

CONTRAT DE MISE A DISPOSITION

DE LA TOITURE POUR INSTALLATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Propriétaire :

N°, Rue :

CP:

Localité :

N° Tél :

Adresse de l'installation :

Lotissement « Op Heidert »

Lot

L- Wiltz

Durée :

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ S.C.

Entre les soussignés :

Madame / Monsieur,

résidant à, L-

ci-après désigné le **PROPRIETAIRE**,

d'une part ;

et

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ S.C.,

société coopérative de droit luxembourgeois, immatriculée au R.C.S. de Luxembourg sous le numéro BXXX, établie et ayant son siège social sis à L-

Valablement représentée par son administrateur-délégué, valablement représentée par Monsieur, agissant ès-qualités d'administrateur-délégué,

ci-après désigné la **COOPERATIVE**,

d'autre part ;

Ensemble dénommés « PARTIES »,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} Objet

Le PROPRIETAIRE est propriétaire de l'immeuble sis à Wiltz, lotissement « Op Heidert », Lot **XX** composé d'une maison avec une toiture plate (ci-après « La toiture »).

Le PROPRIETAIRE autorise la COOPERATIVE à utiliser (gratuitement):

1. « La toiture » (plus amplement détaillée par le plan de situation annexé à la présente convention et faisant partie intégrante de celle-ci), afin d'y fixer une centrale photovoltaïque d'une puissance installée de ____ kWc (ci-après « la centrale électrique »).
2. Un emplacement, près du compteur d'électricité du Gestionnaire de Réseau de Distribution, pour y installer le compteur de production d'électricité solaire et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de « la centrale électrique ».
3. Un emplacement dans la maison ou autre pour la fixation d'un onduleur et des installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de « la centrale électrique » (voir plan).

« La centrale électrique » appartient à la COOPERATIVE, son entretien, sa maintenance et sa réparation relèvent exclusivement de la responsabilité de la COOPERATIVE WILTZ.

Par cette mise à disposition de la toiture prédéfinie, le PROPRIETAIRE acquiert une part dans la société coopérative la COOPERATIVE.

La part est liée au lieu d'installation de la centrale électrique. Le PROPRIETAIRE perd cette part du moment qu'il cesse d'être propriétaire de l'immeuble en question.

Article 2. Mise à disposition

La COOPERATIVE déclare connaître le site et « la toiture » et prend les lieux et surfaces dans l'état auquel ils se trouvent.

La COOPERATIVE doit agir raisonnablement et n'utiliser les lieux et surfaces mises à disposition que pour l'usage déterminé par leurs natures et par le présent acte.

La COOPERATIVE peut aménager les lieux et surfaces à ses frais en vue de l'installation et de l'exploitation de « la centrale électrique ».

La COOPERATIVE doit effectuer toute maintenance nécessaire au bon fonctionnement de « la centrale électrique ».

Le PROPRIETAIRE doit assurer, à la COOPERATIVE, une jouissance paisible des lieux et surfaces et les entretenir de telle manière qu'aucun incident ne puisse générer de perturbation dans le fonctionnement de l'installation de la COOPERATIVE ou lui causer un dommage.

Une fois « la centrale électrique » mise en place, le PROPRIETAIRE ne doit strictement ni intervenir dessus et ce, de quelque manière que ce soit, ni d'une manière générale porter atteinte à son intégrité et à son bon fonctionnement.

Article 3. Déclarations

Le PROPRIETAIRE déclare être informé du fait que « la centrale électrique » appartient à la COOPERATIVE et s'engage à le communiquer à tout futur propriétaire ou locataire du site.

Plus généralement, les PARTIES déclarent :

- Être en capacité de former seules le contrat et de ne pas être en procédure de redressement ou de liquidation ;
- Connaître les faits sur lesquels porte le contrat et les accepter ;
- Que le contrat ne fait obstacle ou ne contrevient à aucun engagement qu'elles ont pris à l'égard d'un tiers.

