

# Modèle de contrat ESCo



Août 2010

Le projet "Expansion du chauffage par biomasse et par énergie solaire dans les immeubles publics et privés par l'intermédiaire d'une approche des services énergétiques (Bio-Sol-ESCO)" est soutenu par la Commission européenne dans le cadre du programme IEE (contrat n° : IEE/07/264).

Le contenu de cette publication n'engage que la responsabilité de son auteur. Il ne représente pas nécessairement l'opinion de la Communauté européenne. La Commission européenne n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y figurent

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Parties contractantes.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projet ESCo .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Étude de faisabilité, équipements et installations.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Vérification des économies .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Répartition du bénéfice découlant des économies.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Facturation.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Remboursement supplémentaire .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Propriété et fin du contrat .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Transfert du projet ESCo à un tiers.....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Notifications .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Investissements supplémentaires .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Assurance et responsabilités.....</b>	<b>8</b>

La société ESCo  
Les coordonnées

Le Contrat

xx.xx.20xx

2.3.1. faisant référence à l'étude de faisabilité. Si cette étude a été établie, la référence est faite à un exposé général.

## 1 Parties contractantes

Le présent contrat est fait entre deux parties contractantes: la société ESCo (ci – après dénommée : ESCo) d'une part, et la société du Client (ci-après dénommée : le Client), d'autre part.

## 2 Projet ESCo

- 2.1.1 Le projet ESCo fait référence à un projet dans lequel la société ESCo investit et effectue des modifications résultant en économies d'énergie, d'eau, de besoin d'entretien ou équivalent pour le Client.
- 2.1.2 La valeur des projets ESCo consiste en des études de base, de coûts d'équipement, de coût d'installation, de suivi des économies réalisées et d'autre coûts générés par les services fournis par la société ESCo au Client.
- 2.1.3 Il est considéré que le Client bénéficiera des économies résultant des mesures effectuées par la société ESCo par rapport à une situation où ces mesures n'auraient pas été faites par la société ESCo. Les conditions résultant de la négligence du Client ou d'une modification de la destination de l'immeuble entraînant une perte d'économies seront considérées comme étant de la responsabilité du Client. S'il est considéré que la perte d'économies a été occasionnée par le Client, alors les économies doivent être calculées en fonction d'une situation dans laquelle le Client n'a pas occasionné de perte d'économies. Le Client doit soigneusement entretenir et réparer les équipements du projet ESCo, suivant les instructions fournies par leurs fabricants et fournisseurs.
- 2.1.4 Le Client doit verser une part des économies ainsi réalisées à la société ESCo. Le Client doit payer, au titre du projet ESCo, au moins le tarif minimal convenu. Le Client peut payer à son gré plus que le tarif minimal convenu ou acheter l'ensemble du projet lui-même (6 et 7)
- 2.1.5 La société ESCo sera propriétaire de l'investissement jusqu'à ce que ce dernier soit entièrement remboursé, après quoi l'investissement deviendra propriété du Client.
- 2.1.6 La société ESCo doit tenir une comptabilité, indiquant la valeur actuelle du projet et la part proportionnelle de la propriété détenue par la société ESCo. La comptabilité doit

comprendre les coûts directs et indirects, de même que les économies résultant du projet ESCo. La comptabilité doit inclure les acquisitions des équipements, les études de faisabilité, l'évolution des frais d'entretien et l'évolution des factures d'électricité, d'eau et d'énergie thermique.

- 2.1.7 Le projet ESCo peut comprendre des sous-projets de dimension plus restreinte, qui seront traités comme des projets ESCo spécifiques.

### **3 Étude de faisabilité, équipements et installations**

- 3.1.1 La société ESCo a commandé une étude de faisabilité à la société XX, sur la base d'un précédent contrat (en Annexe 1).
- 3.1.2 Cette étude a démontré la faisabilité des projets xx. Les descriptions détaillées de ces projets sont jointes en annexes xx, xx et xx.
- 3.1.3 Le coût de l'étude de faisabilité est inclus au projet xx.
- 3.1.4 Le Client autorise la société ESCo à exercer les activités recommandées dans le cadre des études de faisabilité.

### **4 Vérification des économies**

- 4.1.1 Les frais découlant de la vérification des économies seront inclus au projet ESCo.
- 4.1.2 Les économies seront évaluées suivant les périodes de suivi. La période de suivi est d'un an. La première période de suivi commence à la date de signature du présent contrat.
- 4.1.3 Une estimation des économies peut également être menée si tel est expressément convenu par le Client et la société ESCo. Ce mode de vérification n'entraîne aucuns frais.
- 4.1.4 En cas de différends relatifs aux économies, ces dernières seront évaluées en fonction des principes définis par le présent contrat et par l'organisme auteur des études de faisabilité.

