

BAIL

XXX / SAS ENERGIES PARTAGEES EN ALSACE

Du 15 juillet 2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
LE QUINZE JUILLET

A GOMMERSDORF (68210) ..., a été signé le présent acte authentique contenant **BAIL**, à la requête des personnes ci-après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Monsieur XXX, et Madame XXX, née XXX, son épouse, demeurant ensemble à ...

Nés savoir :

- Monsieur à ...

- Madame à ...

Tous deux de nationalité française.

Mariés sous le régime de ...

LOCATAIRE

La société dénommée **Energies partagées en Alsace**, société coopérative par actions simplifiées à capital variable, avec siège à ASPACH (68130), 5 rue Bellevue, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MULHOUSE sou numéro 523 286 698,

Représentée par son Président Monsieur XXX, demeurant ...,

Lequel a tous pouvoirs en vertu de l'article 19 des statuts.

DÉSIGNATION

A GOMMERSDORF (68210), ...,

Un emplacement sur le toit, côté sud-est, de la grange édifée sur une parcelle cadastrée :

Commune de GOMMERSDORF

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
		...	Prés, sol	00	00	00

Destiné à l'installation de panneaux photovoltaïques, sur une surface de six mètres (6 m) x dix mètres (10 m),

Tel que cet emplacement est délimité sur le plan de calepinage ci-après annexé.

L'installation comprend également :

- la descente des câbles en courant continu en extérieur, le long du câble ERDF,
- les appareillages électriques (onduleur, coffrets de protection) situés dans le garage, conformément à la photographie ci-après annexée,
- les coffrets de raccordement ERDF extérieur, conformément à la photographie ci-après annexée

Le locataire déclare avoir préalablement visité ces biens en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent et reconnaissent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le 15 juillet 2014.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ce document.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de l'expiration de la location.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de DOUZE (12) années, prenant effet ce jour, et se terminant le 14 juillet 2026, sans aucune possibilité de résiliation anticipée.

La première de ces dates est la date d'effet du bail au sens du présent contrat.

A la date d'expiration ci-dessus prévue, le bail se reconduira tacitement, aux mêmes charges et conditions, pour une durée de QUATRE (4) ans, renouvelable une fois.

Les parties peuvent cependant convenir par écrit, mais avant la date d'expiration du bail, de sa non reconduction.

RECONDUCTION / RÉSILIATION ANTICIPÉE

Aucune des parties ne peut mettre fin par anticipation au présent contrat de location.

De manière tacite, si aucune initiative n'est prise ni de la part du BAILLEUR ni de la part du LOCATAIRE, le bail se reconduira, aux mêmes charges et conditions, pour une durée de QUATRE (4) ans, renouvelable une fois.

A l'expiration du bail initial ou à l'expiration du premier renouvellement, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé au LOCATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, en respectant un délai de préavis de SIX (6) mois.

Dans cette hypothèse, le BAILLEUR est redevable d'une indemnité à verser au LOCATAIRE, ladite indemnité devant correspondre aux deux tiers (2/3) du chiffre d'affaire prévisionnel généré par l'installation pour la période restant à courir jusqu'à l'expiration d'un délai de 20 ans à compter du bail initial. Ce chiffre d'affaire sera donné par la moyenne sur les 5 dernières années des facturations à EDF.

En contrepartie de cette indemnité, le BAILLEUR deviendra propriétaire de l'installation et le contrat d'achat d'électricité lui sera transmis.

Aux mêmes dates, le LOCATAIRE aura également la faculté de donner congé au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, en respectant un délai de préavis de SIX (6) mois.

Dans cette hypothèse, le BAILLEUR, deviendra propriétaire de l'installation et le contrat d'achat d'électricité lui sera transmis.

MONTANT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00€).

Il est payable annuellement, à la date anniversaire du bail.

Le paiement du premier terme a lieu ce jour, directement entre le bailleur et le locataire, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné. Le bailleur le reconnaît et en donne quittance au locataire.

Dont quittance

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement, à la hausse uniquement, en fonction des variations du prix de vente de l'électricité générée par l'installation en question.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le bailleur et le locataire s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

Usage de l'immeuble. – Les emplacements loués seront utilisés par le locataire uniquement pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

Réglementation administrative. - Le locataire doit faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui des biens loués.

Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement des biens loués. En conséquence, le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Pendant l'autorisation ci-après, aujourd'hui obtenue, est considérée comme déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été conclu, à savoir l'installation de panneaux photovoltaïques, tels que matérialisés sur le plan ci-après annexé. Son retrait autorisera le bailleur à demander la résiliation de la location.

Charges de ville, de police et autre. - Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il doit se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où se situent les biens loués.

Le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

État de l'immeuble. – Le locataire prend les biens loués dans l'état dans lequel ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, consigné dans un état des lieux établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire ou par acte d'huissier de justice.

Le locataire, qui déclare parfaitement connaître l'état des biens loués, ne peut exiger lors de sa prise de possession, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

Modalités de la jouissance des lieux. – Le locataire doit jouir des biens loués en bon père de famille.

Il doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situent les biens loués.

Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.

Entretien et réparations. – Le locataire doit entretenir les biens loués pendant toute la durée de la location, et les rendre à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des biens loués et de ses équipements.

Il doit entretenir en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les matériels et aménagements faisant partie des biens loués.

De son côté, le bailleur est tenu d'entretenir les biens loués en état de servir à l'usage prévu ci-dessus. Il doit y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Travaux. – Le locataire peut réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation des biens loués ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne peut faire aucuns travaux affectant la structure des biens loués, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur

Les travaux autorisés ont lieu sous la surveillance du bailleur ou de tout homme de l'art choisi par lui.

Si le locataire effectue dans sur les biens loués des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le bailleur peut exiger, aux frais du locataire, la remise en l'état immédiate des biens loués.

