

CONVENTION CADRE – Wallonie

Entre les soussignées:

- la **RÉGIE DES BÂTIMENTS**, dont le siège administratif est établi à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 87 boîte 2, représentée par le ministre de..... , ci-après dénommée "le concédant", D'UNE PART,
- et la SA ..., dont le siège social est établi à, inscrite à la BCE sous le n°, représentée par M. , Directeur général, ci-après dénommée "le concessionnaire", D'AUTRE PART,

il est convenu ce qui suit:

Article 1^{er} - Dispositions générales

Cette convention cadre est conclue en application et conformément aux dispositions du cahier spécial des charges n° 07.000.001ED-PV qui fait partie intégrante de cette convention.

Le concédant donnera en concession des parties de l'infrastructure, à savoir des portions de toitures et, au besoin, des parties de bâtiment destinées à des locaux techniques, pleine propriété de l'Etat et gérées par la Régie des Bâtiments en exécution de sa mission statutaire fixée par la loi du 01.04.1971 portant création d'une Régie des Bâtiments, à l'exception de biens classés et de monuments exceptionnels.

Dans le cadre de cette obligation de moyens, le concédant mettra à disposition **en Wallonie** au moins 10.000 m² de surface de toiture utile. Le concessionnaire aura la faculté, sur la base de critères objectifs, de refuser ou d'accepter l'infrastructure proposée. Quelques exemples de ces critères objectifs sont: la capacité portante du toit, l'état de la toiture, la surface disponible, l'orientation du bâtiment, le manque d'ensoleillement de la surface de toiture, la non-obtention d'un permis d'urbanisme éventuel, le raccordement au réseau public d'électricité, etc.

Lors de la sélection des bâtiments, la Régie des Bâtiments veillera à proposer exclusivement des toitures dont il est raisonnablement permis de supposer qu'aucuns travaux importants d'entretien ou de réparation ne devront être prévus dans une période de 10 ans.

Pour chaque portion de toiture donnée en concession, une **convention particulière de concession** sera conclue. Cette convention particulière de concession sera signée, pour la Régie des Bâtiments, par le Directeur-général des Bâtiments. Chaque convention particulière de concession est régie par les dispositions de la présente convention cadre. Cette convention particulière de concession fixera notamment le moment auquel et les modalités selon lesquelles le concessionnaire pourra accéder aux bâtiments et aux toitures qu'il propose.

Les plans ou schémas de situation indiquant la localisation de la portion de toiture et en outre, le cas échéant, de la partie de bâtiment (destinée à un local technique) données en concession, seront annexés aux conventions particulières de concession précitées et en constitueront partie intégrante.

En présence du concédant, d'une part, et du concessionnaire, d'autre part, ou de leurs représentants, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement, par analogie avec l'article 1730 du Code Civil. au jour de l'entrée en vigueur de la convention particulière de concession.

Après avoir été dressé et signé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus deux exemplaires destinés à l'enregistrement, l'état des lieux sera annexé à chaque convention particulière de concession et en constituera partie intégrante.

Article 2 - Destination du bien immobilier donné en concession

L'infrastructure donnée en concession et visée à l'article 1^{er} sera affectée par le concessionnaire au placement d'installations photovoltaïques reliées au réseau et aux équipements nécessaires à l'usage du concessionnaire.

Il s'agit d'installations techniques pour la production d'électricité au moyen de panneaux solaires photovoltaïques.

Il existe différents types d'installations: p.ex. modules monocristallins, modules polycristallins, modules amorphes ou roofing amorphe. Les différents types de panneaux, à leur tour, peuvent être à onduleurs centralisés ou décentralisés. Il existe différents types de structures portantes. Toutes les installations varieront donc en fonction de la surface disponible, du type de couverture de toiture, du local technique et autre infrastructure.

Le concédant ne s'opposera à aucune modification apportée par le concessionnaire à l'usage du bien donné en concession, hormis dans les cas où cette modification entraînerait une modification de la destination telle que définie ci-avant. Dans ce cas, le concessionnaire devra obtenir au préalable une autorisation écrite du concédant. Ce dernier est toutefois tenu de prendre sa décision dans les trente jours de calendrier suivant la demande écrite. A l'expiration de ce délai, cette autorisation est censée être accordée tacitement. La demande devra expressément se référer à l'application du présent article.