Article 4. Durée

Le contrat prend effet dès sa signature par les PARTIES, la dernière date de signature étant prise en compte.

Le contrat est conclu pour la durée de vingt (20) années.

Il est renouvelé de deux (2) ans par tacite reconduction, sauf si le PROPRIETAIRE soumet l'avis de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception (L.R.A.R) six (6) mois avant la date d'échéance.

Article 5. Responsabilités

La responsabilité de la COOPERATIVE à l'égard du PROPRIETAIRE ne pourra être recherchée qu'en cas de manquement, faute ou omission commise dans ou à l'occasion de l'exécution des obligations mises à sa charge au titre du contrat. Dans ce cas, le PROPRIETAIRE devra prouver que ce manquement, faute ou omission est directement imputable à la COOPERATIVE et justifier des préjudices subis.

La responsabilité du PROPRIETAIRE pourra être engagée pour toute faute ou inexécution au titre du contrat.

Article 6. Assurances

La COOPERATIVE s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-duché de Luxembourg, et à maintenir au même niveau de couverture et de garantie, pendant toute la durée du contrat, les polices d'assurances nécessaires, d'utilisateur des installations et équipements, ainsi que les risques d'accidents, de dégâts ou dommages, causés à des tiers dans le cadre de l'exécution des activités liées au présent contrat.

Le PROPRIETAIRE souscrit l'ensemble des assurances nécessaire à sa qualité d'occupant du site.

Article 7. Obligations

7.1. Obligations du PROPRIETAIRE

Nonobstant ce qui est prévu pour la mise à disposition des surfaces et lieux (« la toiture ») le PROPRIETAIRE garantit à la COOPERATIVE à ses agents, à son personnel ainsi qu'à tout éventuel sous-traitant ou personne commise par lui, le libre accès à « la toiture » pour l'entretien, la maintenance et la réparation de « la centrale électrique ». Toute entrave répétée de toute nature à l'accès au site, pourra emporter la résiliation du contrat conformément à l'article 12. Fin du contrat, 2. Résiliation en cours de contrat.

7.2. Obligations de la COOPERATIVE

La COOPERATIVE est tenue de déclarer la centrale au gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, avant sa mise en service.

La COOPERATIVE assume les charges et impôts qui lui incombent au titre de la réglementation en vigueur.

Article 8. Délégation

La COOPERATIVE peut déléguer tout ou partie de ses présentes obligations contractuelles à une partie tierce au contrat, qui gère l'exploitation du matériel pour son compte.

Article 9. Modification

Le présent contrat ne peut être modifié que par un accord écrit recueillant l'accord des PARTIES, signé par elles et prenant la forme d'un avenant.

Tout verbal est à considérer comme nul et non avenu.

Article 10. Indépendance des PARTIES

Chacune des PARTIES est une personne indépendante juridiquement et financièrement, agissant en son nom propre et sous sa seule responsabilité.

Chacune des PARTIES ne pourra en aucun cas être considérée comme le représentant de l'autre et ne pourra agir, ni s'engager au nom de l'autre.

Article 11. Cession

La cession totale ou partielle, ou toute opération assimilée, du contrat par l'une des PARTIES est autorisée.

La Partie cédante doit présenter la cessionnaire à la Partie cédée et recueillir son accord préalable écrit sous peine de révocation.

La demande de cession doit être signifiée par voie de courrier prenant la forme d'une L.R.A.R. et doit toujours faire l'objet d'une réponse écrite utilisant le même formalisme.

A défaut d'une réponse endéans les vingt et un (21) jours calendaires suivant la réception de la demande de cession par la Partie cédée dès la réception de la L.R.A.R., la cession est réputée acceptée.

En cas d'acceptation de la cession, la cessionnaire sera subrogée dans les droits et obligations de la Partie cédante.

