Typeovereenkomst voor de huur van een dak voor fotovoltaïsche installatie

Het type-document bestaat uit een huurcontract voor het dak van een gebouw, hetzij de terbeschikkingstelling van het dak tegen betailng van een jaarlijkse/ maandelijkse huur.

Dit document kan zowel worden gebruikt voor gebouwen in mede-eigendom, als voor individuele gebouwen.

**Tussen enerzijds :**

[Indien Natuurlijk persoon]

Naam , Voornaam [eerste twee voornamen], Adres, Geboortedatum, Geboorteplaats

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Indien Rechtspersoon (vennootschap, VME)]

Vorm en bedrijfsnaam, Adres van de maatschappelijke zetel, geregistreerd in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hier vertegenwoordigd door naam van de wettelijk vertegenwoordiger

Contactpersoon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hiernavolgend genaamd de **VERHUURDER**.

**En**

[Indien Natuurlijk persoon]

Naam , Voornaam [eerste twee voornamen], Adres, Geboortedatum, Geboorteplaats

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Indien Rechtspersoon (vennootschap, VME)]

Vorm en bedrijfsnaam, Adres van de maatschappelijke zetel, geregistreerd in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hier vertegenwoordigd door naam van de wettelijk vertegenwoordiger

Contactpersoon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hiernavolgend genaamd de **HUURDER**,

De Huurder en de Verhuurder worden gezamenlijk genoemd als de « Partijen » en individueel als een « Partij ».

De Verhuurder is titularis van adequate en toereikende reële rechten op het dak van het pand (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht…), hieronder nader omschreven, dak die hij aanvaardt in huur te geven aan de Huurder, die er fotovoltaïsche panelen wenst op te installeren.

De fotovoltaïsche installaties, hierna volgend genaamd de «Installaties », bestaan uit panelen of fotovoltaïsche modules, uit hun structuur ondersteunend, een of meerdere ondulators, elektrische kabels tussen de panelen en de elektrische tellers, systeem van ballasten, groene teller, aansluitingselementen, alsmede elke aanvullende infrastructuur noodzakelijk of nuttig voor de werking van hetgeen voorafgaat.

Partijen zijn derhalve overeengekomen om de juridische begrippen van hun relatie in onderhavig contract vast te leggen.

**Er wordt overeengekomen en aanvaard hetgeen volgt:**

#### Artikel 1 – Voorwerp van het contract – Bestemming van de Oppervlakte

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.1.1 | De Verhuurder geeft in huur aan de Huurder die aanvaardt het dak van een pand gelegen te \_\_\_\_\_\_, voor een oppervlakte van \_\_\_ m² (hierna volgend genaamd de «Oppervlakte »), zoals aangeduid op het plan onder Bijlage 1. De Huurder geeft aan dat hij aandachtig de Oppervlakte heeft bezocht en bestudeerd en dat hij geen uitgebreidere beschrijving eist. De Oppervlakte wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend bij de Huurder die het aanvaardt.In het kader van onderhavig contract zal de Oppervlakte als bestemming hebben de Installatie, het gebruik en het onderhoud van elektrische fotovoltaïsche productiesystemen en van het geheel van accesoria (hierna volgend genaamd de « Bestemming ») door de Huurder. De Huurder verklaart, na verificatie van de Oppervlakte inbegrepen, in voorkomend geval, op eigen kosten een stabiliteitsstudie te hebben uitgevoerd dat de Oppervlakte is aangepast aan deze Bestemming.

|  |
| --- |
| Ter informatie*Bijvoorbeeld :dat de installatie de maximaal toegealten overlasten op het dak respecteert.*Verwijder de kader na lezing |

De Verhuurder machtigt de Huurder om er met inachtneming van de technische regels en de van toepassing zijnde wetten en reglementeringen, de Installaties te plaatsen volgens het het beschreven installatieontwerp in Bijlage 2 .Op algemene wijze machtigt de Verhuurder de Huurder om in het gebouw, hetzij zowel in de gemeenschappelijke delen als in de eventuele privatieve delen over te gaan tot alle noodzakelijke stappen voor de installatie, het gebruik, het onderhoud en de ontmanteling van de Installaties. Ten opzichte van privatieve delen maakt de Verhuurder zich in voorkomend geval sterk voor de toestemming van de bezetters van het pand, uit hoofde van welke titel ook, voor voormelde stappen. De Huurder verbindt zich er toe om bij de uitoefening van dit recht geen manifest disproportionele ongemakken teweeg te brengen ten opzichte van de bezetters van het pand.