Le concessionnaire accepte que, le cas échéant, soient accordés à des tiers des droits d'usage à quelque titre que ce soit, dans et sur l'infrastructure visée à l'article 1^{er}, notamment en vue de l'installation et/ou de l'exploitation de systèmes photovoltaïques reliés au réseau; ceci pour autant que les installations et systèmes à placer ne perturbent d'aucune façon le fonctionnement correct des systèmes photovoltaïques reliés au réseau utilisés par le concessionnaire.

A cet effet et avant l'installation et la mise en service par des tiers de ces systèmes, de quelque nature qu'ils soient, le concédant notifiera par écrit au concessionnaire son intention de mise à disposition à un tiers et lui transmettra le rapport d'un expert mandé par ledit tiers faisant apparaître que les installations à placer par ledit tiers ne perturberont pas le fonctionnement des systèmes photovoltaïques reliés au réseau installés par le concessionnaire.

Article 3 - Durée, prorogation et résiliation de la convention cadre et conclusion des conventions particulières de concession

a) Durée de la convention cadre

La présente convention cadre est conclue pour une durée de **vingt-cinq années consécutives**, prenant cours à la date de sa signature et elle sera prorogée le cas échéant conformément aux dispositions de l'article 3.c ci-après. Les conventions particulières de concession ne peuvent être octroyées pour un terme excédant la durée de validité de la présente convention cadre. Elles seront reconduites de la même manière que la convention cadre. A dater de la résiliation de la convention cadre, aucune nouvelle convention particulière de concession ne pourra être conclue.

b) Entrée en vigueur et durée des conventions particulières de concession

Chaque convention particulière de concession entre en vigueur au moment de sa signature et pour un terme de **vingt ans**. La convention particulière de concession est prorogée le cas échéant conformément aux dispositions de l'article 3.d ci-après.

Dans le cas où le concessionnaire signe une convention particulière de concession sans être en possession des autorisations éventuellement requises (p. ex. accord du gestionnaire de réseau, permis d'urbanisme, etc.), il devra en supporter les conséquences financières et autres.

c) Prorogation de la convention cadre

A défaut de résiliation de la convention cadre par lettre recommandée à la poste au plus tard six mois avant l'expiration du terme fixé à l'article 3.a, elle sera reconduite automatiquement d'année en année, sauf si l'une des parties notifie à l'autre, par lettre recommandée à la poste et au moins six mois avant la prochaine date d'échéance, que la convention cadre est résiliée à la prochaine échéance.

d) Prorogation de la convention particulière de concession

A défaut de résiliation de la convention particulière de concession par lettre recommandée à la poste au plus tard six mois avant l'expiration du terme fixé à l'article 3.b, elle sera reconduite automatiquement d'année en année, sauf si l'une des parties notifie à l'autre, par lettre recommandée à la poste et au moins six mois avant la prochaine date d'échéance, que la convention particulière de concession est résiliée à la prochaine échéance.

e) Résiliation de la convention cadre et des conventions particulières de concession

- Tant le concédant que le concessionnaire ont la faculté de résilier tant la présente convention cadre à la date d'expiration de la vingt-cinquième année ou à chaque date d'expiration annuelle subséquente, que chaque convention particulière de concession à la date d'expiration de la vingtième année ou à chaque date d'expiration annuelle subséquente, par lettre recommandée à la poste adressée au moins six mois avant la date d'échéance.
- Vu la nature de la présente convention, le concédant peut en tout temps, pour des motifs d'intérêt public, résilier toute convention particulière de concession par lettre recommandée à la poste, moyennant un préavis d'au moins six mois à dater de l'envoi de la notification de résiliation. En pareil cas, le concédant est redevable au concessionnaire d'une indemnité pour investissement perdu et perte de revenus.
- Dans le cas où une installation photovoltaïque perturbe régulièrement le réseau électrique interne ou provoque d'autres perturbations graves et dans le cas où le concessionnaire reste en défaut de prendre les mesures nécessaires après y avoir été requis par le concédant, le concédant peut résilier une convention particulière de concession par lettre recommandée à la poste, sans qu'aucune indemnité ne soit due au concessionnaire de ce chef.
- Dans le cas de malfaçons, lorsque plusieurs installations photovoltaïques causent systématiquement des problèmes graves tels que des perturbations du réseau interne, des problèmes d'étanchéité des toitures, etc., le concédant peut demander au concessionnaire de prendre d'urgence les mesures nécessaires. Si le concessionnaire reste sérieusement en défaut, le concédant peut résilier la présente convention cadre par lettre recommandée, sans qu'aucune indemnité ne soit due au concessionnaire de ce chef.
- Si les deux parties ne peuvent parvenir à un accord amiable, chacune d'elles désignera son propre expert pour déterminer les causes, les responsabilités et le bien-fondé d'une éventuelle résiliation et fixer le délai de préavis. Si les experts ne peuvent trouver un accord, ils désigneront un expert externe.

