

# **CONTRAT DE LOCATION**

## **ENTRE**

**L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**, N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L – 4138 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, à savoir

Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre,  
Monsieur Martin KOX, échevin,  
Monsieur André ZWALLY, échevin,  
Monsieur Pim KNAFF échevin,  
Madame Mandy RAGNI, échevin,

Dénommée ci-après « la Ville »,

## **ET**

**La Société Sudstroum S.à r.l. & Co S.e.c.s.**, N° d'identité national 2007 2100 310 ayant son siège social à 11, rue de Luxembourg L-4220 Esch sur Alzette, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B130.294 représentée par la Société Sudstroum S.à r.l., N° d'identité nationale 2007 2436 068, ayant son siège social à 11, rue de Luxembourg, L-4220 Esch-sur-Alzette, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B130.282, et plus particulièrement par ses directeurs actuellement en fonctions, à savoir

Monsieur Torsten Schockmel, CAO & CFO,  
Monsieur Jeff Paulus, CIO & CTO,

Dénommée ci-après « l'Utilisateur »,

Il a été conclu ce qui suit :

## **PREAMBULE**

En vu de promouvoir l'utilisation de sources d'énergie alternatives, la Ville a accepté de mettre à la disposition de l'Utilisateur une partie de la toiture du bâtiment Centre d'incendie et de secours Esch-sur-Alzette (ci-après dénommé « hall d'escrime »), afin d'y exploiter une installation photovoltaïque.

Les conditions de réalisation et de gestion de l'installation sont arrêtées ci-après.

## **Article 1<sup>er</sup> : Objet**

### **1.1. Propriété et mise à disposition**

La Ville accepte de mettre à disposition de l'Utilisateur les lieux et surfaces suivantes du « hall d'escrime », immeuble sis au lieu-dit « Beim Katzenberg », Section C d'Esch-Sud, inscrit au cadastre sous le numéro : 860/4764

- a) La toiture du « hall d'escrime » d'une surface de +/- 400 m<sup>2</sup> et à toiture plate pour la mise en place de l'installation photovoltaïque appartenant à l'Utilisateur ;
- b) Un emplacement auprès du compteur d'électricité actuel, pour y installer le compteur de production d'électricité de SUDSTROUM et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de l'installation photovoltaïque ;
- c) Un emplacement pour la fixation des onduleurs ;

Par ailleurs, la Ville autorise l'Utilisateur à user de l'accès au réseau téléphonique existant pour les besoins de télésurveillance de l'installation photovoltaïque. Tous les frais de communication résultant de cette télésurveillance seront à la charge de l'Utilisateur.

### **1.2. Déclaration de la Ville**

La Ville déclare qu'elle jouit d'un droit de propriété exclusif et non grevé de servitude, ou d'un quelconque autre démembrement de propriété sur le bâtiment « hall d'escrime ».

La mise à disposition des lieux et surfaces définis ci-avant ne contrarie pas l'affectation du « hall d'escrime » à l'usage auquel il est destiné.

### **1.3. Déclaration de l'Utilisateur**

Un état des lieux de la toiture et des éléments du « hall d'escrime » sujet à modification sera dressé en présence des Parties avant la mise en place de l'installation photovoltaïque.

Au cas où aucun état des lieux n'est établi, les lieux et surfaces mis à disposition seront considérés comme ayant été remis en bon état de réparation.

La charge maximale de la toiture a été augmentée durant la phase de planification du chantier afin de pouvoir accueillir l'installation photovoltaïque en question, les documents en question sont disponibles auprès du service de l'architecte.

L'Utilisateur soumettra avant l'installation de l'équipement un plan d'exécution de cette mise en place à la Ville pour accord préalable.

L'Utilisateur prendra soin de ne pas détériorer la toiture, respectivement les autres éléments du « hall d'escrime » qui seront modifiés du fait de l'installation de l'équipement photovoltaïque.

L'Utilisateur déclare être le propriétaire de l'installation photovoltaïque.

L'unité de production reste la propriété de l'Utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article 7.

