation d'énergie de la période de suivi}) \pm \text{Ajustements}$$

Les bonnes pratiques exigent que la M&V soit bien prise en compte dans le processus d'identification, de développement, de fourniture, d'installation et d'exploitation des APE. L'IPMVP exige que des actions soient réalisées à des moments-clés de ce processus et décrit également d'autres actions importantes qui doivent être prises en compte au titre des bonnes pratiques. Cette section présente ces éléments.

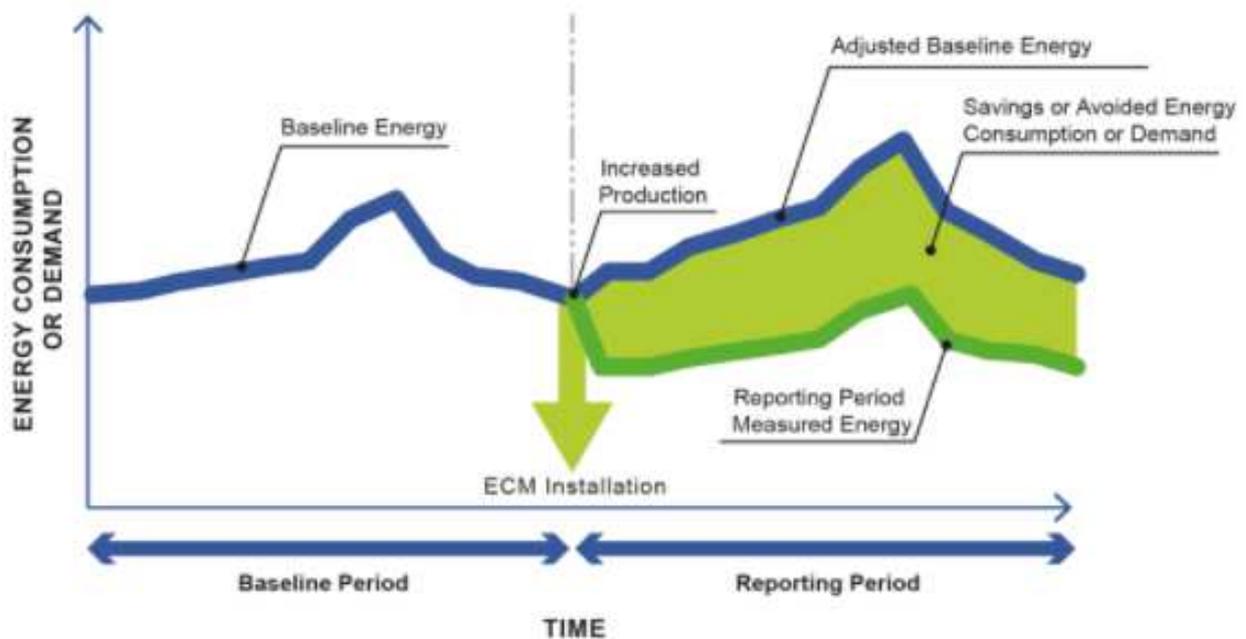


Figure 1 : Graphique IPMVP<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : <https://evo-world.org/en/products-services-mainmenu-en/protocols/ipmvp>

### 3. Plan de Mesure et de Vérification

#### 3.1. Description générale du site et du projet

*Proposer une vue d'ensemble du site et du projet envisagé, ainsi qu'une liste de tous les points de mesure faisant partie du projet. Donner également les références de tout rapport d'audit énergétique ou autre analyse ayant permis d'affiner le projet.*

Le projet consiste à diminuer les consommations énergétiques du bâtiment   Ce bâtiment est un immeuble à appartements avec une surface plancher de 9.177m<sup>2</sup> comportant 11 étages dont 3 destinés aux parkings au sous-sol, 7 étages destinés aux appartements et le dernier étage en toiture est un local technique comportant la chaufferie, les groupes de ventilation et le système de climatisation. La partie commune comporte ... m<sup>2</sup> et le bâtiment comporte 5 appartements et environ 12 occupants.

Nous considérerons que le bâtiment est occupé 24h/24.

Le bâtiment a été construit en 1999 et toutes les techniques de celui-ci datent de cette époque. Les chaudières ainsi que le groupe de climatisation arrivent en fin de vie.

*Figure 2 : Vue aérienne du bâtiment*

Après étude, il a été décidé de changer complètement les techniques.

Cela peut se résumer en 5 points qui constituent les actions d'améliorations de l'efficacité énergétique (APE) ;

- Mise en place de 46 kWc de panneaux solaires photovoltaïques (déjà placés).
- Remplacement du groupe frigorifique par une pompe à chaleur 4 tubes (chaud et froid) à haut rendement de puissance équivalente avec récupération de chaleur sur l'air extrait pour augmenter le COP chaud (placement prévu fin mars 2018).
- Remplacement des chaudières par un modèle gaz à condensation avec grande contenance en eau (été 2018).
- Remplacement des ventilo-convecteurs par un modèle avec moteur EC (été 2018).
- Modification de la régulation en adaptant les paramètres sur la GTC du bâtiment ;

### 3.2. But des Actions d'Amélioration de l'Efficacité Energétique

*Décrire chacune des Actions de Performance Energétique, le résultat attendu, les procédures de mise en service qui seront employées pour vérifier le succès de sa mise en œuvre. Identifier tous les changements planifiés par rapport aux conditions de la situation de référence, qui seraient connus au moment de la rédaction du présent Plan de M&V.*

*Dans le cas des Options A et B, on considèrera un Plan par Action d'amélioration de la Performance énergétique. Dans le cas d'une Option C, il est possible de regrouper les actions dans un même plan, pour autant que celles-ci puissent faire l'objet d'une même période de suivi (leurs temps de retour sur investissement sera donc considéré identique).*

Les Actions de Performance Energétique sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Description	Résultat attendu	Procédure de mise en service
<p>Ensemble de 5 APE ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur des mécanismes de récupération de l'énergie</li> <li>- Sur la régulation et les températures de consignes</li> <li>- Sur le rendement de production chaleur (PAC, nouvelles chaudières)</li> <li>- Sur le rendement de production de froid (PAC)</li> <li>- Sur le système de chauffage du bâtiment (ventilo-convecteurs)</li> </ul> <p>Regroupées sous une APE unique, impactant à la fois le gaz naturel et l'électricité, et mesurée globalement sur les deux compteurs de facturation du distributeur d'énergie correspondants</p>	<p>Une <b>importante</b> réduction de la consommation en gaz naturel grâce aux <b>nouvelles chaudières à condensation</b> et à la PAC</p> <p>Une <b>légère diminution</b> de la consommation électrique grâce aux <b>panneaux solaires photovoltaïques</b> et au remplacement des VC contrebalancé par l'installation de la PAC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissionnement</li> <li>- Vérifications opérationnelles au moment des réceptions des travaux</li> <li>- Vérification du maintien des niveaux de service ;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Températures des locaux</li> <li>- Températures circuits primaires</li> <li>- Températures E / S primaires PAC géothermale</li> <li>- Hygrométrie</li> <li>- Taux de renouvellement de l'air</li> </ul> </li> <li>- Vérification de la performance contractuelle au bout de la première année (Rapport n°1 également remis en copie au bureau d'étude)</li> </ul>

Tableau 2 : Description des APE

L'économie annuelle envisagée est reprise dans le tableau ci-dessous.

Vecteur	Consommation annuelle actuelle [kWh/an]	Consommation annuelle prévue [kWh/an]	Economie sur la consommation annuelle [%]	Economie sur les émissions annuelles de CO2 [t]
Gaz	640.859 kWh Hs	320.430 kWh Hs	50%	58,255 t

Electricité	1.195.978 kWh	1.076.380 kWh	10%	395,028 t
-------------	---------------	---------------	-----	-----------

Tableau 3 : Economies énergétiques

Les changements identifiés prévisibles par rapport aux conditions de la situation de référence, au moment de la rédaction de ce Plan de M&V, sont repris dans le tableau ci-dessous. La description des facteurs statiques<sup>2</sup> sera donnée à la section 0 du présent document.

Changements identifiés prévisibles
Le Maître d'Ouvrage déclare ne pas prévoir de changements, en ce qui concerne les conditions du périmètre de référence.

Tableau 4 : Changements identifiés prévisibles

### 3.3. Option de l'IPMVP sélectionnée et Périmètre de mesures

#### 3.3.1. Option sélectionnée

Le choix de l'option C se justifie :

- Par l'importance de l'engagement des gains, la précision des modèles de régression choisis, rendant l'option C parfaitement possible, à moindre coût ;
- Par le fait que de nombreuses interactions rendent les mesures d'économie d'énergie isolées problématiques et coûteuses. Dès lors, l'option de mesurage site entier est choisie parce que les compteurs des fournisseurs d'énergie sont utilisés pour l'évaluation de la performance énergétique de tout le site. Cette option détermine les économies d'énergie de toutes les mesures mises en œuvre.