Article 4 - Redevance de concession et mode de paiement

a) Redevance de concession

La redevance annuelle de concession est fixée et acceptée sur la base du schéma suivant:

Redevance TYPE	Montant	
Location* ** de la surface de toiture	€ / kWp installé

* Le tarif énergétique actuel (juin 2007) de la Régie des Bâtiments à 0,09625 €/kWh.

**Le loyer est lié à l'indice moyen "Belix Peak hours" – de 2007.

b) Mode de paiement

La redevance de concession est à payer chaque semestre au premier jour de calendrier du premier mois de chaque semestre à dater de l'entrée en vigueur de chaque convention particulière de concession, par versement au compte n° 679-0450560-92, ouvert auprès de la Poste financière au nom de la Régie des Bâtiments à Bruxelles.

A défaut de paiement, le concessionnaire sera redevable envers le concédant des intérêts de retard au taux légal, sans que le concédant soit tenu de le mettre en demeure.

Article 5 - Adaptation annuelle de la redevance de concession

La redevance de concession telle que définie à l'article 4.a ci-avant sera adaptée, au plus tôt au premier anniversaire de la signature de la présente convention cadre, sur la base de l'indice d'électricité moyen – indice moyen Belix Peak Hours¹. . Lors de l'entrée en vigueur de chaque convention particulière de concession, la redevance telle que fixée dans la convention cadre sera adaptée et calculée selon la formule ci-après :

redevance de concession = $\frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice moyen}}{\text{indice de référence moyen}}$

¹ L'indice Belix est publié chaque jour sur le site www.belpex.be. Belpex est la seule bourse d'électricité en Belgique.

La redevance de base est la redevance de concession telle que définie à l'art. 4.a.

L'indice de référence est l'indice moyen de l'année précédant celle où la présente convention cadre a été conclue, conformément à la date de signature mentionnée en dernière page de la présente convention.

Le nouvel indice est l'indice moyen de l'année précédant celle de l'entrée en vigueur de chaque convention particulière de concession.

Chaque année suivante, le premier jour du mois d'entrée en vigueur de la convention particulière de concession, la redevance sera adaptée et calculée selon la formule ci-après :

$$\text{nouvelle redevance de concession} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice moyen}}{\text{indice de référence moyen}}$$

La redevance de base est la redevance de concession telle que définie à l'art. 4.a.

L'indice de référence est l'indice moyen de l'année précédant celle où la présente convention cadre a été conclue, conformément à la date de signature mentionnée en dernière page de la présente convention.

Le nouvel indice est l'indice moyen de l'année précédant l'adaptation de la redevance de concession.

L'adaptation annuelle de la redevance de concession est acquise de plein droit au concédant, sans que celui-ci soit tenu de la réclamer au concessionnaire.

En cas de modification de la méthode de calcul actuelle de l'indice ou de sa base de calcul, les parties se concertent pour convenir d'une nouvelle base d'adaptation.

Article 6 - Charges

a) Charges afférentes à la partie de l'immeuble donnée en concession

Les frais de chauffage et d'éclairage de la partie donnée en concession du bien immobilier et les autres charges éventuelles sont entièrement à charge du concessionnaire et ne sont pas incluses dans la redevance de concession prévue à l'article 4 de la présente convention cadre.

Le concessionnaire fera placer à ses frais les installations éventuellement requises pour l'éclairage, le chauffage la ventilation et/ou la climatisation de la partie de l'immeuble donnée en concession, ainsi que les compteurs permettant l'établissement de factures d'énergie individualisables.

