

BRUSOL

Panneaux solaires gratuits dans la Région bruxelloise
Gratis zonnepanelen in het Brussels Gewest

Convention

ENTRÉE

1. SOLARBUILD / BRUSOL, dont le siège social est établi à Avenue du Laerbeek 74 - 1090 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre de commerce sous 0672.642.540, ici représentée par Koen Decourt, Administrateur, aussi agissant pour les sociétés, SOLARBUILD 1000 sarl, SOLARBUILD 8000 sarl, SOLARBUILD 9000 sarl et EnergyVision SA, ci-après dénommée « Solarbuild » ou « Brusol » ou « L'Installateur ».



de résidence à

ci-après dénommé « le Client ».

L'Installateur, le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble sont conjointement dénommés « les Parties » ou individuellement « la Partie ».

ATTENDU QUE



l'Installateur et le Client souhaitent coopérer pour la mise en œuvre et l'exploitation d'une installation photovoltaïque avec accessoires (dont, mais sans y être limités, les panneaux photovoltaïques branchés, les tableaux de commutation et de mesure, le système de télémonitoring, la connexion au réseau d'électricité, l'onduleur ainsi que l'ensemble des câblages, raccordements et déflexions) et dont les spécifications techniques sont exposées à l'Annexe 1 (ci-après dénommée « l'Installation ») qui sera éventuellement achevée après validation de l'Installateur sur l'immeuble situé à

RUE POTTERDEGAT 30, 1090 YOLENBEK SAEM-SEAN

raccordé au réseau de distribution d'électricité au point de fourniture portant le code EAN

541448980705910760 (ci-après dénommé « l'Immeuble »)

appartenant au Client.



l'Installateur et le Client souhaitent donc déterminer les modalités précises, la mise à disposition et l'entretien de l'Installation dans la présente convention (ci-après dénommée « la Convention »).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1. Objet de la Convention

Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble accordent à l'Installateur le droit de livrer et de (faire) monter l'Installation sur l'Immeuble conformément aux prescriptions applicables, légales et réglementaires et selon les règles de l'art. Le Client déclare et garantit qu'il est le propriétaire de l'Immeuble et qu'il est en droit de contracter la présente Convention.

Article 2. Engagements des Parties

2.1. Généralement - accès et passage

Le Client, tout comme l'Utilisateur de l'Immeuble, accordent un droit d'accès gratuit à l'Installateur pour accéder à l'Immeuble et réaliser l'Installation en vertu de la présente Convention, de sorte que l'Installateur puisse effectuer toutes les opérations nécessaires pour procéder à l'Installation, le montage, la réparation et l'entretien de l'Installation et des accessoires et de son raccordement au réseau d'électricité.

2.2. Responsabilités et obligations de l'Installation

Les responsabilités et obligations de l'Installation sont à la charge de l'Installateur. L'Installateur est responsable de l'Installation et de son raccordement au réseau de distribution d'électricité public, s'il



BRUSOL

Prévoyant des frais gratuits d'installation et de maintenance
L'installation est réalisée par des professionnels qualifiés.

échet moyennant raccordement de l'Immeuble au réseau de distribution public. L'Installateur se chargera, à ses frais, de l'obtention de l'accord du gestionnaire de réseau pour le raccordement au réseau. Tous les frais relatifs à la gestion et à l'exploitation de l'Installation sont à charge de l'Installateur.

Lors de l'étude de faisabilité, le dimensionnement final peut augmenter ou diminuer avec l'objectif de Brusol d'optimiser la surface de la toiture disponible. Le Client confirme que Brusol a le droit d'optimiser l'installation solaire sur la toiture disponible.

2.2.2 L'électricité auto-consommée sera gratuitement consommée par le Client, l'Utilisateur de l'Immeuble et/ou le(s) utilisateur(s) de l'Immeuble. L'Installateur aura toujours le droit d'injecter l'électricité produite non consommée par le Client, l'Utilisateur de l'Immeuble et/ou le(s) utilisateur(s) de l'Immeuble, dans le réseau d'électricité public et que les revenus éventuels issus de la vente de l'électricité produite non consommée reviennent à l'Installateur.

2.2.3 Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble doivent prêter toute leur aide à l'entretien ou à la réparation de l'Installation. L'Installateur s'engage à remplacer à ses frais tout le matériel défaillant (également l'onduleur en fin de vie) pendant la durée de la Convention.

