

# **CONVENTION**

## **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 collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonction, à savoir

Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre,  
Monsieur Pim KNAFF, échevin,  
Monsieur André ZWALLY, échevin,  
Monsieur Christian WEIS, échevin,  
Monsieur Meris SEHOVIC, échevin.

Dénommée ci-après « la Ville »

## **ET**

**La société en commandite simple SUDSTROUM S.à R.L. & CO S.E.C.S.**, dénommée ci-après « **SUDSTROUM** », établie et ayant son siège social à L-4220 ESCH-SUR-ALZETTE, 11, rue de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B130.294 représentée par l'associée commanditée **SUDSTROUM S. à r.l.**, et pour les besoins de la présente Convention par

Monsieur Jeff PAULUS, Directeur Technique  
Monsieur Torsten SCHOCKMEL, Directeur Administratif;

Dénommée ci-après « **SUDSTROUM** »

Il a été conclu ce qui suit :

## **PREAMBULE**

Dans le cadre de la construction du nouveau parking du COHS sis à L-4064 Esch-sur-Alzette, 32, boulevard Hubert Clément, la Ville a décidé de promouvoir l'utilisation de sources d'énergie alternatives et a choisi une installation photovoltaïque ainsi que des bornes de recharge pour véhicule électrique.

La Ville ne disposant néanmoins pas des compétences et du know-how nécessaire pour l'exploitation desdites installations, elle a décidé de confier sa gestion à SUDSTROUM.

Les Parties ont donc décidé de ce qui suit :

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

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

La Ville a décidé de revendre à SUDSTROUM, qui l'accepte :

- Une installation photovoltaïque composée de 224 pièces installée sur les lieux et surfaces du parking COHS, inscrit au cadastre de la ville d'Esch-sur-Alzette, section B de Lallange, sous le numéro cadastral 20/3608 ;
- De 5 bornes de recharges installées au niveau 2 du parking COHS.

Le prix de vente pour l'intégralité des installations s'élève à un montant total de **176 795,33. € TTC (cent soixante-seize mille sept-cent quatre-vingt-quinze euros et trente-trois centimes)**, soit :

- **94 164,22 € TTC** (TVA 16%) pour l'installation photovoltaïque ;
- **82 631,12 TTC** (TVA 16%) pour les bornes de recharges

conformément aux frais engagés par la Ville pour leur acquisition tels que repris à l'**Annexe 1** de la présente Convention pour en faire partie intégrante.

Dans le même ordre d'idée, la Ville décide de mettre à disposition de SUDSTROUM les lieux et surfaces susmentionnées, soit :

- Pour l'installation photovoltaïque :
  - a) La toiture, d'une surface totale en panneaux photovoltaïques de +/- 412 m<sup>2</sup>;
  - b) Un compteur électrique individuel ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement et au contrôle de l'installation photovoltaïque ;
  - c) L'emplacement nécessaire pour les onduleurs ;
- Pour les bornes de recharges
  - a) dix emplacements de stationnement réservés aux véhicules nécessitant une recharge ;
  - b) un compteur électrique individuel ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement et au contrôle des bornes électriques ;

Un plan *as built* des installations faisant l'objet de la vente est joint à la présente convention pour en faire partie intégrante (**Annexe 2**). Il est précisé que le bureau de contrôle SOCOCTEC A.S.B.L. a procédé à la réception sans réserves desdites installations.

Par ailleurs, la Ville autorise SUDSTROUM à faire usage de l'accès au réseau téléphonique existant pour les besoins de télésurveillance de l'installation photovoltaïque et bornes de recharges. Tous les frais de communication résultant de cette télésurveillance seront à la charge de SUDSTROUM.

## **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 du Parking COHS.

SUDSTROUM, pour sa part, connaît l'existence du contrat d'exploitation du Parking COHS par un opérateur privé et s'engage à collaborer activement avec celle-ci dans le cadre de l'exécution du présent contrat.