Le nettoyage et l'entretien de la partie de l'immeuble donnée en concession sont à charge du concessionnaire.

Les dépenses afférentes aux cautions, abonnements et consommations d'eau ou d'électricité, location des compteurs, téléphone, Internet, etc. ainsi que tous les frais y afférents, seront réglées directement aux sociétés concernées par le concessionnaire. Les taxes privatives dues le cas échéant sur ces montants sont également à charge du concessionnaire.

b) Charges communes

Il ne sera facturé au concessionnaire aucuns frais distincts pour sa participation aux charges communes du bien immobilier (entretien des ascenseurs, parties communes, etc.), attendu que ces frais sont censés être inclus dans la redevance de concession mentionnée à l'article 4 de la présente convention cadre.

Article 7 - Impôts et taxes

Le concessionnaire prend à sa charge tous frais, taxes et impôts relatifs à la conclusion, l'authentification et l'enregistrement de la présente convention et/ou des conventions particulières de concession.

Le concessionnaire prend à sa charge tous impôts et taxes dus en raison de la présence et pour l'exploitation et/ou l'utilisation des installations techniques dans/sur les biens immobiliers du concédant, en ce compris une éventuelle augmentation du précompte immobilier réclamée pour ces raisons.

Article 8 - Assurances - Responsabilité

8.1. Le concessionnaire entreprend toutes démarches nécessaires afin d'assurer tant la partie de l'immeuble donnée en concession que les équipements et installations placés dans cet immeuble, de manière suffisante, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, les dégâts de tempête, les dégâts de la foudre, les bris de vitrages, le vol et autres. Si un dommage est causé à l'installation photovoltaïque pour l'un des motifs cités ci-avant, le concessionnaire ne pourra en aucun cas exiger du concédant un dédommagement, en ce compris la perte de revenus.

Le concessionnaire couvrira également sa responsabilité civile relative au placement et au fonctionnement des installations techniques.

Les polices d'assurances conclues par le concessionnaire en la matière sont présentées au concédant avant la prise d'effet de la convention particulière de concession. Une copie de ces polices est annexée à la convention particulière de concession pour en constituer partie intégrante.

8.2. Responsabilité en cours de placement ou par suite du placement

Le concessionnaire tiendra le concédant indemne de tout dommage avéré, causé à un tiers et imputable au concessionnaire en raison du placement et/ou du fonctionnement des installations dans/sur le bien immobilier du concédant et qui donnerait lieu à une réclamation de la part d'un tiers à l'encontre du concédant. Préalablement à tout accueil d'une telle réclamation, le concédant et le concessionnaire se concerteront.

Le concessionnaire indemniser également le concédant pour tout dommage causé au bâtiment et imputable au concessionnaire en raison du placement et/ou du fonctionnement des installations dans/sur le bien immobilier du concédant.

Article 9 - Protection contre l'incendie, capacité portante, couverture de toiture

a) Protection contre l'incendie

Le concédant garantit que les immeubles faisant l'objet d'une convention particulière de concession répondent à toutes les normes en matière de sécurité incendie (prescriptions énoncées par les services d'incendie communaux).

Les travaux éventuels destinés à répondre aux modifications apportées aux normes de sécurité incendie pendant la durée de chaque convention particulière de concession sont à charge du concédant, sauf dans le cas où ces mesures résultent du placement et/ou de l'exploitation d'un système photovoltaïque relié au réseau. Dans ce dernier cas, les frais seront facturés au concessionnaire.

b) Capacité portante

Par la signature de chaque convention particulière de concession, le concessionnaire déclare s'être assuré de l'état de l'immeuble, en particulier de la capacité portante (kg/m²) de la partie qui lui est donnée en concession, et l'accepter en cet état.

Si la Régie des Bâtiments ne peut fournir aucune donnée concernant la capacité portante du toit, le concessionnaire doit faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité une étude du toit. Cette étude devra être approuvée par la Régie des Bâtiments avant que la convention particulière de concession puisse être signée.