|  |
| --- |
| Ter informatie*Wij nodigen de Vehuurder uit om aandachtig te zijn bij de opname van de toestemming van de andere bezetters van het gebouw wanneer de installaties de privatieve delen dienen te doorkruisen (vb. Voor de aansluitingskabels).*Verwijder de kader na lezing |

De Huurder kan de Bestemming niet wijzigen dan met het schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de Verhuurder, die een dergelijk akkoord steeds zal kunnen weigeren, zonder deze weigering te moeten rechtvaardigen en zonder dat de Huurder welkdanige vraag tot schadevergoeding uit hoofde van deze weigering zal kunnen laten gelden. |
| 1.1.2 | De Verhuurder aanvaardt dat het voorwerp van dit contract in essentie betrekking heeft op de verhuur van de Oppervlakte en machtigt de Huurder aldus om op elk ogenblik en zonder voorafgaandelijke kennisgeving, over te gaan tot wijziging en/of aanpassing van de Installaties die op de Oppervlakte werden geplaatst.  |
| 1.3 | Elke Partij verbindt er zich toe om een plaatsbeschrijving voor aanvang van de oorspronkelijke plaatsing van de Installaties op te stellen. De plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door een deskundige aangesteld door de twee Partijen en dit op kosten van de Huurder.

|  |
| --- |
| Ter informatie*In voorkomend geval nodigen wij u uit om meer bepaald een deskundige aan te stellen waaraan u de opdracht toevertrouwt om voornoemde plaatsbeschrijving op te stellen.*Verwijder de kader na lezing |

Wanneer de installatiewerken zullen worden beëindigd zal dezelfde deskundige tegensprekelijk en op kosten van de Huurder een vergelijkende plaatsbeschrijving opstellen.Een plaatsbeschrijving bij uittrede zal op het einde van de huur en op kosten van de Huurder door dezelfde deskundige worden opgesteld of door een deskundige aangeduid door de twee Partijen. In geval van vaststelling van schade aan de Oppervlakte in verband met de Installaties zal de deskundige het bedrag van de eventuele door de Verhuurder geleden schade bepalen. |
| 1.1.4 | Gedurende onderhavig contract blijft de Huurder eigenaar van de Installaties die hij op de Oppervlakte zal hebben geplaatst. Hij behoudt dus alle voordelen gehaald uit de productie van energie door de Installaties gerealiseerd (meer bepaald de groene certificaten en de voortgebrachte elektriciteit). |

#### Artikel 2 – Aanvang – Duur — Einde

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2.2.1 | Duur van het contractDeze huur wordt afgesloten voor een periode van \_\_ jaar en neemt een aanvang de eerste dag van de maand waarbinnen de Installaties werden geplaatst (hierna de « Oorspronkelijke Duur »), waarbij de plaatsing op straffe van nietigheid van onderhavig contract zal plaats vinden binnen een termijn van 2 jaar na ondertekening van onderhaving contract. De aanvangsdatum van de installatiewerken zal door de Huurder aan de Verhuurder per aangetekend schrijven worden meegedeeld of elk ander middel ter bewijs van ontvangst (bv. medeondertekende brief) .

|  |
| --- |
| Ter informatie*Wat betreft de duur van het huurcontract, zijn schematisch twee benaderingen mogelijk :**Benadering van de goede huisvader : duur van het contract overeenstemmend met de duur van de levensduur van het project (25-30 jaar), dit teneinde zoveel als mogelijk te genieten van de geplaatste installatie.**In dat geval dient het huurcontract te worden overgeschreven in het kantoor van de hypotheekbewaarder.**De duur ingeval van hernieuwing kan zeer zwak zijn. Dit zal de jaren van de levensduur van het project dekken bovenop deze die oorspronkelijk was gepland.**Investeringsbenadering : duur van het contract van 9 jaar met een hernieuwing van de duur voor 1 jaar, dit met het oog op de optimale rentabiliteit (gebruik van groene certificaten + rentabiliteit van de installatie).**Ten informatieven titel, een tussenbenadering kan zijn om een contract van 9 of 10 jaar te voorzien met hernieuwingen van 3 jaar.**Opletten dat elke huur voor langer dan 9 jaar overgeschreven wordt in de registers van de hypotheekbewaarder.**Dit brengt bijkomende kosten met zich mee (0,02 % van de te betalen huur voor de duur van de huur), maar dit laat meteen toe de positie van de Huurder te beveiligen op het vlak van een eventuele nieuwe koper, die automatisch zal zijn ingelicht over het bestaan van het huurcontract door zijn notaris.**De installatie van fotovoltaïsche panelen dient plaats te vinden binnen de 2 jaar na ondertekening van het huurcontract.*Verwijder de kader na lezing |