L'électricité générée par l'unité de production est immédiatement acheminée dans le réseau d'électricité public.

La présente Convention ne constitue pas un contrat de fourniture d'électricité.

## **Article 2 : Durée et résiliation**

### **2.1. Durée du contrat**

La présente Convention est conclue pour une durée de quinze (15) ans, prenant cours à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Elle ne sortira ses effets qu'après l'approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

### **2.2. Résiliation anticipée**

La Ville est habilitée à résilier la présente Convention moyennant préavis de trois (3) mois lorsqu'un changement de l'affectation de l'immeuble, de son initiative ou non, rend la continuation de la mise à disposition matériellement impossible, ainsi qu'en cas de force majeure.

La Ville et l'Utilisateur seront à tout moment habilités à résilier la présente Convention avec effet immédiat dans les cas suivants :

- i. lorsque l'autre partie se rend responsable d'un manquement matériel à l'un quelconque des termes ou conditions de la présente Convention, lequel manquement n'aura pas été rectifié endéans trente (30) jours suivant mise en demeure de se faire;
- ii. lorsqu'une partie, selon le cas, prend acte d'activités ou de transactions généralement quelconques dans le chef de l'autre partie qui seraient illégales ou supposées être illégales, la présente Convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie avec préavis ;
- iii. en cas de changement de législation rendant illégale l'exploitation de l'unité de production à quelque titre que ce soit ;
- iv. en cas de changement par la Ville du mode de jouissance de l'immeuble ;
- v. en cas d'aliénation, d'échange ou de location de l'immeuble ;

- vi. en cas de mise hors service de l'installation photovoltaïque pendant plus de douze (12) mois consécutifs, sans que les réparations nécessaires n'aient été entreprises par l'Utilisateur ;

Dans les cas de résiliation anticipée tels que prévus aux points *i*, *ii* et *vi*, à l'initiative de la Ville, la résiliation emporte les effets prévus à l'article 7 de la présente Convention.

Dans tous les autres cas, l'Utilisateur reste propriétaire des installations réalisées.

### **Article 3 : Prix**

La mise à disposition des lieux et surfaces reste soumise au paiement d'une redevance annuelle de cent euros (100,00.-€) par l'Utilisateur à la Ville.

### **Article 4 : Les obligations des Partenaires**

#### **4.1. Droits et obligations de la Ville**

**4.1.1.** L'autorisation conférée à l'Utilisateur est constitutive d'une simple tolérance, précaire, révocable et temporaire, exclusive d'un droit réel à son profit.

La prescription acquisitive d'une servitude ou d'un autre droit réel sur le toit ou sur une autre partie de l'immeuble mis à disposition par la Ville est explicitement exclue.

L'autorisation conférée à l'Utilisateur ne porte pas préjudice à la faculté de la Ville de procéder à des travaux d'entretien, de réparation, de reconstruction ou de modification de tout ou partie de l'immeuble. Des éventuels manques à gagner suite à de tels travaux ne sont pas à charge de la Ville. La Ville ne garantit pas la stabilité actuelle ou future de l'immeuble mis à disposition de l'Utilisateur pour l'installation.

**4.1.2.** La Ville s'interdit de s'immiscer d'une quelconque manière dans la gestion journalière de l'installation.

Sauf dans le cas où l'Utilisateur prouverait l'existence d'une faute grave dans le chef de la Ville, celle-ci n'est pas soumise à une quelconque responsabilité civile envers lui ou envers toute autre personne du fait de l'installation.

La Ville demeure soumise à une obligation générale de bonne foi.

## **4.2. Les obligations de l'Utilisateur**

**4.2.1.** L'Utilisateur détient à tout moment la garde matérielle et juridique de l'installation. Il fera usage des lieux et surfaces mis à disposition en bon père de famille.

**4.2.2.** L'Utilisateur s'engage à tenir, à première demande, la Ville quitte et indemne de tous les frais, dépenses, taxes et impôts, prélèvements et autres charges nés ou à naître directement ou indirectement de la conclusion ou de l'exécution de la présente Convention.