Le concessionnaire déclare également, à la signature de chaque convention particulière de concession, prévoir les marges de sécurité nécessaires pour que le toit, outre la charge due au système photovoltaïque, puisse encore supporter une charge supplémentaire, p.ex. la charge de la neige.

c) Couverture de toiture

Par la signature de chaque convention particulière de concession, le concessionnaire déclare s'être assuré de l'état de la couverture de toiture de la partie qui lui est donnée en concession, et l'accepter en cet état.

Par conséquent, le concessionnaire est également responsable de la bonne évacuation des eaux de ruissellement et de la parfaite étanchéité de la portion de toiture qui lui est donnée en concession.

Article 10 – Travaux de mise en état, état des lieux lors de la mise en service et autres travaux à effectuer par le concessionnaire

Le concessionnaire est autorisé, après l'entrée en vigueur de chaque convention particulière de concession, à faire installer à ses frais et sous sa responsabilité, dans la partie de l'immeuble donnée en concession, tous les appareils et équipements jugés nécessaires pour le raccordement au réseau, prévu à l'article 2, d'installations photovoltaïques, lesquels resteront la propriété exclusive du concessionnaire, et à étendre et/ou modifier ces appareils et équipements le cas échéant.

Le concessionnaire s'engage à se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires s'appliquant aux appareils et équipements visés ci-avant et il tient le concédant indemne de toute responsabilité à cet égard. Lors du placement technique des installations, le concessionnaire se conformera aux normes techniques belges applicables (notamment le RGPT, le RGIE, le cahier des charges Synergrid C10/11, les cahiers des charges type 400 de la Régie des Bâtiments) et aux règles de l'art.

Les points d'ancrage éventuellement nécessaires de la structure portante seront réalisés de manière à ne pas abîmer les toitures. L'étanchéité de la couverture, la stabilité et/ou l'évacuation des eaux des toitures ne peut être compromise de ce fait. Les travaux de modification et de réparation causés par l'installation du système photovoltaïque seront à charge du concessionnaire.

Avant la mise en service de chaque installation photovoltaïque, un état des lieux doit être dressé en présence d'un représentant des parties suivantes: le concessionnaire, le concédant et le gestionnaire de réseau, si la puissance de l'installation l'impose.

L'état des lieux précité a pour but d'identifier d'éventuels points sensibles de l'installation, susceptibles à terme de causer des dommages au bâtiment. Ces points sensibles devront dès lors être mentionnés clairement dans un état des lieux intermédiaire complémentaire dressé contradictoirement, par analogie avec l'article 1730 du Code civil, signé par le concessionnaire et par le concédant, établi dans les quinze jours de calendrier suivant l'installation après convocation écrite du concessionnaire et selon les conditions fixées à l'article 1^{er} de la présente concession.

Lors de chaque nouveau placement ou autres travaux, le concessionnaire communiquera au concédant, à titre indicatif, la date prévue de fin des travaux. Le concédant pourra s'assurer, par tous les moyens qu'il souhaite et qui n'entravent pas le placement et/ou le fonctionnement des installations techniques, que le placement réalisé est en conformité avec la présente convention.

La liaison à la terre et/ou aux paratonnerres du bien immobilier où l'installation photovoltaïque est placée est admise, à la condition expresse que le concédant ne pourra être tenu pour responsable de dommages aux équipements résultant même d'un vice caché mineur et occasionnel, sauf si le concédant en avait connaissance.

Le concessionnaire informera le concédant par écrit, au plus tard 7 jours ouvrables avant le début des travaux, de tous travaux dans le bien donné en concession qui s'avèrent nécessaires pour toute extension et/ou modification de l'installation photovoltaïque visée à l'article 2.

A l'expiration de chaque convention particulière de concession, tous les appareils et équipements énumérés ci-avant seront enlevés par le concessionnaire et à ses frais.

En tout état de cause, le concessionnaire se conformera à tout instant aux procédures de sécurité en vigueur dans l'immeuble et qui lui seront communiquées par lettre recommandée par le concédant ou par son mandataire.

Article 11 - Entretien et réparations

Le concédant est tenu de n'effectuer les travaux d'entretien et de réparation projetés dans les locaux et parties de l'immeuble qui sont immédiatement voisins de l'espace occupé par le concessionnaire et, au besoin, à l'intérieur de l'espace occupé par le concessionnaire, qu'après en avoir informé le concessionnaire par écrit et, au besoin, par téléphone et avec l'accord préalable de ce dernier, si nécessaire communiqué par télécopie, ceci en raison des perturbations éventuelles que ces travaux pourraient causer aux installations du concessionnaire.