Wanneer de huur wordt afgesloten voor een periode lager dan of gelijk aan 9 jaar, zal deze bij het verstrijken van de Oorspronkelijke Duur, automatisch worden hernieuwd voor een periode van \_\_ jaar tegen dezelfde voorwaarden, tenzij de Huurder op zijn minst zijn intentie om de huur niet verder te zetten meedeelt aan de Verhuurder bij aangetekend schrijven en dit minstens 3 maanden voor het einde van de lopende huur. De Verhuurder beschikt niet over de mogelijkheid om zich tegen deze eerste hernieuwing te verzetten.Nadien bij het verstrijken van deze eerste periode van hernieuwing en bij het verstrijken van elke latere hernieuwingsperiode, zal de huur automatisch voor \_\_ jaar worden hernieuwd tegen dezelfde voorwaarden, tenzij een Partij aan de andere zijn intentie per aangetekend schrijven meedeelt om de huur niet verder te zetten en dit op zijn minst 3 maanden voor het einde van de lopende periode.Wanneer de huur wordt gesloten voor een periode langer dan 9 jaar, verbindt de Huurder zich ertoe om binnen de 4 maanden na ondertekening over te gaan tot de overschrijving van voormelde huur in het register van de hypotheekbewaarder van het arrondissement waarbinnen het goed gelegen is overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet van 16 december 1851.Wat betreft de hernieuwing van de huur voorzien voor een periode van langer dan 9 jaar, zal de huur bij het verstrijken van de Oorspronkelijke Duur en bij het verstrijken van elke latere hernieuwing, automatisch worden hernieuwd voor \_\_ jaar tegen dezelfde voorwaarden, tenzij een Partij aan de andere zijn intentie per aangetekend schrijven meedeelt om de huur niet verder te zetten en dit op zijn minst 3 maanden voor het einde van de lopende periode.Alle kosten, rechten of belastingen welke door de hernieuwing van het huurcontract ook zouden worden veroorzaakt zijn uitsluitend ten laste van de Huurder.  |
| 1 2.2 | VerbrekingHet is de Huurder toegelaten op elk ogenblik een einde te stellen aan onderhavige overeenkomst door een voorzopzeg van een jaar. |
|  2.3 | Lot van de InstallatiesBehoudens andersluidende overeenkomst zullen bij het einde van onderhavig contract de Installaties evenals alle veranderingen welke ook uitgevoerd op de Oppervlakte verworven zijn voor de Verhuurder voor het in Bijlage 3 voorziene bedrag, zonder afbreuk te doen aan het recht van de Verhuurder om het herstel in de oorspronkelijke toestand te eisen op kosten van de Huurder rekening houdend met de slijtage als gevolg van een normaal gebruik van de Oppervlakte. |

#### Artikel 3 – – Huurprijs – Waarborg - Belastingen – Lasten

3.1. Ter compensatie van de terbeschikkingstelling van de Oppervlakte verbindt de Huurder er zich toe om een jaarlijkse/maandelijkse huurprijs te betalen van een bedrag van \_\_\_\_\_\_ EUR.

|  |
| --- |
| Ter informatie*Ten informatieven titel is het aangeraden om de huur te bepalen op basis van het piekvermogen van de installatie : huur = kWc x €/kWc.**Het is gebruikelijk om een huur van 10 €/kWc/jaar te vragen, overeenstemmend met een huur ten symbolische titel.*Verwijder de kader na lezing |

Indien de basishuur jaarlijks is : is de huur jaarlijks en op voorhand aan de inwerkingtreding van onderhavig huurcontract betaalbaar en vervolgens op elke verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavig huurcontract door betaling op de bankrekening met nummer \_\_\_\_\_\_ bij de bank \_\_\_\_\_\_ of op elke andere manier die de Verhuurder hem in de loop van de huur zal aanwijzen. De huur van elk begonnen jaar is verschuldigd voor het ganse jaar.

