

CAHIER DES CHARGES

OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE SUR DES PARCELLES DE LA COMMUNE DE TELLIN POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'ÉOLIENNES

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Pouvoir adjudicateur



Commune de Tellin

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... | 3 |
| I.1 DESCRIPTION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS..... | 3 |
| I.2 IDENTITÉ DE L'AUTORITÉ..... | 3 |
| I.3 PROCÉDURE DE PASSATION..... | 3 |
| I.4 MOTIFS D'EXCLUSION ET SÉLECTION QUALITATIVE..... | 4 |
| I.5 RECOURS À LA CAPACITÉ DE TIERS..... | 7 |
| I.6 QUESTIONS - RÉPONSES..... | 7 |
| I.7 FORME ET CONTENU DES OFFRES..... | 7 |
| I.8 DÉPÔT DES OFFRES..... | 8 |
| I.9 OUVERTURE DES OFFRES..... | 8 |
| I.10 DÉLAI DE VALIDITÉ..... | 8 |
| I.11 CRITÈRES D'ATTRIBUTION..... | 8 |
| I.12 CHOIX DE L'OFFRE..... | 10 |
| II. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES..... | 11 |
| II.1 FONCTIONNAIRE DIRIGEANT..... | 11 |
| II.2 CONTRAT D'OPTION | 11 |
| II.3 ASSURANCES..... | 11 |
| II.4 INDEXATION DES PRIX..... | 11 |
| II.5 CLAUSE DE RÉEXAMEN EN CAS D'AUGMENTATION OU DIMINUTION DES SUBSIDES PUBLICS | 12 |
| II.6 DURÉE DU CONTRAT D'OPTION | 12 |
| II.7 DURÉE DU CONTRAT DE SUPERFICIE | 12 |
| II.8 AMENDES DE RETARD..... | 13 |
| II.9 PAIEMENTS..... | 13 |
| III. DESCRIPTION DES EXIGENCES TECHNIQUES..... | 14 |
| III.1 PARCELLES COMMUNALES FAISANT L'OBJET DU DROIT DE SUPERFICIE..... | 14 |
| III.2 CONCLUSION DU DROIT D'OPTION | 14 |
| III.3 DESTINATION DU DROIT DE SUPERFICIE ET EXPLOITATION..... | 14 |
| III.4 NOMBRE MINIMAL ET MAXIMAL D'ÉOLIENNES..... | 15 |
| III.5 EMPRISES TEMPORAIRES ET PERMANENTES HORS SUPERFICIE..... | 15 |
| III.6 ÉTAT DES LIEUX..... | 15 |
| III.7 TAXES ET IMPÔTS..... | 15 |
| III.8 INTÉRÊTS..... | 16 |
| III.9 CESSIION DU DROIT DE SUPERFICIE ET HYPOTHÈQUE..... | 16 |
| III.10 RÉSOLUTION DU CONTRAT D'OPTION OU DE SUPERFICIE..... | 16 |
| III.11 FIN DU DROIT DE SUPERFICIE..... | 16 |
| III.12 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS..... | 17 |
| ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE..... | 18 |
| ANNEXE B: INVENTAIRE DES PARCELLES COMMUNALES..... | 20 |
| ANNEXE C: MODELE DE CONTRAT D'OPTION ET DE CONTRAT DE SUPERFICIE..... | 22 |

I. Dispositions administratives

Cette première partie du cahier des charges détaille les règles de procédure suivant lesquelles la Commune de TELLIN entend désigner l'opérateur à qui elle va octroyer **un droit d'option et puis un droit** de superficie sur ses terrains communaux.

I.1 Description de l'appel à manifestation d'intérêts

La commune de TELLIN soutient le développement de projets d'énergie éolienne sur son territoire.

La zone située au sud de la commune de TELLIN à gauche de l'autoroute dans le sens Bruxelles-Luxembourg semble propice au développement d'un projet d'installation d'éoliennes, compte tenu de sa situation excentrée par rapport aux villages, sur une hauteur favorable au niveau des vents, le long d'une autoroute et avec une densité de population très faible.

TELLIN est propriétaire de diverses parcelles cadastrales dans cette zone, lesquelles sont mieux identifiées à l'article III.1 des présentes. TELLIN souhaite octroyer **un droit d'option pendant 5 ans (reconductible 5 fois un an) et puis** un droit de superficie à un opérateur sur ces parcelles, afin de lui permettre d'installer et exploiter des éoliennes, pendant une durée de **35 années (résiliable à partir de la 30^e année du droit de superficie)**.

Le droit d'option et le droit de superficie sont conclus aux conditions reprises dans le projet **de contrat d'option et contrat de superficie** repris en annexe 2.

I.2 Identité de l'autorité

Commune de TELLIN
Rue de la Libération, 45
6927 Tellin

Autorité compétente : Conseil communal de TELLIN

Personne de contact : Madame Annick LAMOTTE, Directrice générale (annick.lamotte@tellin.be)

I.3 Procédure de passation

Le présent appel à manifestation d'intérêts n'est pas une procédure de marché public ou de concession de travaux/services.

Il s'agit d'une procédure informelle d'octroi de droits réels démembreés, sur des terrains nus appartenant à la Commune. Cette procédure est exclusivement régie par les principes généraux, notamment ceux d'égalité, non-discrimination et de transparence.

L'attributaire sera désigné pour autant (i) qu'il démontre ne pas se trouver dans les cas d'exclusion, (ii) qu'il démontre répondre aux critères de sélection qualitative et (iii) que son offre est la plus avantageuse sur base des critères d'attribution, tels que détaillés ci-après.

Les offres qui sont déposées dans le cadre de la procédure peuvent être négociées par la Commune de TELLIN, autant de fois que la Commune l'estime nécessaire, mais sans qu'il ne s'agisse d'une obligation dans son chef.

La Commune de TELLIN peut, autant de fois que nécessaire et à tout moment jusqu'au dépôt des offres finales, modifier toutes les dispositions du présent cahier des charges et de ses annexes (en ce compris toutes les clauses **du contrat d'option et du contrat** de superficie). Dans ce cas, la Commune offre aux candidats la possibilité de déposer une nouvelle offre améliorée, tenant compte de ces modifications.

I.4 Motifs d'exclusion et sélection qualitative

Les candidats au présent appel à manifestation d'intérêt seront exclus s'ils se trouvent dans un des cas d'exclusion fixés ci-dessous et ils ne seront pas sélectionnés s'ils ne répondent pas aux critères de sélection fixés ci-dessous également.

Situation juridique du candidat (motifs d'exclusion)

§ 1. Par le seul fait de participer à l'appel à manifestation d'intérêt, le candidat atteste qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion repris aux §§ 2 à 5.

La Commune procédera elle-même au contrôle de l'absence de dettes sociales et fiscales au moyen de TELEMARC pour les candidats belges. Les candidats étrangers joignent à leur offre les attestations ad hoc des autorités de leur pays.

Le candidat joint à son offre un extrait du casier judiciaire démontrant qu'il ne se trouve pas dans un motif d'exclusion.

§2. La Commune exclut, à quelque stade de la procédure que ce soit, un candidat de la participation à la procédure de passation, lorsqu'il a établi ou qu'il est informé de quelque autre manière que ce candidat a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions suivantes :

- 1° participation à une organisation criminelle;
- 2° corruption;
- 3° fraude;
- 4° infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction;
- 5° blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme;
- 6° travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains.
- 7° occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Par dérogation à l'alinéa précédent, la commune exclut le candidat qui a occupé des ressortissants de pays tiers en séjour illégal, même en l'absence d'une condamnation coulée en force de chose jugée et ce, dès l'instant où cette infraction a été constatée par une décision administrative ou judiciaire, en ce compris par une notification écrite en exécution de l'article 49/2 du Code pénal social.

§ 3. Les exclusions mentionnées au paragraphe 2, alinéa 2, 1° à 6°, de la participation au présent appel à manifestation d'intérêt s'appliquent uniquement pour une période de cinq ans à compter de la date du jugement.

L'exclusion mentionnée au paragraphe 2, alinéa 2, 7°, de la participation au présent appel à manifestation d'intérêt, s'applique uniquement pour une période de cinq ans à partir de la fin de l'infraction.

§ 4. Sous réserve des cas mentionnés à l'alinéa 3 du présent §, la commune exclut, à quelque stade de la procédure, la participation d'un candidat qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement d'impôts et taxes ou de cotisations de sécurité sociale sauf :

1° lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3.000€

2° lorsque le candidat peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes fiscales ou sociales, diminué de 3.000€.