Article 12. Fin du contrat

12.1. Fin du Contrat

Sauf résiliation à l'initiative d'une Partie, d'un commun accord ou par engagement d'une Partie dans une procédure de faillite, banqueroute ou de sursis tel que disposées dans le livre III du code de commerce., le Contrat prend fin au terme de sa durée, telle que définie à l'article 4 du Contrat.

12.2. Résiliation

La résiliation à l'initiative du PROPRIETAIRE ne peut intervenir que pour faute grave de la COOPERATIVE, après mise en demeure adressée à celle-ci par lettre recommandée avec accusé de réception d'y remédier et non suivie d'effet dans un délai de 30 (trente) jours suivant sa réception ou suite à un transfert de la propriété du site à une personne tierce au contrat.

La résiliation du contrat à l'initiative de la COOPERATIVE ne peut intervenir que pour faute grave du PROPRIETAIRE, après mise en demeure adressée à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception d'y remédier et non suivie d'effet dans un délai de 30 (trente) jours suivant sa réception, notamment en cas d'endommagement par le PROPRIETAIRE, un préposé, salarié ou toute personne commise par lui de « la centrale électrique » ou ses accessoires.

La mise en demeure n'étant que la constatation légale du retard à exécuter l'obligation, elle n'est pas exigée lorsque la demande de résiliation est basée sur une contravention d'une obligation de ne pas faire.

Nonobstant les deux premiers alinéas du présent article, le contrat pourra être résilié par l'une ou l'autre Partie dans les cas suivants :

- En cas d'arrêt définitif de « la centrale électrique » pour une cause extérieure et indépendante de la volonté de la COOPERATIVE;
- En cas de destruction totale ou partielle de « la centrale électrique » par suite d'incendie, dégradation, vol ;

Le contrat sera de plein droit résilié :

- En cas d'absence de ratification par un nouveau PROPRIETAIRE de « la toiture » d'un contrat similaire au présent conformément à l'article 13.
- En cas de nouveau PROPRIETAIRE acceptant de ratifier un contrat avec la COOPERATIVE mais pour lequel la COOPERATIVE dispose de doutes sérieux et raisonnables quant à sa volonté de poursuivre de bonne foi le présent contrat.

La résiliation emporte la disparition du contrat pour l'avenir.

12.3. Conditions de fin ou de résiliation de contrat

La fin ou la résiliation du contrat est soumise aux conditions suivantes :

Le PROPRIETAIRE doit payer à la COOPERATIVE, le solde de la valeur comptable de « la centrale électrique » majoré d'un montant forfaitaire de 5.000.-€ htva, montant soumis à la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg (base de l'indice : 100 en 2015).

12.4. Force majeure ou cas fortuit

Dès la survenance d'un cas fortuit ou d'une force majeure (notamment les catastrophes naturelles, les incendies, la foudre, les intempéries, les grèves, les troubles sociaux, les conflits armés, les émeutes, le sabotage, l'embargo, les actes ou règlements émanant d'autorités publiques, civiles ou militaires, les actes de terrorisme, les coupures prolongées d'électricité) la Partie empêchée se trouvera, de plein droit et immédiatement, libérée provisoirement et licitement d'avoir à exécuter ses engagements, durant une période maximale de 3 (trois) mois.

Si les conséquences du cas fortuit ou de la force majeure persistaient au-delà de cette période, les PARTIES conviennent de se rapprocher en vue de trouver une solution pour la poursuite ou pour la résiliation du contrat.

A défaut d'accord dans un délai d'1 (un) mois, le contrat pourra être résilié à l'initiative de la Partie la plus diligente. Les dispositions relatives à la résiliation s'appliquent alors.

12.5. Evolution du contexte économique, technique ou juridique

Si le cadre économique, technique et juridique est modifié après la signature du contrat, dans une mesure significative qui bouleverse l'équilibre contractuel entre les PARTIES ou la continuité du contrat alors la Partie concernée pourra adresser un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception exposant le contexte de la modification, ses conséquences et une proposition d'ajustement des dispositions du contrat.