Indien de basishuur maandelijks is : is de huur maandelijks en op voorhand aan het begin van elke maand betaalbaar door betaling op de bankrekening met nummer \_\_\_\_\_\_ bij de bank \_\_\_\_\_\_ of op elke andere manier die de Verhuurder in de loop van de huur zal aanwijzen. De huur van elke begonnen maand is verschuldigd voor de ganse maand.

De Partijen komen overeen dat overeenkomstig artikel 44 van het Wetboek BTW de huur in beginsel uitgesloten is van BTW. Indien de belastingadministratie evenwel zou oordelen dat de huur onderworpen is aan BTW, zal uitsluitend de Huurder de last dragen niettegenstaande het bedrag van de huur voorzien in onderhavige overeenkomst zonder BTW zou zijn.

3.2.

|  |
| --- |
| Ter informatieDe indexatie is facultatief/vrijblijvend.Indien u verkiest niet te indexeren, gelieve enkel “De partijen komen overeen dat de huur niet geïndexeerd zal worden”.Verwijder de kader na lezing |

De Partijen komen overeen dat de huur en van rechtswege jaarlijks zal worden geïndexeerd ifunctie van de evolutie van de kosten van levensonderhoud, zonder dat de huur lager zou zijn dan de volgens de bepalingen van dit artikel jaarlijkse basishuurprijs vastgelegd in het hierboven vermelde artikel 3.1.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig artikel 1728bis B.W. en volgens de hierna volgende bepalingen. Op elke verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavig contract, zal de huurprijs automatisch bij toepassing van de volgende forumule worden geïndexeerd :

Nieuwe huurprijs = basishuurprijs x nieuwe index

 Aanvangsindex

De basishuurprijs is deze die voorkomt in het hierboven vermelde artikel 3.1.

De nieuwe index is deze die de maand van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De aanvangsindex is deze van de maand die de maand waarin onderhavig contract werd gesloten, voorafgaat, ‘t is te zeggen de gezondheidsindex van de maand \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (basis 2013).

In het geval waarin de basisberekening van de officiële index beoogd in artikel 1728bis B.W. zou komen te veranderen of indien hij zou worden opgeheven, is er uitdrukkelijk overeen gekomen dat de huur zal worden aangepast aan de intrestvoet die in het Belgisch Staatsblad zal worden bekendgemaakt of overeenkomstig elk ander systeem die het systeem van de index zou komen te vervangen om te dienen als basis ter betaling van de openbare ambtenaren. Indien een dergelijk systeem om welke reden dan ook zou verdwijnen, zal de huur worden aangepast aan de verhoging van de kosten van levensonderhoud.

3.3.Om de uitvoering van de verplichtingen te garanderen die in uitvoering van onderhavig contract op hem rusten, verbindt de Huurder zich ertoe om een som te betalen van \_\_\_\_\_\_\_\_ €, als huurwaarborg, op een geblokkeerde rekening geopend op naam van de Verhuurder en de Huurder bij een bank van eerste rang hebbende haar zetel in België ten laatste bij de ondertekening van onderhavig contract. Deze waarborg dekt de betaling van de huurgelden, evenals de eventuele huurschade of nog de kosten van een eventuele ontmanteling van de Installaties en een herstel van de Oppervlakte.

 Deze waarborg zal worden teruggegeven bij het einde van onderhavig contract, na opstelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede zoals voorzien in artikel 1.3. van onderhavig contract en onder voorbehoud van een verdeling overeen te komen tussen de Partijen in geval van vaststelling van een schade ondergaan door de Verhuurder in verband met de Installaties.

3.4.Alle verhogingen van de lasten, taksen en kosten te wijten aan de aanwezigheid/ en of het gebruik van de Installaties, zijn uitsluitend ten laste van de Huurder.

3.5.Alle door de Huurder verschuldigde sommen in uitvoering van onderhavig contract zijn opeisbaar op de datum van hun vervaldag.