Les travaux d'entretien et de réparation visés ci-avant que le concédant juge urgents et dont il estime que tout report doit être évité ne sont pas visés par l'obligation de notification par le concédant.

Le concessionnaire s'engage à conserver les biens immobiliers qui font l'objet d'une convention particulière de concession en bon état d'entretien pendant toute la durée de chaque convention particulière de concession, par analogie avec les articles 1754 et suivants du Code civil.

En cas de travaux nécessaires à l'entretien du bien immobilier, entraînant l'arrêt temporaire du fonctionnement de l'installation technique, le concédant devra en avertir le concessionnaire au moins deux mois à l'avance. Dans ce cas, le concédant précisera également la durée d'indisponibilité.

Le concessionnaire s'engage, pendant la durée de chaque convention particulière de concession, à déconnecter au moins une fois, à ses frais, l'installation photovoltaïque tout entière, et au besoin à l'enlever complètement, pour la réalisation par le concédant de travaux d'entretien du toit. Dans ce cas, le concédant devra avertir le concessionnaire au moins deux mois à l'avance, hormis dans les cas que le concédant juge urgents et dont il estime que tout report doit être évité, où ce délai peut être écourté. La durée de ces travaux d'entretien doit être précisée dans la convention particulière de concession, pour autant que cela soit déjà possible à ce moment.

Pendant cette période unique de travaux d'entretien et de réparation, le concessionnaire ne pourra exiger du concédant aucune indemnité pour perte de revenus. La durée des travaux d'entretien ne pourra en aucun cas excéder 3 mois.

Si le concessionnaire doit enlever son installation plus d'une fois pendant la période contractuelle, pour des travaux d'entretien ou de réparation non imputables au placement ou au fonctionnement de l'installation photovoltaïque du concessionnaire, le concédant devra indemniser le concessionnaire pour les travaux et pertes de revenus engendrés.

Le concessionnaire équipera chaque installation photovoltaïque d'un système d'enregistrement de données ("datalogging"). Ce système de "datalogging" sera capable de refléter le rapport actuel et total de l'installation photovoltaïque et transmettra ces données, par une liaison Internet ou GSM, à un ordinateur central. Ce système permettra au concessionnaire et au concédant de détecter à temps le dysfonctionnement du système et, au concessionnaire, d'effectuer les réparations nécessaires.

Tous les frais liés au système de "datalogging" et de monitoring sont à charge du concessionnaire.

Article 12 - Cession et sous-location

Le concessionnaire n'est pas autorisé, sans l'accord préalable et écrit du concédant, à céder tout ou partie de ses droits ou à mettre le bien donné en concession totalement ou partiellement à disposition de tiers.

Dans le cas où le concessionnaire est autorisé à céder tout ou partie de ses droits de concession ou à mettre tout ou partie du bien donné en concession à disposition de tiers, le concessionnaire est tenu pour solidaire du concessionnaire envers le concédant pour le respect des dispositions de la présente convention cadre et de chaque convention particulière de concession.

Article 13 - Accès - Visite par le concédant du bien donné en concession

Aux fins d'assurer au concessionnaire l'accès à la partie de l'immeuble donnée en concession, le concessionnaire recevra les clés nécessaires ou se verra indiquer une adresse où il pourra à tout moment obtenir ces clés dès l'entrée en vigueur de chaque convention particulière de concession.

Le concédant ou son représentant pourra toujours accéder, pour des motifs justifiés, à la partie de l'immeuble donnée en concession pour la visiter. A cet effet, il en avertira le concessionnaire au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Lorsqu'il est mis fin à une convention particulière de concession, le concessionnaire doit, pendant les trois mois précédant l'expiration de la convention particulière de concession, tolérer la visite du bien donné en concession pendant un jour ouvrable par semaine à convenir, entre 14 et 17 heures. En cas de vente du bien donné en concession ou d'une partie de celui-ci, le droit de visite prend cours dès l'instant de la mise en vente. En tout état de cause, les locaux donnés en concession ne peuvent être visités qu'en présence d'un fonctionnaire responsable du concédant désigné à cette fin.

