

Coopérative énergétique

Location d'une surface imperméable

Texte modèle

Version : février 2018

Le texte suivant se comprend comme une proposition pour un contrat de location d'une surface imperméable dans le cadre de la création d'une société coopérative de production d'énergie, basée sur :

Règlement grand-ducal du 23 juillet 2016 modifiant 1. le règlement grand-ducal du 1er août 2014 relatif à la production d'électricité basée sur les sources d'énergie renouvelables; 2. le règlement grand-ducal modifié du 31 mars 2010 relatif au mécanisme de compensation dans le cadre de l'organisation du marché de l'électricité.

Klima-Agence G.I.E. décline toute responsabilité quant à l'exhaustivité et à l'exactitude des informations fournies dans ce texte. Les informations peuvent être assujetties à des modifications ultérieures.

Le passage coloré en **vert** demande un choix de la part de coopérative.

Seuls les textes légaux font foi.

Contrat de location d'une surface imperméable

Entre : la société coopérative [•], établie et ayant son siège social à [•], inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro [•], ici représentée par [•] ;

ci-après « le Locataire » ;

d'une part ;

Et : [•] ;

ci-après « le Bailleur » ;

d'autre part ;

ci-après appelées individuellement « la Partie » ou collectivement « les Parties » ;

a été convenu le présent contrat de location d'une surface imperméable au sens de l'article 17bis du règlement grand-ducal modifié du 1^{er} août relatif à la production d'électricité basée sur les sources d'énergie renouvelables :

Préambule

Le Locataire est une société coopérative de droit luxembourgeois qui a notamment comme objet la construction et l'exploitation d'une installation photovoltaïque d'une puissance installée totale de [•] kW crête qui sera mise en place sur la surface imperméable du Bailleur. Cette installation, en tant que centrale de production d'électricité basée sur l'énergie solaire, contribuera à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

Avant la signature du présent contrat de location, les Parties ont contradictoirement inspecté et expertisé la surface imperméable et ont constaté que cette surface est techniquement à même d'accueillir l'installation photovoltaïque projetée.

Art. 1er. Objet. Par la présente le Bailleur loue au Locataire la surface imperméable suivante :

Description de la surface	
Localisation de la surface	
Surface en m²	

La surface imperméable est louée en vue de la mise en place et de l'exploitation d'une installation photovoltaïque composée de _____ modules photovoltaïques avec système du montage, ainsi que toutes les surfaces, gaines et conduites pour câbles, installations techniques et autres installations connexes nécessaires pour relier l'installation photovoltaïque au réseau électrique public. Ces surfaces, gaines et conduites sont indiquées plus en avant sur le plan joint comme **annexe 1**. L'installation photovoltaïque avec ses installations connexes est décrite à **l'annexe 2**.

Le Locataire prend la surface imperméable en l'état où elle se trouve. En cas de démantèlement de l'installation en fin du contrat, le Locataire s'engage à la restituer au Bailleur dans le même état, compte tenu de l'usure normale. Un état des lieux de la surface imperméable est dressé au moment de la signature présent contrat et y annexé comme **annexe 3**.

Art. 2. Durée. Le présent contrat de location est conclu pour une durée fixe de 15 (quinze) ans à partir de la première mise en service de l'installation photovoltaïque. La première mise en service correspond à la date à laquelle l'installation photovoltaïque injectera pour la première fois dans réseau électrique public. Cette date sera notifiée par le Locataire au Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur accorde au Locataire une option de prolongation du présent contrat de location pour deux périodes de 5 (cinq) années successives chacune.

Si le Locataire entend lever cette option, il est tenu d'en informer le Bailleur par lettre recommandée avec un préavis d'au moins douze (12) mois avant l'expiration de la période initiale de quinze (15) ans ou de la 1ère prolongation de cinq (5) ans.

Si les options précitées n'ont pas été levées soit à l'issue de la période initiale de quinze (15) ans, soit à l'issue de la première période de prolongation du contrat de cinq (5) ans, le bail se renouvellera tacitement pour des périodes successives de douze (12) mois, sauf résiliation par une des Parties moyennant préavis de six (6) mois par lettre recommandée.

Le Bailleur a le droit, sans préjudice de dommages-intérêts, de résilier le contrat de location par lettre recommandée et sans mise en demeure préalable en cas de non-paiement de deux échéances mensuelles ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail.

Art. 3. Prix. Le présent contrat de location est conclu pour :

• le prix forfaitaire d'un (1) Eur.

• 1. le loyer est fixé à [•] Eur + TVA par an. Il est payable

- par tranches trimestrielles au 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre
- d'avance mensuellement et pour la première fois à la date de la première mise en service de l'installation photovoltaïque

par virement bancaire comme suit :

Compte : _____

Banque : _____

2. Le loyer sera révisé suivant la variation de l'indice officiel des prix à la consommation publié par le STATEC. L'indice applicable au moment de la signature du présent contrat est le suivant : _____ . Le loyer sera ajusté automatiquement et sans préavis à chaque augmentation de l'indice. En cas de remplacement du mécanisme de l'indice officiel des prix à la consommation par un autre système, les Parties acceptent que les augmentations de loyer soient liées à l'indice qui est alors accepté par les autorités compétentes à Luxembourg et/ou tout autre système qui remplacerait cet indice. Le loyer ne peut en aucun cas être inférieur au loyer précédemment dû, calculé sur la base de l'indice selon la méthode précédente. Si pour une raison quelconque un tel système n'était plus disponible, le Bailleur se réserve le droit d'ajuster le loyer à l'augmentation réelle du coût de la vie.

