

**Conditions générales de Bérocad SA relatives  
au raccordement au réseau de chauffage à distance  
et à la fourniture d'énergie thermique**

**(CGCAD)**

de

**Bérocad SA**  
c/o Viteos SA

Quai Max-Petitpierre 4  
2001 Neuchâtel

**Mai 2020**

## 1. GÉNÉRALITÉS

- Art. 1. – Les présentes conditions générales règlent les modalités des rapports juridiques entre un propriétaire de bâtiment (ci-après : le « propriétaire ») et Bérocad SA (ci-après : le « fournisseur d'énergie») en matière de raccordement au réseau de chauffage à distance et de fourniture de chaleur (ci-après : « énergie thermique »). *Objet*

## 2. RACCORDEMENT AU RÉSEAU DE CHAUFFAGE À DISTANCE

- Art. 2. – Par la conclusion d'un contrat de raccordement et de fourniture d'énergie thermique (ci-après : le « Contrat »), le fournisseur d'énergie s'engage à raccorder à son réseau de chauffage à distance le ou les bâtiments convenus dans le Contrat (ci-après : le « Bâtiment »), afin de permettre la fourniture d'énergie thermique pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire et à maintenir en fonction ce raccordement pendant toute la durée du Contrat. *Raccordement*

Afin de mettre en place le raccordement précité, le fournisseur d'énergie fournit et installe l'ensemble des éléments techniquement nécessaires, notamment un échangeur, un régulateur et un compteur d'énergie thermique. Après avoir consulté le propriétaire, le fournisseur d'énergie définit et spécifie l'ensemble des éléments nécessaires au raccordement du Bâtiment (les plans, le tracé, le dimensionnement des conduites, etc.). Le propriétaire a l'obligation de mettre à disposition et d'aménager un local permettant d'installer et de maintenir en fonction les éléments propriété du fournisseur d'énergie nécessaires à la fourniture d'énergie thermique.

Les coûts du raccordement du Bâtiment au réseau de distribution de chauffage à distance qui sont à la charge du propriétaire sont précisés dans le Contrat. Le propriétaire s'engage à s'en acquitter.

Le propriétaire participe également aux frais d'entretien, de contrôle et de renouvellement du raccordement, inclus dans le paiement périodique d'une redevance fixe.

- Art. 3. – Le réseau primaire est constitué de l'ensemble des conduites principales de transport d'énergie thermique reliant la centrale de production du fournisseur d'énergie à l'échangeur situé dans le Bâtiment. *Réseau primaire*

Le réseau primaire comprend également le branchement d'immeuble, à savoir les conduites servant à relier le Bâtiment au réseau de distribution du chauffage à distance, y compris la vanne d'isolement et

la vanne de débit, l'échangeur, le régulateur de pression, le filtre et le compteur d'énergie thermique.

Le fournisseur d'énergie est propriétaire de l'ensemble des éléments du réseau primaire. La limite de propriété entre le réseau primaire et les installations du propriétaire (réseau secondaire) se situe en aval de la partie primaire de l'échangeur. Ce point constitue le point de fourniture et la limite de responsabilité du fournisseur d'énergie.

La limite de propriété et l'interface entre le réseau primaire et secondaire sont représentées sur un schéma hydraulique figurant en annexe au Contrat.

Seuls le fournisseur d'énergie ou ses mandataires ont le droit d'intervenir sur le réseau primaire, en particulier pour manœuvrer les vannes et pour tous travaux éventuels.

Le fournisseur d'énergie s'engage à entretenir à ses frais les éléments du réseau primaire, sous réserve d'éventuels dommages à ceux-ci causés par le propriétaire ou ses installations.

Art. 4. – Le propriétaire accorde gratuitement au fournisseur d'énergie tous les droits nécessaires à la mise en place, à l'exploitation, au maintien, à l'entretien, au renouvellement et à l'extension du réseau primaire sur son bien-fonds, y compris pour des installations servant à l'alimentation de tiers en énergie thermique. Ces droits comprennent notamment tous les droits de passage de conduites et les droits pour le fournisseur d'énergie et ses mandataires d'accéder en tout temps aux installations du réseau primaire et aux compteurs d'énergie thermique. Le propriétaire fournit au fournisseur d'énergie, avant la mise en service, les clés ou autres moyens d'accès aux locaux fermés où se trouvent les installations.