Lorsqu'elle constate que les dettes fiscales et sociales dépassent le montant mentionné à l'alinéa 1er, 1°, la commune demande au candidat ou au candidat s'il se trouve dans la situation mentionnée à l'alinéa 1er, 2°.

La Commune donne cependant l'opportunité à tout candidat de se mettre en règle avec ces obligations sociales et fiscales dans le courant de la procédure et ce après avoir constaté une première fois que le candidat ne satisfaisait pas aux exigences. A partir de cette constatation, la commune laisse au candidat un délai de cinq jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Le recours à cette régularisation n'est possible qu'à une seule reprise. Ce délai commence à courir le jour qui suit la notification.

Le présent article ne s'applique plus lorsque le candidat a rempli ses obligations en payant ou en concluant un accord contraignant en vue de payer les impôts et taxes ou cotisations de sécurité sociale dues, y compris, le cas échéant, tout intérêt échü ou les éventuelles amendes pour autant que ce paiement ou la conclusion de cet accord contraignant se soit déroulé avant l'expiration du délai d'introduction des offres.

§ 5. La Commune exclut, à quelque stade de la procédure, de la participation à l'appel à manifestation d'intérêt, un candidat dans les cas suivants :

1° lorsque la commune peut démontrer, par tout moyen approprié, que le candidat a gravement manqué à des obligations essentielles, applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail ;

2° lorsque le candidat est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;

3° lorsque la Commune peut démontrer par tout moyen approprié que le candidat a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité;

4° lorsque la Commune dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le candidat a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser les conditions normales de la concurrence;

5° lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts par d'autres mesures moins intrusives. La notion de conflit d'intérêts vise au moins toute situation dans laquelle lors de la passation ou de l'exécution de la présente procédure, tout fonctionnaire concerné, tout officier public ou toute autre personne liée à la Commune ainsi que toute personne susceptible d'influencer la passation ou l'issue de celle-ci, a directement ou indirectement un intérêt financier, économique ou un autre intérêt personnel qui pourrait être perçu comme compromettant leur impartialité ou leur indépendance dans le cadre de la passation ou de l'exécution;

6° lorsque des défaillances importantes ou persistantes du candidat ont été constatées lors de l'exécution d'une obligation essentielle qui lui incombait dans le cadre d'un contrat public antérieur, lorsque ces défaillances ont donné lieu à des mesures d'office, des dommages et intérêts ou à une autre sanction comparable ;

7° lorsque le candidat s'est rendu gravement coupable de fausse déclaration en fournissant les renseignements exigés pour la vérification de l'absence de motifs d'exclusion ou la satisfaction des critères de sélection, a caché ces informations ou n'est pas en mesure de présenter les documents justificatifs requis ;

8° lorsque le candidat a entrepris d'influer indûment sur le processus décisionnel de la Commune ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de lui donner un avantage indu lors de la procédure, ou a fourni par négligence des informations trompeuses susceptibles d'avoir une influence déterminante sur les décisions d'exclusion, de sélection ou d'attribution.

Les exclusions à la participation au présent appel à manifestation d'intérêt mentionnées à l'alinéa 1er s'appliquent uniquement pour une période de trois ans à compter de la date de l'évènement concerné ou en cas d'infraction continue, à partir de la fin de l'infraction.

Capacité économique et financière du candidat (critères de sélection)

La capacité financière et économique du candidat est démontrée si ce dernier a réalisé un chiffre d'affaires global égal ou supérieur à 4.000.000 EUR (HTVA) durant chacun des exercices sociaux 2018, 2019, 2020. Le candidat joint pour ce faire à son offre, la copie de ses comptes annuels (le cas échéant, internes) démontrant que ce chiffre d'affaires global est atteint.

Capacité technique et professionnelle du candidat (critères de sélection)

La capacité technique du candidat est démontrée par une liste comportant au moins :

- deux projets de construction de parc éoliens (incluant chacun 4 éoliennes minimum), dont au moins un projet est situé sur le territoire **européen**, lesquels ont été réalisés durant les 10 dernières années ;
- et deux projets d'exploitation de parc éoliens (incluant chacun 4 éoliennes minimum), dont au moins un projet est situé sur le territoire **européen**, dont l'exploitation a débuté durant les 10 dernières années.

Les projets de construction et exploitation peuvent être similaires ou distincts. Par conséquent, les références relatives à des constructions et les références relatives à des exploitations peuvent concerner les mêmes projets ou des projets différents.

Pour les projets de construction, ceux-ci ne sont pris en compte que si le candidat démontre avoir obtenu le permis unique et avoir débuté les travaux.

La liste indiquera l'objet des projets, le nombre d'éoliennes construites et/ou exploitées, la date de délivrance du permis unique et/ou de début d'exploitation des éoliennes, la durée d'exploitation (passée et future) et le destinataire public ou privé. Ces informations sont attestées sur l'honneur par le candidat, par la simple signature de son offre.

I.5 Recours à la capacité de tiers

Le candidat peut faire valoir les capacités d'autres entités pour démontrer qu'il remplit les critères de sélection qualitative. Dans ce cas, il joint à son offre une attestation d'engagement, dûment signée par le représentant légal de ces entités, desquels ressort leur engagement à mettre les moyens nécessaires à la disposition du candidat.

Si un opérateur économique recourt aux capacités d'autres entités pour sa sélection qualitative en ce qui concerne la capacité technique et professionnelle, le candidat est tenu de travailler avec ces entités, lors de l'exécution de l'appel à manifestation d'intérêts.

Ces entités ne peuvent se trouver dans un des cas d'exclusion visés supra. Ils déposent également un extrait de casier judiciaire.

I.6 Questions - réponses

Les candidats peuvent transmettre, au plus tard jusqu'au 10^e jour **précédant** la date de dépôt des offres, toutes les questions nécessaires à la Commune. Les questions sont adressées à Madame Annick LAMOTTE, Directrice générale, par email à annick.lamotte@tellin.be.

La Commune transmettra les réponses à ces questions à tous les candidats, de manière anonymisées.

I.7 Forme et contenu des offres

Le candidat établit son offre en français. Si le candidat établit son offre sur d'autres documents que le formulaire prévu en annexe du présent cahier des charges, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

Tous les documents établis ou complétés par le candidat ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Il fait, le cas échéant, référence au numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné, en mentionnant la/les page(s) et/ou le passage concernés.

L'obligation de signature s'applique à chaque participant lorsque l'offre est déposée par un groupement d'opérateurs économiques. Ces participants sont solidairement responsables. Néanmoins, la responsabilité solidaire ne s'applique pas à un architecte qui constituerait un groupement au sein duquel il y a un entrepreneur. Par ailleurs, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il ne tombe pas dans les motifs d'exclusion et déposent un extrait de casier judiciaire..

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles de l'appel à manifestation d'intérêts, telles que les prix, les délais, les conditions techniques, doivent également être signées par le candidat ou son mandataire.

La Commune peut faire régulariser une offre non-correctement signée ou établie. Dans ce cas, un délai de 7 jours est octroyé au candidat pour procéder à cette régularisation.

Les prix doivent toujours être exprimés en euro.

I.8 Dépôt des offres

L'offre, établie sur papier, est glissée sous pli définitivement scellé mentionnant « *Appel à manifestation d'intérêts relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur des parcelles de la commune de TELLIN pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes* ».

L'offre est exclusivement rédigée en français.

Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur contre accusé de réception.

En cas d'envoi par service postal, ce pli définitivement scellé est glissé dans une seconde enveloppe fermée portant clairement la mention « offre parc éolien ». L'ensemble est envoyé par recommandé à l'adresse "Administration Communale, 45 rue de la Libération 6927 TELLIN Belgique".

Le porteur remet l'offre à Mme LAMOTTE Annick ou son délégué.

L'offre doit parvenir à la commune pour le vendredi 29 avril 2022 à 12 heures au plus tard. Dès cet instant, le candidat ne peut plus se prévaloir des vices de forme dont est entachée son offre, ni des erreurs ou omissions qu'elle comporte.

Les modifications à l'offre déjà envoyée ou remise ainsi que son retrait, nécessitent une déclaration écrite, signée par le candidat.

L'objet et la portée des modifications doivent être indiqués avec précision.

Le retrait doit être pur et simple. Les règles précitées sont applicables aux modifications et aux retraits.

