**EXEMPLE DE COMPLEMENT AU CONTRAT DE BAIL**

Ce document présente une proposition de complément au contrat de bail pour tous les futurs locataires. Les propriétaires s’engagent à ajouter un tel complément et à les faire signer à leurs locataires présents et futurs.

*Tiré du document OFEN « Guide pratique de la consommation propre » :*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Regroupement dans le cadre de la consommation propre d’électricité photovoltaïque**  **Complément au contrat de bail**  **Installation PV domestique :** Lieu de production (adresse)  **Consommateurs d’énergie raccordés :** Les parties qui louent l’(les) immeuble(s) (adresse)  **1. Participation au regroupement**  Les parties au contrat de bail de l’immeuble/lotissement (adresse) forment un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) au sens de l’art. 17, al. 2 de la loi sur l’énergie (LEne) pour l’utilisation de l’installation PV domestique. Le regroupement n’a plus qu’un seul point de mesure vis-à-vis du gestionnaire de réseau (art. 18, al. 1 LEne). Avec cet avenant au contrat, le locataire devient membre du regroupement. Les dispositions contractuelles suivantes s’appliquent à la relation interne.  **2. Tâches du propriétaire et représentation du regroupement**  Le bailleur finance, exploite, assure l’entretien courant et la maintenance de l’installation PV domestique. Il est le partenaire contractuel du gestionnaire de réseau de distribution (GRD) local, communique à ce dernier l’identité des locataires raccordés et lui signale tout changement de destination, et représente le regroupement vis-à-vis du gestionnaire de réseau. Il est tenu de veiller à un approvisionnement en électricité suffisant des locataires participants.  Il calcule chaque année au titre des charges accessoires la consommation d’électricité pour les parties communes ainsi que la consommation d’électricité individuelle des locataires raccordés.  Le bailleur peut déléguer ces tâches à des auxiliaires et autoriser un auxiliaire à représenter le regroupement auprès du gestionnaire de réseau.  **3. Mesure et répartition des coûts de l’électricité, protection des données**  La consommation d’électricité individuelle des différentes parties prenantes est mesurée au moyen de compteurs intelligents et indiquée en fonction des pourcentages de l’électricité photovoltaïque et de l’électricité achetée auprès du réseau, y compris le détail de l’électricité du réseau en fonction des heures pleines et des heures creuses. La consommation d’électricité du regroupement est répartie entre les différentes parties prenantes conformément au relevé, en sus de la répartition en bonne et due forme de l’électricité des parties communes.  Si les données de mesure sont nécessaires au suivi de la répartition des coûts, celles-ci sont alors communiquées à toutes les parties concernées. Chaque locataire peut visualiser les données détaillées via les mesures de sa propre consommation. Pour le reste, les dispositions de la loi sur la protection des données s’appliquent. En particulier, le bailleur peut divulguer à des tiers les données personnelles obtenues grâce aux mesures uniquement si cela est nécessaire au bon déroulement de l’utilisation du réseau d’un point de vue technique et commercial.  **4. Choix et changement du produit d’électricité**  Si l’installation domestique ne couvre pas la consommation d’électricité, l’électricité est achetée auprès du gestionnaire du réseau local. Le bailleur opte pour un produit électrique dans la gamme de prix moyenne.  Le passage à un produit électrique plus onéreux requiert l’approbation de la majorité pondérée des participants au regroupement. Le droit de vote des différentes parties contractantes est calculé sur la base de leurs parts respectives de consommation d’électricité sur la base du dernier décompte des charges. La majorité requise doit représenter plus de 50% de la consommation totale d’électricité.  Les locataires doivent être avisés du passage à un produit électrique plus coûteux à l’aide d’un formulaire officiel.  **5. Administration et décompte**  Les frais d’électricité font partie intégrante des charges accessoires. Ils sont facturés par le bailleur sur une base annuelle. Les coûts effectifs de l’électricité achetée au gestionnaire de réseau, déduction faite des recettes provenant de l’énergie injectée dans le réseau et des coûts du courant photovoltaïque autoproduit, sont facturés.  Le tarif de l’électricité photovoltaïque peut couvrir les coûts suivants (art. 16 de l’ordonnance sur l’énergie [OEne]) :  Variante « coûts effectifs »  a) Les intérêts et l’amortissement des coûts en capital de l’installation, déduction faite de la subvention  b) Les coûts d’exploitation et d’entretien de l’installation  c) Les coûts pour la mesure interne, la mise à disposition des données, l’administration et le décompte  Les recettes provenant de l’énergie injectée dans le réseau doivent être déduites de ces coûts.  Jusqu’au versement de la subvention, le bailleur peut assortir d’un intérêt le financement anticipé à cette fin sous forme de capitaux propres.  Pour l’électricité produite et consommée en interne, le montant maximal facturé par kilowattheure ne doit pas dépasser celui que chaque participant au RCP devrait payer au gestionnaire de réseau de distribution dans le cadre de l’approvisionnement de base en cas d’achat du produit électrique standard.  Variante du forfait de 80%  Pour l’électricité produite et consommée en interne, 80% au maximum du montant que chaque participant au RCP devrait payer au gestionnaire de réseau de distribution dans le cadre de l’approvisionnement de base en cas d’achat du produit électrique standard peuvent être facturés par kilowattheure.  **6. Cessation de la participation au regroupement**  Avec la cessation du contrat de bail, les locataires ne sont plus parties prenantes du regroupement. Au titre du contrat de bail en cours, ils ne peuvent mettre fin à leur participation que :  a) S’ils ont accès au marché libre de l’électricité en tant que gros consommateurs (art. 17, al. 3 LEne et art. 16, al. 5 OEne) et en font usage  b) Si le bailleur contrevient à son obligation de fournir un approvisionnement électrique adéquat ou aux instructions relatives à la répercussion des coûts de l’électricité (art. 16, al. 5 OEne).  Dans le cas où un gros consommateur souhaite quitter le regroupement, il doit en informer le propriétaire par écrit au minimum trois mois à l’avance. Le bailleur fait alors le nécessaire pour que cela soit signalé auprès du gestionnaire du réseau local. Il installe, aux frais du locataire sortant, les équipements nécessaires pour mesurer la consommation individuelle d’électricité de ce dernier et ne facture sur le décompte des charges accessoires que la part d’électricité des parties communes correspondante.  Si le bailleur contrevient à son obligation de fournir un approvisionnement électrique adéquat ou s’il ne respecte pas les conditions de facturation (art. 16, al. 1 OEne), le locataire lésé peut faire valoir ses droits conformément aux règles de la loi sur les défauts, couvrir si nécessaire son approvisionnement via le gestionnaire de réseau et mettre fin à sa participation au regroupement. Il doit en informer le bailleur par écrit au minimum trois mois à l’avance.  Si l’avenant au contrat avec affichage de la forme est adopté, aucune signature n’est requise.  Lieu/date  (Pour le bailleur) (Locataire)   |  |  | | --- | --- | |  |  | |