Si l'Installateur ne reçoit aucun relevé du système télémonitoring pendant un an, quelle qu'en soit la raison, le Client autorise déjà l'accès internet pour la durée restante du contrat afin que l'Installateur puisse à tout moment vérifier la performance et les relevés du système.

2.2.4 En cas de défaillance du système de télémonitoring, le Client et l'Utilisateur du Bâtiment seront invités à communiquer les relevés du compteur par écrit chaque trimestre. Le Client et l'Utilisateur du Bâtiment ne pourront pas le refuser sans arguments raisonnables. Au cas où le Client ou l'Utilisateur de l'Immeuble néglige de respecter cette obligation et manque d'y remédier, l'Installateur aura le droit de résilier la Convention comme indiqué à l'article 9 et de récupérer l'Installation.

2.3 Entretien, réparations ou autres modifications de l'Immeuble

Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble doivent immédiatement avertir l'Installateur lorsqu'ils prennent connaissance ou soupçonnent un fait susceptible d'endommager ou de nuire l'Installation ainsi que son exploitation et sa rentabilité. Il est interdit au Client ou l'Utilisateur de l'Immeuble de démonter ou de modifier eux-mêmes ou de faire démonter ou modifier (par un tiers) l'installation. S'il doit malgré tout être question d'un déplacement temporaire (d'une partie) de l'installation photovoltaïque, le Client s'engage à ne le faire qu'une seule fois, et ce uniquement entre octobre et mars et pendant une durée de quatorze jours maximum. Des coûts seront facturés pour cette intervention en régie. Ces coûts comprendront le démontage, le stockage ainsi que le remontage de l'installation.

Le Client n'est pas autorisé à modifier l'Installation des panneaux solaires et la connexion sur le tableau électrique de basse tension (y compris des batteries, un système de monitoring et des autres modifications) sans l'accord préalable et écrite de l'Installateur.

2.4 Engagement du Propriétaire de l'Immeuble

2.4.1 Le propriétaire de l'Immeuble garantit que l'Utilisateur de l'Immeuble et tous les autres utilisateurs de l'Immeuble s'engagent également à toutes les obligations telles qu'elles sont formulées dans la présente Convention.

2.4.2 Au cas où le propriétaire de l'Immeuble a l'intention de vendre l'Immeuble et avant de vendre l'Immeuble, il s'assurera des intentions du Nouveau Propriétaire quant à la Convention et l'Installation. Au cas où le Nouveau Propriétaire est d'accord avec la Convention, le Client informera par écrit l'Installateur, qui prendra les mesures nécessaires administratives avant la vente de l'Immeuble. Au cas où le Nouveau Propriétaire refusera la Convention, le Client est obligé d'informer immédiatement et par écrit l'Installateur. L'Installateur et le Client entameront des négociations concernant la récupération de l'Installation par l'Installateur et les modalités de cette récupération comme indiqué dans l'Article 9.3. L'Immeuble ne pourra en aucun cas être aliéné avant qu'une solution définitive quant à la Convention et l'Installation est intervenue et dans le cas échéant, l'Installation est récupérée. En cas de saisie, le Client ou l'Utilisateur de l'Immeuble devra immédiatement informer l'huissier de justice instrumentaire, la partie saisissante ou tout autre tiers concerné qu'une réserve de propriété est en jeu et que l'Installateur est le propriétaire de l'Installation.

2.4.3 Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble s'engagent à informer l'Installateur immédiatement et par écrit lorsque des tiers se plaignent au sujet de l'Installation ou souhaitent exercer certains droits sur l'Installation.

Article 3. État de l'Immeuble

Le Client déclare et garantit que l'Immeuble est en bon état d'entretien, ce qui implique au moins qu'il peut servir pour la mise en œuvre et l'exploitation de l'Installation pendant la durée de la Convention. Le Client



BRUSOL

Financer vos projets de panneaux solaires dans la Région bruxelloise
Gratuit pour les propriétaires de leur Bien Immobilier

déclare et garantit qu'il n'a pas connaissance de majeures problèmes au niveau de sa toiture, comme par exemple mais pas limité à des fuites, tuile cassée, etc.

Le Client déclare et garantit que le (sous)toit est sans amiante. En cas de doute, il est de la responsabilité du Client de démontrer que la (sous)toiture est sans amiante (par exemple fiche produit). Le Client reconnaît que BRUSOL ne souhaite pas installer de panneaux solaires sur les toits où l'amiante est présente. Le Client est responsable de toutes les conséquences (y compris, mais sans s'y limiter, les dommages, le démontage, la remise en état, ...) si la présence d'amiante est toujours détectée pendant ou après les travaux malgré la confirmation explicite que la toiture est sans amiante.