## 5 Répartition du bénéfice découlant des économies

- 5.1.1 Au début du projet, la société ESCo détient 100 % de l'investissement et cette part diminuera à mesure que Client rembourse les investissements. Lorsque la part de l'investissement de la société ESCo atteindra 0% , la propriété de l'investissement devra être transférée au Client.
- 5.1.2 Comme convenu au paragraphe 6, le Client est tenu de s'acquitter d'une redevance au profit de la société ESCo s'élevant à hauteur de la moitié (50)% des économies réalisées pendant la période de suivi avant la date d'échéance.
- 5.1.3 En même temps que le Client rémunère la société ESCo la part des économies, comme défini au paragraphe 5.1.2, il doit rembourser l'investissement au moins à hauteur d'un quart (25%) du montant des économies réalisées pendant la période de suivi. Ce remboursement diminuera la part de l'investissement détenue par la société ESCo.
- 5.1.4 Exemple : Si le projet ESCo vaut 10 000€ et que le Client a auparavant remboursé 4000€, alors la part de l'investissement détenue par la société ESCo s'élève à 60%. Si les économies réalisées se montent à 2000€, alors le Client devra s'acquitter d'une redevance à la société ESCo à hauteur de 600€ ( $2000€ * 50% * 60%$ ). De plus, le Client doit rembourser l'investissement à hauteur de 25% des économies minimum, soit 500€. Ensuite, le Client aura remboursé 4500 (4000€+500€) du montant de l'investissement.
- 5.1.5 Si les économies ne sont pas réalisées pendant toute période de suivi, et que cet état de fait ne peut être imputé au le Client, comme indiqué au paragraphe 8.1.2. ou à un changement des conditions d'exploitation ou à des accidents soudains, évoqués au paragraphe 12.1.1, alors le Client ne devra pas s'acquitter de la redevance comme stipulé au paragraphe 5.1.2 ni rembourser l'investissement comme stipulé au paragraphe 5.1.3.

## 6 Facturation

- 6.1.1 Le Client est tenu de verser les redevances et les montants de remboursement correspondant à une période de suivi trimestriellement; soit le 15 mars, le 15 juin, le 15 septembre et le 15 décembre, ce sur la base des coûts estimés par la société ESCo. Les tranches versées à la date d'échéance doivent être comptabilisées sur le compte ESCo à la même date d'échéance.
- 6.1.2 La société ESCo établira une facture de solde à l'issue de chaque période de suivi. La facture doit tenir compte des économies réalisées sur la période de suivi (4) et des véritables évolutions du projet ESCo. .

## 7 Remboursement supplémentaire

- 7.1.1 Le Client peut rembourser un montant de l'investissement supérieur au montant minimal établi lors de la facturation.
- 7.1.2 A moins qu'il n'en soit ordonné autrement par le Client, les remboursements supplémentaires doivent viser les projets les plus faisables pour le Client et évalués par la société ESCo. Autrement dit, viser le projet qui rapportera l'économie la plus importante au Client.
- 7.1.3 La redevance minimum due à la société ESCo est fixée à 2% de chaque coût du projet. La redevance doit comprendre une redevance calculée sur la base des économies réalisées (5.1.2). Si le Client rembourse entièrement l'investissement avant que le coût des économies ne dépasse le taux de 2% de l'investissement, alors le Client versera également le solde de la redevance à la société ESCo .

## 8 Propriété et fin du contrat

- 8.1.1 Les équipements de chaque sous-projet sont la propriété de la société ESCo et ils sont gérés par le Client jusqu'au remboursement total du projet. Ensuite, ces équipements deviendront propriété du Client.
- 8.1.2 Dans le cas où les activités du Client, déployées dans les locaux auxquels l'investissement a été effectué cesseraient, entraînant ainsi la fin des économies due aux changements dans l'exploitation ou à un changement notable dans les opérations du Client (p. ex.: changement de la destination des locaux), alors le Client sera obligé d'acheter le reste du projet.
- 8.1.3 Si le Client a rempli ses obligations telles que définies par le présent contrat, et que l'investissement n'a pas été remboursé dans un délai de 20 ans (vingt ans) à compter de la signature de ce contrat, la propriété et les obligations contractuelles seront être transférées directement au Client sans remboursement.
- 8.1.4 La société ESCo peut à tout moment mettre fin au projet ESCo et transférer au Client, sans remboursement, la propriété et les obligations relatives à ce projet .

## 9 Transfert du projet ESCo à un tiers

- 9.1.1 La société ESCo peut transférer à un tiers le projet ESCo avec les obligations et les droits correspondants. La société ESCo doit notifier ce transfert au Client. Ce transfert ne devra occasionner aucune inconvenance supplémentaire au Client.

## 10 Notifications

- 10.1.1 Au moment de la facturation des prestations au Client, la société ESCo doit présenter un rapport sur l'état d'avancement et l'état des comptes de chaque sous-projet.
- 10.1.2 Le Client peut à tout moment vérifier les comptes des projets.
- 10.1.3 Le Client doit nommer une personne de contact, chargée de fournir les détails nécessaires à la comptabilité de la société ESCo si besoin est. La société ESCo a le droit de vérifier les équipements installés.
- 10.1.4 Le Client informera immédiatement la société ESCo de tout changement de l'état, des défaillances des équipements, etc., qui ont une importance pour le projet ESCo ou pouvant affecter le montant des économies ou relatives au bon fonctionnement au bon entretien des équipements.

## 11 Investissements supplémentaires

- 11.1.1 Tout investissement supplémentaire fera l'objet d'un contrat spécifique.

## 12 Assurance et responsabilités

- 12.1.1 Le Client souscrira une assurance couvrant les équipements contre les accidents soudains, tels que le feu. Si les équipements installés sont sinistrés en cas d'accident soudain, et que leur réparation n'est pas économiquement viable, le Client rachètera le reste du projet.
- 12.1.2 La responsabilité de la société ESCo pour toute indemnisation est limitée au montant de la valeur totale du projet ESCo faisant l'objet d'un contrat spécifique.
- 12.1.3 Tout différend relatif au présent contrat sera soumis à la compétence du tribunal xxxxxx.

Annexes:

1. Contrat xx.xx.xx
2. Description du projet xx
3. Description du projet xx
4. Description du projet xx