Le concessionnaire doit, pendant les périodes précitées, tolérer l'apposition d'affiches à un ou plusieurs emplacements déterminés en concertation entre le concédant et le concessionnaire.

Article 14 - Publicité et signes distinctifs sur le bien donné en concession

Le concessionnaire n'est pas autorisé à apposer sur le toit du bien donné en concession des signes distinctifs, enseignes lumineuses ou publicités au sens large, sauf avec l'accord exprès du concédant et pour autant que le concessionnaire se conforme aux prescriptions énoncées en la matière.

Article 15 – Disparition du bien donné en concession

En cas de vente, cession, démolition ou destruction de l'immeuble entier ou d'une partie de l'immeuble, il est mis fin de plein droit à la convention particulière de concession correspondante. En concertation avec toutes les parties concernées, une solution raisonnable sera recherchée en vue de la poursuite de la convention particulière de concession concernée. Cette solution raisonnable implique, en cas de vente p. ex., que l'on s'efforcera en premier lieu de céder la présente convention cadre au nouveau propriétaire et si cela s'avère impossible, que le concédant mettra une nouvelle surface à la disposition du concessionnaire. Sauf dans le cas de force majeure, les frais éventuels découlant de la poursuite de cette convention particulière de concession sont à charge du concédant.

En cas de force majeure, le concessionnaire ne pourra, pendant cette éventuelle période transitoire, exiger du concédant aucune indemnité pour cause d'investissement perdu et perte de revenus.

Si la convention particulière de concession ne peut être poursuivie et que l'installation photovoltaïque doit être enlevée sans pouvoir être réinstallée à un autre endroit, le concédant est redevable au concessionnaire d'une indemnité pour investissement perdu et perte de revenus.

Si les deux parties ne peuvent parvenir à un accord, chacune d'elle désignera son propre expert pour déterminer l'indemnité due. Si les experts ne peuvent se mettre d'accord, ils désigneront un expert externe.

Le concédant avertira le concessionnaire au moins six mois à l'avance en cas de vente, de cession ou de démolition des immeubles faisant l'objet de toute convention particulière de concession.

Article 16 - Remise du bien donné en concession

La remise définitive du bien donné en concession au concédant à l'expiration d'une convention particulière de concession s'effectue par la restitution au concédant des clés d'accès à la partie de l'immeuble donnée en concession. Le concédant est tenu de prendre réception de ces clés, pour autant qu'au dernier jour de cette convention particulière de concession, au plus tard à 17 heures, les locaux aient été entièrement libérés et que l'établissement de l'état des lieux de sortie ait commencé, pour autant que cet état des lieux ait été exigé par le concédant en conformité et par analogie avec l'article 1730 du Code civil.

Si les locaux ne sont pas libérés à temps, les clés devront être remises au concédant après libération complète et sur requête adressée à cette fin au concédant par lettre recommandée à la poste.

Dans le cas où le concédant ne peut ou ne veut prendre réception des clés à la date fixée, ces clés lui seront adressées par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception.

Dans le cas où la partie de l'immeuble donnée en concession n'est pas libérée à temps, le concessionnaire sera redevable, pour chaque mois entamé d'occupation tardive, de la redevance de concession conformément aux articles 4 et 5 de la présente convention cadre.

Article 17 - Modifications et améliorations au bien donné en concession

Pour toutes modifications et/ou améliorations apportées au bien donné en concession après l'entrée en vigueur de toute convention particulière de concession, pour lesquelles le concédant a octroyé un accord écrit préalable et où ce dernier a stipulé que ces modifications et/ou améliorations lui resteront acquises, le concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

Pour toutes modifications et/ou améliorations apportées à la partie de l'immeuble donnée en concession après l'entrée en vigueur de toute convention particulière de concession, pour lesquelles le concédant a octroyé un accord écrit préalable sans autres conditions particulières, le concédant peut décider qu'à l'expiration de la convention particulière de concession, elles lui resteront acquises sans la moindre indemnité pour le concessionnaire, ou que les locaux devront être restitués dans l'état décrit dans l'état des lieux mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention cadre. Cette décision doit être notifiée par le concédant au concessionnaire par lettre recommandée à la poste au plus tard trois mois avant l'expiration de toute convention particulière de concession.