#### 3.3.2. Périmètre de mesure

Établir le périmètre de mesure pour la détermination des économies. La limite peut être aussi étroite que le flux d'énergie au travers d'un tuyau ou d'un câble, ou aussi étendue que la consommation totale d'énergie d'un ou de plusieurs bâtiments. Décrire la nature de tout effet interactif au-delà du périmètre de mesure et leurs conséquences possibles

Périmètre de mesure : Le bâtiment entier

<sup>2</sup> Les facteurs statiques sont des caractéristiques d'un site qui impactent la consommation d'énergie à l'intérieur du périmètre de mesure, qui ne devraient pas être modifiées a priori, et qui ne sont dès lors pas inclus dans les variables indépendantes. Des ajustements non périodiques doivent être réalisés pour prendre en compte leur changement, le cas échéant.

### 3.4. Situation de référence : Période, énergie et conditions

Documenter les conditions et les données de consommation d'énergie durant la période de référence du site à l'intérieur du périmètre de mesure.

#### 3.4.1. Identification de la période de référence

Cette section fait référence au chapitre 5.2.1 du protocole

Combustible	Etendue	Date de début	Date de fin	Nombre de relevés	Données complètes
Gaz	1 an	01/01/2015	31/12/2015	12	Oui
Electricité	1 an	01/01/2015	31/12/2015	12	Oui

Tableau 5 : Période de référence

Traitement des données incomplètes : Sans objet

Annexes : Voir ci-après

#### 3.4.2. Données de consommation d'énergie et d'appel de puissance de la situation de référence

Combustible	Date de début	Date de fin	Consommation [kWh]	Appel de puissance [kW]
Gaz	01/01/2015	31/12/2015	640.859 kWh Hs	-
Electricité	01/01/2015	31/12/2015	1.195.978 kWh	-

Tableau 6 : Consommation période de référence

Commentaires : sans objet

Les relevés mensuels de combustible et d'électricité sont repris à l' « Annexe 2 : Relevés de la période de référence »

#### 3.4.3. Données des variables explicatives indépendantes

Cette section fait référence au chapitre 6.5.4 du protocole

Une variable explicative indépendante est un paramètre qui change régulièrement et qui a un impact mesurable sur la consommation d'énergie d'un système ou d'un site. Par exemple, une variable explicative indépendante de la consommation d'énergie d'un bâtiment, la plus fréquente, est la température extérieure.

Nom de la variable	Description	Mode de mesure	Unité
X <sub>1</sub> : Degrés-Jours Equivalents	Degrés-jours Equivalents sur base 15/15	Relevé des températures horaires par abonnement à l'IRM	° C

Tableau 7 : Variables indépendantes

Les relevés des variables explicatives indépendantes sont repris à l' « Annexe 3 : Relevé des variables explicatives indépendantes »

#### 3.4.4. Facteurs statiques correspondant aux données de consommation d'énergie

- Type, densité et périodes d'occupation.
- Les conditions de fonctionnement pour chaque situation de référence et chaque saison, autres que les variables indépendantes. Dans un bâtiment, les conditions de fonctionnement durant la période de référence peuvent inclure le niveau d'éclairage, le niveau d'humidité de la température ambiante et les niveaux de ventilation. Une évaluation du confort thermique ou de la qualité de l'environnement intérieur peut également s'avérer utile, dans les cas où le nouveau système a une performance différente de l'ancien qui est inefficace.
- Description de toutes les conditions de la situation de référence qui font défaut aux conditions requises. Par exemple, un espace sous-chauffé dont les Actions de Performance vont restaurer la température désirée. On détaillera tous les ajustements nécessaires aux données de la consommation d'énergie de la période de référence, afin que soient reflétées les améliorations attendues dans le cadre du programme de gestion de l'énergie.
- Taille, type, et isolement de tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment, comme les murs, les toits, les portes et les fenêtres.
- Inventaire d'équipement : données des plaques d'identification, emplacement et condition. Les photographies ou enregistrements vidéo sont des manières efficaces d'historiser l'état de l'équipement.
- Les pratiques en matière de fonctionnement de l'équipement (les programmes et les points de consigne, températures et pressions).
- Pannes ou problèmes importants concernant cet équipement pendant la période de référence.
- La documentation de la situation de référence exige généralement des audits bien documentés, des enquêtes sérieuses, des inspections approfondies ou des activités de mesure de court terme. L'ampleur de cette information dépend du périmètre de mesure choisi, ou de la portée souhaitée des économies.
- Lorsque les méthodes de M&V du site entier sont employées, tous les équipements et les conditions du site doivent être documentés.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des facteurs statiques correspondant aux données de consommation d'énergie du bâtiment.

Tous les facteurs statiques sont vérifiés annuellement par le propriétaire ou le property manager.

Nom de la variable	Description	Commentaires	Correction proposée	Unité
K <sub>1</sub>	Changement d'affectation de l'immeuble	Immeuble d'habitation	Ajustement ad hoc	-
K <sub>2</sub>	Transformation de l'immeuble, notamment du bâti des ouvrants et des façades	Aucune rénovation prévue concernant l'enveloppe du bâtiment qui n'est pas comprise dans le plan d'action	Ajustement ad hoc	-
K <sub>3</sub>	Changement du taux d'occupation de l'immeuble	Tout le bâtiment était habité	Modification au prorata de la surface supplémentaire occupée	-
K <sub>4</sub>	Ensemble des calories des répartiteurs de l'immeubles, divisés par le nombre de degrés-jour, avec une tolérance de 5%	Le rapport entre la valeur du répartiteur et le nombre de degrés-jour doit rester constant, et les répartiteurs utilisés doivent être les mêmes	Si une différence > 5% est constatée, augmentation de la référence au prorata de la valeur calculée (répartiteur / Degrés-jour) sur le terme variable de la consommation en combustible	Calories/DJ 15/15
K <sub>5</sub>	Modèles des répartiteurs identiques	Le modèle et le nombre de répartiteurs doivent rester constant durant la période de suivi	Si changement de modèle de répartiteurs, ajuster la valeur (répartiteur / Degrés-jour) par rapport à la valeur initiale	-
K <sub>6</sub>	ECS constant avec une tolérance de 5%	La consommation d'ECS doit rester constante avec une tolérance de 5%	Si une différence >5% est constatée, augmentation de la référence au prorata de l'augmentation des hectolitres sur le terme fixe de la consommation en combustible	hl
K <sub>7</sub>	Surface plancher du bâtiment	9.177	Modification au prorata de la surface supplémentaire	m <sup>2</sup>
K <sub>8</sub>	Maintien du type de techniques en place	Ajout de ventilation mécanique, ajout de climatisation, ...	Si ajout de nouvelles techniques, ajuster les termes des équations d'ajustement en fonction de l'énergie supplémentaire consommée par celles-ci	
K <sub>9</sub>	Maintien du niveau d'éclairage	Le niveau d'éclairage dans les communs et les	Ajustement ad hoc	Lux

		parkings semblable	doit	rester		
--	--	-----------------------	------	--------	--	--

Tableau 8 : Relevé des facteurs statiques

WORK IN PROGRESS

### 3.5. Période de suivi

Cette section fait référence au chapitre 5.2.2 du protocole Identifier la période de suivi post modifications. Elle peut être aussi courte qu'une mesure instantanée pendant la mise en service de l'Action d'Amélioration de l'Efficacité Energétique, ou aussi longue que la durée nécessaire au recouvrement du coût de l'investissement du Programme de l'Action d'Amélioration de l'Efficacité Energétique.

C'est essentiellement au destinataire des rapports de suivi des économies de déterminer la durée de la période de suivi. Celle-ci devrait couvrir, au moins, un cycle entier de fonctionnement normal de l'équipement ou du site, afin d'acquérir les garanties de gains d'efficacité, dans tous les modes normaux possibles d'exploitation.

Pour certains projets, le suivi des économies peut être cessé après une « période d'essai » prédéfinie, pouvant s'étendre entre la durée nécessaire d'un relevé ponctuel à une période d'une année ou deux.

La durée de toute période de suivi devrait être fixée par rapport à la durée de vie d'une mesure en tenant compte de la probabilité de dégradation des économies réalisées à l'origine.

#### 3.5.1. Identification de la période de suivi

La période de suivi débutera à la fin des travaux de mise en place des Actions d'Amélioration de l'Efficacité Energétique.

La période de suivi, au minimum de 10 ans, est indéterminée, et la conciliation se fait à long terme.

