**Contrat-type de bail de toiture pour installation photovoltaïque**

Ce document-type consiste en un contrat de bail de la toiture d’un immeuble, soit en la mise à disposition de la toiture contre paiement d’un loyer annuel.

Ce document peut être utilisé tant pour les immeubles en copropriété, que pour les immeubles individuels.

**Entre d’une part :**

[Si Personne physique]

Nom , Prénom [deux premiers prénoms], Adresse, Date de naissance, Lieu de naissance

Numéro de téléphone : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Adresse e-mail : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

[Si Personnel moral (société, ACP)]

Forme et raison sociale, Adresse du siège social, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Ici représenté par \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Personne de contact : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Numéro de téléphone : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Adresse e-mail : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Dénommé ci-après le **BAILLEUR**.

**Et**

[Si Personne physique]

Nom , Prénom [deux premiers prénoms], Adresse, Date de naissance, Lieu de naissance

Numéro de téléphone : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Adresse e-mail : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

[Si Personnel moral (société, ACP)]

Forme et raison sociale, Adresse du siège social, enregistrée à la banque Carrefour des Entreprises sous le numéro \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Ici représenté par \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Personne de contact : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Numéro de téléphone : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Adresse e-mail : \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Dénommé ci-après le **PRENEUR**.

Le Preneur et le Bailleur sont dénommés conjointement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

Le Bailleur est titulaire des droits réels adéquats et suffisants sur la toiture de l’immeuble (propriété, usufruit, emphytéose…), plus amplement décrit ci-dessous, toiture qu’il accepte de donner en location au Preneur, qui souhaite y installer des panneaux photovoltaïques.

Les installations photovoltaïques, ci-après dénommées les « Installations », se composent des panneaux ou modules photovoltaïques, de leur structure de support, d’un ou plusieurs onduleurs, des câbles électriques entre les panneaux et les compteurs électriques, du système de lestage, du compteur vert, des éléments de raccordement, ainsi que de toute infrastructure auxiliaire nécessaire ou utile au fonctionnement de ce qui précède.

Les Parties ont dès lors convenu d’établir les termes juridiques de leur relation dans le présent contrat.

**Il est convenu et accepté ce qui suit :**

Article 1 – Objet du contrat – Destination de la Surface

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte une partie de la toiture de l’immeuble situé \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_, d’une superficie de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ m² (ci-après dénommée la « Surface »), telle qu’indiquée dans le plan en Annexe 1. Le Preneur indique qu’il a visité et examiné attentivement la Surface et qu’il n’en réclame pas plus ample description. La Surface est louée dans l’état où elle se trouve, bien connu du Preneur qui l’accepte.

Dans le cadre du présent contrat, la Surface aura pour destination l’installation, l’utilisation et l’entretien de systèmes de production d’électricité photovoltaïque et de l’ensemble de ses accessoires (ci-après dénommée la « Destination ») par le Preneur. Le Preneur déclare, après vérification de la Surface incluant, le cas échéant, une étude de stabilité réalisée à ses frais, que la Surface est apte à cette Destination.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Par exemple : que l’installation respecte les surcharges maximales autorisées sur la toiture.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Le Bailleur autorise le Preneur à y placer, moyennant le respect des règles techniques et des lois et règlementations applicables, des Installations selon le projet décrit à l’Annexe 2.

De manière générale, le Bailleur autorise le Preneur à procéder dans l’immeuble, soit tant dans les parties communes que dans les parties éventuellement privatives, à toutes les démarches nécessaires à l’installation, l’utilisation, la maintenance et au démantèlement des Installations. À l’égard des parties privatives, le cas échéant, le Bailleur se porte-fort du consentement des occupants de l’immeuble, à quelque titre que ce soit, auxdites démarches. Le Preneur s’engage à ce que l’exercice de ce droit n’entraine pas d’inconvénients manifestement disproportionnés à l’égard des occupants de l’immeuble.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Nous invitons le Bailleur à être attentif à bien recueillir le consentement des autres occupants de l’immeuble si les installations doivent traverser des parties privatives (ex : pour les câbles de raccordement).* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Le Preneur ne peut changer la Destination qu’avec l’accord écrit et préalable du Bailleur, qui pourra toujours refuser un tel accord, sans avoir à justifier ce refus et sans que le Preneur puisse faire valoir une quelconque demande de dommages et intérêts du chef de ce refus.