Par l'introduction d'une offre, les candidats acceptent sans condition le contenu du cahier des charges et des autres documents relatifs au marché, ainsi que le respect de la procédure de passation telle que décrite dans le cahier des charges et acceptent d'être liés par ces dispositions.

I.9 Ouverture des offres

Il n'y a pas d'ouverture des offres en séance publique.

I.10 Délai de validité

Le candidat reste lié par son offre pendant un délai de 180 jours de calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

I.11 Critères d'attribution

Les critères suivants sont d'application lors de l'attribution de cet appel à manifestation d'intérêts

| N° | Description | Pondération |
|----|---|-------------|
| 1 | Montant de la redevance forfaitaire unique pour les 5 premières années du contrat d'option | 10 |

| | | |
|---|---|----|
| | <p>Les candidats proposent le montant de la redevance forfaitaire unique qu'ils paieront pour les 5 premières années du contrat d'option. Ce montant sera payé, dans sa totalité, à la date de conclusion du contrat d'option avec l'attributaire.</p> <p>Il s'agit d'un montant forfaitaire unique, payé en contrepartie du droit d'option portant sur les 5 premières années. La superficie couverte par cette redevance est de maximum 500m2 par éolienne.</p> <p>Le montant est exprimé hors taxes, notamment communales ou régionales.</p> <p>Le candidat qui offre le montant forfaitaire unique le plus haut obtient le maximum des points.</p> <p>Les autres candidats recevront des points en proportion du montant qu'ils ont proposé, sur base de la règle de trois suivante :</p> <p><i>Points offre = (montant de l'offre / montant de l'offre la plus haute) * 10 points</i></p> | |
| 2 | Montant annuel de la redevance par éolienne pendant le contrat de superficie | 70 |
| | <p>Les candidats proposent le montant de la redevance annuelle qu'ils paieront pour chaque éolienne dont l'installation a été autorisée, à partir du 5^e anniversaire de la conclusion du contrat de superficie, et ensuite à chaque anniversaire suivant jusqu'à son terme.</p> <p>Cette redevance couvre la mise à disposition de la zone de fondation de l'éolienne et son pourtour direct.</p> <p>L'aire de montage n'est pas incluse dans ce prix et est couverte par l'indemnité visée au critère d'attribution n°3. Il en est de même pour les chemins d'accès permanents.</p> <p>Les montants sont exprimés hors taxes, notamment communales ou régionales.</p> <p>Le candidat qui offre le montant annuel le plus haut obtient le maximum des points.</p> <p>Les autres candidats recevront des points en proportion du montant annuel qu'ils ont proposé, sur base de la règle de trois suivante :</p> <p><i>Points offre = (montant de l'offre / montant de l'offre la plus haute) * 70 points</i></p> | |
| 3 | Montants des indemnités pour les emprises hors du droit de superficie | 10 |
| | <p>Les candidats proposent deux montants qu'ils paieront à titre d'indemnités annuelles pour les emprises (sous-sol et hors sol) qu'ils utiliseront en dehors des surfaces données en superficie, soit à titre temporaire pour la réalisation des travaux de construction, d'entretien et de démantèlement de leurs installations, soit à titre permanent.</p> <p>Les candidats proposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) une indemnité annuelle complémentaire par m² supplémentaire occupé ; b) une indemnité annuelle complémentaire par mètre linéaire occupé. <p>Les indemnités sont exprimées hors taxes, notamment communales ou régionales.</p> <p>Le candidat qui offre l'indemnité annuelle la plus haute (a+b) obtient le maximum des points.</p> | |

| | | |
|---|--|-----|
| | Les autres candidats recevront des points en proportion du montant annuel qu'ils ont proposé, sur base de la règle de trois suivante : Points offre = (montant total (a+b) de l'indemnité de l'offre / montant total (a+b) de l'indemnité de l'offre la plus haute) * 10 points | |
| 4 | Délai de dépôt de la demande de permis unique | 10 |
| | Le candidat précise dans son offre le délai maximal exprimé en jours calendrier, qu'il s'engage à respecter, entre la date de conclusion du contrat d'option et la date de dépôt de sa demande complète de permis unique. Tout dépassement du délai entraîne des amendes pour retard, fixées à l'article II.6. Tout candidat proposant un délai irréaliste sera écarté pour irrégularité de son offre. Le candidat qui propose le délai le plus bref obtient le maximum des points. Les autres candidats reçoivent des points en proportion du délai qu'ils ont proposé, sur base de la règle de trois suivante : Points offre = (délai de l'offre le plus court / délai de l'offre) * 10 points | |
| Pondération totale des critères d'attribution : | | 100 |

I.12 Choix de l'offre

La Commune de TELLIN choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, déterminée en se fondant sur le meilleur rapport prix / délai.

Par la présentation de son offre, le candidat accepte toutes les clauses du Cahier des Charges et renonce à toutes les autres conditions. Si la Commune de TELLIN constate, lors de l'analyse des offres, que le candidat a ajouté des conditions qui rendent l'offre imprécise ou si le candidat émet des réserves quant aux conditions du Cahier des Charges, la Commune de TELLIN se réserve le droit de considérer l'offre comme substantiellement irrégulière. La Commune peut toutefois aussi autoriser le candidat à régulariser son offre, avant négociations, et ce même si l'irrégularité est considérée comme substantielle.

La notification de la décision d'attribution du contrat de superficie au candidat retenu et aux candidats non-retenus n'emporte pas la conclusion du contrat d'option. La conclusion du contrat d'option n'aura lieu qu'au moment de la signature de ce contrat par la Commune de TELLIN et le candidat retenu.

La Commune de TELLIN peut, à tout moment de la procédure et tant que la signature du contrat n'a pas eu lieu, renoncer à attribuer la procédure ou à conclure le contrat.

II. Dispositions contractuelles

Cette deuxième partie est relative à l'exécution **du contrat d'option et** du contrat de superficie, une fois **l'attributaire** désigné.

II.1 Fonctionnaire dirigeant

Le fonctionnaire dirigeant est le Collège communal.

L'exécution des services se déroule sous le contrôle du fonctionnaire dirigeant représenté par :

Nom : Madame Annick LAMOTTE
Fonction : Directrice générale
Adresse : Rue de la Libération, 45 à 6927 Tellin
E-mail : annick.lamotte@tellin.be

Le fonctionnaire dirigeant est habilité à donner toutes les directives devant permettre la bonne exécution du contrat de superficie

II.2 Contrat **d'option**

Sans préjudice de son droit de renoncer à conclure le contrat, la Commune octroie un droit **d'option** au candidat ayant déposé l'offre la plus avantageuse, suivant les conditions fixées dans le modèle repris en **annexe C**.

Le droit d'option est conclu pour une durée de 5 ans, reconductible 5 fois un an suivant les conditions décrites à l'article II.6, en vue de permettre à l'attributaire de réaliser toutes les études et démarches nécessaires à l'obtention du permis unique et des autorisations pour l'installation exclusive d'éoliennes.

II.3 Assurances

Le superficiaire contracte les assurances couvrant sa responsabilité en matière d'accidents de travail et sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers pendant toute la durée d'exécution du contrat de superficie.

Au plus tard 30 jours avant la conclusion du contrat de superficie, le superficiaire justifie qu'il a souscrit ces contrats d'assurances, au moyen d'une attestation établissant l'étendue de la responsabilité garantie requise par les documents de l'appel à manifestation d'intérêts.

Les montants couverts par sinistre par la RC, atteindront au moins 5.000.000€ pour les dommages corporels et 1.000.000€ pour les dommages matériels et immatériels. Le superficiaire souscrira également (ou fera souscrire par son entrepreneur) une assurance tous risques chantier couvrant ces mêmes montants.

A tous moments durant l'exécution du contrat de superficie, le superficiaire produit cette attestation, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande de la Commune de TELLIN.

II.4 Indexation des prix

Les montants des redevances et indemnités sont indexés (indice santé) pour la première fois, à la date de signature du contrat d'option et ensuite, à chaque date anniversaire de la conclusion de ce contrat.

L'indice de base est l'indice du mois de dépôt de l'offre.

Les redevances et indemnités versées au cours du contrat de superficie sont indexées (indice santé) suivant les mêmes règles.

II.5 Clause de réexamen en cas d'augmentation ou diminution des subsides publics

Chaque partie peut demander une révision des conditions du contrat de superficie, lorsque l'équilibre contractuel de celui-ci a été bouleversé en faveur de l'autre partie, en raison d'une modification des règles de subventionnement de la production de l'électricité éolienne, lorsque cette modification est entrée en vigueur après le dixième jour précédant la date ultime fixée pour la réception des offres.