*Droits de passage et d'accès*

Le propriétaire est tenu d'accepter le raccordement d'autres bâtiments depuis le réseau primaire existant sur son bien-fonds, sans autre dédommagement, ainsi que d'éventuelles transformations du réseau primaire sur son bien-fonds pour l'alimentation d'autres bâtiments.

Sur simple demande du fournisseur d'énergie, le propriétaire fait inscrire au registre foncier sous forme de servitudes les droits prévus dans la présente disposition, aux frais du fournisseur d'énergie.

Si le raccordement initial du Bâtiment au réseau de distribution nécessite de poser des conduites sur des parcelles privées de tiers, le propriétaire a la charge d'obtenir à ses frais les droits de passage nécessaires.

Art. 5. – Le propriétaire est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter de porter atteinte aux infrastructures du réseau primaire. En particulier, il ne peut ériger une construction ou planter des arbres ou des buissons à l'aplomb ou à moins de deux mètres d'une conduite.

*Travaux, déplacement, suppression*

Tous travaux à proximité du réseau primaire nécessitent, au préalable, de se renseigner sur la présence d'installations du fournisseur d'énergie enfouies dans le sol et de lui demander les plans correspondants. Au cours des travaux, afin d'éviter toute détérioration, les conduites doivent être protégées conformément aux règles de l'art et aux règles techniques et légales en vigueur. Le propriétaire avertit le fournisseur d'énergie de la fin des travaux, avant la fermeture de la fouille, afin que l'état des installations de fourniture de d'énergie thermique puisse cas échéant être contrôlé préalablement.

Si le propriétaire ou le fournisseur d'énergie demande la modification ou le déplacement d'éléments du réseau primaire, les frais de déplacement sont pris en charge par le demandeur.

En cas de résiliation du Contrat, le raccordement du Bâtiment au réseau primaire d'immeuble (tel que défini à l'art. 3 al. 2 ci-dessus) est fermé ou supprimé par le fournisseur d'énergie, aux frais du propriétaire, sauf en cas de résiliation ordinaire par le fournisseur d'énergie. Tant que le raccordement est fermé mais pas encore supprimé, le propriétaire supporte les frais de la redevance fixe.

Art. 6. – L'ensemble des installations nécessaires au chauffage à distance, situées en aval du point de fourniture nécessaire pour la distribution de l'énergie thermique aux divers locaux à l'intérieur du Bâtiment (réseau secondaire) appartient au propriétaire, qui en a la responsabilité exclusive.

*Réseau secondaire*

Ainsi, le propriétaire a notamment la charge et la responsabilité du bon entretien et du bon fonctionnement des installations du réseau secondaire. Afin de protéger l'intégrité de l'échangeur de chaleur, le propriétaire s'engage à installer, à ses frais, un filtre avant échangeur sur son circuit secondaire. Le propriétaire s'engage à entretenir, à ses frais, les installations du réseau secondaire, y compris le traitement de l'eau et le rinçage éventuel du circuit secondaire de l'échangeur. Il s'engage également à prendre toutes les dispositions propres à empêcher, sur son réseau secondaire, tout dommage ou accident en

cas d'interruption ou de perturbations dans la fourniture d'énergie thermique.

Le propriétaire fournit l'énergie électrique nécessaire au bon fonctionnement des installations dont il est propriétaire et des éléments montés sur le réseau primaire en aval du branchement d'immeuble.

Les frais de mise hors service d'une éventuelle ancienne installation de production d'énergie thermique, y compris les installations du réseau secondaire, sont à la charge du propriétaire.

- Art. 7. – Le propriétaire avise immédiatement le fournisseur d'énergie de tout dysfonctionnement constaté des installations de fourniture d'énergie thermique ou de toute suspension dans la fourniture d'énergie. *Dysfonctionnements*

En cas de dysfonctionnement, le fournisseur d'énergie effectue des contrôles des installations. Les frais de ces contrôles sont en principe à la charge du fournisseur d'énergie, sauf si la cause des dysfonctionnements provient du réseau secondaire, auquel cas les frais de contrôle et de réparation sont pris en charge par le propriétaire.