Le Bailleur accepte que l’objet de ce contrat porte essentiellement sur la location de la Surface et autorise dès lors le Preneur à procéder, à tout moment et sans notification préalable, à la modification et/ou à l’adaptation des Installations mises en place sur la Surface.

Chaque Partie s’engage à faire réaliser un état des lieux contradictoire avant le début de la mise en place initiale des Installations. L’état des lieux sera rédigé par un expert désigné par les deux Parties, et ce aux frais du Preneur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Le cas échéant, nous vous invitons à désigner nommément l’expert auquel vous confier la mission de rédiger ledit état des lieux.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Lorsque les travaux d’installation seront terminés, le même expert établira contradictoirement, aux frais du Preneur, un état des lieux comparatif.

Un état des lieux de sortie sera dressé par le même expert ou par un expert désigné par les deux Parties à la fin du bail aux frais du Preneur. En cas de constat d’un dommage à la Surface en lien avec les Installations, l’expert déterminera le montant du dommage éventuel subi par le Bailleur.

Durant le présent contrat, le Preneur reste le propriétaire des Installations qu’il aura placées sur la Surface. Il conserve donc tous les bénéfices tirés de la production d’énergie réalisée par les Installations (notamment les certificats verts et l’électricité produite).

Article 2 – Début – Durée — Fin

## Durée du contrat

Ce bail est consenti pour une durée de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ années, prenant cours le premier jour du mois durant lequel la mise en place des Installations commencera (ci-après la « Durée Initiale »), laquelle mise en place devra intervenir dans un délai de 2 ans de la signature du présent contrat sous peine de caducité du présent contrat. La date de début des travaux d’installation sera communiquée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée ou tout autre moyen offrant une preuve de la réception (p. ex. lettre contresignée pour réception).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Concernant la durée du contrat de bail, schématiquement deux approches sont possibles :*  *- Approche en bon père de famille : durée du contrat correspondant à la durée de vie du projet (25-30 ans), ceci afin de profiter autant que possible de l’installation placée.*  *Dans ce cas, le contrat de bail devra être transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.*  *La durée en cas de renouvellement peut être très faible. Cela couvrira les années de durée de vie du projet supplémentaire à ce qui avait été planifié initialement.*  *- Approche investisseur : durée du contrat de 9 ans avec un renouvellement d’une durée de 1 année, ceci afin de viser la rentabilité optimale (utilisation des certificats verts + rentabilité de l’installation).*  *À titre informatif, une approche intermédiaire peut être de prévoir un contrat de 9 ou 10 ans avec des renouvellements d’une durée de 3 ans.*  *Attention à ce que tout bail prévu pour une durée supérieure à 9 ans doit être transcrit au registre de la conservation des hypothèques.*  *Ceci implique des frais complémentaires (0,02% des loyers à payer pour la durée du bail), mais permet également de sécuriser plus amplement la position du Preneur par rapport à un éventuel nouvel acquéreur, lequel sera automatiquement informé de l’existence du contrat de bail par son notaire.*  *Le début de l’installation des panneaux photovoltaïques doit intervenir dans les 2 ans de la signature du contrat de bail.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 9 années, à l’expiration de la Durée Initiale, il sera automatiquement renouvelé pour une durée de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ années aux mêmes conditions, à moins que le Preneur ne communique au Bailleur son intention de ne pas reconduire le bail, ceci par lettre recommandée, et ce, au moins 3 mois avant la fin de bail en cours. Le Bailleur ne dispose pas de la faculté de s’opposer à ce premier renouvellement.