La partie qui sollicite l'application de la présente clause de réexamen démontre que les subsides légalement applicables à la date de dépôt de l'offre ont soit augmenté, soit diminué.

La présente clause de réexamen ne s'applique pas aux redevances dues pendant le contrat d'option mais uniquement pendant le contrat de superficie.

II.6 Durée du contrat d'option

La durée du contrat d'option est de 5 ans.

Si au terme des 5 années du contrat d'option, l'attributaire n'a pas obtenu les autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires et purgées de tous recours, le contrat d'option est reconduit, de plein droit, pour un an et ce à deux reprises. Au terme de ces 7 ans, le contrat d'option prend fin, à moins que la Commune sollicite sa reconduction pour un an supplémentaire, et ce à trois reprises successives maximum.

Si le contrat d'option se poursuit au-delà des 5 ans, l'attributaire paiera à la Commune un montant de redevance global annuel égal à 20% du montant indexé de la redevance proposée pour les 5 premières années (en application du critère d'attribution n°1), et ce jusqu'à ce qu'un permis purgé de tous recours soit délivré.

Si un permis unique est délivré avant la fin du contrat d'option, les parties s'engagent irrévocablement à conclure le contrat de superficie devant notaire.

II.7 Durée du contrat de superficie

Le contrat de superficie a une durée de 35 ans.

Le superficiaire peut mettre un terme anticipé à partir du 30^e anniversaire du contrat de superficie, sans indemnité :

- soit, s'il démontre que la vie économique des éoliennes est épuisée et que l'évolution technologique ne permet pas de la prolonger à des conditions économiquement raisonnables ;
- soit, en cas d'atteinte du terme du permis ou encore de révocation du permis, de non-renouvellement du permis ou en général la perte d'un ou plusieurs permis et autorisations nécessaires au projet éolien, pour autant que cette révocation, ce non-renouvellement ou cette perte n'est pas imputable au superficiaire.

Dans ce cas, le superficiaire est tenu de notifier son renon par courrier recommandé, avec un préavis de 12 mois.

II.8 Amendes de retard

Le délai proposé par l'attributaire entre la date de signature du contrat d'option et la date de dépôt de sa demande complète de permis unique, qui fait l'objet du 4^e critère d'attribution, constitue un délai partiel de rigueur.

Tout dépassement de ce délai entraîne, de plein droit et par jour calendrier de retard, une amende de retard de 1%(un pourcent) du montant forfaitaire de la redevance offerte pour les 5 (cinq) premières années, en application du critère d'attribution n°1.

Cette amende constitue l'indemnisation forfaitaire minimale de la Commune, sans préjudice pour elle de réclamer un montant supérieur si elle démontre avoir subi des dommages plus importants.

II.9 Paiements

Le paiement des redevances a lieu par anticipation, le jour de la conclusion du **contrat d'option** pour les 5 premières années et le premier jour de chaque anniversaire de la conclusion **du contrat d'option ou** de superficie pour les années ultérieures.

Le paiement des indemnités a lieu par anticipation, le premier jour de chaque mois d'occupation de terrains se situant hors de l'emprise du contrat de superficie.

Tous les paiements sont réalisés par virement sur le compte bancaire BE90 0910 0051 4432 de la Commune de TELLIN.

III. Description des exigences techniques

III.1 Parcelles communales faisant l'objet du droit de superficie

Les parcelles communales pouvant faire l'objet d'un droit de superficie sont reprises en annexe B.

Les parcelles visées supra sont occupées comme suit :

- Parcelles données en bail à ferme :
- Parcelles forestières :

Les négociations avec les locataires de parcelles agricoles communales louées ainsi qu'avec les propriétaires ou occupants de terrains adjacents (par exemple, pour un droit de survol) seront menées exclusivement par l'attributaire. L'indemnisation pour la renonciation à leurs droits sur les surfaces données en superficie et les emprises temporaires ou permanentes, incombe à l'attributaire et seront à payer par l'attributaire à ces tiers, en plus des redevances et indemnités versées à la Commune. La commune ne peut être tenue responsable de l'échec d'une négociation avec un tiers.

La Commune ne souhaite pas d'implantation d'éoliennes sur les parcelles qui sont hachurées sur la carte jointe en annexe B.

Le fait que le permis délivré impliquerait une modification de l'emprise de la superficie envisagée et une modification des parcelles sur lesquelles celle-ci sera octroyée ne met pas fin au contrat et n'influence pas l'obligation de passer le contrat de superficie devant notaire.

III.2 Conclusion du droit d'option

La conclusion du contrat d'option a lieu, sous seing privé, par la signature du modèle joint en annexe C.

La superficie est octroyée aux conditions reprises dans ce contrat.

Dès la conclusion du droit d'option, l'attributaire entreprend toutes les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations, administratives et autres, pour installer son parc éolien. Il exécute tous les tests préparatoires, les inspections et les études sur les terrains, moyennant avertissement de la Commune 48h à l'avance.

La convention de superficie inclut une condition résolutoire, suivant laquelle le contrat est résilié si, au 5^e anniversaire de sa conclusion, aucun permis unique purgé de tous recours n'a été délivré au superficiaire.

III.3 Destination du droit de superficie et exploitation

Le droit de superficie est exclusivement octroyé pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes. Le superficiaire pourra, pour réaliser ses activités, installer et exploiter sur, en-dessous et au-dessus du bien, les infrastructures suivantes : une ou plusieurs éoliennes et ses accessoires, y compris les pales de l'éolienne ou des éoliennes, des plates-formes de travail, des cabines électriques, des chemins d'accès, des câbles électriques souterrains et des mâts de mesure de vent.

La commune ne peut s'engager quant à la réalisation d'infrastructures (voiries, infrastructures souterraines,...) sur les terrains ne lui appartenant pas et ne faisant pas l'objet du droit de superficie.

Le promoteur sera, pendant toute la durée de la convention, le seul propriétaire des infrastructures qu'il aura installées sur le bien et ses accessoires (voiries, infrastructures souterraines,...).

Le superficiaire informera la commune au plus tard 60 jours avant le début de tous travaux de la date prévue pour le début des travaux.

III.4 Nombre minimal et maximal d'éoliennes

L'attributaire est tenu d'introduire une demande de permis unique incluant l'installation de minimum 4 et maximum 10 éoliennes sur les parcelles communales faisant l'objet du droit de superficie.

L'attributaire peut, sans qu'il ne s'agisse d'une obligation, prévoir l'installation d'éoliennes supplémentaires sur des parcelles voisines, appartenant à des tiers.

III.5 Emprises temporaires et permanentes hors superficie

Lorsque le superficiaire doit, soit pendant les travaux de construction des installations, soit pour l'entretien en cours d'exploitation, soit pendant les travaux de démantèlement, soit encore de manière permanente, disposer d'emprises en sous-sol ou hors sol, qui sont situées en dehors des parcelles faisant l'objet du droit de superficie, il est tenu :

- d'obtenir toutes autorisations administratives nécessaires ;
- de payer à la Commune les indemnités offertes en application du critère d'attribution n°3 ;
- d'obtenir les accords nécessaires auprès des éventuels occupants ou locataires fermiers des lieux et de les dédommager à due concurrence.

Le paiement des indemnités à la Commune n'exclut pas le paiement de dommages complémentaires qui pourraient survenir lors de la construction, de l'entretien spécial ou du démontage des éoliennes sur des surfaces extérieures au droit de superficie.

Toute emprise hors superficie (**zone de fondation et pourtour direct autour de chaque éolienne**) devra faire l'objet d'une demande préalable à la Commune, 3 mois à l'avance.

Le montant de l'indemnité due à la Commune est préalablement fixé et payable annuellement, par anticipation. Le superficiaire paie, l'indemnité supplémentaire prévue au critère d'attribution 3, a) par m² supplémentaire et/ou l'indemnité supplémentaire prévue au critère d'attribution 3, b) par mètre linéaire.

III.6 Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé dès la notification du début de travaux, amendé chaque fois que nécessaire et/ou à la demande d'une des deux parties.

Un état des lieux de sortie sera fait après chaque phase du projet (phase test, phase construction, phase d'entretien, phase de démantèlement).

Un état des lieux est également dressé pour les emprises hors zone du droit de superficie.

III.7 Taxes et impôts

Tous les coûts qui découlent **des contrats d'option et** de superficie, ainsi que les coûts liés à la passation de l'acte authentique, y compris les frais de mesurage, le droit d'écriture, les droits d'enregistrement, les frais de transcription des hypothèques et autres, sont à charge de l'attributaire.

