

CONTRAT DE MISE A DISPOSITION*

*Projet de contrat, à compléter après fixation définitive de la puissance photovoltaïque installée et du plan de situation à annexer au contrat (article 1.1, point 1)

à signer le jour de l'acte notarié

Entre les soussignés :

MONSIEUR TEST2 TEST2, résidant à 8561 Wiltz, XXX

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 B272750, établie et ayant son siège social sis à 6, Jos Seylerstrooss à L-8522 Beckerich.

Valablement représentée par Monsieur Marc Lorang, agissant ès-qualités d'administrateur-délégué,

Ci-après désignée "ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ",

D'autre part ;

Ensemble dénommés « PARTIES »,
Individuellement dénommés « PARTIE » ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Table des matières

Article 1. Objet	4
Article 2. Mise à disposition	4
Article 3. Déclarations.....	4
Article 4. Durée	4
Article 5. Responsabilités.....	5
Article 6. Assurances	5
Article 7. Obligations.....	5
1. Obligations du PROPRIETAIRE	5
2. Obligations de ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ	5
Article 8. Délégation.....	6
Article 9. Modification	6
Article 10. Indépendance des Parties	6
Article 11. Cession.....	6
Article 12. Fin du contrat – Règlement des litiges	6
1. Fin du Contrat.....	6
2. Résiliation	6
3. Conditions de fin du contrat ou de résiliation de contrat.....	7
4. Force majeure ou cas fortuit	7
5. Evolution du contexte économique, technique ou juridique.....	7
Article 13. Transfert de propriété	7
Article 14. Enregistrement	8
Article 15. Financement de la centrale	8
Article 16. Règlement des litiges et invalidité d'une clause	8
1. Litiges - droit applicable	8
2. Invalidité d'une clause	8
Article 17. Annexes	8

Article 1. Objet

Le PROPRIETAIRE est propriétaire de l'immeuble sis à XXX, composé d'une maison XXX, avec une toiture (ci-après « le site »).

Le PROPRIETAIRE autorise ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ à utiliser gratuitement :

1. La toiture du site (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 »).
2. Un emplacement, pour fixer un onduleur, pour y installer le compteur de production d'électricité solaire et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de la centrale et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de la centrale

La centrale appartient à ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ. Son entretien, sa maintenance et sa réparation relèvent exclusivement de la responsabilité d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ. ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ se réserve la possibilité d'optimisation technique de la centrale au cours de la durée de ce contrat visée dans l'Article 4.

Article 2. Mise à disposition

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ déclare connaître le site et prend les lieux et surfaces dans l'état auquel ils se trouvent.

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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.

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ peut aménager les lieux et surfaces à ses frais en vue de l'installation et de l'exploitation de la centrale. Toute transformation ne peut se faire qu'avec l'accord exprès préalable du PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE doit assurer, à ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ, 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 la centrale d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ ou lui causer un dommage.

Une fois la centrale 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 appartient à ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 à compter du raccordement de la centrale au réseau électrique.

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 six (6) mois avant la date d'échéance.

Article 5. Responsabilités

La responsabilité de ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ et justifier des préjudices subis.

La responsabilité d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ ne pourra être mise en cause et aucune indemnité ne sera due, dans les cas suivants :

- fait du PRODUCTEUR (y compris l'inexécution des obligations mises à sa charge au titre du contrat) mettant ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ dans l'impossibilité matérielle d'exécuter ses obligations au titre du contrat ;
- tout vice ou défaillance de la centrale relevant des garanties contractuelles ou responsabilités légales des constructeurs ou fournisseurs ;
- cas fortuit ou de force majeure tel que défini dans l'article 12 ci-après.

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

Article 6. Assurances

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 afin de garantir pleinement le PROPRIETAIRE au titre des responsabilités précitées découlant de l'exécution du contrat.

Le PROPRIETAIRE souscrit l'ensemble des assurances nécessaire à sa qualité d'occupant du site. Une attestation d'assurance en cours de validité est fournie par le PROPRIETAIRE à ENERGY COOPERATIVE WOOLTZ concomitamment à la signature du contrat.

Article 7. Obligations

1. Obligations du PROPRIETAIRE

Nonobstant ce qui est prévu pour la mise à disposition des surfaces et lieux, le PROPRIETAIRE garantit à ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ à ses agents, à son personnel ainsi qu'à tout éventuel sous-traitant ou personne commise par lui, le libre accès à la toiture du site pour l'entretien, la maintenance et la réparation de la centrale. 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.

2. Obligations de ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ

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

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

Article 8. Délégation

ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 exprès écrit sous peine de révocation.

La demande de cession doit être signifiée par voie de courrier prenant la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception 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, 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 – Règlement des litiges

1. Fin du Contrat

Sauf, résiliation à l'initiative d'une Partie, commun accord ou 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.

2. Résiliation

La résiliation à l'initiative du PROPRIETAIRE ne peut intervenir que pour faute grave d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ, 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.

La résiliation du contrat à l'initiative d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 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 pour une cause extérieure et indépendante de la volonté d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ ;
- En cas de destruction totale ou partielle de la centrale par suite d'incendie, dégradation, vol ;

Le contrat sera de plein droit résilié :

- En cas d'absence de ratification par un nouveau PROPRIETAIRE d'un contrat similaire au présent conformément à l'article 13.
- En cas de nouveau PROPRIETAIRE acceptant de ratifier un contrat avec ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ mais pour lequel ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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.

3. Conditions de fin du contrat ou de résiliation de contrat

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

Le PROPRIETAIRE doit payer à ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ, le solde de la valeur comptable de la centrale.

Toute résiliation, suite à un transfert de la propriété du site à une personne tierce au contrat et en l'absence de ratification par le nouveau propriétaire du site conformément à l'article 13. Transfert de propriété paragraphe 2 ou à l'initiative d'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ pour faute grave du PROPRIETAIRE, entraîne l'exigibilité en sus du paiement du solde de la valeur comptable de la centrale d'une indemnité forfaitaire de résiliation de 5.000.-€ hors taxe sur la valeur ajoutée, 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).

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 persistent 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.

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 ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ, l'Article 12. Fin du contrat, 2. Résiliation en cours de contrat, ne s'appliquera pas.

Le PROPRIETAIRE est tenu d'informer ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ 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 du site. Les frais qui en découlent sont à la charge de ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ.

Article 15. Financement de la centrale

Les PARTIES acceptent qu'ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ puisse financer en partie ou en totalité la centrale 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 soit cédée au profit de l'établissement financier dans le cadre d'un contrat spécifique signé entre ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ et l'établissement financier.

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

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.

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 en deux exemplaires originaux,

Pour le PROPRIETAIRE

Fait le

A Wiltz

Nom : TEST2

Pour ENERGIE COOPERATIVE WOOLTZ

Fait le

A Wiltz

XXX

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.