Article 4. Droits de propriété et réserve de propriété

4.1 L'ensemble des éléments et des pièces de l'Installation est et demeure la propriété exclusive de l'Installateur jusqu'à l'échéance du délai fixé à l'article 9 de la présente Convention et moyennant respect des conditions exposées à l'article 9.

4.2 Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble acceptent, sans réclamer une quelconque indemnité, de renoncer au droit d'accession prévu aux articles 551 et suivants du Code Civil et à toute autre prétention sur l'Installation.

4.3 Pendant la durée de la présente Convention, l'Installation ne pourra jamais être considérée comme étant un bien immobilier par incorporation ou destination.

4.4 L'installateur, en tant que propriétaire de l'installation, a le droit de retirer à tout moment l'installation et de la réutiliser à une autre adresse si le client ne respecte pas les termes du présent accord.

Article 5. Droit à des certificats d'énergie verte

Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble reconnaissent que l'Installateur recevra, pendant toute la durée de la Convention, les revenus et bénéfices afférents à l'Installation, sous forme ou non de certificats d'énergie verte. Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble s'engagent à informer l'Installateur sans tarder de toute cession ou modification. Si le Client devait recevoir incorrectement certains avantages liés à la propriété de l'Installation (par exemple, mais sans s'y limiter à la réception du paiement des certificats verts), le Client s'engage à les transférer sans délai à l'Installateur.

Article 6. Constructions et plantations sources de projections d'ombre

Le Client et l'Utilisateur de l'Immeuble s'engagent et se portent fort pour les autres utilisateurs de l'Immeuble de ne pas mettre en œuvre des constructions ou des plantations susceptibles de créer de l'ombre ou de diminuer autrement le rendement de l'Installation (y compris l'élagage de la plantation sur des toitures vertes).

Article 7. Charges, taxes et subventions

7.1 L'Installateur prend à sa charge tous les impôts et autres taxes dus dans le cadre de la présente Convention et en particulier dans le chef de la mise en œuvre, l'exploitation et l'entretien de l'Installation. Le précompte immobilier demeure entièrement à charge du Client ou de l'Utilisateur de l'Immeuble.

7.2 Tous les avantages financiers et fiscaux quelconques dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exploitation de l'Installation (réductions et déductions fiscales, subventions, certificats d'énergie verte et toute forme quelconque d'aide publique liée à l'Installation) reviennent à l'Installateur.

Article 8. Assurances et responsabilité

8.1 Pour l'Immeuble, le Client doit assurer sa responsabilité civile et celle des personnes dont il répond à l'égard de tiers (y compris l'Installateur) auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang et maintenir cette assurance pendant toute la durée de la présente Convention et éventuellement, la renouveler. Le Client devra assurer l'Immeuble pour un montant suffisant en matière d'incendie, dégâts d'eau et de tempête auprès d'une compagnie d'assurance incendie de premier rang et maintenir cette assurance pendant toute la durée de la présente Convention et éventuellement, la renouveler.

Le Client doit également indiquer à son assureur qu'il dispose de panneaux solaires placés sur sa toiture, appartenant à un tiers investisseur.

Le Client doit assurer pour le Bien son assurance responsabilité civile/incendie et celle des personnes dont il est responsable vis-à-vis des tiers (y compris l'Installateur) avec renonciation mutuelle de recours auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang et maintient et si nécessaire, renouvelle cette assurance pour toute la durée du présent accord.



BRUSOL

Énergie et services gratuits dans la région bruxelloise
 Green - your responsibility in the Brussels Region

8.2 L'Installateur devra assurer l'Installation pour un montant suffisant en matière de vol, d'incendie, dégâts d'eau et de tempête et assurer sa responsabilité civile exploitation pour un montant suffisant, toutes deux auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang et maintenir cette assurance pendant toute la durée de la présente Convention et éventuellement, la renouveler.

8.3 Le Client, l'Installateur et l'Utilisateur de l'Immeuble se présenteront mutuellement, sur simple demande, les polices souscrites conformément à cet article, ainsi que les certificats d'assurance confirmant le paiement de la prime d'assurance.