Les impôts et taxes qui grèvent ou grèveront le bien (directement ou indirectement en lien avec les éoliennes et leur production électrique, y compris le précompte immobilier) sont, **à dater de la conclusion du contrat de superficie,** à charge du superficiaire.

III.8 Intérêts

Toute somme payée avec retard sera productive, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts au taux légal, tel que fixés en application de la loi du 2 août 2002 relatives aux retards de paiement dans les transactions commerciales.

III.9 Cession du droit de superficie et hypothèque

La commune autorise le superficiaire à constituer un mandat hypothécaire et/ou une hypothèque sur le droit de superficie et/ou les infrastructures qui y seraient installées en faveur de tous les organismes de crédit, actuels et futurs, dans le cadre du financement du projet de parc éolien concerné.

La commune s'engage, vis-à-vis des organismes de crédit concernés, à ne pas mettre fin au droit de superficie sans les informer au moins 60 jours calendrier à l'avance par courrier recommandé.

La commune autorise le superficiaire, moyennant aval de la commune sur le cessionnaire, à céder à des tiers ses droits et obligations résultant **du contrat d'option ou du contrat de superficie,** moyennant notification à la commune par courrier recommandé au moins 60 jours calendrier à l'avance. Si la commune accepte le cessionnaire, le superficiaire sera définitivement déchargé de toute obligation du chef de la convention.

III.10 Résolution **du contrat d'option ou de superficie**

La commune pourra procéder à la résolution du **contrat d'option ou de superficie, si l'attributaire** se trouve dans un motif d'exclusion, à quelque moment que ce soit de l'exécution **de ces contrats.**

Il en est de même en cas de grave non-respect de ses obligations contractuelles (non-paiement des redevances à l'échéance, modification de la destination, défaut d'assurance ...) et après mise en demeure préalable par la commune par courrier recommandé envoyé au moins 60 jours à l'avance.

Dans ces cas, les frais généralement quelconques résultant du non-respect des obligations, des manquements ou de la faillite du superficiaire seront portés à charge dudit promoteur ou de la liquidation.

III.11 Fin du droit de superficie

Au terme du droit de superficie, quelle qu'en soit la cause, le superficiaire s'engage à faire enlever les infrastructures érigées, jusqu'à une profondeur de minimum 2 mètres, et à (faire) remettre la partie

du Bien qu'il a utilisé en son état d'origine, à ses frais et dans un délai de six mois après le terme du droit de superficie sauf les chemins érigés et entretenus pour l'accès aux éoliennes que la Commune de Tellin demanderait à conserver sans indemnité.

III.12 Langue et droit applicables - tribunaux compétents

La langue de la procédure de manifestation d'appel à intérêts et de l'exécution des contrats d'option et de superficie est exclusivement le français.

Le droit belge est applicable.

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution **des contrats d'option et** de superficie est soumis exclusivement aux tribunaux compétents sur la commune de Tellin.

ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE

« OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE SUR DES PARCELLES DE LA COMMUNE DE TELLIN POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'ÉOLIENNES »

Important : ce formulaire doit être complété dans son intégralité, et signé par le candidat.

Personne morale

La société (dénomination, raison sociale) :

Nationalité :

ayant son siège à (adresse complète) :

Téléphone :

GSM :

Fax :

E-mail :

Personne de contact :

représentée par le(s) soussigné(s) :

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

OUGroupement d'opérateurs économiques (y compris la société momentanée)

Nom et prénom ou raison sociale des candidats et forme juridique :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Adresse ou siège social :

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Personne de contact :

Nom et prénom ou raison sociale des candidats et forme juridique :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Adresse ou siège social :

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Personne de contact :

Ces données doivent être complétées pour chacun des participants au groupement.

Le groupement est représenté par l'un des participants, dont le nom est :

S'ENGAGE(NT) À EXÉCUTER L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES :

aux prix unitaires suivants :

- ✓ Montant de la redevance forfaitaire pour les 5 (cinq) premières années **du contrat d'option** en chiffres : EUR (et en lettres :euros)
- ✓ Montant annuel de la redevance par éolienne pendant **le contrat de superficie** en chiffres : EUR (et en lettres :euros)
- ✓ Montant de l'indemnité annuelle complémentaire, pour tout m² supplémentaire occupé en chiffres : EUR (et en lettres :euros)
- ✓ Montant de l'indemnité annuelle complémentaire, pour tout mètre linéaire supplémentaire occupé en chiffres : EUR (et en lettres :euros)
- ✓ Nombre de jours calendriers entre la date de conclusion **du contrat d'option** et la date de l'accusé de réception de la demande complète du permis unique en chiffres :jours calendriers. (et en lettres :jours calendriers)

Informations générales

Numéro d'immatriculation à l'ONSS ou équivalent :
Numéro d'entreprise ou équivalent :

Documents à joindre à l'offre

À cette offre, sont également joints les documents datés et signés que le cahier des charges impose de fournir pour les motifs d'exclusion et critères de sélection qualitative, **à savoir :**

- **L'extrait de casier judiciaire du/des soumissionnaire(s)**
- **La copie des comptes annuels du soumissionnaire pour 2018, 2019 et 2020 ;**
- **Les pièces justificatives démontrant deux projets de construction de parcs éoliens et deux projets d'exploitation de parcs éoliens (CSC, p.6).**

Fait à

Le

Le candidat,

Signature :

Nom et prénom :

Fonction :

ANNEXE B: Inventaire des parcelles communales

Parcelles Communales disponibles pour l'implantation des éoliennes

| Numéro de parcelle | Type | Superficie | Locataire agricole | Locataire Bail de chasse |
|--------------------|----------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 4C 1082G | Patsart | 1ha54a40ca | | MICHEL Jean et Olivier |
| 4C 1082K | Patsart | 1ha60a00ca | | MICHEL Jean et Olivier |
| 4C 1082F | Bois | 33a60ca | | MICHEL Jean et Olivier |
| 4C 1082H | Bois | 30a40ca | | MICHEL Jean et Olivier |
| 4C 1057 | Bois | 4a22ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1026A | Bois | 4ha07a55ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1025 | Bois | 89a70ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1024 | Bois | 28a77ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1027/2 | Bois | 15a43ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1027 | Bois | 15a70ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 1022 | Bois | 20a95ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738S2 | Bois | 49a10ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738N2 | Bois | 2ha43a60ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738Z3 | Bois | 5ha60a10ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 739H | Bois | 3a54ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 739G | Bois | 15a18ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 739K | Bois | 1a70ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738F | Terre | 1ha12a00ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738X | Bois | 10ha18a50ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738E3 | Terre | 22a85ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738G3 | Bois | 33a60ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738B3 | Bois | 1ha55a35ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738P2 | Pâturage | 1ha72a40ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738R2 | Pâturage | 2ha02a30ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738T2 | Terre | 95a30ca | NEURET Benoit | MESTDAGH Franck |
| 4C 738V2 | Terre | 98a70ca | NEURET Benoit | MESTDAGH Franck |
| 4C 738W | Pâturage | 1ha20a00ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738V | Pâturage | 3ha06a90ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738Y | Terre | 2ha65a70ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738Z | Terre | 1ha17a70ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 738A2 | Terre | 1ha29a70ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 738D2 | Terre | 1ha10a50ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738C2 | Pâturage | 1ha08a00ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738B2 | Pâturage | 1ha10a10ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738E2 | Patsart | 5a60ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738D4 | Patsart | 5a90ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 738F4 | Terre | 1ha29a69ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738H2 | Pâturage | 55a10ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738G4 | Terre | 1ha64a70ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 738Y2 | Bois | 10ha44a15ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 737F | Bois | 3ha79a73ca | | MESTDAGH Franck |