Par la suite, à l’expiration de cette première période de renouvellement et à l’expiration de chaque période de renouvellement ultérieure, le bail sera automatiquement renouvelé pour \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ années aux mêmes conditions, à moins qu’une Partie communique à l’autre son intention de ne pas reconduire le bail, ceci par lettre recommandée, et ce, au moins 3 mois avant la fin de la période en cours.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à 9 années, le Preneur s’engage à faire procéder à la transcription dudit bail au registre de la conservation des hypothèques de l’arrondissement dans lequel le bien est situé conformément à l’article 1 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, endéans les 4 mois de sa signature.

Quant au renouvellement du bail prévu pour une durée supérieure à 9 années, à l’expiration de la Durée Initiale et à l’expiration de chaque période de renouvellement ultérieure, le bail sera automatiquement renouvelé pour \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ années aux mêmes conditions, à moins qu’une Partie communique à l’autre son intention de ne pas reconduire le bail, ceci par lettre recommandée, et ce, au moins 3 mois avant la fin de la période en cours.

Tous les frais, droits ou taxes généralement quelconques engendrés par le renouvellement du contrat de bail seront à charge exclusive du Preneur.

## Résiliation

Le Preneur est autorisé à mettre fin à tout moment au présent contrat moyennant un préavis d’une année.

## Sort des Installations

Sauf convention contraire, au terme du présent contrat, les Installations ainsi que tous les changements quelconques faits à la Surface seront acquis au Bailleur pour la somme prévue à l’Annexe 3, sans préjudice du droit de Bailleur d’exiger la remise de la Surface en son état initial aux frais du Preneur en tenant compte de l’usure résultant d’un usage normal de la Surface.

Article 3 – Loyers - Garantie – Impôts – Charges

En contrepartie de la mise à disposition de la Surface, le Preneur s’engage à payer un loyer de base annuel/mensuel d’un montant de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ EUR.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *A titre informatif, il est recommandé de déterminer le loyer sur base de la puissance crête de l’installation : loyer = kWc x €/kWc.*  *Il est d’usage de demander un loyer de 10 €/kWc/an, correspondant à un loyer à titre symbolique.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Si le loyer de base est annuel : le loyer est payable annuellement et par anticipation à la date d’entrée en vigueur du présent contrat et ensuite à chaque date d’anniversaire de l’entrée en vigueur du présent contrat par versement au compte bancaire avec numéro \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ auprès de la banque \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ ou de toute autre manière que le Bailleur lui indiquera au cours du bail.

Si le loyer de base est mensuel : le loyer est payable mensuellement et par anticipation au début de chaque mois par versement au compte bancaire avec numéro \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ auprès de la banque \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ ou de toute autre manière que le Bailleur lui indiquera au cours du bail.

En cas de résiliation du bail, le loyer de toute année entamée est dû pour l’année entière.

Les Parties conviennent que, conformément à l’article 44 du Code TVA, le loyer est, en principe, exempté de TVA. Toutefois, si l’administration fiscale devait considérer que le loyer est soumis à TVA, le Preneur en supportera la charge exclusive étant entendu que le montant du loyer prévu dans le cadre du présent contrat serait alors le montant hors TVA.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *L’indexation est facultative.*  *Si elle n’est pas choisie, mentionnez uniquement «*Les Parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé ». |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Les Parties conviennent que le loyer sera indexé et de plein droit annuellement en fonction de l’évolution du coût de la vie, sans toutefois que le loyer adapté selon les dispositions du présent article soit inférieur au loyer de base annuel fixé à l’article 3.1 ci-avant.

L’adaptation se fera conformément aux dispositions de l’article 1728bis du Code Civil et aux stipulations suivantes. A chaque anniversaire de l’entrée en vigueur du contrat de bail, le loyer sera automatiquement indexé par application de la formule suivante :

Le loyer de base est celui qui figure à l’article 3.1. ci-avant.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l’anniversaire de l’entrée en vigueur du bail. L’indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c’est-à-dire l’indice-santé du mois de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ (base 2013).