3. Le Locataire n'est pas autorisé à retarder, suspendre ou supprimer, même provisoirement, un versement mensuel de loyer pour quelque raison que ce soit.

4. Sans porter préjudice aux autres droits du Bailleur, tous les montants dus par le Locataire en vertu du présent contrat, seront soumis à intérêts à partir de la date ou ils sont dus, automatiquement et sans mise en demeure. Le taux d'intérêt correspond au taux directeur de la Banque Centrale Européenne majoré de 8 %, conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

5. Le loyer sera majoré de la TVA au taux légal. La déclaration d'option sera signée par les deux Parties à la signature du présent contrat de location et adressée par le Bailleur à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour acceptation.

Art. 4 Autorisations administratives. Il appartient au Locataire d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction et l'exploitation de l'installation photovoltaïque. Le défaut d'une autorisation nécessaire, la perte ou le retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation visée autorise le Bailleur à résilier le bail, à son choix et suivant les circonstances, avec ou sans préavis. Le loyer restera alors dû jusqu'à la restitution de la surface imperméable, sans préjudice aux droits du Bailleur d'en réclamer et obtenir le paiement jusqu'à la relocation de la surface imperméable. La restitution sera donnée le jour où la surface imperméable aura été entièrement libérée de tous effets du Locataire et que toutes les remises en état antérieur et tous travaux de réparation à charge du Locataire auront été achevés.

Art. 5. Réparations et entretien.

- Le Locataire entretient l'installation photovoltaïque et ses installations connexes ainsi que la surface imperméable.
- Le Bailleur prend à sa charge les réparations et l'entretien concernant la surface imperméable. Le Locataire prend à sa charge les réparations et l'entretien de l'installation photovoltaïque et de ses installations connexes.

Tous dégâts causés à la surface imperméable ou aux alentours par le Locataire ou par un tiers dont il doit répondre, sont à réparer à ses frais par un professionnel désigné par le Bailleur.

Tous travaux de réparation ou d'amélioration de la surface imperméable, quels qu'en soient leur nature et durée, doivent être tolérés par le Locataire, sans qu'il n'ait droit à une indemnité pour une moins-value de jouissance résultant de ces travaux. Sauf urgence, le planning des travaux sera fixé d'un commun accord.

Art. 6. Assurance. Le Locataire est tenu de conclure à ses frais une assurance « risque locatif » auprès d'un assureur agréé au Luxembourg et de maintenir cette assurance pendant toute la durée du contrat de location. Des copies de cette police et des quittances sont à remettre au Bailleur.

Art. 7. Garantie bancaire. Le Locataire s'engage à fournir au plus tard au moment de la prise d'effet du présent contrat de location une garantie bancaire à première demande irrévocable et inconditionnelle d'un montant correspondant à _____ Eur.

Cette garantie ne sera pas limitée dans le temps et restera d'application jusqu'à ce que toutes les obligations du Locataire soient exécutées. Cette garantie sera libérée en fin du contrat de location, après que le Locataire aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent.

Pendant la durée du contrat de location, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée en tout ou en partie par le Locataire comme paiement de loyer ou d'autres dettes contractuelles.

Toutefois, en cas de carence du Locataire, la garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du Locataire à ses obligations, y compris les loyers.

Art. 8. Accès. Le Bailleur permettra à tout moment au Locataire, sur simple demande, l'accès à la surface imperméable pour prendre inspection, entretenir ou réparer l'installation photovoltaïque et ses installations connexes. Le Bailleur garde à tout moment pendant la durée du présent contrat de location un droit d'accès à la surface imperméable.

Art. 9. Sous-location et cession de bail. Toute sous-location ou cession de bail est interdite, sauf autorisation expresse, écrite et préalable de la part du Bailleur.

Art. 10. Fin du contrat et restitution des lieux. À la fin du contrat le Bailleur pourra opter pour une des deux alternatives suivantes :

- soit il peut choisir d'acquérir la propriété de l'installation photovoltaïque et de ses installations connexes et de continuer son exploitation. Dans ce cas le Locataire cédera au Bailleur la propriété de l'installation photovoltaïque avec ses installations connexes pour sa valeur comptable telle qu'elle résulte des livres du Locataire.
- soit il peut choisir de ne pas acquérir la propriété de l'installation photovoltaïque. Dans ce cas, le Locataire est obligé de démanteler à ses frais l'installation photovoltaïque et de remettre la surface imperméable dans son état initial compte tenu de l'usure normale.

Le Bailleur devra notifier son choix au Locataire par lettre recommandée trois (3) mois avant l'expiration du présent contrat de location.

Art. 11 Loi applicable et tribunaux compétents.

Le présent contrat de location est soumis au droit luxembourgeois. Seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg sont compétents pour connaître des éventuels litiges.

Signé en double exemplaire, le [•] à [•]

Le Bailleur

Le Locataire

Annexes :