- Art. 8. – Il incombe au propriétaire de respecter toute disposition légale, réglementation, directive ou instruction du fournisseur d'énergie en matière d'utilisation du chauffage à distance. Le fournisseur d'énergie se réserve le droit d'effectuer des contrôles. *Conditions techniques*

### **3. FOURNITURE D'ÉNERGIE THERMIQUE**

- Art. 9. – Le fournisseur d'énergie s'engage par le Contrat à fournir le propriétaire en énergie thermique, par le biais d'eau surchauffée, exclusivement pour les besoins en énergie thermique du Bâtiment (chauffage, eau chaude sanitaire) jusqu'à concurrence de la puissance convenue dans le Contrat. La température exacte de l'eau en provenance de la centrale de production ne peut pas être garantie. *Prestations du fournisseur d'énergie*

En cas d'augmentation des besoins du propriétaire en énergie thermique, le fournisseur d'énergie examinera s'il peut donner suite à la demande et, cas échéant, le Contrat sera adapté en conséquence.

- Art. 10. – Le décompte de consommation d'énergie thermique est réalisé par le biais d'un compteur d'énergie thermique agréé par l'office fédéral de métrologie (METAS). Le *Comptage d'énergie thermique*

type et le calibre du compteur sont librement choisis par le fournisseur d'énergie, qui peut notamment installer des compteurs à prépaiement.

Le propriétaire met à disposition du fournisseur d'énergie un emplacement approprié (facile d'accès, abrité et inaccessible au public), de même que l'alimentation électrique et la ligne de communication nécessaire pour le relevé à distance des dispositifs de comptage.

Le compteur est posé et plombé par le fournisseur d'énergie et reste sa propriété, ceci inclut également les sondes de températures aller-retour. Il est vérifié périodiquement par le fournisseur d'énergie, conformément à la législation en vigueur. Seuls le fournisseur d'énergie ou ses mandataires sont autorisés à intervenir sur le compteur.

La mesure du compteur dont l'imprécision ne dépasse pas les limites légales de tolérance fixées par l'Ordonnance du DFJP sur les instruments de mesure de l'énergie thermique (RS 941.231) est tenue pour exacte.

Si le propriétaire considère que sa consommation n'est pas mesurée de manière exacte, il en informe le fournisseur d'énergie, qui fait procéder à la vérification du compteur. Si la vérification démontre des erreurs dépassant le seuil de tolérance légale, les montants des factures concernées sont rectifiés. Dans le cas contraire, les mesures en cause sont tenues pour exactes et les frais de vérification sont mis à la charge du propriétaire. Les réclamations portant sur la mesure de la consommation ne peuvent en aucun cas justifier un refus de paiement des factures de la part du propriétaire.

En cas de panne du compteur, un décompte par estimation sera établi, en fonction des consommations et des degrés-jours des précédentes années ou d'une période comparable. Par ailleurs, le compteur d'énergie thermique sera révisé et réétalonné dans les meilleurs délais aux frais du fournisseur d'énergie.

Art. 11. – Le fournisseur d'énergie a le droit de restreindre ou d'interrompre la fourniture d'énergie thermique en cas de :

- force majeure ou lors d'événements extraordinaires ou naturels qui interfèrent avec l'exploitation du chauffage à distance ;
- incidents ou risque d'incidents présentant un danger pour les personnes, les animaux, l'environnement ou les choses ;
- travaux exigés par l'exploitation des ouvrages et installations du chauffage à distance ;

*Suspension de la fourniture*

- non-respect du Contrat par le propriétaire (notamment utilisation prévue de l'énergie thermique, soustraction d'énergie, non-respect des prescriptions ou réglementations applicables, entrave à l'accès du fournisseur d'énergie aux installations dont il est propriétaire, etc.) ou d'utilisation d'installations ou d'appareils non conformes aux directives ou présentant un danger pour les personnes, les biens ou l'exploitation du réseau ou la fourniture d'énergie ;
- retard du propriétaire dans le paiement des factures établies sur la base du Contrat, après un premier rappel et la fixation d'un délai supplémentaire pour s'exécuter.