Il est prévu, à partir de la 10<sup>ème</sup> année, de décider de la durée de la période de suivi suivante. Une année de suivi correspond à une période de 12 mois consécutifs. La période de suivi débutera à la fin des travaux de mise en place des Actions d'Amélioration de l'Efficacité Energétique

Etendue (nombre de période de rapportage)	Date de début	Date de fin	Nombre de relevé par période de rapportage
Indéfinie, 10 ans minimum, par périodes annuelles	Mars 2018	Mars 2026	12

Tableau 9 : Période de suivi

#### 3.5.2. Fréquence du rapportage d'économies

Période de rapportage	Date de soumission	Délai de vérification et d'acceptation du rapport
1	31/03/2018	3 semaines
N (2 à 10)	10 avril de chaque année n	3 semaines

Tableau 10 : Fréquence de rapportage

### 3.6. Base pour les ajustements

Cette section fait référence au chapitre 5.3 du protocole

Définir l'ensemble des conditions auxquelles toutes les mesures de consommation d'énergie seront ajustées. Elles peuvent être celles de la période de suivi ou d'un autre ensemble de conditions. Ce choix détermine si les économies sont rapportées comme énergie évitée ou économies normalisées.

Energie évitée : Ajustement de la référence ANTE aux conditions POST	X
Energie évitée : Ajustement de la référence POST aux conditions ANTE	
Energie normalisée	

Tableau 11 : Type ajustement

### 3.7. Méthode de calcul et procédure d'analyse

Cette section fait référence au chapitre 5.4 du protocole

Spécifier la procédure exacte d'analyse des données, les algorithmes et les hypothèses à employer pour chaque rapport de suivi des économies. Pour chaque modèle mathématique utilisé, il faut rapporter tous ses termes et la gamme de variables indépendantes pour laquelle il est valide.

#### 3.7.1. Equation d'ajustement pour les consommations de combustible

##### 3.7.1.1. Validité de la plage de données

Variable	Valeur inférieure	Valeur supérieure
Degrés-Jours 15/15	2	500

Tableau 12 : Plage de donnée DJ

##### 3.7.1.2. Equation d'ajustement

E : Energie du combustible, convertie en kWh Hs, selon le compteur fournisseur de gaz

$$E = aX^n + b$$

Coefficient	Exposant	Variable
a : 321,277	n : 1	X : Degrés-Jours 15/15
b : 2606,673		

Tableau 13 : Equation ajustement combustible

#### 3.7.2. Equation d'ajustement pour les consommations électriques

##### 3.7.2.1. Validité de la plage de données

Variable	Valeur inférieure	Valeur supérieure
-	-	-

Tableau 14 : Plage de donnée

##### 3.7.2.2. Equation d'ajustement

E : Energie électrique en kWh, selon le compteur fournisseur d'électricité

$$E = cX^n + d$$

Coefficient	Exposant	Variable
c : 0	n : 1	-
d : 99.665		

Tableau 15 : Equation ajustement électricité

### 3.8. Prix de l'énergie

#### 3.8.1. Introduction

Cette section fait référence au chapitre 7.1.8 du protocole

Indiquer les prix de l'énergie pris en compte pour évaluer les économies et, le cas échéant, montrer comment les économies seront ajustées aux futures modifications de prix. La valorisation financière des économies est déterminée en appliquant le barème de coût approprié dans l'équation suivante :

$$\text{Economies valorisées financièrement} = C_b - C_r$$

Où

- $C_b$  = coût de l'énergie en période de référence + ajustements
- $C_r$  = coût de l'énergie en période de suivi + ajustements

La valorisation financière des économies doit être déterminée par l'application du même tarif dans le calcul de  $C_b$  et  $C_r$ .

Quand les conditions de la période de suivi sont employées comme base pour rapporter les économies d'énergie (c'est-à-dire la consommation évitée), le tarif applicable durant la période de suivi est normalement employé pour calculer « le coût évité ».

#### 3.8.2. Indication du tarif applicable

Le tarif applicable est le tarif du client, à la date du 01/03/2018 qui, conformément aux termes du Contrat de Garantie de Performance Energétique, sera utilisé comme référence selon les termes d'ajustement fixés au dit contrat.

Vecteur	Référence
Gaz	43,04 Eur HTVA/MWh <sub>gaz</sub> PCS
Electricité	109,4 Eur HTVA/MWh <sub>élec</sub>

Tableau 16 : Tarif des énergies

Ces prix seront indexés selon l'indice SOPA ;

$$P = P_0 \times \left( 0,8 \frac{S}{S_0} + 0,2 \frac{MM}{MM_0} \right)$$

$S$  : Indice régime des charges sociales, catégorie D

$MM$  : Indice du prix de l'acier marchand

$S_0$  : Indice régime des charges sociales, catégorie D, pris au trimestre précédent le contrat

$MM_0$  : Indice du prix de l'acier marchand, pris au trimestre précédent le contrat

### 3.9. Spécifications des compteurs

Cette section fait référence au chapitre 7.1.9 du protocole

Lister les points de mesure et la(les) période(s), si la mesure n'est pas continue. Pour les compteurs autres que ceux mis à disposition par les fournisseurs d'énergie, énumérer :

- les caractéristiques de la mesure,
- le relevé des compteurs et le protocole de présence lors de la mesure,
- la procédure de mise en service des compteurs,
- les procédés de calibration périodique,
- la méthode de traitement des données perdues.

ID Point de mesure	Périodicité de collecte	Instrument	Précision	Protocole de relevé	Date de mise en service	Document de mise en service	Traitement des données erronées ou manquantes
ID Gaz	Mois	Compteur fournisseur gaz	100% par convention	Télérelevé	12/10/1986	-	Interpolation et correction sur factures finales
ID Electricité	Mois	Compteur fournisseur électricité	100% par convention	Télérelevé	12/10/1986	-	Interpolation et correction sur factures finales

Tableau 17 : Caractéristiques des compteurs

### 3.10. Responsabilités de suivi

Cette section fait référence au chapitre 7.1.10 du protocole

Assigner, nominativement, les responsabilités du suivi et de l'enregistrement des données énergétiques, des variables indépendantes et des facteurs statiques à l'intérieur du périmètre de mesure pendant la période de suivi.

Responsable	Enregistrement données Energie		Variables indépendantes		Facteurs statiques	
	Collecte	Validation	Collecte	Validation	Collecte	Validation
Propriétaire :						
Bureau Ingénieurs :						
Entreprise :						

Tableau 18 : Responsabilités de suivi

### 3.11. Précision attendue

Cette section fait référence au chapitre 7.1.11 du protocole

Évaluer la précision attendue liée à la mesure, lors de la saisie, des relevés et de l'analyse des données. Cette évaluation devrait inclure des mesures qualitatives et toutes les mesures quantitatives possibles, du niveau des incertitudes de mesure et des ajustements à employer dans le rapport de suivi des économies.

Vecteur	Précision relative des économies [%]	Niveau de confiance [%]
Gaz	+/- 7%	90%
Electricité	+/- 2% <sup>3</sup>	90%

Tableau 19 : Précision attendue

<sup>3</sup> Pour les économies en électricité, nous considérons que notre droite d'ajustement est une constante car la consommation varie très peu. Nous calculons donc une incertitude sur la moyenne qui permet de vérifier que notre hypothèse sur la constante est correcte.

### 3.12. Budget

Cette section fait référence au chapitre 7.1.12 du protocole

Budget

Définir le budget et les ressources requises pour déterminer les coûts initiaux établis ainsi que les coûts continus de la période de suivi.

	Instrumentalisation	Relevés & Analyses	Rapportage	Total
Période de référence		3.200 Eur HTVA	inclus	3.200 Eur HTVA
Période de suivi		7.800 Eur HTVA (8 ans)	Inclus (8 ans)	64.200 Eur HTVA (8 ans)
<b>Total général</b>				<b>65.600 Eur HTVA</b>

Tableau 20 : Budget

Ratio Budget PMV / Economie envisagée :  $65.600 / (((320,43 * 43,04) + (119,598 * 109,4)) * 8) = 30,5 \%$

### 3.13. Format des rapports

Cette section fait référence au chapitre 7.1.13 du protocole

Expliquer comment les résultats seront documentés et rapportés. Un modèle de chaque rapport devra être joint.

Périodicité	Public Cible	Informatif / Contractuel
15 jours suivant la réception des facturations finales du dernier mois de la période de suivi en cours	Propriétaire du bâtiment	Contractuel

Tableau 21 : Rapport

### 3.14. Assurance qualité

Cette section fait référence au chapitre 7.1.14 du protocole

Indiquer les procédures d'assurance qualité qui serviront aux rapports de suivi des économies et toute activité intérimaire dans la préparation des rapports.