 Bij gebreke aan betaling van de volledige of gedeeltelijke huur, zal het resterend verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling worden verhoogd met een intrest van 2 % per jaar op elke begonnen maand die verschuligd wordt. Bovendien zal elke op haar vervaldag onbetaalde huur van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling worden verhoogd met een forfaitaire en onherleidbare vergoeding van 10% van de verschuldigde sommen, met een minimum van 75 €.

#### Artikel 4 — Verplichtingen van de Huurder

|  |  |
| --- | --- |
| 4.4.1 | De Huurder verbindt zich ertoe op elk ogenblik en op zijn kosten alle wettelijke en reglementaire voorschriften na te leven, evenals de regels van de kunst toepasselijk op de plaatsing, het gebruik, het onderhoud, de herstelling, de wijziging en de ontmanteling van de Installaties.De Huurder verbindt zich ertoe alle noodzakelijke en/of nuttige maatregelen te nemen met het oog op de verkrijging van de voor de installatie, de exploitatie, het onderhoud en de ontmanteling van de Installaties noodzakelijke vergunningen. Nadien verbindt de Huurder zich om te allen tijde de noodzakelijke en/of nuttige maatregelen te nemen met het oog op de vernieuwing en het onderhoud van de voor de exploitatie van de Installaties noodzakelijke vergunningen.De Huurder verbindt zich ertoe om te allen tijde zich te conformeren aan de voorschriften van voormelde vergunningen. De Huurder neemt ten laste uitsluitend op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid, alle werken van welke aard ook die zich op de Oppervlakte zouden opdringen, evenals deze die door de bevoegde overheden zouden worden opgelegd om reden van bestaande of nieuwe voorschriften betrekking hebbend op veranderingen en/of veranderingen aan te brengen aan de Oppervlakte of aan de Installatie ongeacht hun belang, om zich met de wetten en reglementeringen te conformeren. Alle in verband met de Oppervlakte en de Installatie noodzakelijke werken dienen te worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. |
| 4.4.2 | De Huurder verbindt zich ertoe de Oppervlakte te gebruiken als een goed huisvader, erover te waken dat zijn activiteiten op de Oppervlakte niet lawaaierig zouden zijn, noch van aard om het nabuurschap te storen en/of de andere bezetters van het gebouw en om de huur te betalen aan de Verhuurder zoals vastgesteld in artikel 3. Hij vermijdt elke daad of gebruik op de Oppervlakte en de Installaties die de goederen en de uitrusting van de Verhuurder zou aantasten.De Huurder behoudt de Oppervlakte in een goede staat. De Huurder is gehouden tot alle herstellingen en vervangingen van de Oppervlakte die noodzakelijk zijn geworden als gevolg van de aanwezigheid van de Installaties op de Oppervlakte. |
| 4.4.3 | De Huurder verbindt er zich toe om haar Installaties te voorzien van een aarding. |
| 4 |  |
| 4.4.4 | In geval van administratieve of gerechtelijk tegen de Verhuurder ingestelde vervolgingen om reden van de activiteit of de aanwezigheid op de Oppervlakte van Installaties van de Huurder, verbindt de Huurder zich ertoe de Verhuurder te verdedigen, tussen te komen in alle tegen de Verhuurder ingestelde vervolgingen en de Verhuurder te vrijwaren tegen elke veroordeling die eruit zou kunnen voortvloeien. |

#### Artikel 5 – Verplichtingen van de Verhuurder

|  |  |
| --- | --- |
| 5.5.1 | De Verhuurder verbindt zich ertoe de Huurder het rustig genot te laten van de gehuurde Oppervlakte en de Oppervlakte te onderhouden in een staat die kan dienen voor het gebruik voor hetwelk zij wordt gehuurd. Hij verbindt zich ertoe zich te gedragen als een goede huisvader en niet tussen te komen in de goede werking van de Installaties.De Verhuurder verbindt zich ertoe om geen enkel gebruiks- of bezettingsrecht uit hoofde van welke titel ook toe te staan voor de plaatsing van andere installaties op het dak van het gebouw die schade kan toebrengen aan de installatie, de exploitatie, het onderhoud en de ontmanteling van de installatie, zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de Huurder. |
| 5.5.2 | De Verhuurder brengt de Huurder voorafgaandelijk en schriftelijk op de hoogte van elke verandering van het bankrekeningnummer, naam, adres en nieuw bankrekeningnummer in geval van verkoop van de Oppervalkte, etc. en zal de Huurder alle noodzakelijke documenten betreffende deze veranderingen laten toekomen. |
| 5.5.3 | Ingeval van overdracht aan een derde van de reële rechten betrekkelijk de Oppervlakte (schenking, verkoop, etc.), verbindt de Verhuurder zich ertoe de aankoper op de hoogte te brengen van het bestaan van onderhavig contract en maakt zich sterk dat de verkrijger in plaats van de de Verhuurder tot het huurcontract zal toetreden.De verkrijger zal eveneens gehouden zijn tot het geheel van betrekkelijk de met onderhavig contract voorziene verhuurdersverplichtingen, en hij zal slechts in de gevallen en onder de in artikel 2 van onderhavig contract voorziene voorwaarden een einde kunnen stellen aan onderhavig contract. |