Dans le cas où la base de calcul de l’indice officiel visé à l’article 1728 bis du Code Civil viendrait à changer ou si l’indice venait à être supprimé, il est expressément convenu que le loyer sera adapté conformément au taux de conversion qui sera publié au Moniteur Belge ou conformément à tout autre système qui viendrait à remplacer l’indice pour servir de base au paiement des fonctionnaires publics. Si un tel système devait disparaître pour quelque raison que ce soit, le loyer sera adapté sur la base de l’augmentation du coût de la vie.

Pour garantir l’exécution des obligations lui incombant en vertu du présent contrat, le Preneur s’engage à verser une somme de \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ €, comme garantie locative, sur un compte bloqué ouvert aux noms du Bailleur et du Preneur auprès d’une banque de premier ordre ayant son siège social en Belgique au plus tard à la signature du présent contrat. Cette garantie couvre tant le paiement des loyers, que des éventuels dégâts locatifs ou encore les frais d’un éventuel démantèlement des Installations et un rétablissement de la Surface.

Cette garantie sera restituée au Preneur au terme du présent contrat, après établissement de l’état des lieux de sortie tel que prévu à l’article 1.3 du présent contrat et sous réserve d’une répartition à convenir entre les Parties en cas de constat d’un dommage subi par le Bailleur en lien avec les Installations.

Toutes les augmentations de charges, impôts, taxes et frais dues à la présence et/ou à l’utilisation des Installations, est à charge exclusive du Preneur.

Toutes les sommes dues par le Preneur en vertu du présent contrat sont exigibles à la date de leur échéance.

À défaut de paiement de tout ou partie du loyer, le montant restant dû sera majoré de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de 2% l'an, tout mois commencé étant dû. En outre, tout loyer impayé à son échéance sera majoré de plein droit et sans mise en demeure préalable d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 10% des montants dus, avec un minimum de 75 €.

Article 4 — Obligations du Preneur

Le Preneur s’engage à respecter, en tout temps et à ses frais exclusifs, toutes les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les règles de l’art applicables au placement, l’utilisation, l’entretien, la maintenance, la réparation, la modification et le démantèlement des Installations.

Le Preneur s’engage à demander et à prendre toutes les mesures nécessaires et/ou utiles en vue de l’obtention de toutes les autorisations nécessaires à l’installation, l’exploitation, la maintenance et au démantèlement des Installations. Pour la suite, le cas échéant, le Preneur s’engage à prendre en tout temps les mesures nécessaires et/ou utiles en vue du renouvellement et du maintien des autorisations nécessaires à l’exploitation des Installations.

Le Preneur s’engage, en tout temps, à se conformer aux prescriptions desdites autorisations.

Le Preneur prend en charge, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, tous les travaux de quelque nature que ce soit s’imposant pour que la Surface réponde à la Destination ainsi que ceux imposés par les autorités compétentes en raison de prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements et/ou des transformations à apporter à la Surface ou à l’Installation quelle que soit leur importance, de manière à se conformer aux lois et règlements. Tous les travaux relatifs à la Surface et à l’Installation devront être effectués selon les règles de l’art.

Le Preneur s’engage à utiliser la Surface en bon père de famille, à veiller à ce que ses activités sur la Surface ne soient ni bruyantes ni de nature à gêner le voisinage et/ou les autres occupants de l’immeuble et à payer le loyer au Bailleur comme déterminé à l’article 3. Il évite tout acte ou utilisation de la Surface et des Installations qui affecterait les biens et équipements du Bailleur.

Le Preneur maintient la Surface en bon état. Le Preneur est tenu de toutes les réparations et remplacements de la Surface devenus nécessaires suite à la présence des Installations sur la Surface.