Voici la procédure qui sera suivie, afin d'assurer la qualité des calculs d'économies d'énergie, et de toute autre activité connexe lors de la préparation des rapports :

- Seuls des professionnels possédant la certification CMVP (Certified Measurement and Verification Professional) pourront réaliser les calculs d'économie et d'ajustements.
- Tous les calculs d'économies seront basés sur des principes fondamentaux d'ingénierie et au meilleur des connaissances des professionnels impliqués. Chacun des calculs fera l'objet d'une vérification par une autre personne connaissant le projet et ayant les aptitudes requises.
- Tous les calculs d'économies seront basés sur les données énergétiques (électricité et gaz naturel), provenant de relevés ou de copies des factures des fournisseurs d'énergie.
- En cas de correction de relevé par le fournisseur, la correction sera apportée aux rapports (indicatifs mensuels ou contractuel annuel) dans le mois suivant la notification de la correction.
- Chacun des calculs fera l'objet d'une vérification par un responsable de la qualité, ayant les aptitudes requises selon ;
  - 1) Le Plan de Commissionnement
  - 2) Le Plan Qualité de l'entreprise : celui-ci exige une certification CMVP valide.
- Variable(s) indépendante(s) : Toutes les données météorologiques proviendront de la station la plus proche du projet, soit la station de Uccle. Dans le cas de contestation ou de manque de données, il est convenu d'effectuer des relevés locaux sur une période de 1 mois, en période d'hiver et en période d'été, et de recalculer les valeurs issues de la station pour les mêmes mois, puis de déterminer les données manquantes par interpolation des données adjacentes. De même, ces données locales pourront être utilisées, afin de déterminer les températures d'équilibre réelles.
- Facteurs statiques : L'information concernant le changement des facteurs statiques, dans le cadre d'un projet, sera transmise par le responsable interne du projet (MOA) pour être analysée par le professionnel certifié CMPV, afin que ce dernier juge des impacts directs ou indirects sur les économies projetées. Ce professionnel sera en mesure de faire les ajustements nécessaires pour l'année de référence, afin de dégager les économies réelles des APE implantées.
- Après la période de stabilisation et à la fin de la première année suivant celle-ci, un contrôle permanent de la signature énergétique Electricité et Gaz naturel post travaux, sera effectué au moyen d'une méthode de CUSUM qui permettra de vérifier les écarts éventuels, mensuels et/ou annuels, ainsi que les tendances de dérives pouvant être causées par des changements de facteurs statiques ou de performance.
- Pour minimiser les erreurs d'entrée de données d'énergies, celles-ci seront doublement vérifiées. La seconde vérification sera assurée par un autre intervenant.

## 4. Annexe 1 : Définitions

### 4.1. Action d'amélioration de la performance énergétique (APE)

Action ou ensemble d'action conçu pour améliorer l'efficacité énergétique ou réduire la consommation d'énergie ou la puissance appelée.

### 4.2. Ajustement non périodique

Calculs d'ingénierie appliqués spécifiquement pour rendre compte des impacts énergétiques de changements de facteurs statiques à l'intérieur du périmètre de mesure.

### 4.3. Ajustement périodique

Calculs d'ingénierie appliqués spécifiquement pour rendre compte des impacts énergétiques de changements de variables indépendantes à l'intérieur du périmètre de mesure.

### 4.4. Base de référence

Période de temps, consommation d'énergie ou conditions, concernant des systèmes, constituant une référence à laquelle pourra être comparée la performance future d'une action d'amélioration de la performance énergétique.

### 4.5. Consommation d'énergie

Quantité d'énergie utilisée par une charge.

### 4.6. Consommation d'énergie/puissance appelée évitée

Diminution de la consommation d'énergie, de la puissance appelée ou des coûts pendant la période de suivi, en comparaison avec la période de référence, ajustée aux conditions de la période de suivi. L'ajustement est réalisé en utilisant des ajustements périodiques et des ajustements non périodiques.

### 4.7. Contrat de performance énergétique (CPE)

Accord entre deux parties ou plus dans lequel la rémunération repose sur l'atteinte de résultats spécifiés, tels que la réduction des dépenses d'énergie ou le remboursement d'un investissement dans une période donnée.

### 4.8. Economies d'énergie

Valeur de la réduction de consommation d'énergie ou de puissance appelée, exprimée en unités physiques, déterminée par une comparaison entre l'énergie mesurée avant et après la mise en œuvre d'une action d'amélioration de la performance énergétique et après avoir réalisé les ajustements périodiques et/ou non périodiques adéquates pour neutraliser le changement de conditions entre les deux périodes.

Les économies d'énergie et les économies financières associées peuvent être exprimées sous la forme d'une consommation d'énergie évitée ou d'économies normalisées.

### 4.9. Economies normalisées

Diminution de la consommation d'énergie, de la puissance appelée ou des coûts pendant la période de suivi, par comparaison avec la période de référence, les deux périodes étant ajustées à un jeu de conditions communes. L'ajustement est réalisé en utilisant des ajustements périodiques et des ajustements non périodiques. Le jeu de conditions communes peut être une moyenne à long terme de

l'ensemble de conditions ou un ensemble de conditions définies autre que les conditions de la période de suivi.

#### **4.10. Effets interactifs**

Impacts énergétiques créés par une action d'amélioration de la performance énergétique qui ne peuvent pas être mesurés à l'intérieur du périmètre de mesure.

#### **4.11. Energie ajustée de la base de référence**

La consommation d'énergie de la période de référence modifiée par des ajustements périodiques et des ajustements non périodiques pour tenir compte des changements dans la période de suivi.

#### **4.12. Energie de la base de référence**

Consommation d'énergie et puissance appelée pendant la période de référence, sans ajustement.

#### **4.13. Energie de la période de suivi**

Consommation d'énergie et puissance appelée ayant lieu pendant la période de suivi, sans ajustement.

#### **4.14. Facteur statique**

Les caractéristiques d'un site qui impactent la consommation d'énergie et la puissance appelée, à l'intérieur du périmètre de mesure, qui ne devraient pas être modifiées a priori, et qui ne sont dès lors pas inclus dans les variables indépendantes. Des ajustements non périodiques doivent être réalisés pour prendre en compte leur changement, le cas échéant.

#### **4.15. Gestion technique centralisée du bâtiment (GTC)**

Une action utilisant le système de contrôle/commande du bâtiment pour afficher les tendances et qui sera utilisée pour attester du bon fonctionnement et de la performance d'une action d'amélioration de la performance énergétique. Les résultats sont ensuite utilisés pour accréditer les calculs d'économies.

#### **4.16. Mesure et Vérification (M&V)**

Processus de planification, mesurage, collecte et analyse de données dans le but de vérifier et de rendre compte des économies d'énergie dans le périmètre d'un site individuel suite à la mise en place d'une action d'amélioration de la performance énergétique.

#### **4.17. Mesure indirecte (ou mesure d'un paramètre intermédiaire)**

Paramètre mesuré en remplacement d'une mesure directe d'un paramètre énergétique, lorsque l'existence d'une relation entre ces deux paramètres a pu être prouvée in situ.

#### **4.18. Paramètre clé**

Variable essentielle identifiée car ayant un impact significatif sur les économies d'énergie associées à la mise en œuvre d'une action d'amélioration de la performance énergétique.

#### **4.19. Périmètre de mesure**

Périmètre fictif dessiné autour d'équipements, de systèmes ou de sites pour séparer ce qui sera concerné par la détermination des économies d'énergie de ce qui ne le sera pas. Toutes les consommations d'énergie et les puissances appelées d'équipements ou de systèmes à l'intérieur du périmètre doivent être mesurées ou estimées.

#### 4.20. Période de référence

Période de temps donnée choisie pour représenter le fonctionnement du site ou du système avant la mise en œuvre d'une action d'amélioration de la performance énergétique.

#### 4.21. Période de suivi

Période de temps choisie pour vérifier les économies obtenues après la mise en œuvre d'une action d'amélioration de la performance énergétique.

#### 4.22. Puissance appelée

Une mesure du rythme auquel le travail (au sens physique du terme) est réalisé ou auquel l'énergie est convertie.

#### 4.23. Usage final de l'énergie

Utilisation de l'énergie pour un but spécifique.

#### 4.24. Valeur estimée

Paramètres utilisés dans les calculs d'économies, déterminés grâce à des méthodes autres que la mesure. Les méthodes utilisées pour estimer les valeurs peuvent aller d'hypothèses conventionnelles à des estimations par calculs d'ingénierie à partir des données de fabricants sur la performance des équipements. Les valeurs de paramètre obtenues à partir de tests de performance des équipements ou d'autres mesures non réalisées in situ sont considérées comme des estimations dans un processus de M&V conforme à l'IPMVP.