#### Artikel 6 – Toegang tot de Installaties en de Oppervlakte

|  |  |
| --- | --- |
| 6.6.1 | De Verhuurder verzekert aan de Huurder, aan zijn personeel of door deze gemachtigde personen toegang tijdens de kantooruren tot de Installaties en delen van het gebouw noodzakelijk om de Oppervlakte te kunnen bereiken en over te gaan tot de plaatsing, het onderhoud, de metersopvolging, de herstelling, de wijziging en de ontmanteling van de Installaties. |
| 6.6.2 | Te dien einde zal de Verhuurder aan de Huurder de sleutel van de toegangsdeur van het gebouw in tweevoud ter beschikking stellen en in voorkomend geval de badges en noodzakelijke codes voor de toegang tot de Oppervlakte. Indien de Huurder huurder is van andere ruimten in het gebouw, is dit niet van toepassing zolang hij deze titel behoudt. |

#### Artikel 7 – Werken betrekkelijk het gebouw en/of de Oppervlakte

|  |  |
| --- | --- |
|  7.1 | Behoudens overmacht of dwingende spoed, brengt de Verhuurder de Huurder voorafgaandelijk op de hoogte van zijn intentie om in het gebouw of op de Oppervlakte werken uit te voeren die een impact hebben op de Installatie of de exploitatie van de Installatie en zulks door middel van een vooropzeg van drie maanden. De Verhuurder overlegt met de Huurder betreffende de te nemen maatregelen opdat de werken geen schade zouden toebrengen aan de Installaties of de exploitatie ervan of om voormelde schade in de mate van het mogelijke te beperken.  |
|  7.2 | De Huurder ondergaat de werken zonder vergoeding, ongeacht hun duur. |
|  7.3 | De Huurder verleent toegang tot de Oppervlakte aan de Verhuurder of zijn aangestelden en aan de vakmannen en dit, zonder enige vergoeding, teneinde over te gaan tot de noodzakelijke herstellingen en/of alle andere noodzakelijke werken. |
|  7.4 | Onder voorbehoud van de naleving van de in art. 7.1. van onderhavig contract vermelde voorwaarden, verbindt de Huurder zich ertoe om de Installatie tijdelijk te verplaatsen indien dit absoluut noodzakelijk is voor de realisatie van de door de Verhuurder uit te voeren werken. De door deze verplaatsing teweeggebrachte kosten blijven integraal ten laste van de Huurder, behalve ingeval van niet-naleving van één van de voorwaarden vermeld in artikel 7.1 of ingeval de werken als niet dringend of niet nodig worden beschouwd voor het goede beheer van het gebouw.In dat geval vallen de kosten integraal ten laste van de Verhuurder. |

#### Artikel 8 – Aansprakelijkheid

|  |  |
| --- | --- |
|  | De Huurder is aansprakelijk zowel ten overstaan van derden als ten overstaan van de Verhuurder, voor alle schade die door de plaatsing, de aanwezigheid of werking van de Installaties zal worden toegebracht.  |