Le Preneur s’engage à munir ses Installations à ses frais d’une prise de terre.

En cas de poursuites administratives ou judiciaires intentées contre le Bailleur en raison de l’activité ou de la présence des Installations du Preneur sur la Surface, le Preneur s’engage à défendre le Bailleur, à intervenir dans toutes poursuites intentées contre le Bailleur et à garantir celui-ci contre toute condamnation qui pourrait en découler.

Article 5 - Obligations du Bailleur

Le Bailleur s’engage à laisser jouir paisiblement le Preneur de la Surface louée et à entretenir la Surface en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée. Il s’engage à se comporter en bon père de famille et à ne pas interférer dans le bon fonctionnement des Installations.

Le Bailleur s’engage à n’accorder aucun droit d’utilisation ou d’occupation à titre quelconque à quiconque pour la mise en place d’autres installations sur la toiture de l’immeuble susceptibles de nuire à l’installation, l’exploitation, la maintenance et au démantèlement de l’Installation, sans l’accord préalable et écrit du Preneur.

Le Bailleur informera le Preneur préalablement et par écrit de tout changement de données qui sont d’importance pour le Preneur, notamment changement de numéro de compte en banque, nom, adresse et numéro de compte en banque du nouvel ayant droit en cas de vente de la Surface, etc., et fera parvenir au Preneur tous les documents nécessaires concernant ces changements.

En cas de transfert vers un tiers des droits réels relatifs à la Surface (donation, vente, etc.), le Bailleur s’engage à informer l’acquéreur de l’existence du présent contrat et se porte-fort de l’adhésion de l’acquéreur au contrat de bail en lieu et place du Bailleur.

Ainsi, l’acquéreur desdits droits réels sera tenu par l’ensemble des obligations relatives au Bailleur prévues par le présent contrat, et il ne pourra mettre fin au présent contrat que dans les cas et aux conditions visés à l’article 2 du présent contrat.

Article 6 – Accès aux Installations et à la Surface

Le Bailleur assure au Preneur, à son personnel ou aux personnes autorisées par celui-ci, l’accès pendant les heures de bureau, aux Installations et parties de l’immeuble nécessaires pour pouvoir accéder à la Surface et procéder au placement, à l’entretien, la maintenance, le suivi, la réparation, la modification et le démantèlement des Installations.

A cette fin, le Bailleur mettra à la disposition du Preneur la clé de la porte d’entrée de l’immeuble, en double exemplaire, et, le cas échéant, les badges et codes nécessaires à l’accès de la Surface. Si le Preneur est locataire d’autres espaces dans l’immeuble, ceci n’est pas d’application tant qu’il conserve ce titre.

Article 7 – Travaux relatifs au bâtiment et/ou à la Surface

Le Bailleur informe au préalable le Preneur, sauf cas de force majeure ou urgence impérieuse, de son intention d’exécuter, dans le bâtiment ou sur la Surface, des travaux susceptibles d’avoir un impact sur l’Installation ou l’exploitation de l’Installation, et ce, moyennant un préavis de trois mois.

Le Bailleur se concerte avec le Preneur concernant les mesures à prendre afin que les travaux ne nuisent pas aux Installations ou à l’exploitation de celles-ci, ou pour limiter dans la mesure du possible lesdites nuisances.

Le Preneur souffre des travaux sans indemnité, indépendamment de leur durée.

Le Preneur permet l’accès à la Surface au Bailleur ou à ses préposés, et aux corps de métier et ce, sans aucun dédommagement, afin de pouvoir procéder aux réparations nécessaires et/ou à tous aux autres travaux nécessaires.

Sous réserve du respect des conditions évoquées à l’article 7.1 du présent contrat le Preneur s’engage à déplacer temporairement l’Installation si cela s’avère absolument indispensable à la réalisation des travaux à effectuer par le Bailleur.