#### 4.25. Variable indépendante

Paramètre qui devrait vraisemblablement changer de manière régulière et qui a un impact mesurable sur la consommation d'énergie ou sur la puissance appelée d'un système ou d'un site.

#### 4.26. Vérification opérationnelle

Processus permettant de confirmer que les actions d'amélioration de la performance énergétique sont installées et fonctionnent comme prévu à la conception et qu'elles peuvent a priori générer les économies attendues. Ce processus peut inclure des inspections, des tests de performance fonctionnelle et/ou de l'analyse de tendance sur les données.

## 5. **Annexe 2 : Relevés de la période de référence**

Année 2015	Consommation Gaz naturel [kWh Hs]	Consommation électrique [kWh]
Janvier	109.327	101.968
Février	115.219	88.197
Mars	87.682	97.630
Avril	36.000	98.980
Mai	33.086	98.812
Juin	2.793	102.003
Juillet	0	114.875
Août	0	108.732
Septembre	23.098	98.968

<b>Octobre</b>	47.412	99.280
<b>Novembre</b>	52.224	92.262
<b>Décembre</b>	64.223	94.541
<b>Total</b>	640.859	1.195.978

Tableau 22 : Relevés de la période de référence

WORK IN PROGRESS

## 6. Annexe 3 : Relevé des variables explicatives indépendantes

Nom de la variable	Date de début	Date de fin	Valeur	Unité
X <sub>1</sub> : Degrés-Jours 15/15	01-01-17	31-01-17	434,4	° C
	01-02-17	28-02-17	251,7	° C
	01-03-17	31-03-17	175,0	° C
	01-04-17	30-04-17	184,9	° C
	01-05-17	31-05-17	49,2	° C
	01-06-17	30-06-17	0,5	° C
	01-07-17	31-07-17	0,0	° C
	01-08-17	31-08-17	0,0	° C
	01-09-17	30-09-17	36,2	° C
	01-10-17	31-10-17	60,3	° C
	01-11-17	30-11-17	247,4	° C
	01-12-17	31-12-17	333,3	° C

Tableau 23 : Relevé des variables explicatives indépendantes

**ANNEXE 9 – Convention de tiers investissement  
(cogénération et pompes à chaleur)  
Contrat de performance énergétique**

**Association des copropriétaires  
ACP XXX**

**Société de Service énergétique**  
easyCOGEN

**Site**

**Auteur de projet**

Nom :  
Adresse :  
Contact : Fanny HELLEBAUT  
Téléphone : + 32 471 46 02 49

**Association des copropriétaires**

Nom :  
Adresse :  
Contact :  
Téléphone :

**Site concerné**

Nom :  
Adresse :

**Référence du document**

Projet : easyCopro  
Réf : easyCOPRO ACP XXX  
Date :

## Table des matières

Contexte.....	3
Définitions.....	4
1     Objet de la convention .....	4
2     Durée .....	6
3     Clause de réserve de propriété des Installations tiers-investisseur.....	6
4     Loyers et remises.....	6
5     Mise en œuvre et exploitation .....	6
6     Certificats verts.....	6
7     Coupure de la connexion électrique .....	7
8     Coupure de l'alimentation de gaz naturel.....	7
9     Maintenance.....	7
10    Aides financières .....	8
11    Taxes.....	8
12    Obligations de la Société .....	8
13    Obligations de l'ACP .....	8
14    Assurances.....	9
15    Pannes .....	10
16    Propriété au terme de la présente convention.....	10
17    Publicité.....	11
18    Droit de jouissance de la Chaufferie .....	11
19    Aliénation de la Chaufferie.....	12
20    Résiliation anticipée et indemnités .....	12
21    Clause de limitation de responsabilité .....	12
22    Nullité partielle.....	13
23    Conditions suspensives .....	13
24    Divers.....	13
<b>Annexe 1.    Plan d'actions ou devis spécifique.....</b>	<b>14</b>

**Toutes le texte en bleu est illustratif, et sera à rédiger pour le cas précis de chaque ACP**

**ENTRE :**

**easyCOGEN sprl**, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le n° 0641.919.571, et dont le siège social est établi avenue Louise 54, à 1050 Bruxelles,

Ici représentée par Monsieur Ismaël Daoud, gérant.

Ci-après dénommée « **la Société** ».

**Les projets d'easyCOGEN sprl**, sont en partie financés par *Energiris, coopérative citoyenne d'investissement dans la transition énergétique, qui en est aussi actionnaire.*

**ET**

**A.C.P. XXX** Association des copropriétaires **XXXX**, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le num **XXXX** et dont le siège social est établi **XXXX**.

Ici représentée par **XXXX** enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le n° **XXXX** et ayant son siège **XXXX**.

Ici représentée par ..... , .....

Ci-après dénommée « **l'ACP** »

Ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » et conjointement dénommés les « **Parties** ».

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :****Contexte**

La copropriété **XXXX** ... [Description plan d'actions.](#)

[Date AG vote plan d'actions.](#)

n

Cette proposition offre une formule de tiers-investissement pour l'installation, la mise à disposition, la maintenance et l'exploitation d'une cogénération et des pompes à chaleur, laquelle formule offre également la prise en charge de la maintenance omnium des chaudières rénovées par l'ACP.

L'ACP finance elle-même le remplacement des chaudières existantes.

## Définitions

- **Installations tiers-investisseur :**  
Se rapportent à l'installation comprenant un cogénérateur gaz de XXXX kW thermique et XXXX kW électrique, XXXX pompes à chaleur, ballons de stockage d'eau de chauffage, des pompes de circulation et de régulation, des vannes et des compteurs énergétiques. Elles incluent le regroupement des compteurs en un nouveau compteur commun unique ainsi que le code EAN d'injection de l'électricité produite.
- **Cogénération :**  
Désigne le cogénérateur et les équipements nécessaires à son bon fonctionnement.
- **Chaudières :**  
Désigne les chaudières collectives rénovées ainsi que leurs accessoires neufs ou existants.
- **Chaufferie :**  
Désigne le local fermé dans lequel se trouvent les Installations tiers-investisseur et les Chaudières.
- **Maintenance omnium des Chaudières :**  
Comprend les dépannages 24/24 et 7j/7 pièces et main d'œuvre comprise sur tous les éléments installés lors de la rénovation (chaudières, circulateur, vannes, échangeur sanitaire, etc).
- **Maintenance classique annuelle des Chaudières:**  
Comprenant un entretien annuel complet des équipements, vérification des réglages de régulation et mise en mode été/hiver au changement de saison, hors dépannages
- **Force majeure :**  
Désigne les cas de guerre, grève, révolte, et tout autre évènement qui ne peut pas être mis à charge de ou être évité par la Société et qui lui rend l'exécution de ses engagements découlant de la Convention impossible ou qui lui rend impossible d'éviter les dommages qui en découlent.

## **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1 Objet de la convention**

- 1.1 La Société s'engage à financer et à réaliser, dans les règles de l'art et conformément à toutes dispositions légales, la conception, l'installation, la mise à disposition, la mise en service et l'exploitation des Installations tiers-investisseur durant toute la durée de la convention.
- 1.2 La Société se charge de toutes les démarches administratives à effectuer au nom de la Société.
- 1.3 L'ACP bénéficie de la partie consommée par elle de l'électricité ainsi que de la chaleur produites par les Installations tiers-investisseur. En contrepartie, elle doit s'acquitter des factures de consommation en gaz naturel et en électricité des Installations tiers-investisseur et des Chaudières. L'ACP bénéficie ainsi de l'économie d'énergie des Installations tiers-investisseur et des Chaudières par rapport à la situation actuelle.
- 1.4 La Société bénéficie de la partie non autoconsommée de l'électricité produite (revendue au réseau) et des certificats verts ainsi que les garanties d'origine associées, mais doit s'acquitter de tous les frais de maintenance et de suivi des Installations tiers-investisseur.
- 1.5 La Société prend en charge le paiement de la facture électrique du nouveau compteur unique

des communs, à concurrence d'une consommation de 40 MWh/an<sup>1</sup>.