Le locataire doit laisser, à la fin de la location, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il a pu faire (et notamment les équipements relatifs aux panneaux photovoltaïques) dans le respect de la clause ci-dessus.

Cependant le bailleur se réserve la faculté de demander le rétablissement des biens loués (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais du locataire.

Par ailleurs, le bailleur devra veiller à ce que toute nouvelle installation qu'il souhaiterait effectuer à proximité de l'emplacement des panneaux photovoltaïques ne génère aucune ombre sur lesdits panneaux, en empêchant le fonctionnement.

Visite des lieux en cours de bail. - Le locataire doit laisser le bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers accéder aux biens loués pour constater leur état une fois par an et toutes les fois que cela paraîtra nécessaire ou utile, sans que ces visites puissent être abusives.

Sauf urgence, le bailleur doit prévenir le locataire au moins cinq (5) jours à l'avance.

Dégradations des biens loués. -Le locataire répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans les biens loués pendant la location. Il n'en est autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du bailleur, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

Vices cachés des biens loués - En application de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au locataire des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le locataire de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Cette garantie joue pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la location.

Le bailleur peut s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute du locataire ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, le locataire doit avertir le bailleur du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

Maintien des biens loués conforme à sa destination - Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le locataire reconnaît que les biens loués sont conformes à la destination à laquelle il prévoit de l'affecter.

Par dérogation à l'article 1719, 2° du Code civil, pendant le cours de la location, le locataire prend à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir les biens loués conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il doit notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils sont nécessaires ceux imposés par l'Administration pour que les biens loués soient conformes à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner. Ces travaux doivent être effectués dès qu'ils sont nécessaires.

Impôts et taxes. – Le locataire doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le bailleur pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

Assurances. – Le locataire et le loueur assurent chacun leur biens et acceptent de renoncer au recours réciproque entre assurances.

Destruction totale - Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le bail est résilié de plein droit, sans que le bailleur soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le locataire. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit le loyer que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Si le locataire vient à établir une faute du bailleur, celui-ci doit réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts, sans pouvoir demander la résiliation du bail.

En cas de destruction due à une faute du locataire, le bail est résolu sans préjudice des dommages-intérêts dus par le locataire. Ni le bailleur ni le locataire ne peuvent demander la reconstruction des biens loués.

Il y a perte totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

Il y a également destruction totale lorsqu'un événement met un obstacle absolu à son utilisation suivant la destination ci-dessus convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire et d'une interdiction que l'une ou l'autre émane de l'Administration ou d'une autre personne.

Destruction partielle - En cas de destruction partielle des biens loués, le locataire ne peut demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil. Ce choix n'appartient qu'au locataire, sauf au bailleur à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le locataire ne peut exiger du bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

Transmission par décès - En application de l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du bailleur, le présent contrat continue à produire ses effets jusqu'à sa date d'expiration entre la partie survivante et les héritiers du défunt acceptant la succession.

Au cas de disparition de la société locataire, ses ayants-droit seront tenus de continuer le présent bail dans les mêmes conditions que leur auteur. Dans l'hypothèse où le contrat cesserait, le bailleur se réserve la faculté de demander le rétablissement des biens loués (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais du locataire.

En cas de disparition du locataire, il y a solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour toutes les obligations résultant du bail pour le locataire.

La solidarité et l'indivisibilité ci-dessus stipulées jouent pour le paiement de tout arriéré de loyers et de ses accessoires dus par le défunt au jour de son décès et pour l'exécution des réparations alors à sa charge en vertu du présent acte.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil sont nécessaires, le coût en est supporté par ceux à qui elles sont faites.

Cession. Sous-location. – Le locataire ne peut pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, les biens loués.

Fin du bail. – Le locataire doit rendre les biens loués en bon état des réparations lui incombant.

Il est procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le bailleur et le locataire soit par acte d'huissier de justice.

Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués – En cas de vente de l'immeuble sur lequel sont installés les panneaux photovoltaïques, le bail continuera de plein droit, jusqu'au terme fixé initialement, l'acquéreur étant subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut d'exécution par le locataire de l'une quelconque des obligations résultant pour lui du présent acte et qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, du délai ci-dessus et de l'obligation non exécutée, resté sans effet, le présent bail est résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Le bailleur peut faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef.

CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement à l'échéance par le locataire du loyer, de ses charges accessoires et de toute autre somme due en vertu du présent acte, les sommes impayées produisent intérêt au taux légal au profit du bailleur.

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les biens loués, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur, une indemnité égale à CINQUANTE EUROS (50,00€), par jour de retard et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le locataire.

FISCALITÉ

Le présent bail n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les biens loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation des biens loués au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques sismiques

La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne), ainsi qu'il résulte de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants concernant les risques inondations et mouvements de terrains :

Par ailleurs, le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les biens loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le locataire déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le bailleur et le notaire soussigné.

EXECUTION FORCEE

Le locataire se soumet par le présent acte à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile local.

Il consent aussi à la délivrance immédiate d'une copie exécutoire du présent acte sur première demande.

FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments du présent acte, y compris le coût de la copie exécutoire destinée au bailleur, sont supportés par le locataire.

LIVRE FONCIER

Les parties ne requièrent pas l'inscription du présent bail au livre foncier de GOMMERSDORF.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :

A - Concernant le bailleur

Le bailleur déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française,
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs,
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

B - Concernant le locataire

Le représentant de la société locataire déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France,
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

vide

DONT ACTE rédigé sur DOUZE (12) pages.

Fait et passé sous seing privé à la date indiquée ci-dessus.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

LE BAILLEUR
M XXX

LE LOCATAIRE
Le Président

Mme XXX