Article 9. Durée

9.1 A condition de la réalisation en temps utile de la condition suspensive prévue à l'article 10.4., La présente Convention entre en vigueur à la date de signature par toutes les Parties et a une durée de 25 ans à partir de la première émission des certificats d'énergie verte par le régulateur compétent ou l'instance compétente, sans préjudice des dispositions relatives à la résiliation anticipée de la Convention.

Après l'expiration de la durée du Contrat, le Client a le choix d'exercer l'une des options suivantes dans un délai de trois semaines :

1/ Soit Acquérir l'installation en pleine propriété, avec transfert de propriété de l'Installateur au Client, à condition que le Client ait respecté toutes les conditions pendant toute la durée du Contrat et qu'il libère l'Installateur de toutes obligations d'entretien et d'assurance;

2/ Soit de faire démonter l'installation aux frais de l'Installateur, la toiture n'ayant pas à être remise dans son état d'origine.

9.2 L'Installateur pourra résilier la Convention de plein droit et sans intervention judiciaire préalable, par courrier recommandé, en cas de non respect par le Client et/ou de l'Utilisateur de l'Immeuble de leurs obligations essentielles ou en cas de non respect répété et cumulé d'une ou plusieurs obligations de la Convention ou de la législation applicable. Cette résiliation devra être précédée dans le temps par une mise en demeure renvoyée par courrier recommandée, demeurée toutefois sans suite pendant 30 jours. En outre, l'Installateur aura le droit de résilier la Convention immédiatement, de plein droit et sans aucune mise en demeure préalable par courrier recommandé dès lors que le propriétaire se trouve dans une des situations suivantes: faillite, règlement collectif de dettes ou le cas échéant demande de surséance de paiement. La résiliation de la Convention n'a aucun impact sur l'article 4 qui produira son plein effet.

9.3 Le propriétaire peut résilier le contrat en cours moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation de 500,00 EUR/kWc TVAC à l'installateur (i) dans les cas de vente du Bien et où le Nouveau Propriétaire ne souhaite pas de panneaux photovoltaïques ; (ii) des travaux de rénovation étendus à l'immobilier ayant un impact négatif sur la performance de l'installation photovoltaïque. Après l'envoi d'une lettre recommandée par le propriétaire de l'Immeuble à l'Installateur, l'Installateur confirme le retrait de cette installation photovoltaïque (modules photovoltaïques, onduleur, compteur de production, câbles, structures et système de télésurveillance) dans un délai de 6 mois et après réception de la preuve de paiement, au cours duquel l'Installateur n'est pas responsable du toit. L'Installateur remettra le toit dans les meilleures conditions possibles.

9.4 Le Client peut résilier la Convention en rachetant l'installation à l'installateur en fonction du nombre de panneaux et de la durée restante.

Entre la 1ère année et la 5ème année incluse, 850 € TVAC par panneau.

À partir de la 6ème année et jusqu'à la 10ème année incluse, 700 € TVAC par panneau.

À partir de la 11ème année et jusqu'à la 15ème année incluse, 600 € TVAC par panneau.

À partir de la 16ème année et jusqu'à la 20ème année incluse, 500 € TVAC par panneau.

À partir de la 21ème année et jusqu'à la 25ème année incluse, 400 € TVAC par panneau.

Article 10. Divers

10.1 Droit applicable et tribunaux compétents

La présente Convention est régie par le droit belge. Tous les litiges concernant la présente Convention seront exclusivement vidés par les tribunaux et cours à Bruxelles.

10.2 Enregistrement et Registre des gages

Les Parties confirment que l'Installateur remplira immédiatement et au plus tard avant le début des travaux, les formalités nécessaires pour enregistrer la réserve de propriété, telle que formulée à l'article 4 de la présente Convention, dans le Registre National des Gages. Tous les éventuels frais d'enregistrement sont à charge de l'Installateur.


BRUSOL

Panneaux solaires gratuits dans la Région bruxelloise
Gratis zonnepanelen in het Brussels Gewest