- 1.6 L'achat de gaz naturel et d'électricité pour les Installations tiers-investisseur est à charge de l'ACP.
- 1.7 La Société prendra la responsabilité de la continuité de service de production de chauffage et d'ECS dès notification, par la Société, du démarrage du chantier.
- 1.8 L'ACP est en charge de la maintenance des chaudières.
- 1.9 La Société se charge de la maintenance omnium des Chaudières.
- 1.10 La Société se charge de l'exploitation des Chaudières et Installations tiers-investisseur afin d'en obtenir :
  - les meilleures performances pour un confort donné (optimisation de la courbe de chauffe, des plages horaires de fonctionnement, des régimes de température, du réglage des débits...);
  - des rapports réguliers de cette bonne performance ;
  - les informations de coûts pour le décompte de charges pour les occupants ;
  - des conseils pour négocier le meilleur contrat d'achat en gaz et en électricité pour les communs ;
  - un suivi des prestations de la Chaleur et l'Eau en Chaufferie (dans le cadre du contrat Omnium) ;
  - un service de veille technologique durant 10 ans pour améliorer le bâtiment de l'ACP ;
  - des réponses aux questions tant du syndic que de l'ACP sur les problématiques énergétiques des parties communes de l'ACP.
- 1.11 Sans que la liste ne soit exhaustive, les prestations suivantes ne sont pas comprises dans la mission de la Société :
  - rénovation des chaufferies existantes, en compris inertage de la cuve à mazout, évacuation des équipements et désamiantage, détection gaz ;
  - mise en conformité SIAMU des locaux de chaufferie ;
  - mise en conformité des installations existantes ;
  - mise en conformité PEB hors local de la Chaufferie ;
  - démarches administratives (réception PEB, Permis d'environnement, réception RGIE autres que celle des Installations, SIAMU, primes, réception gaz autre que celle des Installations, Sibelga) à effectuer au nom de l'ACP.
- 1.12 L'ACP se chargera de l'introduction de la Déclaration d'environnement ou de la demande de Permis d'environnement.
- 1.13 La Société se réserve le droit de céder en totalité ou en partie ses droits et obligations découlant

---

<sup>1</sup> Estimation de la consommation résiduelle des postes communs après autoconsommation de l'électricité produite par la cogénération

de la présente convention. Après une telle cession, la Société ne sera pas tenue de façon solidaire des obligations cédées au cessionnaire. L'ACP s'engage d'ores et déjà à accepter une telle cession.

## **2 Durée**

2.1 La présente convention est conclue pour une durée déterminée prenant cours à la date de sa signature par les Parties et s'achevant à l'une des deux échéances suivantes, laissée au choix de la Société :

- le 10ème anniversaire de la date de certification Brugel ;
- le jour où le compteur des heures de fonctionnement du cogénérateur indique 59 900 heures.

## **3 Clause de réserve de propriété des Installations tiers-investisseur**

3.1 Par la présente convention, la Société reste propriétaire des Installations tiers-investisseur telles que définies dans les Définitions. Elles ne feront donc aucunement l'objet d'une immobilisation par incorporation.

## **4 Loyers et remises**

4.1 Sans objet

## **5 Mise en œuvre et exploitation**

5.1 La Société avisera à l'avance l'ACP de la venue de son personnel ou de ses sous-traitants pour la mise en œuvre et pour les interventions ultérieures sur les Installations tiers-investisseur. Ce préavis pourra être court dans le cas d'interventions nécessitées par l'urgence. Afin de pouvoir respecter efficacement ses engagements, il est recommandé que, d'une part, la Société puisse renseigner à ses sous-traitants le nom d'une personne de contact unique au sein de l'ACP désignée par celle-ci, et d'autre part, que les occupants du bâtiment soient informés du passage des sous-traitants par la personne de contact unique désignée par l'ACP préalablement à ce passage (ou, dans le cas contraire, qu'un laissez-passer temporaire soit remis par l'ACP aux sous-traitants concernés).

Cette personne de contact est .....

5.2 Il appartient à l'ACP de faire respecter par son personnel et les occupants du bâtiment les consignes de sécurité émises par la Société et ses sous-traitants sous peine d'engager sa propre responsabilité en cas d'accident qui interviendrait durant la mise en œuvre ou durant toute intervention ultérieure.

5.3 L'ACP fournira à la Société un schéma unifilaire de l'installation électrique des communs ainsi que les plans du bâtiment.

## **6 Certificats verts**

6.1 La Société, en sa qualité de propriétaire des Installations tiers-investisseur (Article 2, 8° de l'arrêté du 17 décembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la promotion de l'électricité verte), bénéficie de l'octroi de certificats verts en Région de Bruxelles-Capitale pour toute la durée d'octroi ainsi que d'éventuels subsides à l'investissement.

- 6.2 Les parties conviennent que la Société sera le seul bénéficiaire des certificats verts pour toute la durée de la présente convention sans que l'ACP ne puisse lui opposer l'existence d'une législation et / ou réglementation future qui viendrait déroger à l'arrêté précité.

## **7 Coupure de la connexion électrique**

- 7.1 L'autoconsommation par l'ACP de l'électricité produite par la Cogénération revient à l'ACP.
- 7.2 La partie non autoconsommée de l'électricité produite par la Cogénération (ainsi que les garanties d'origine associées) revient à la Société qui pourra la revendre au réseau ou la valoriser autrement (recharge de voitures électriques par exemple).
- 7.3 Si pour une raison imputable à l'ACP ou à l'un des occupants ou gestionnaires du bâtiment, la connexion électrique des Installations tiers-investisseur avec le réseau de distribution devait être coupée en manière telle qu'elle empêcherait le bon fonctionnement des Installations tiers-investisseur, l'ACP sera redevable à la Société d'une indemnité forfaitaire égale à xxx € HTVA par heure durant laquelle la Cogénération est à l'arrêt. L'indemnité forfaitaire est plafonnée à xxx € par événement, néanmoins, la Société se réserve le droit de réclamer l'indemnisation du dommage effectivement subi si elle le souhaite.

## **8 Coupure de l'alimentation de gaz naturel**

- 8.1 L'achat de gaz naturel et d'électricité pour les Installations tiers-investisseur est à charge de l'ACP.
- 8.2 La chaleur produite par les Installations tiers-investisseur revient à l'ACP.
- 8.3 Si pour une raison imputable à l'ACP ou à l'un des occupants ou gestionnaires du bâtiment, l'alimentation des Installations tiers-investisseur avec le réseau de distribution est coupée, ne permettant plus aux Installations tiers-investisseur de fonctionner, l'ACP sera redevable à la Société d'une indemnité forfaitaire égale à xxx € HTVA par heure durant laquelle la Cogénération est à l'arrêt. L'indemnité forfaitaire est plafonnée à xxx € HTVA par événement, néanmoins, la Société se réserve le droit de réclamer l'indemnisation du dommage effectivement subi si elle le souhaite.
- 8.4 La Société prend en charge les factures de consommation électrique relatives aux consommateurs communs, à concurrence d'une consommation de 40 MWh/an. Cette prise en charge prendra la forme d'une note de crédit annuelle, sur présentation par l'ACP des factures de l'année écoulée. En cas de consommation supérieure à 40 MWh/an, la note de crédit correspondra au montant total des factures de l'année, simplement multipliée par le facteur 40 000 / consommation réelle en kWh (pas de distinction du type de kWh ni des tarifications fixes ou variables). En fin de convention, la Société soldera la prise en charge sur base de la somme des factures mensuelles depuis la dernière note de crédit.

## **9 Maintenance**

- 9.1 La Société prend en charge la maintenance des Installations tiers-investisseur.
- 9.2 L'ACP prend en charge la maintenance des Chaudières.
- 9.3 La Société mettra tout en œuvre pour faire réparer dans les plus courts délais une quelconque

panne des Installations.

- 9.4 Aucune intervention sur les Chaudières ni sur les Installations tiers-investisseur ne pourra être effectuée par l'ACP ou un intervenant désigné par elle sans l'accord de la Société. L'ACP devra assumer la réparation de tout dommage technique ou financier entraîné par une intervention initiée par elle et non validée par la Société.

## **10 Aides financières**

- 10.1 La Société bénéficiera de l'ensemble des aides à l'investissement (par exemple, les éventuelles primes « énergie ») et des aides à la production (par exemple, les certificats verts) disponibles pour les Installations tiers-investisseur, que ces aides soient perçues de manière directe ou indirecte.
- 10.2 L'ACP est libre de solliciter et percevoir les primes relatives aux Chaudières. La Société est à disposition pour aider l'ACP dans ses démarches pour l'obtention de primes.
- 10.3 Si l'ACP devait percevoir des aides liées aux Installations tiers-investisseur, l'ACP s'engage à les rétrocéder dans leur intégralité à la Société au plus tard un mois après leur perception.

## **11 Taxes**

- 11.1 La Société est tenue de supporter et d'acquitter de toutes les contributions, taxes ou impôts qui seraient du(e)s sur les Installations tiers-investisseur.
- 11.2 L'ACP sera quant à elle tenue de supporter et de s'acquitter de toutes les contributions, taxes ou impôts qui seraient du(e)s sur les Installations tiers-investisseur à la suite d'un acte volontaire qui aurait été posé par celle-ci.