| | | | | |
|-----------------|--------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 4C 737E | Pâture | 64a10ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 737C | Pâture | 1ha41a10ca | JACOBY Bernard | MESTDAGH Franck |
| 4C 737D | Patsart | 6a30ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 735M | Pâture | 1ha15a40ca | NEURET Benoit | MESTDAGH Franck |
| 4C 736 | Patsart | 23a26ca | NEURET Benoit | MESTDAGH Franck |
| 4C 735K | Terre | 1ha46a90ca | NEURET Benoit | MESTDAGH Franck |
| 4C 735L | Patsart | 3a40ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 735G | Terre | 1ha15a70ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 735H | Bois | 80ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 735F | Terre | 1ha17a60ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 735C | Terre | 1ha36a90ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 735E | Pâture | 6ha36a95ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 735D | Pâture | 2ha00a70ca | THITEUX Sébastien | MESTDAGH Franck |
| 4C 735B | Terre | 3ha13a72ca | | MESTDAGH Franck |
| 4C 724 | Patsart | 6a07ca | | MESTDAGH Franck |
| 4D 39K | Bois | 5ha46a70ca | | MESTDAGH Franck |
| 4D 39N | Patsart | 33a23ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1560A | Bois | 15a90ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1560D | Bois | 2ha64a70ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1560E | Bois | 26a65ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1561A | Chemin | 1a50ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1563D | Bois | 2a00ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1564P | Bois | 47a90ca | | PALMBLAD Leif |
| 1B 1564/4 | Bois | 20a00ca | | PALMBLAD Leif |
| 1B 1566N | Bois | 5ha23a85ca | | PALMBLAD Leif |
| 1B 2070F | Bois | 37a05ca | | PALMBLAD Leif |
| 1B 1353K | Bois | 19a80ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1352D | Bois | 89a00ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1353N | Bois | 1ha66a80ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1352C | Bois | 24a40ca | | MESTDAGH Franck |
| 1B 1590G | Pâture | 1ha06a53ca | NEERINCK Vincent | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1587L | Bois | 14a80ca | | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1587K | Terre | 48a20ca | | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1684E | Patsart | 14a30ca | | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1684D | Terre | 53a40ca | | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1684C | Terre | 1ha31a50ca | | HALLEZ Stanislas |
| 1B 1403D | Terre | 3ha04a39ca | NEERINCK Vincent | HALLEZ Stanislas |

ANNEXE C: MODELE DE CONTRAT D'OPTION ET DE CONTRAT DE SUPERFICIE

CONTRAT D'OPTION

Entre d'une part,

La Commune de TELLIN, dont les bureaux sont sis Rue de la Libération, 45, 6927 Tellin, représentée par ...

Ci-après dénommée, le « **Constituant** » ou « **Propriétaire originaire** »

D'autre part,

XXX, BCE n° YYY, dont le siège est sis à ZZZ ;

Ci-après dénommée, l'« *Attributaire* »

XXX et le Propriétaire sont désignés ci-après conjointement « les Parties » et individuellement « la Partie ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La commune de TELLIN soutient le développement de projets d'énergie éolienne sur son territoire.

La zone située au sud de la commune de TELLIN à gauche de l'autoroute dans le sens Bruxelles-Luxembourg semble propice au développement d'un projet d'installation d'éoliennes. TELLIN est propriétaire de diverses parcelles cadastrales dans cette zone, lesquelles sont mieux identifiées infra.

Le 31 janvier 2022, la Commune de TELLIN a lancé un appel à manifestation d'intérêt en vue de l'octroi d'un droit de superficie sur ces parcelles pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes pendant une durée de 35 années.

L'attributaire a déposé une offre dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêts.

Par décision du ..., la Commune de TELLIN a choisi l'offre de l'attributaire comme étant la plus avantageuse, sur base des critères d'attribution fixés par l'appel à manifestation d'intérêts.

Le présent contrat, signé sous seing privé, régit les modalités d'octroi d'un droit d'option de 5 ans, reconductibles pour 5 fois un an, pendant lequel l'attributaire s'engage irrévocablement à mener toutes études et démarches nécessaires en vue d'introduire une demande de permis unique et toutes autres autorisations administratives nécessaires pour la construction de xxx éoliennes sur les parcelles faisant l'objet du droit de superficie.

Si au terme de ce droit d'option, qui peut être prolongé 5 fois un an par le Propriétaire, un permis unique purgé de tous recours est délivré, les parties s'engagent irrévocablement à signer le contrat de superficie joint en annexe aux présentes.

CET EXPOSE FAIT, IL EST CONVENU :

Article 1- Objet de la convention

Le Propriétaire concède à l'attributaire, qui accepte, une option, pour une durée de base de cinq ans à partir de la signature de la présente convention d'option portant sur les parcelles identifiées en annexe B du cahier des charges du ... 2022.

Cette option a pour objet de permettre à l'attributaire d'entreprendre toutes les études et démarches nécessaires en vue d'obtenir les autorisations administratives, dont un permis unique, nécessaires à la construction et l'exploitation de xxx éoliennes et tous leurs accessoires, sur les parcelles de la Commune. Le droit de superficie sera octroyé conformément au modèle de contrat de superficie joint en annexe.

L'attributaire s'engage à déposer la demande de permis unique, de manière complète, au plus tard dans un délai de xxx.

Tout dépassement de ce délai entraîne, de plein droit et par jour calendrier de retard, une amende de retard de 1% du montant forfaitaire de la redevance offerte pour les 5 premières années. Cette amende constitue l'indemnisation forfaitaire minimale de la Commune, sans préjudice pour elle de réclamer un montant supérieur si elle démontre avoir subi des dommages plus importants.

Article 2 Durée et levée de l'option

La durée du présent contrat est de 5 ans.

Si au terme des 5 années du contrat d'option, l'attributaire n'a pas obtenu les autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires et purgées de tous recours, le contrat d'option est reconduit, de plein droit, pour un an et ce à deux reprises. Au terme de ces 7 ans, le contrat d'option prend fin, à moins que la Commune sollicite sa reconduction pour un an supplémentaire, et ce à trois reprises successives maximum.

Si un permis unique est délivré avant la fin du contrat d'option, les parties s'engagent irrévocablement à conclure le contrat de superficie devant notaire. Cet acte sera passé dans les 3 mois qui suivront la levée de l'option, à la requête de la partie la plus diligente. Le choix du notaire qui sera chargé de la passation de l'acte se fera d'un commun accord entre le Propriétaire et l'attributaire. Les frais d'acte sont à la charge de l'attributaire.

La localisation des Parcelles, ainsi que les modalités d'exercice du droit de superficie sont déterminées dans le contrat de superficie, fondé sur le modèle joint en annexe...

Article 3 Redevances

L'option est consentie moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire unique d'un montant de EUR, pour les 5 premières années du contrat d'option. Ce montant est exprimé hors taxes, notamment communales ou régionales.

Il s'agit d'un montant forfaitaire unique, payé en contrepartie du droit d'option portant sur les 5 premières années.

Si le contrat d'option se poursuit au-delà des 5 ans, l'attributaire paiera à la Commune un montant de redevance global annuel égal à 20% du montant indexé de la redevance proposée pour les 5 premières années, et ce jusqu'à ce qu'un permis purgé de tous recours soit délivré.

Article 4 Paiement et indexation

Le paiement des redevances a lieu par anticipation, le jour de la conclusion du contrat d'option pour les 5 premières années et le premier jour de chaque anniversaire de la conclusion du contrat d'option ou de superficie pour les années ultérieures.

Le paiement des indemnités a lieu par anticipation, le premier jour de chaque mois d'occupation de terrains se situant hors de l'emprise du contrat de superficie.

Tous les paiements sont réalisés par virement sur le compte bancaire BE90 0910 0051 4432 de la Commune de TELLIN.

Les montants des redevances et indemnités sont indexés (indice santé) pour la première fois, à la date de signature du contrat d'option et ensuite, à chaque date anniversaire de la conclusion de ce contrat.

L'indice de base est l'indice du mois de dépôt de l'offre de l'attributaire.

Les Parties conviennent toutefois qu'en aucun cas l'indexation pourra avoir pour effet que la redevance indexée soit inférieure à son montant de base, fixé à l'article 3.

Article 5 Accès aux lieux

Pendant toute la durée du droit d'option, l'attributaire peut accéder aux lieux afin de procéder aux études et mesures nécessaires à l'introduction de sa demande de permis et à la préparation de son projet de construction d'un parc éolien, moyennant avertissement préalable et écrit de l'exploitant et sans toutefois pouvoir porter préjudice à l'occupation de ces lieux par le Propriétaire ou ses locataires. L'attributaire s'engage notamment à ne pas perturber la nature du sol ni les éventuelles récoltes en cours. Dans le cas contraire, l'attributaire sera tenu d'indemniser le Propriétaire (ou directement l'éventuel exploitant, s'il existe) pour les cultures dont il sera établi qu'elles auront été endommagées par son fait.

L'attributaire prend tous les contacts nécessaires avec les divers occupants des parcelles de la Commune et négocie avec ces derniers, à ses frais, les accords nécessaires pour permettre la mise en œuvre de son projet, incluant l'indemnisation des locataires pour la renonciation à leurs droits sur les surfaces données en superficie et les emprises temporaires ou permanentes.