Les frais engendrés par ce déplacement restent entièrement à la charge du Preneur, sauf en cas de non-respect d’une des conditions évoquées à l’article 7.1 ou en cas de travaux jugés non-urgents ou non-nécessaires à la bonne gestion du bâtiment, auquel cas ces frais seront entièrement à la charge du Bailleur.

Article 8 – Responsabilité

Le Preneur est responsable, tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis du Bailleur, de tous les dommages qui sont occasionnés par la mise en place, la présence ou le fonctionnement des Installations.

Article 9 – Assurances

Afin de couvrir sa responsabilité, le Preneur souscrira un contrat assurance spécifique auprès d’un organisme d’assurance de premier ordre ayant son siège social en Belgique.

Le Preneur s’engage pendant toute la durée du bail à maintenir, à ses propres frais, une police d’assurance couvrant :

* l’Installation (assurance contenu) ;
* sa responsabilité locative pour tout sinistre (notamment : incendie et périls assimilés, action de l’électricité, dégâts d’eau et d’huile minérale, catastrophes naturelles, tempête, la grêle, la pression de la neige ou de la glace, le bris de vitrages ainsi que la responsabilité civile immeuble) et les conséquences directes et indirectes qui en découlerait dans le chef du Bailleur ;
* le recours des tiers (en ce compris le recours des voisins).

Le Bailleur s’engage également à maintenir, pendant toute la durée du bail, une police d’assurance adéquate couvrant le bâtiment et la Surface pour tous les risques qui ne découleraient pas de la responsabilité du Preneur.

Le Bailleur s’engage à signaler à son assureur que la Surface fait l’objet d’un contrat de bail pour la Destination.

Le Preneur s’engage à fournir au Bailleur dans les 30 jours de la prise d’effet du bail, l’attestation d’assurance qui montre que l’assurance visée dans le présent article a bien été souscrite ainsi qu’une copie des conditions particulières et générales de la police.

L’attestation dont question au présent article stipulera expressément que la compagnie d’assurance s’engage à informer préalablement le Bailleur de toute résiliation, réduction, suspension, annulation ou cause de nullité du contrat d’assurance avant que les causes de refus ou de limitation de garantie ne sortent leur effet.

Dans l’hypothèse où l’assurance dont question aux points 9.1 et 9.2 du présent article ne pourrait sortir valablement et entièrement ses effets, ou dans l’hypothèse où le Preneur pour quelque raison, n’aurait pas souscrit l’assurance mentionnée dans cet article, le Bailleur se réserve le droit, d’initiative et sans en informer le Preneur au préalable, de souscrire la police d’assurance adéquate et de payer les primes pour le compte et aux frais du Preneur et se réserve le droit de réclamer les dommages et intérêts en réparation du préjudice qu’il subit en raison du défaut d’assurance.

Article 10 – Raccordements électriques

L’énergie électrique consommée par les Installations est amenée via des câbles distincts installés par et aux frais du Preneur.

Les Installations seront raccordées au(x) compteur(s) du Preneur.

Le cas échéant, un compteur séparé sera installé par le Preneur afin de raccorder l’Installation directement et séparément à son installation électrique privative.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Cette hypothèse vise le cas où une copropriété ne dispose que d’un seul compteur pour l’ensemble des communs et des parties privatives des différents copropriétaires.*  *Dans ce cas, le Preneur installe un compteur privatif pour sa partie privative de l’immeuble et y raccorde l’Installation.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Article 11 – Cession et sous-location

Le Preneur ne peut céder le présent contrat ni sous-louer en tout ou en partie la Surface qu’avec l’accord écrit et préalable du Bailleur, qui pourra toujours refuser un tel accord, sans avoir à justifier ce refus et sans que le Preneur puisse faire valoir une quelconque demande de dommages et intérêts du chef de ce refus.

Article 12 – Compétence

Le Bailleur garantit qu’il a plein pouvoir, droit et autorité pour conclure le présent contrat et qu’il possède, pour la Surface, les droits réels adéquats et suffisants (propriété, usufruit, emphytéose…).