## **12 Obligations de la Société**

- 12.1 Pendant le chantier, la Société aura l'obligation de prévenir l'ACP au minimum 3 jours à l'avance, de toute coupure électrique ou de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- 12.2 La Société s'oblige à se conformer à toutes dispositions légales, normes et règlements existants auxquels les Installations tiers-investisseur pourraient être soumise. Le cas échéant, la Société fera le nécessaire pour que les Installations tiers-investisseur soient adaptées à ces dispositions légales, normes et règlements.
- 12.3 La Société a la possibilité d'adapter la Cogénération aux besoins réels du bâtiment, en ce compris l'adaptation de la puissance si elle estime que les futures mesures d'efficacité énergétiques qui seraient entreprises dans le bâtiment rendent la Cogénération surdimensionnée. La Société a également la possibilité d'ajouter, à ses frais, des équipements supplémentaires pour optimiser le fonctionnement et/ou les rendements.
- 12.4 La Société pourra, à titre informatif et à ses frais, faire effectuer un contrôle des appareillages des communs (ascenseurs, portes automatiques, ...) dont le résultat sera transmis à l'ACP. La Société ne sera pas tenue responsable des pannes sur les appareillages des communs liées à leur vétusté et/ou non-conformité.

## **13 Obligations de l'ACP**

- 13.1 Pendant le chantier, l'ACP autorisera, à tout moment, la Société à procéder à une coupure de la

distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire pendant une durée maximum de 24 heures consécutives. Toute coupure d'une durée supérieure devra faire l'objet d'un accord de l'ACP.

- 13.2 L'ACP donnera à la Société les droits et accès aux paramètres de régulation de l'ensemble de la Chaufferie, afin que la Société puisse, à tout moment, paramétrer cette régulation en vue de donner la priorité aux Installations tiers-investisseur. Toute réclamation de l'ACP concernant un éventuel inconfort thermique suite à cette modification des paramètres devra être adressée à la Société.
- 13.3 L'ACP s'engage à maintenir fermé à clé le local contenant les Installations tiers-investisseur et les Chaudières, ainsi qu'à informer immédiatement la Société de tout défaut de production, coupure de courant ou tout évènement de nature à affecter le bon fonctionnement des Installations tiers-investisseur. Le cas échéant, l'ACP s'engage à observer les directives de la Société en vue d'assurer le bon fonctionnement des Installations tiers-investisseur.
- 13.4 L'ACP s'engage à donner à la Société le droit et les moyens (clés, mot de passe...) d'accéder aux Installations tiers-investisseur et les Chaudières à tout moment (24h/24 et 7j/7), dès l'entrée en vigueur de la présente convention jusqu'à la fin de la convention et ce moyennant le respect des procédures d'accès et de sécurité définies par l'ACP.
- 13.5 Aucune réparation au niveau des Installations tiers-investisseur ni intervention quelconque sur les Installations tiers-investisseur et sur les Chaudières ne peut être entreprise par ou à l'initiative de l'ACP, sans l'accord express de la Société.
- 13.6 L'ACP, ses occupants et/ou ses gestionnaires s'abstiendront de toute mesure, de quelque nature qu'elle soit, susceptible d'affecter l'intégrité, la production ou l'exploitation des Installations tiers-investisseur. Dans ce cadre, l'ACP se porte fort pour ses occupants et gestionnaires.
- 13.7 L'ACP prendra à sa charge toute mise en conformité (RGIE) des installations électriques des communs qui s'avèrerait nécessaire.
- 13.8 L'ACP fournira à la Société les informations relatives à la consommation d'énergie, au montant des factures d'énergie et de toute autre information permettant à la Société de faire le bilan du projet.
- 13.9 L'ACP avertira immédiatement et par courriel la Société de toute panne électrique qui pourrait affecter les Installations tiers-investisseur par courriel à l'adresse [alerte@easyCOGEN.be](mailto:alerte@easyCOGEN.be) ainsi qu'en parallèle par SMS au 0032 471 46 02 50.
- 13.10 L'ACP autorisera la Société à recevoir du courrier à l'adresse du bâtiment (siège d'exploitation), par apposition de son nom sur une boîte aux lettres.

## 14 Assurances

- 14.1 L'ACP intégrera les Installations tiers-investisseur dans sa police d'assurance incendie, vandalisme et dégât des eaux à ses frais, au plus tard à la date de mise en service des Installations tiers-investisseur, avec abandon de recours envers la Société. La police d'assurance devra explicitement mentionner la description des Installations, le fait qu'elles sont la propriété de la Société, et le fait que les indemnités y afférentes devront être versées à la Société. L'ACP fera parvenir chaque année à la Société les preuves écrites des assurances souscrites.
- 14.2 Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, la Société souscrira à ses frais, pour toute la durée de la présente convention, une assurance professionnelle pour sa responsabilité civile à

l'égard de tiers. Les preuves pourront être envoyées à l'ACP à la demande.

- 14.3 Si les Installations tiers-investisseur et les dépendances sont endommagées ou détruites par des tiers et que l'ACP dispose d'un recours envers ces tiers, alors la Société sera subrogée de plein droit dans les droits de l'ACP à la première demande de la Société.

## 15 Pannes

- 15.1 La Société est tenue de résoudre dans les meilleurs délais toute panne des Installations tiers-investisseur.
- 15.2 Dans les 48 heures qui suivent une panne des Installations tiers-investisseur, la Société s'engage à établir les premiers constats et à procéder à l'estimation des délais de réparation.
- 15.3 S'il s'avère que la panne des Installations tiers-investisseur est due à une faute imputable à l'ACP, ou à l'un de ses occupants ou gestionnaires, la Société résoudra les pannes des Installations tiers-investisseur et facturera à l'ACP les coûts inhérents à la réparation de la panne des Installations tiers-investisseur moyennant l'application d'un supplément de 15% du coût de la réparation pour frais de gestion ainsi qu'une indemnité forfaitaire égale à xxx € HTVA par heure durant laquelle la Cogénération est à l'arrêt. L'indemnité forfaitaire est plafonnée à xxx€ HTVA par événement, néanmoins, la Société se réserve le droit de réclamer l'indemnisation du dommage effectivement subi si elle le souhaite.
- 15.4 En cas de panne des Chaudières, l'ACP pourra alerter directement le sous-traitant en charge de la maintenance désigné par la Société et informera en parallèle la Société de cette panne.
- 15.5 La Société mettra tout en œuvre pour faire réparer dans les plus courts délais une quelconque panne des Chaudières pour assurer une garantie de fourniture de la chaleur et eau chaude sanitaire optimale. Sauf en cas de Force majeure, au-delà d'un délai de 24 h depuis l'alarme, la Société sera automatiquement de plein droit et sans mise en demeure préalable redevable d'une indemnité de xxx € HTVA par heure de non fourniture de chaleur ou eau chaude sanitaire. L'indemnité forfaitaire est plafonnée à xxx€ HTVA par événement.

## 16 Propriété au terme de la présente convention

- 16.1 Après la fin de Convention, et pour autant que toutes les sommes dues à la Société par l'ACP ait été payées, la propriété des Installations tiers-investisseur reviendra à l'ACP pour un montant symbolique de 1 € (La Société précise qu'après 59 900h de fonctionnement le moteur de la Cogénération est en fin de vie et nécessite des frais de révision générale pour refonctionner 59 900 heures supplémentaires).
- 16.2 En cas de faillite de la Société avant la fin de Convention, l'ACP, ou acteur désigné par l'ACP, dispose d'une option d'achat des Installations tiers-investisseur moyennant le paiement de la valeur résiduelle mentionnée dans le tableau ci-dessous en fonction de l'année de la survenue de la faillite.

XXXX TABLEAU VALEUR RESIDUELLE

## 17 Publicité

- 17.1 Les Parties se donnent mutuellement l'autorisation d'utiliser les informations techniques et financières relatives aux Installations tiers-investisseur en vue d'en faire la publicité.
- 17.2 La Société pourra, moyennant le respect des règles de sécurité et d'accès de l'ACP, réaliser des visites des Installations tiers-investisseur par petit groupe de maximum 10 personnes, et ce, gratuitement, au maximum 10 fois par an. Les visites supplémentaires ou dont la taille dépasse 10 personnes seront payantes, à concurrence de 100 € par visite.