#### Artikel 9 – Verzekeringen

|  |  |
| --- | --- |
| 8.9.1 | Teneinde haar aansprakelijkheid te dekken, zal de Huurder een specifiek verzekeringscontract afsluiten bij een verzekeringsinstelling van eerste rang met haar maatschappelijke zetel in België.  |
| 8.9.2 | De Huurder verbindt zich ertoe om gedurende de geheel duur van de huur een verzekeringspolis te behouden ter dekking van  : * de installatie (verzekering inhoud);
* haar huurdersaansprakelijkheid voor elk schadegeval (meer bepaald : brand en gelijkgestelde risico’s, elektriciteitsschade, water- en minerale olieschade, natuurrampen, storm, hagel, de druk van sneeuw of ijs, glasbreuk, evenals de burgerlijke aansprakelijkheid gebouw) en de rechtstreekse en onrechtstreekse gevolgen die er uit hoofde van de Verhuurder zouden kunnen uit voortvloeien;
* het verhaal van derden (waarin begrepen het verhaal van de buren).
 |
|  9.3 | De Verhuurder verbindt er zich tegelijk toe om gedurende de volledige duur van de huur een aangepaste verzekeringspolis te behouden ter dekking van het gebouw en de Oppervlakte voor alle risico’s die niet onder de aansprakelijkheid van de Huurder zouden vallen.De Verhuurder verbindt er zich toe om zijn verzekeraar te melden dat de Oppervlakte voor de Bestemming voorwerp uitmaakt van een huurcontract. |
| 8.9.4 | De Huurder verbindt er zich toe om binnen de 30 dagen vanaf de aanvang van de huur aan de Verhuurder het verzekeringsattest te verstrekken dat aantoont dat de in dit artikel voorziene verzekering werd onderschreven evenals een kopie van de bijzondere en algemene voorwaarden van de polis.Het attest waarvan in dit artikel sprake zal uitdrukkelijk vermelden dat de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt om de Verhuurder te verwittigen van elke verbreking, vermindering, schorsing, annulering of oorzaak van nietigheid van het verzekeringscontract alvorens de weigeringsgronden of beperking van waarborg hun effect zullen hebben. |
|  9.5 | In de hypothese waarin de verzekering waarvan sprake in de punten 9.1. en 9.2. van dit artikel niet geldig en volledig gevolgen zal kunnen hebben of in de hypothese waarin de Huurder om welke reden ook, voormelde verzekering niet zou hebben onderschreven, behoudt de Verhuurder zich het recht voor om uit eigen beweging en zonder voorafgaandelijk de Huurder op de hoogte te brengen, een aangepaste verzekeringspolis te onderschrijven voor rekening en op kosten van de Huurder en houdt zich het recht voor schadevergoeding ter herstelling van de schade die hij om reden van afwezigheid van verzekering ondervindt, te vorderen. |

#### Article 10 – Elektrische aansluitingen

|  |  |
| --- | --- |
| 10.1 10.2 10.3  | De door de Installaties verbruikte elektrische energie wordt geleid via onderscheiden kabels geïnstalleerd door en op kosten van de Huurder.De Installaties zullen aan de teller(s) van de Huurder worden aangesloten.In voorkomend geval zal een afgescheiden teller worden geïnstalleerd op kosten van de Huurder teneinde de Installatie rechtstreeks en gescheiden aan te sluiten op haar privatieve elektrische installatie. |
| Ter informatie*Deze hypothese beoogt het geval waar een mede-eigenaar slechts over een teller beschikt voor het geheel van de gemene en privatieve delen van de onderscheiden mede-eigenaars.**In dit geval installeert de Huurder een privatieve teller voor zijn privatief deel van het gebouw en sluit er de installatie op aan.*Verwijder de kader na lezing |

#### Artikel 11 – Overdracht en onderhuur

|  |  |
| --- | --- |
|  | De Huurder zal onderhavig contract met betrekking tot de Oppervlakte niet geheel of gedeeltelijk kunnen overdragen noch onderverhuren dan met het schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de Verhuurder die steeds dergelijk akkoord zal kunnen weigeren zonder deze weigering te moeten rechtvaardigen en zonder dat de Huurder welkdanige eis tot schadevergoeding uit hoofde van deze weigering zal kunnen laten gelden. |

#### Artikel 12 – Bevoegdheid

|  |  |
| --- | --- |
|  | De Verhuurder garandeert dat hij volledige macht, recht en bevoegdheid heeft om onderhavig contract te sluiten en dat hij voor de Oppervlakte de adequate en toereikende reële rechten heeft (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht…).De Verhuurder waarborgt dat in de hypothese waarin hij onderhavig contract zou sluiten in naam en voor rekening van een mede-eigenaar, hij overeenkomstig de verschillende bepalingen die deze mede-eigendom regelen handelt. |