Les interruptions ou restrictions prévisibles de plus de 24 heures sont annoncées dans la mesure du possible préalablement. Aucune indemnité n'est due au propriétaire par le fournisseur d'énergie en cas de suspension ou de restriction dans la fourniture d'énergie thermique.

Les interruptions ou suspensions de la fourniture ne libèrent pas le propriétaire de ses obligations envers le fournisseur d'énergie, en particulier s'agissant du paiement des factures du chauffage à distance.

#### **4. MODALITÉS FINANCIÈRES**

Art. 12. – Les tarifs de raccordement et de fourniture d'énergie thermique sont fixés par Bérocad SA. *Tarifs*

Le propriétaire s'engage à payer la totalité des coûts d'acheminement et de fourniture d'énergie thermique liés à son raccordement et à la consommation d'énergie thermique mesurée par son compteur, quelles que soient les personnes qui consomment l'énergie (propriétaire, locataires, etc.). La répartition des charges et des coûts de l'énergie thermique entre les différents occupants du Bâtiment est de la responsabilité exclusive du propriétaire.

Art. 13. – Le fournisseur d'énergie peut modifier en tout temps les tarifs (y compris la structure tarifaire) prévus à l'art. 12 ci-dessus. Le propriétaire en sera informé au minimum un mois avant l'entrée en vigueur des nouveaux tarifs. *Modification des tarifs*

Le propriétaire a le droit, en cas de modification des tarifs décidée conformément au présent article, de résilier le Contrat conformément à l'article 19 ci-dessous.

Art. 14. – La consommation est facturée trimestriellement sur la base des relevés des compteurs, effectués par le fournisseur d'énergie périodiquement. Celui-ci se réserve le droit d'établir des factures mensuelles et de demander des acomptes. *Facturation*

La non-utilisation temporaire des installations de chauffage ne dispense pas le propriétaire de l'acquittement des coûts fixes prévus dans les tarifs.

Les factures sont envoyées au propriétaire ou à son représentant. Pour les bâtiments en copropriété ou en propriété par étages, elles sont adressées à l'administrateur de l'immeuble ou à un représentant désigné par les copropriétaires. En cas de changement de représentant (gérance, administrateur de PPE, etc.), le propriétaire doit l'annoncer au préalable au fournisseur d'énergie, dans les meilleurs délais, en indiquant le nom et l'adresse du nouveau représentant et la date effective du changement.

Le propriétaire doit vérifier sans délai les factures qui lui sont notifiées. En cas de désaccord avec les montants facturés, il doit former opposition dans un délai de 20 jours à compter de la date d'émission de la facture. Faute d'opposition du propriétaire dans le délai précité, la facture est réputée acceptée tacitement.

Chaque facture doit être acquittée sans rabais ni escompte dans le délai indiqué ou, à défaut d'indications, dans les 30 jours dès la date d'émission. Si le paiement n'est pas effectué dans le délai imparti, le propriétaire tombe automatiquement en demeure. Si la facture n'est toujours pas payée à l'échéance du nouveau délai fixé, le fournisseur d'énergie est en droit de suspendre la fourniture d'énergie thermique conformément à l'art. 11 ci-dessus. Le fournisseur d'énergie est également en droit de facturer des frais de rappel, ainsi que, cas échéant, des frais de coupure et de rétablissement de la fourniture d'énergie.

Le fournisseur d'énergie peut faire installer, aux frais du propriétaire, un compteur à prépaiement, notamment en cas de doute quant à la solvabilité du propriétaire ou de retards réguliers dans le paiement des factures. Les compteurs à prépaiement peuvent être réglés de façon à ce que le montant payé présente un surplus destiné à amortir d'éventuelles créances impayées du fournisseur d'énergie.