## 18 Droit de jouissance de la Chaufferie

- 18.1 L'ACP octroie à la Société, à titre gracieux ou, le cas échéant en contrepartie du loyer et/ou de la remise versés par la Société et spécifié au point 4, un droit de jouissance sur la Chaufferie durant toute la durée de la convention.
- 18.2 L'ACP déclare que la Chaufferie ne présente pas de manquements de nature à entraver l'installation, l'exploitation et la maintenance des Installations tiers-investisseur.
- 18.3 L'ACP veillera notamment à ce que la Société ou toute personne physique ou morale désignée par cette dernière ait accès à la Chaufferie.
- 18.4 L'ACP veillera à maintenir la Chaufferie dans un parfait état de propreté et veillera à l'absence d'entreposages de toutes natures.
- 18.5 Pendant toute la durée de la convention, l'ACP s'interdit de construire, de faire construire, de laisser construire, de placer, de faire placer ou de laisser placer sur son fonds des constructions, des installations ou plantations qui pourraient diminuer le rendement des Installations tiers-investisseur ou des Chaudières ou causer un dysfonctionnement de celles-ci.
- 18.6 Au cas où un tiers envisagerait pareilles constructions ou le placement de pareilles installations gênant les Installations tiers-investisseur ou les Chaudières, l'ACP s'engage à mettre tout en œuvre afin de s'y opposer et donne tous pouvoirs à la Société pour s'y opposer en son nom et pour son compte, le cas échéant.
- 18.7 Pour ce faire, en cas d'inaction de l'ACP, la Société pourra aux frais, risques et périls de l'ACP, agir en qualité de mandataire de l'ACP, et introduire toutes réclamations et initier tous recours généralement quelconques, tant devant les autorités administratives et judiciaires, de manière telle à assurer la sauvegarde de ses droits, le tout sans garantie de la Société et sans que cela constitue une obligation ni de moyen ni de résultat dans le chef de la Société, celle-ci agissant pour la sauvegarde de ses intérêts propres. Dans ce cas, l'ACP préservera et indemnifiera la Société de toute revendication émanant de tiers.
- 18.8 La Société signalera immédiatement à l'ACP les réparations à la Chaufferie apparaissant comme nécessaires et qui ne relèvent pas de l'entretien.
- 18.9 En cas de destruction totale ou partielle de la Chaufferie, ou dégradation assimilable à la destruction totale partielle de la Chaufferie non imputable à la Société, l'ACP indemnifiera la Société pour les dommages encourus. Si l'ACP décide de reconstruire la Chaufferie, elle indemnifiera la Société durant la période pendant laquelle cette dernière n'a pas eu la jouissance de la Chaufferie.
- 18.10 Le dommage subi par la Société correspond à la valeur des revenus perdus. Le dommage est fixé

forfaitairement à xxx € HTVA par heure durant laquelle la Cogénération est à l'arrêt.

## **19 Aliénation de la Chaufferie**

- 19.1 Dans l'hypothèse où la Chaufferie équipée des Installations tiers-investisseur serait transférée, à titre gratuit ou à titre onéreux, par acte de vente, donation, apport en société ou de toute autre manière, l'ACP s'engage à faire figurer à ses frais dans l'acte portant aliénation du bien (soit dans tout acte authentique, acte sous seing privé, promesse de vente, option d'achat ou autre) les clauses et conditions de la présente convention et l'obligation pour l'acquéreur de continuer à en assurer l'exécution jusqu'à la fin de la convention, aux mêmes conditions.
- 19.2 L'ACP supportera et indemnifiera la Société à hauteur de xxx € HTVA par heure manquante par rapport à 59 900 heures suite à un manquement à l'obligation prévue par le paragraphe 19.1.

## **20 Résiliation anticipée et indemnités**

- 20.1 En cas de manquement à l'exécution de la présente convention, les Parties ont le droit de résilier la présente convention moyennant l'envoi préalable d'une mise en demeure à la Partie défaillante. A défaut pour ces dernières de pallier au manquement dans le mois de l'envoi de la mise en demeure, la résiliation de la convention prendra effet à l'échéance de cette période sans qu'une nouvelle mise en demeure ne soit adressée à la Partie défaillante et sans formalité judiciaire préalable.
- 20.2 En cas de résiliation de la présente convention par l'ACP, la Société pourra prétendre à une indemnité égale aux heures de fonctionnement non réalisées par rapport à l'objectif de 59 900 heures multipliées par xxx € HTVA par heure.
- 20.3 En cas de résiliation de la présente convention par l'ACP, la Société aura le droit d'exiger le remboursement anticipé du solde restant de la Convention de Prêt et des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement anticipé ainsi qu'une indemnité égale à 6 mois d'intérêts au taux défini dans la Convention de Prêt.
- 20.4 En cas de résiliation de la présente convention par la Société dans le cadre de l'article 20.1, la Société se charge d'enlever tous les éléments des Installations tiers-investisseur. Les frais d'enlèvement et d'adaptation hydraulique seront à charge de l'ACP. Aucune indemnité pour « manque à gagner » ne pourra être exigée à la Société. Si l'ACP souhaite conserver les Installations tiers-investisseur en l'état, la Société percevra de l'ACP le montant de la valeur résiduelle mentionnée dans le tableau à l'article 16.2.

## **21 Clause de limitation de responsabilité**

- 21.1 En aucun cas, ni sur quelconque fondement, qu'il soit contractuel ou extracontractuel, la Société ne pourra être tenue responsable en cas de perte de production, manque à gagner, ou tout autre dommage indirect ou immatériel subi par ACP, sauf en cas d'intention dolosive de la Société.
- 21.2 Nonobstant l'article 21.1, la responsabilité de la Société sera de toute façon limitée à la couverture et aux conditions de l'assurance conclue sur pied de l'article 14. Une copie de la police de cette assurance sera envoyée à l'ACP à première demande.

## 22 Nullité partielle

- 22.1 Il est expressément convenu qu'en cas de nullité d'une disposition de la présente convention, cette nullité n'entraînera en aucun cas la nullité de l'ensemble de la convention.
- 22.2 Les clauses de la présente convention qui violeraient une disposition légale ou réglementaire d'ordre public ou impérative seront réputées non écrites sans que cette nullité n'affecte la validité de la convention dans son ensemble. Au contraire, les parties s'efforceront de remplacer la disposition nulle par une disposition à effet économique équivalent.

## 23 Conditions suspensives

- 23.1 La présente convention est conclue sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :
1. Signature de la convention de Prêt.
  2. Réalisation, par l'ACP du regroupement, dans un seul tableau électrique, des actuels 10 sous tableaux électriques des communs.
  3. Démarrage des travaux de rénovation de chaufferie conformément au plan d'actions repris en Annexe 1 et spécifiquement xxxxx .
  4. Conformité électrique des installations communes.
  5. Absence d'amiante dans la Chaufferie.
  6. Absence d'obstacle à la bonne réalisation du chantier (tel que contrainte d'accès au chantier et à la chaufferie).
  7. Absence de recours légal des membres de l'ACP sur la décision de l'AG du xxxx .
  8. Accord du gestionnaire de réseau Sibelga pour le raccordement des Installations tiers-investisseur.
  9. Obtention par la Société d'un financement bancaire pour un minimum de 60% du montant total des Installations tiers-investisseur et du montant nominal de la Convention de prêt.
  10. Absence de notification officielle de la modification à la baisse du coefficient multiplicateur d'octroi des certificats verts pour la Cogénération de la puissance installée avant le démarrage du chantier (via modification de l'arrêté ministériel du 02 juin 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale).
- 23.2 Les conditions suspensives 1 à 5 devront être réalisées au plus tard 90 jours après la date d'entrée en vigueur de la présente convention.
- 23.3 A défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus, endéans le délai précité le cas échéant, les parties seront déliées de toutes leurs obligations nées de la présente convention.

## 24 Divers

- 24.1 Toute modification de la présente convention devra intervenir par écrit et être signée par toutes les Parties.
- 24.2 La présente convention (ainsi que les documents et annexes auxquels elle se réfère) contient l'intégralité de l'accord des Parties à propos de l'objet auquel elle se rapporte. Elle remplace et annule tout accord, communication, offre, proposition ou correspondance, verbal(e) ou écrit(e), échangé(e) ou conclu(e) antérieurement entre les Parties et ayant trait au même objet.
- 24.3 La présente convention est régie par le droit belge.

24.4 Les Parties s'efforceront de prévenir tout litige concernant la conclusion, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention. Si un litige devait survenir, les Parties s'efforceront de le résoudre amiablement et de recourir le cas échéant à l'intervention d'un médiateur. En cas d'échec de la négociation et/ou de la médiation, si le litige subsiste, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles statuant en langue française sont compétents. Le droit belge sera d'application.

**Fait à Bruxelles le ..... en deux exemplaires originaux, chaque Partie ayant reçu le sien.**

Pour la Société,

Pour l'ACP,

Gérant, easyCOGEN sprl

## **Annexe 1. Plan d'actions ou devis spécifique**