Article 6 Charges

L'attributaire prend en charge tous les frais de conclusion du contrat d'option et tous les frais inhérents à la réalisation des études et des mesures nécessaires à l'introduction des demandes d'autorisations administratives.

Le présent contrat est signé sous seing privé et est enregistré aux frais de l'attributaire.

Article 7 Permis, autorisations

Dès la signature de la présente option, le Propriétaire autorise l'attributaire à introduire auprès des instances compétentes, toutes les demandes de permis et/ou autorisations requises pour la réalisation des études préalables, la construction, l'exploitation, la maintenance, les réparations, les modifications du Parc éolien, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et de communication téléphonique.

Le Propriétaire collaborera de bonne foi et gratuitement en vue d'obtenir ces permis et/ou autorisations, communiquera à l'attributaire toutes les informations qui pourraient s'avérer nécessaires et signera, le cas échéant, tous les documents qui seraient requis en vue d'introduire et d'obtenir ces permis et/ou autorisations.

Article 8 — Cession

La commune autorise l'attributaire, moyennant aval de la commune sur le cessionnaire, à céder à des tiers ses droits et obligations résultant du contrat d'option, moyennant notification à la commune par courrier recommandé au moins 60 jours calendrier à l'avance. Si la commune accepte le cessionnaire, l'attributaire sera définitivement déchargé de toute obligation du chef de la convention.

Article 9 – Litiges

La présente convention est soumise au droit belge.

Tout litige relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera exclusivement soumis au Tribunal de Première Instance de l'arrondissement judiciaire dans lequel se situent les Parcelles.

Article 10 – Nullité de disposition(s)

La nullité d'une disposition de la présente convention n'entraîne pas la nullité de l'ensemble de la convention.

La disposition nulle sera remplacée par une disposition valable correspondant à l'intention des parties, lesquelles négocieront de bonne foi.

Leà

Fait en autant d'exemplaire que de parties, soit [xx] exemplaires

Chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

XXX

Le Propriétaire

| Dossier | BSJ | DE | Antenne | Droit d'écriture | Annexe (O/N) | Répertoire |
|---------|-----|-----|---------|------------------|--------------|------------|
| | * | * € | * | 50 € | O/N | |

CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Annexe : *

L'AN DEUX MILLE VINGT ...,

Le *,

Devant Nous, Me ...,

A TELLIN, le

COMPARAISSENT

A. D'une part,

La Commune de TELLIN, dont les bureaux sont sis Rue de la Libération, 45, 6927 Tellin, représentée par ...

Ci-après dénommée, le « **Constituant** » ou « **Propriétaire originaire** »

B. D'autre part,

XXX, BCE n° YYY, dont le siège est sis à ZZZ ;

Ci-après dénommée, le « Superficiaire »

Ainsi que chacun ensemble, « **les Comparants**»,

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI

- Les Comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.
- Dans ce contexte, les Comparants nous ont requis d'instrumenter seul tout en s'adjoignant les conseils d'un avocat.

*
* *

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

- La commune de TELLIN soutient le développement de projets d'énergie éolienne sur son territoire.

La zone située au sud de la commune de TELLIN à gauche de l'autoroute dans le sens Bruxelles-Luxembourg semble propice au développement d'un projet d'installation d'éoliennes. TELLIN est propriétaire de diverses parcelles cadastrales dans cette zone, lesquelles sont mieux identifiées infra.

- Le ... 2022, la Commune de TELLIN a lancé un appel à manifestation d'intérêt en vue de l'octroi d'un droit de superficie sur ces parcelles pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes pendant une durée de **35** années.

Le Superficiaire a déposé une offre dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêts.

Par décision du ..., la Commune de TELLIN a choisi l'offre du Superficiaire comme étant la plus avantageuse, sur base des critères d'attribution fixés par l'appel à manifestation d'intérêts.

- Les Parties ont conclu un droit d'option en date du, en vertu duquel le superficiaire a bénéficié d'une exclusivité pour réaliser toutes études et mesures nécessaires à l'introduction d'une demande de permis unique pour l'installation d'éoliennes sur le terrain.

En date du ..., le superficiaire a obtenu la délivrance d'un permis unique purgé de tous recours, pour la construction et l'exploitation d'un parc éolien sur les parcelles de la Commune.

- Par les présentes, la Commune de TELLIN octroie au superficiaire un droit de superficie pendant 35 ans sur les parcelles mieux décrites ci-après pour réaliser la construction et l'exploitation de ce parc éolien.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

| |
|---------------------------|
| I. OBJET DE L'ACTE |
|---------------------------|

Les Comparants nous requièrent de recevoir un Acte de constitution d'un Droit de superficie temporaire, à titre onéreux, visant à l'édification d'ouvrages et de plantations

sur tout ou partie du Bien du Constituant au bénéfice du Superficiaire, aux conditions énoncées ci-après.

Le droit de superficie est exclusivement octroyé pour l'installation et l'exploitation **de xxx éoliennes, conformément au permis unique délivré.** Le superficiaire pourra, pour réaliser ses activités, installer et exploiter sur, en-dessous et au-dessus du bien, les infrastructures suivantes : une ou plusieurs éoliennes et ses accessoires, y compris les pales de l'éolienne ou des éoliennes, des plates-formes de travail, des cabines électriques, des chemins d'accès, des câbles électriques souterrains et des mâts de mesure de vent.

La commune ne peut s'engager quant à la réalisation d'infrastructures (voiries, infrastructures souterraines,...) sur les terrains ne lui appartenant pas et ne faisant pas l'objet du droit de superficie.

Le promoteur sera, pendant toute la durée de la convention, le seul propriétaire des infrastructures qu'il aura installées sur le bien et ses accessoires (voiries, infrastructures souterraines,...).

Le superficiaire informera la commune au plus tard 60 jours avant le début de tous travaux de la date prévue pour le début des travaux.

Le contrat inclut également :

- une servitude de survol et surplomb par les éoliennes et équipements annexes, des terrains du Propriétaire non inclus dans le droit de superficie ;
- une servitude de passage reliant la voie publique aux installations afférentes au Parc éolien, permettant au Superficiaire d'accéder à ses installations, dans des véhicules appropriés, et cela, entre autres, pour la mise en place, l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation de celui-ci.

Les modalités de ces servitudes seront déterminées dans un avenant à conclure entre les Parties, après délivrance du permis unique.

II. TITRE DU CONSTITUANT – ETAT DU BIEN *- PROJET

a) Titre – Bien – Origine de propriété

● Le Constituant est propriétaire à **6927 TELLIN, ... DIVISION CADASTRALE,**

D'un ensemble de terrains plus amplement décrits ci-après, constitutif d'une universalité de fait, désignée ci-après « le Bien », incluant les parcelles suivantes :

| Section(s) | N° de parcelle(s)) | Lieux dits | Surface en m ² |
|------------|--------------------|------------|---------------------------|
| | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Le droit de superficie est octroyé sur les zones mieux décrites sur le plan en annexe 1.

A la délivrance du permis unique purgé de tous recours, un plan définitif et précis des zones donné en superficie sera dressé entre les parties. Le fait que le permis délivré impliquerait une modification de l'emprise de la superficie et une modification des parcelles sur lesquelles celle-ci sera octroyée ne met pas fin au contrat. Un avenant sera conclu pour adapter la convention de superficie à l'emprise visée dans le permis unique.

ORIGINE(S) DE PROPRIÉTÉ(S)

- A l'origine et depuis plus de trente ans, le Bien prédécrit appartenait à *.
- Le(s) futur(s) titulaire(s) de droit sur le Bien devra(ont) se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra(ont) exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

b) Etat du Bien

- En l'état, le Bien est composé de parcelles agricoles et forestières, plantés. Il ne présente pas d'ouvrages construits.

III. ÉTAT DES CONTRAINTES

1. Etat d'occupation

- Le Constituant déclare que le Bien est libre de toute occupation ou bail généralement quelconque, hormis les exceptions ci-après limitativement énumérées :
 - Bail à ferme octroyé le ... à ... pour une durée de ...
 - Autre...

Le Constituant déclare que qu'aucune résiliation de bail n'est intervenue en dehors des conditions de forme requises par la loi.

Les négociations avec les locataires de parcelles agricoles communales louées seront menées exclusivement par le superficiaire. L'indemnisation pour la renonciation aux droits des locataires sur les surfaces données en superficie et les emprises temporaires ou permanentes, incombe au superficiaire et s'ajoutera à la redevance versée à la Commune. La commune ne peut être tenue responsable de l'échec d'une négociation avec un tiers.