## 5. DISPOSITIONS FINALES

Art. 15. – Chaque partie (le fournisseur d'énergie et le propriétaire) est responsable, à ses propres risques et frais, de l'entretien, de l'exploitation, du bon fonctionnement et du renouvellement des installations dont il est propriétaire. *Responsabilité*

La responsabilité du fournisseur d'énergie envers le propriétaire est limitée aux dommages causés intentionnellement ou par faute grave. Dans les limites des dispositions légales impératives, toute autre responsabilité est exclue, y compris en cas de dommages causés par des variations de pression, des arrêts et des mises en service du réseau ou des restrictions, des interruptions ou des suspensions dans la fourniture d'énergie thermique.

Art. 16. – Le fournisseur d'énergie a le droit de céder le Contrat à un tiers. Le propriétaire en est informé. *Cession*

Le propriétaire s'engage à faire reprendre le Contrat par tout tiers acquéreur de la parcelle sur laquelle se trouve le Bâtiment (quelle que soit la forme du transfert, y compris la création d'un droit de superficie), sous la forme d'un contrat écrit passé avec Bérocad SA avant la vente dudit immeuble ou dans les vingt jours qui suivent la signature de l'acte de vente. Dans tous les cas, le propriétaire reste tenu du paiement des factures établies conformément au Contrat jusqu'à la reprise de celui-ci par l'acquéreur de l'immeuble.

Le propriétaire annonce au fournisseur d'énergie, au moins 10 jours à l'avance, toute aliénation prévue de l'immeuble sur lequel se trouve le Bâtiment, en indiquant la date de l'entrée en jouissance (en principe remise des clés), les coordonnées de l'acquéreur et les changements éventuels concernant la gérance.

Art. 17. – Le fournisseur d'énergie peut modifier en tout temps les présentes conditions générales. Les modifications des conditions générales sont communiquées au propriétaire par le fournisseur d'énergie. Si le propriétaire s'oppose à de telles modifications, il peut résilier le Contrat conformément à l'article 19 ci-dessous. *Modifications*

Sous réserve de ce qui précède, toute modification du Contrat doit revêtir la forme écrite, sous la forme d'un avenant signé par le propriétaire et le fournisseur d'énergie.

Art. 18. – En cas de nullité, d'illégalité ou de non-applicabilité éventuelle d'une disposition du Contrat (y compris des présentes conditions générales), la validité des dispositions restantes n'en sera pas affectée. Les dispositions caduques seront remplacées par des dispositions valables, qui, sur le fond et sur le plan économique, se rapprochent le plus possible des dispositions caduques. *Clause de sauvegarde*

Art. 19. – Le Contrat entre en vigueur dès le premier jour du mois de la mise en service, pour une durée indéterminée. *Durée du contrat et résiliation*

Chaque partie peut résilier en tout temps le Contrat, moyennant un préavis de six mois pour la fin d'une année. La résiliation doit se faire par lettre recommandée adressée à l'autre partie.

Si le propriétaire résilie le Contrat avant l'échéance d'une période de 10 ans après sa conclusion, il doit verser au fournisseur d'énergie une indemnité couvrant la valeur résiduelle des frais de raccordement pris en charge par celui-ci pour permettre le raccordement et la fourniture d'énergie thermique au propriétaire, selon les modalités définies dans le Contrat.

Le fournisseur d'énergie peut en tout temps résilier le Contrat avec effet immédiat pour justes motifs, notamment si le propriétaire viole une disposition essentielle du Contrat ou ne respecte pas les devoirs découlant de toute réglementation applicable et ne remédie pas à la violation dans les trente jours après une mise en demeure écrite avec menace de résiliation adressée par le fournisseur d'énergie. Le Client supporte les frais liés à la résiliation anticipée du Contrat, y compris, cas échéant, l'indemnité couvrant la valeur résiduelle des frais de raccordement pris en charge par le fournisseur d'énergie, prévue au paragraphe 3 du présent article.

Art. 20. – Le Contrat est soumis au droit suisse. *Droit applicable et for*

Les litiges de tout genre pouvant survenir entre le propriétaire et le fournisseur d'énergie à propos de l'interprétation ou de l'exécution du Contrat seront tranchés par les tribunaux ordinaires de Neuchâtel.