**4.2.3.** L'Utilisateur s'engage à supprimer à ses frais et sur demande de la Ville l'unité de production et à remettre l'immeuble dans son pristin état à la fin pour n'importe quelle raison de la présente Convention, inclusivement en cas de résiliation de la Convention à l'initiative de la Ville ou suite à une injonction d'une autre autorité publique.

**4.2.4.** L'Utilisateur avertira la Ville de la nécessité de toute réparation ne lui incombant pas. L'Utilisateur s'engage à signaler à la Ville sans délai, dans le cadre des heures d'ouverture, tout dommage aux murs, toitures, conduites extérieures d'évacuation des eaux de pluie et autres incidents graves, dont il a connaissance.

Il avertira la Ville également de toute réparation et autres interventions nécessaires sur les parties dont l'entretien lui incombe, avant le début des travaux. Si les travaux envisagés entraînent ou sont susceptibles d'entraîner une modification ou transformation des parties de l'immeuble appartenant à la Ville, ils devront faire l'objet de l'accord préalable et exprès de la Ville.

**4.2.5.** Tous les frais en relation avec les réparations des lieux et surfaces mis à disposition, devenues nécessaires du fait de l'installation, de l'utilisation ou de l'enlèvement de l'équipement appartenant à l'Utilisateur, seront à sa charge exclusive.

## **Article 5: Accès sur place**

La Ville prendra toute disposition utile pour que les agents de l'Utilisateur puissent, après en avoir formulé la demande et reçu l'autorisation de la Ville, se rendre à tout moment en tous endroits où une intervention de leur part serait nécessaire, pour procéder aux vérifications, constatations, ou réparations utiles à la bonne marche de l'exploitation, et ce uniquement en présence d'un membre du personnel de l'internat.

Au cours de la présente Convention, la Ville est autorisée à prendre inspection sur rendez-vous des lieux et surfaces mis à disposition de l'emprunteur pour vérifier leur état d'entretien.

## **Article 6 : Assurances**

### **6.1. Assurances**

L'Utilisateur s'engage à contracter pour toute la durée de la présente Convention auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg, une assurance contre tous les risques pouvant être causés par l'exploitation de la centrale photovoltaïque aux lieux et surfaces mis à sa disposition par la Ville.

### **6.2. Clause d'abandon de recours réciproque**

**6.2.1.** En cas de sinistre, l'Utilisateur et la Ville renoncent réciproquement à tous recours qu'ils pourraient avoir l'un envers l'autre, ainsi qu'envers leurs assurances respectives sans distinction quant à la cause du sinistre, notamment que ce soit en raison d'une faute simple ou d'une faute lourde de l'autre partie, ou en raison d'une faute simple, d'une faute lourde des employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques de l'autre Partie. Les Parties renoncent dans les mêmes conditions à tous recours contre leurs employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques de l'autre partie.

**6.2.2** L'Utilisateur garantira et indemnifera la Ville (en principal, intérêts et frais, en ce compris les frais de défense) de tous recours qui seraient intentés par des tiers (en ce compris les propriétaires des œuvres exposées) contre la Ville à la suite d'une faute simple, d'une faute lourde ou d'un dol de l'organisateur, de ses employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques.

L'Utilisateur s'adjoindra, à première demande de la Ville à toute négociation amiable avec le tiers, prendra fait et cause pour la Ville et collaborera loyalement à la recherche d'un accord amiable.

L'Utilisateur interviendra volontairement, à première demande de la Ville, dans toute procédure (judiciaire, de médiation, d'arbitrage, etc.) et prendra fait et cause pour la Ville.

**6.2.3.** La Ville s'engage aux mêmes garanties envers l'Utilisateur que celles fournies au point 6.2.2., en cas de faute simple, de faute lourde ou d'un dol de la Ville, de ses employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques.

## **Article 7. Cession de l'installation à la Ville**

A l'expiration de la Convention, l'Utilisateur cède sans indemnité à la Ville l'installation photovoltaïque, les onduleurs, les transformations, embellissements et en général tous travaux exécutés, à moins que le propriétaire ne réclame le rétablissement des lieux en leur pristin état, exclusion faite pour les câbles encastrés.