#### Artikel 13 – Onteigening

|  |  |
| --- | --- |
|  | Ingeval van onteigening van het pand waarop de Oppervlakte bij maatregel van algemeen belang, zal onderhavig contract eindigen op de datum waarop de onteigenende overheid daadwerkelijk bezit neemt van de Oppervlakte. De Partijen komen overeen om in dit geval afstand te doen van eventuele vorderingen die zij wederzijds zouden kunnen instellen. Zij zullen gezamenlijk hun rechten ten opzichte van de onteigenende overheid laten gelden. |

#### Artikel 14 – Registratie

|  |  |
| --- | --- |
|  | De Huurder zal onderhavig contract tijdig laten registreren. De registratierechten en alle andere eraan verbonden kosten zijn ten laste van de Huurder. De Huurder zal de Verhuurder bewijs bijbrengen van deze registratie. |
| Ter informatieDe registratie van het contract is niet verplicht, maar wel sterk aanbevolen.De registratiekost zal enkel de basisregistratiekosten inhouden, dus 50 EUR (2018). Verwijder de kader na lezing |

#### Artikel 15 – Bindende kracht

|  |  |
| --- | --- |
|  | Onderhavig contract verbindt de Partijen evenals hun rechtsopvolgers, vertegenwoordigers, personeel en mandatarissen. |

#### Artikel 16 – Slotbepalingen

|  |  |
| --- | --- |
| 16.1 | Alle aanpassingen en alle amendementen aan onderhavig contract dienen schriftelijk te worden uitgevoerd en uitdrukkelijk door de twee Partijen te worden aanvaard. |
| 16.2 | Indien een van de clausules van onderhavig contract geheel of gedeeltelijk nietig zou worden verklaard, zullen alle andere bepalingen niettemin van toepassing blijven. |

Gedaan te \_\_\_\_\_\_ in vier exemplaren waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen en waarvan twee exemplaren bedoeld zijn voor de registratie.

**De VERHUURDER**  **De HUURDER**

Bijlage 1 – Plan van de Oppervlakte voorwerp van de huur

|  |
| --- |
| Ter informatie*Geografische localisatie van het installatieproject op het dak.*Verwijder de kader na lezing |

Bijlage 2 – Ontwerp van installatie van het fotovoltaïsch zonnesysteem

|  |
| --- |
| Ter informatie*Beschrijving van de installaties op basis van het bestek, localisatie van de installatie-elementen (panelen, omzetters en aanduiding van de kabelaanleg).*Verwijder de kader na lezing |

Bijlage 3 – Valorisatie van de Installatie

Forfaitaire valorisatie van \_\_ €.

[OF]

|  |
| --- |
| Ter informatieOp het einde van dit contract moet de huurder de installatie demonteren en het oppervlak in de oorspronkelijke staat herstellen, rekening houdend met de slijtage als gevolg van normaal gebruik van het dak of dient hij/zij een vaste waarde toe te wijzen, zoals hierboven vermeld.*Alternatieve valorisatiemodaliteiten.*Verwijder de kader na lezing |

Degressieve valorisatie:

|  |  |
| --- | --- |
| Jaren | Waarde |
| 1 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde\_\_ €. |
| 2 | Bijvoorbeeld :startinvesteringswaarde x 0,9\_\_ €.\_\_ |
| 3 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,8\_\_ €.\_\_ |
| 4 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,7\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 5 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,6\_\_ €.\_\_ \_\_. |
| 6 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,5\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 7 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,4\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 8 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,3\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 9 | \_ Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,2\_\_ €.\_\_ \_ |
| 10 | Bijvoorbeeld : startinvesteringswaarde x 0,1\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 11 | Bijvoorbeeld : symbolische waarde\_\_ €.\_\_ \_\_ |
| 12 | \_\_ €. |
| 13 | \_\_ €. |
| 14 | \_\_ €. |
| 15 | \_\_ €. |
| 16 | \_\_ €. |
| 17 | \_\_ €. |
| 18 | \_\_ €. |
| 19 | \_\_ €. |
| 20 | \_\_ €. |
| 21 | \_\_ €. |
| 22 | \_\_ €. |
| 23 | \_\_ €. |
| 24 | \_\_ €. |
| 25 | \_\_ €. |