A défaut de notification, il est supposé que le concédant a décidé que les modifications et/ou améliorations apportées lui resteront acquises.

Les modifications et/ou améliorations visées ci-avant donneront lieu, par analogie avec l'article 1730 du Code civil, à un état des lieux intermédiaire complémentaire dressé contradictoirement, établi dans les quinze jours de calendrier suivant leur exécution, sur convocation écrite émanant du concessionnaire et selon les conditions énoncées à l'article 1^{er} de la présente convention cadre.

Les modifications et/ou améliorations au bien donné en concession, exécutées sans l'accord écrit préalable du concédant, devront être enlevées par le concessionnaire avant la fin de toute convention particulière de concession.

Les frais de la remise en l'état initial de la partie de l'immeuble donnée en concession sont à charge du concessionnaire qui a fait réaliser ou a demandé les modifications et/ou améliorations.

Les dispositions précitées du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements que le concessionnaire a placés dans la partie de l'immeuble donnée en concession en vue de la réalisation des systèmes photovoltaïques reliés au réseau visés aux articles 2 et 10, auxquels s'appliquent, à l'expiration de la présente concession, les dispositions de l'article 10.

Article 18 – Etat des lieux de sortie de l'installation photovoltaïque et constat des dommages éventuels

Au plus tard le dernier jour ouvrable avant l'expiration de toute convention particulière de concession, un "état des lieux de sortie" sera dressé contradictoirement en présence des deux parties ou de leurs représentants, sans mention de l'estimation des frais de remise en état.

Si nécessaire, l'établissement de cet état des lieux devra s'étaler sur une suite ininterrompue de jours ouvrables, sans que la fin de ces opérations déroge à la date d'expiration de la convention particulière de concession.

L'état des lieux susmentionné sera signé "ne variatur" par toutes les parties en présence.

L'estimation détaillée des dommages éventuels sera établie, de commun accord entre les parties, sur la base des états des lieux d'entrée et de sortie et du ou des états des lieux intermédiaires éventuels, compte tenu de la vétusté, de l'usure normale et de l'éventuelle force majeure; cette estimation sera consignée dans un "procès-verbal d'estimation des dommages et pertes" portant mention du montant des dommages, T.V.A. incluse, du temps nécessaire à la remise en état des locaux et de la perte subséquente d'éventuelles redevances de concession.

Le montant des dommages figurant dans le «procès-verbal d'estimation des dommages et pertes» est à charge du concessionnaire.

Le «procès-verbal d'estimation des dommages et pertes» est signé par les représentants des parties, étant entendu que la signature du concédant est subordonnée à l'approbation par le Ministre ayant la Régie des Bâtiments dans ses attributions, ou de son agent délégué à cette fin.

Article 19 - Contrôle technique

Avant sa mise en service, chaque installation photovoltaïque doit subir un contrôle technique par un organisme de contrôle agréé externe, à l'initiative du concessionnaire et à ses frais.

Article 20 - Enregistrement

Le concessionnaire se charge, à ses frais, de l'enregistrement de la présente convention cadre et de toute convention particulière de concession.

Article 21 - Juridiction compétente – Droit applicable

Toutes contestations nées entre le concédant et le concessionnaire au titre de la convention cadre ressortiront à la compétence des tribunaux de Bruxelles.

Toutes contestations nées entre le concédant et le concessionnaire au titre d'une convention particulière de concession ressortiront à la compétence du Juge de Paix du canton sur le territoire duquel se situe le bien immobilier faisant l'objet de chaque convention particulière de concession.

La présente convention cadre ainsi que chaque convention particulière de concession sont régies par le droit belge.

Article 22 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention cadre, le concessionnaire élit domicile à.....

Le concédant élit domicile à ces fins à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 87 boîte 2.

Chaque convention particulière de concessionnaire fera mention, le cas échéant, d'autres domiciles.

Toute correspondance relative à la présente convention cadre sera envoyée aux adresses ci-dessus.

Ainsi établi en quatre exemplaires, dont un pour chacune des parties et deux destinés à l'enregistrement.

Fait à Bruxelles, le

Pour LA REGIE DES BATIMENTS,
le Ministre de ,

Pour

.....

.....