## **Article 8. Cession de la Convention**

Les droits et obligations de l'Utilisateur ne sont cessibles que moyennant acceptation préalable et écrite de la part de la Ville. Une acceptation énoncera les clauses et conditions auxquelles elle est accordée.

Toute cession faite au mépris de la présente disposition est inopposable à la Ville.

Toute sous-location est prohibée.

## **Article 9. Notifications**

La Ville et l'Utilisateur conviennent que toutes notifications ou communications en exécution de la présente Convention seront faites par lettre recommandée ou moyen équivalent aux adresses reprises en première page ou, en cas de changement, à la dernière adresse notifiée par lettre recommandée ou moyen équivalent au cocontractant.

La remise à la poste de telles modifications ou communications vaut notification ou communication à compter du cinquième jour de l'expédition. Tout changement d'adresse de l'une quelconque des parties doit être porté à la connaissance des autres parties par lettre recommandée ou moyen équivalent et sans retard.

## **Article 10. Clause de rigueur**

### **10.1. Respect des clauses de la Convention**

Les parties sont tenues de remplir leurs obligations, quand bien même l'exécution en serait devenue plus onéreuse, sous réserve des dispositions suivantes relatives à la rigueur.

### **10.2. Définition du terme « rigueur »**

Il y a rigueur lorsque surviennent des événements qui altèrent fondamentalement l'équilibre des prestations, soit que le coût de l'exécution des obligations ait substantiellement augmenté, soit que la valeur de la contre-prestation ait substantiellement diminué, et

- a) que ces événements sont survenus ou ont été connus de la partie lésée après la conclusion de la Convention ;
- b) que la partie lésée n'a pu, lors de la conclusion de la Convention, raisonnablement prendre de tels événements en considération ;
- c) que ces événements échappent au contrôle de la partie lésée ; et

- d) que le risque de ces événements n'a pu raisonnablement être assumé par la partie lésée.

### **10.3. Effets**

En cas de rigueur, la partie lésée peut demander l'ouverture de renégociations de la présente Convention. La demande doit être faite par lettre recommandée ou moyen équivalent sans retard indu et être motivée.

La demande ne donne pas par elle-même à la partie lésée le droit de suspendre l'exécution de ses obligations.

Faute d'accord entre les parties dans un délai raisonnable, l'une ou l'autre peut saisir le tribunal compétent conformément à l'article 12 ci-dessous.

Le tribunal qui conclut à l'existence d'un cas de rigueur peut, s'il l'estime raisonnable:

- a) mettre fin à la Convention à la date et aux conditions qu'il fixe; ou
- b) adapter la Convention en vue de rétablir l'équilibre des prestations.

### **Article 11. Généralités**

Si une clause de la présente Convention est déclarée nulle, cela n'affecte en rien la validité du reste du contrat. La clause entachée de nullité sera considérée comme non avenue.

Toute modification de la présente Convention devra être décidée d'un commun accord des Parties et faire l'objet d'un avenant. Le parallélisme des formes est à respecter.

### **Article 12. Loi applicable**

La présente Convention est soumise au droit luxembourgeois.

### **Article 13. Compétence juridictionnelle**

Les litiges éventuels découlant de la présente Convention seront de la compétence exclusive des cours et tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg.

Convention conclue le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et rédigée en tant d'exemplaires que de parties, chaque exemplaire constituant un original.



**Le Collège échevinal de la Ville d'Esch-sur Alzette**

**Pour Sudstrom S.à r.l. & Co  
S.e.c.s.,**

Georges MISCHO, Bourgmestre

Torsten SCHOCKMEL CAO& CFO

\_\_\_\_\_

Martin KOX, Echevin

\_\_\_\_\_

Jeff PAULUS CIO & CTO

\_\_\_\_\_

André ZWALLY, Echevin

\_\_\_\_\_

Pim KNAFF, Echevin

\_\_\_\_\_

Mandy RAGNI, Echevin