10.3 Confidentialité de la Convention et l'usage de matériaux photographiques/social media

Les Parties s'engagent à respecter strictement la confidentialité des droits et des obligations issus de la Convention et des accords d'exécution et s'abstiendront de communiquer des informations à ce sujet à des tiers. Ne sont pas considérés comme des tiers : les conseillers, les avocats et les banques intervenant ou fournissant leur assistance aux Parties dans le cadre du Projet PV, l'assureur responsabilité civile et le courtier d'assurances, et le gestionnaire de réseau. Le Client confirme que l'installateur peut utiliser la mise en œuvre de la Convention comme référence, ce qui signifie prendre des photos de l'installation à des fins commerciales. Il est interdit au Propriétaire de l'immeuble de diffuser et de publier des commentaires sur l'installateur via les médias sociaux ou autres, qui portent atteinte ou peuvent porter atteinte aux intérêts de l'installateur, comme par exemple mais pas limité à la communication des éléments dénigrants. Brusol se réserve le droit, dans le cas échéant de démonter l'installation au (y compris l'élagage de la plantation sur des toitures vertes) frais du Propriétaire de l'immeuble (uniquement dans le cas où la preuve et le rôle du Propriétaire de l'immeuble est constaté sans équivoque et que ce dernier refuse de remédier à la situation), sans préjudice aux autres droits de Brusol comme par exemple, mais pas limité au droit d'entamer une procédure.

10.4 Entrée en vigueur - Conditions suspensives

La présente Convention entre uniquement en vigueur à condition de la signature et le renvoi de la présente Convention endéans le mois après la date sous-mentionnée où l'installateur a signé la présente Convention. Si la condition suspensive n'est pas réalisée en temps utile, aucune des parties ne peut faire valoir des droits à l'encontre de l'autre partie suite à la présente Convention.

L'installateur et le Client conviennent que le Contrat pourra être résilié par l'installateur en cas de résultat défavorable de l'étude de faisabilité technique et/ou financière de l'installation photovoltaïque ou en cas de modification de la législation relative à la certification des installations photovoltaïques en Région de Bruxelles-Capitale.

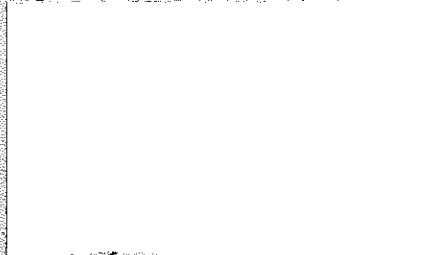
* * *

Faite à Bruxelles en date du 09/02/2022 en deux exemplaires, dont chaque Partie reconnaît avoir reçu un exemplaire original et dont un exemplaire destiné pour l'enregistrement (du Convention).

Pour Brusol
De heer Koen Decourt



Pour le Client
Signature + Le numéro de Registre National



EnergyVision / Brusol
Avenue du Laerbeek 74
1090 Bruxelles
Tel. 02 411 90 47
info@brusol.be - www.brusol.be
TVA: BE0563854664

MERCI

BRUSOLEIR



BRUSOL

Panneaux solaires gratuits dans la Région Bruxelles
capitale et dans les provinces de la Région wallonne

ANNEXE 1: MONTANT INDICATIF DE LA STATION SOLAIRE (PROPRIÉTÉ DE BRUSOL)

CATÉGORIE 1 | MINIMUM 5 PANNEAUX ET MAXIMUM 14 PANNEAUX:

Montant indicatif enregistré dans le registre national des gages (HTVA)*	10 437,00 EUR
Réduction Brusol (financement 100 % gratuit)	- 10 437,00 EUR
Montant (total, HTVA)	0,00 EUR

CATÉGORIE 2 | MINIMUM 17 PANNEAUX ET MAXIMUM 45 PANNEAUX:

Montant indicatif enregistré dans le registre national des gages (HTVA)*	23 163,75 EUR
Réduction Brusol (financement 100 % gratuit)	- 23 163,75 EUR
Montant (total, HTVA)	0,00 EUR

CATÉGORIE 3 | MINIMUM 46 PANNEAUX ET MAXIMUM 84 PANNEAUX:

Montant indicatif enregistré dans le registre national des gages (HTVA)*	38 766,00 EUR
Réduction Brusol (financement 100 % gratuit)	- 38 766,00 EUR
Montant (total, HTVA)	0,00 EUR

CATÉGORIE 4 | MINIMUM 85 PANNEAUX ET MAXIMUM 101 PANNEAUX:

Montant indicatif enregistré dans le registre national des gages (HTVA)*	41 233,25 EUR
Réduction Brusol (financement 100 % gratuit)	- 41 233,25 EUR
Montant (total, HTVA)	0,00 EUR

* à titre indicatif - le montant final est calculé et enregistré dans le registre national des gages avec la confirmation de l'étude de faisabilité

EnergyVision / Brusol
Avenue du Laerbeek 74
1090 Bruxelles

Tél. 02 411 90 47
info@brusol.be - www.brusol.be
T.V.A.: BE0563.854.664

MERCI

BRUSOLEIR