Le Bailleur garantit que dans l’hypothèse où il conclurait le présent contrat au nom et pour le compte d’une copropriété, il agit conformément aux différentes dispositions qui régissent cette copropriété.

Article 13 – Expropriation

En cas d’expropriation de l’immeuble sur lequel se trouve la Surface par mesure d’intérêt général, le présent contrat expirera à la date à laquelle l’autorité expropriante prendra effectivement possession de la Surface. Les Parties conviennent dans ce cas de renoncer aux éventuelles actions qu’elles seraient susceptibles d’intenter réciproquement. Elles feront valoir conjointement leurs droits à l’égard de l’autorité expropriante.

Article 14 – Enregistrement

Le Preneur fera enregistrer à temps le présent contrat. Les droits d’enregistrement et tous les autres coûts y liés sont à charge du Preneur. Le Preneur fournira au Bailleur la preuve de cet enregistrement.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *L’enregistrement du contrat n’est pas obligatoire, mais fortement recommandé.*  *L’enregistrement coûtera uniquement les frais d’enregistrement « de base » soit 50 € (2018)* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Article 15 – Force contraignante

Le présent contrat lie les Parties ainsi que leurs successeurs, représentants, personnel et mandataires.

Article 16 – Dispositions finales

Toutes les adaptations et tous les amendements au présent contrat doivent être effectués par écrit et acceptés explicitement par les deux Parties.

Si l’une des clauses du présent contrat venait à être déclarée nulle en tout ou en partie, toutes les autres dispositions demeureraient néanmoins applicables

Fait à \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ en quatre exemplaires dont chaque partie reconnaît avoir reçu son exemplaire et dont deux exemplaires sont destinés à l’enregistrement.

Signatures

**Le** **BAILLEUR**  **Le** **PRENEUR**

Annexe 1 – Plan de la Surface objet du bail

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Localisation géographique du projet d’installation sur la toiture.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Annexe 2 – Projet d’installation du système solaire photovoltaïque

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Description des installations sur base du devis, localisation des éléments de l’installation (panneaux, onduleurs et passage des câbles).* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Annexe 3 – Valorisation de l’Installation

Valorisation forfaitaire de \_\_ €.

[OU]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour information |  |
|  | *Au terme du présent contrat, le preneur devra démanteler l’installation et remettre la surface en son état initial en tenant compte de l’usure résultant d’un usage normal de la toiture ou la céder à une valeur forfaitaire ci-mentionnée.*  *Modalités alternatives de valorisation.* |  |
|  | supprimer le cadre après lecture |  |

Valorisation dégressive :

|  |  |
| --- | --- |
| Années | Valeur |
| 1 | Exemple : investissement de départ €. |
| 2 | Exemple : investissement de départ x 0,9 €. |
| 3 | Exemple : investissement de départ x 0,8 €. |
| 4 | Exemple : investissement de départ x 0,7 €. |
| 5 | Exemple : investissement de départ x 0,6 €. |
| 6 | Exemple : investissement de départ x 0,5 €. |
| 7 | Exemple : investissement de départ x 0,4 €. |
| 8 | Exemple : investissement de départ x 0,3 €. |
| 9 | Exemple : investissement de départ x 0,2 €. |
| 10 | Exemple : investissement de départ x 0,1 €. |
| 11 | Exemple : Valeur symbolique €. |
| 12 | \_\_ €. |
| 13 | \_\_ €. |
| 14 | \_\_ €. |
| 15 | \_\_ €. |
| 16 | \_\_ €. |
| 17 | \_\_ €. |
| 18 | \_\_ €. |
| 19 | \_\_ €. |
| 20 | \_\_ €. |
| 21 | \_\_ €. |
| 22 | \_\_ €. |
| 23 | \_\_ €. |
| 24 | \_\_ €. |
| 25 | \_\_ €. |