A défaut d'accord amiable dans ce délai le différend pourra être porté devant le tribunal compétent.

Article 13. Transfert de propriété

Lorsque le PROPRIETAIRE perd sa qualité de propriétaire du site, celui-ci s'engage à se porter-fort conformément à l'article 1120 du code civil quant à la ratification par le nouveau propriétaire du site de la reprise de la situation contractuelle du présent contrat.

En cas de ratification par le nouveau propriétaire du site et acceptation par la COOPERATIVE, l'Article 12. Fin du contrat, 2. Résiliation en cours de contrat, ne s'appliquera pas.

Le PROPRIETAIRE est tenu d'informer la COOPERATIVE par lettre recommandée avec accusé de réception de tout transfert de propriété du site et de toute ratification ou absence de ratification par le nouveau propriétaire du site et ce, dans un délai raisonnable précédent le transfert effectif de propriété.

Article 14. Enregistrement

Le présent document sera enregistré auprès du Bureau des hypothèques de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines du ressort de la situation du site.

Article 15. Financement de la centrale

Les PARTIES acceptent que la COOPERATIVE puisse financer en partie ou en totalité « la centrale électrique » au moyen d'un prêt ou d'un leasing financier.

Les PARTIES acceptent expressément, nonobstant toute autre disposition du présent contrat, qu'en cas de contrat de leasing, la totalité de « la centrale électrique » soit cédée au profit de l'établissement financier dans le cadre d'un contrat spécifique signé entre la COOPERATIVE et l'établissement financier.

Article 16. Règlement des litiges et invalidité d'une clause

16.1. Litiges - droit applicable

Le contrat est soumis au droit luxembourgeois.

Les PARTIES exécutent le contrat de bonne foi et conviennent de chercher à régler en priorité par voie de conciliation de bonne foi les difficultés d'application du contrat.

En cas de différend concernant la formation, l'interprétation, l'exécution ou les suites du présent contrat, les PARTIES s'engagent à régler amiablement tout différend avant la saisine d'une juridiction et s'obligent à mettre en place une phase préliminaire de conciliation en s'obligeant :

- A adresser par lettre recommandée avec accusé de réception un courrier à l'autre Partie exposant le contexte du litige, ses caractéristiques et une proposition de résolution amiable du litige ;
- A faire tous leurs efforts pour parvenir à un règlement amiable dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la première présentation du courrier.

Les PARTIES conviennent de conduire la conciliation dans un esprit de collaboration et de bonne foi.

Si les PARTIES arrivent à un accord en conclusion de cette conciliation, elles prennent dès lors les mesures nécessaires pour en mettre en œuvre la solution convenue dès que raisonnablement possible.

A défaut d'accord amiable dans ce délai le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

16.2. Invalidité d'une clause

Dans la mesure du possible, les dispositions du contrat sont interprétées pour en favoriser son application.

L'invalidité d'une disposition contractuelle n'affectera pas l'applicabilité et la validité des autres dispositions ou du contrat dans sa globalité. Les PARTIES seront tenues de remplacer la disposition invalide par une nouvelle disposition, qui se rapprochera au plus près de la disposition invalide d'un point de vue économique. Ceci s'appliquera également en cas d'omission dans les dispositions et d'impraticabilité de dispositions contractuelles individuelles.

Article 17. Annexes

Les annexes font partie intégrante du contrat et les PARTIES s'engagent à les contresigner et à les conserver jointes au contrat.

Les PARTIES reconnaissent avoir lu et compris l'ensemble des stipulations du présent acte, l'accepter sans condition ni réserve et l'avoir personnellement signé.

Fait à Wiltz, en date du JJ/MM/202A, sur 8 pages, en 2 exemplaires, chacune des PARTIES déclarant en avoir reçu un original, chaque page étant paraphée, la dernière signée

PROPRIETAIRE

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ S.C.