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

## **1.3. Déclaration de SUDSTROUM**

Un état des lieux des éléments de la toiture des infrastructures sportives des installations du parking COHS, est dressé en présence des Parties au moment de la Vente de l'installation photovoltaïque. L'état des lieux est annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (**Annexe 3**).

L'unité de production reste la propriété de SUDSTROUM, 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 consommation d'électricité générée par les bornes de recharge et par l'installation photovoltaïque est à charge de SUDSTROUM, ceci de façon rétroactive à partir de la date d'activation des compteurs y relatifs. L'énergie produite, quant à elle, appartient à SUDSTROUM.

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 15 (quinze) ans, prenant cours à partir du 27 janvier 2023, date de la mise en service des installations photovoltaïques., respectivement des bornes.

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 douze (12) 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 s'acquittera de la valeur résiduelle de la centrale, qui sera définie par voie d'expertise

La Ville et SUDSTROUM seront à tous moments 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 SUDSTROUM ;

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 cas contraires, SUDSTROUM reste propriétaire des installations réalisées et la rétrocession des installations à la Ville se fera après acquittement, par la Ville, de la valeur résiduelle de la centrale, qui sera définie par voie d'expertise..

### **Article 3 : Prix**

La mise à disposition des lieux et surfaces reste soumise au paiement d'une redevance annuelle de 2 000,00.-€ (deux-mille cinq-cents euros) par SUDSTROUM à la Ville.

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

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

**4.1.1.** L'autorisation conférée à SUDSTROUM 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.

**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 SUDSTROUM 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 SUDSTROUM**

**4.2.1.** SUDSTROUM 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.** SUDSTROUM 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.

SUDSTROUM s'engage de même à tenir quitte et indemne, à première demande, la Ville en ce qui concerne les recours et actions que des tiers pourraient exercer contre elle du chef de l'exécution de la présente Convention ou des actes ou omissions commis à l'occasion de cette dernière ou résultant de celle-ci, directement ou indirectement.

**4.2.3.** SUDSTROUM 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 à la suite d'une injonction d'une autre autorité publique.

**4.2.4.** SUDSTROUM avertira la Ville de la nécessité de toute réparation ne lui incombant pas. SUDSTROUM 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 SUDSTROUM, seront à sa charge exclusive.

#### **Article 5: Accès sur place**

La Ville prendra toute disposition utile pour que les agents de SUDSTROUM 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**

SUDSTROUM 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.

La Ville, quant à elle, dispose des assurances nécessaires visant à couvrir ses biens immobiliers.

En cas de sinistre, SUDSTROUM 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 ou 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.

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

A l'expiration de la Convention, SUDSTROUM rétrocède sans indemnité à la Ville l'installation photovoltaïque, les onduleurs, les bornes, 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 SUDSTROUM 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 SUDSTROUM 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 négociations 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.

La présente Convention est conclue le \_\_\_\_\_ à Esch-sur-Alzette et est rédigée en tant d'exemplaires que de parties, chaque exemplaire constituant un original.

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

**Pour SUDSTROUM**

Georges MISCHO,  
Bourgmestre

Torsten SCHOCKMEL  
Directeur administratif

Pim KNAFF  
Echevin

Jeff PAULUS,  
Directeur technique

André ZWALLY,  
Echevin

Christian WEIS  
Echevin

Meris SEHOVIC  
Echevin

## **ANNEXES**

### **Annexe 1 : Factures**

- 1.1. Facture relative à l'installation photovoltaïque
- 1.2. Factures relative aux bornes de recharges

### **Annexe 2 : Plan *as built***

- 2.1. Plan relatif à l'installation photovoltaïque
- 2.2. Plan relatif aux bornes de recharges

### **Annexe 3 : Etat des lieux**

- 3.1. Etat des lieux photographique
- 3.2. Procès-verbal de réception