2. Etat de charges et sûretés

- Le Constituant déclare que le Bien est quitte et libre de toutes sûretés (hypothèque, privilège ou gage), saisies, charges ou empêchements généralement quelconques.

3. Servitudes et obligations personnelles préexistantes

- Le Bien comporte les servitudes et obligations personnelles suivantes :

- ...

- Dans l'hypothèse où des servitudes et/ou obligations substitueraient malgré tout, le Superficiaire est subrogé dans les droits et obligations relatives à celles-ci, à concurrence de ses droits et le cas échéant, pour la durée de son Droit de superficiaire.

4. Statut administratif du Bien

a) Projet du Superficiaire

Le Superficiaire s'engage à ériger sur le Bien des éoliennes et tous les équipements annexes nécessaires à leur exploitation. (ci-après désigné « **le Projet** »).

Aucun autre ouvrage, ni plantation ne pourra être construit sur le Bien par le superficiaire.

En l'état actuel du projet et sous réserve de son évolution et des autorisations administratives qui seront délivrées, le Superficiaire envisage d'installer sur le Bien XXX éolienne(s) et leurs équipements annexes.

L'emprise de terrain permanente nécessaire à la fondation et au pourtour direct des installations sur le Bien sera de 500 m² par éolienne, laquelle surface sera définitivement déterminée ultérieurement sur base notamment des études préalables, des conclusions de l'étude d'incidences sur l'environnement et de la décision des autorités administratives compétentes.

Il sera également nécessaire de conserver, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne une zone de travail permanente stabilisée (environ 60 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de superficie, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès.

L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée est à charge du Superficiaire. La surface nécessaire pour l'installation de ladite zone de travail permanente, dite « plateforme » sera définitivement déterminée ultérieurement sur base notamment des études préalables, des conclusions de l'étude d'incidences sur l'environnement et de la décision des autorités compétentes. La

plateforme pourra être adaptée au type d'éolienne et au terrain, ce que le Propriétaire reconnaît et accepte. Cette plateforme sera conservée pendant la durée de l'exploitation du parc éolien.

Un accès sera aménagé par le Superficiaire et à ses frais, entre le lieu d'installation de la turbine éolienne et le réseau routier public ou privé. Pendant la phase chantier, un chemin permettra l'accès à chacune des plates-formes. Si l'accès à une ou plusieurs éoliennes ne peut se faire par les chemins existants, un chemin spécifique doit être créé et maintenu pendant toute la durée d'exploitation des dites éoliennes. Pendant la phase exploitation, la largeur des chemins d'accès nécessaire pour la maintenance et l'entretien des installations est d'environ 5,5 m. Toutefois, occasionnellement, y compris en phase chantier, et si strictement nécessaire, les chemins d'accès peuvent être élargis jusqu'à 9 m afin de permettre le passage d'engins de levage et de transport tels que grues de grande taille et transports lourds.

Pour les besoins de la construction et de l'exploitation du Parc éolien, le Propriétaire concède une servitude de passage jusqu'aux installations (notamment pour les véhicules, le personnel et les personnes désignées des opérateurs et des associés du Superficiaire) dont la rémunération est incluse dans les redevances du droit de superficie fixées ci-après. La localisation et les modalités d'exercice précises de cette servitude de passage, ainsi que les modalités d'exercice de celle-ci seront déterminées de commun accord par les Parties conformément au permis unique délivré.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'énergie produite par chaque éolienne sont systématiquement enterrés. La mise en terre se fait à l'aide d'une tranchée d'environ 1m de profondeur et 0.40 m de large. Le passage du câble peut se faire sur ou en bordure des chemins ou voies, comme à travers champs.

b) Information du Propriétaire originaire :

● Le Propriétaire originaire déclare que :

- 1) l'affectation urbanistique du Bien est la suivante : *;
- 2) le Bien ne fait l'objet que d'aucun permis d'urbanisme, d'environnement ou permis unique ;
- 3) le Bien ne fait l'objet ni de mesure d'appropriation foncière (expropriation, préemption, ...), ni de mesure de protection du patrimoine (classement,...);
- 4) le Bien n'est pas repris à la cartographie des aléas d'inondation ou plus généralement, visé par un périmètre en surimpression, comme de risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs (Seveso, Karst, ...);

c) Etat du sol

*

Le Propriétaire déclare n'avoir aucune connaissance d'une pollution du sol relative aux parcelles faisant l'objet de la présente convention. ~~Le Propriétaire préserve le Superficiaire de tout dommage lié à toutes les réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou~~

~~résultant d'une pollution du sol et/ou des eaux souterraines connue ou inconnue, sauf à démontrer que cette pollution résulte exclusivement du fait du Superficiaire.~~

Les Parties conviennent explicitement que le risque d'une éventuelle pollution du sol est et reste à charge du superficiaire et que les frais d'assainissement éventuels seront entièrement supportés par lui, sauf si le superficiaire démontre que la pollution préexistait à la conclusion du droit de superficie. A cet égard, il est loisible au superficiaire de faire procéder à ses frais, mais de manière contradictoire, à des échantillonnages de la qualité du sol avant d'entamer tous travaux, sur l'assiette de la superficie, dont les résultats seront immédiatement soumis à la Commune.

IV. OBJET ET EFFETS DU DROIT DE SUPERFICIE

1. Objet :

- Le Droit de superficie porte sur la totalité du Bien, étant lui-même un volume (par l'effet du droit de superficie), à l'exclusion de la propriété résiduaire, sans limitation, au-dessus et au-dessous du Bien.

2. Effets principaux

- Le Bien donné en superficie ne contenant pas de bâti préexistant, il n'inclut pas de transfert de propriété de bâti préexistant.

V. DURÉE

1. Durée initiale

- Le Droit de superficie est consenti pour une durée initiale de **35 ans**, prenant cours ce jour.

- ~~Le contrat de superficie est conclu sous condition résolutoire que le superficiaire obtienne, au 5^e anniversaire du contrat, toutes les autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires, purgées de tous recours, pour installer ses éoliennes.~~

~~Cette condition résolutoire est exclusivement prévue en faveur du Propriétaire qui peut en demander l'application ou y renoncer.~~

~~Si le Propriétaire en demande l'application, le droit de superficie disparaît et le superficiaire est tenu de restituer les parcelles mises à sa disposition dans leur pristin état, libres de toute occupation.~~

~~Si le Propriétaire n'en demande pas l'application, la condition résolutoire est reportée d'un an, et ce à cinq reprises maximum. Si au terme des cinq reports, toutes les~~

~~autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires, purgées de tous recours, ne sont pas délivrées, la condition résolutoire sort ses effets de plein droit.~~

- ~~Le superficiaire peut mettre un terme anticipé à partir du 30^e anniversaire du contrat de superficie, sans indemnité :~~
 - ~~soit, s'il démontre que la vie économique des éoliennes est expirée et que l'évolution technologique ne permet pas de la prolonger à des conditions économiquement raisonnables ;~~
 - ~~soit, en cas d'atteinte du terme du permis ou encore de révocation du permis, de non-renouvellement du permis ou en général la perte d'un ou plusieurs permis et autorisations nécessaires au projet éolien, pour autant que cette révocation, ce non-renouvellement ou cette perte n'est pas imputable au superficiaire.~~

~~Dans ce cas, le superficiaire est tenu de notifier son renon par courrier recommandé, avec un préavis de 12 mois.~~

2. Extinction et dissolution :

- ~~Le Droit de superficie s'éteint dans les conditions prévues par la loi¹.~~

VI. VOLET ÉCONOMIQUE

1. ~~Redevance forfaitaire pour les 5 premières années~~

- ~~Le Superficiaire paie au Propriétaire une redevance forfaitaire unique de xxx euros², en contrepartie du droit de superficie portant sur 5 premières années.~~

~~Ce montant est payé, dans sa totalité, à la date de signature des présentes.~~

2. ~~Redevance forfaitaire après les 5 premières années, en l'absence d'obtention des autorisations administratives~~

- ~~Si, bien que le superficiaire n'a pas obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires à son Projet, purgées de tous recours, et que la condition résolutoire n'est pas levée par le Propriétaire et que le contrat se poursuit au delà des 5 ans, le superficiaire paie au Propriétaire la redevance annuelle forfaitaire de xxx³, et ce pour chaque éolienne visée dans sa demande de permis.~~

¹ Cfr. art. 3.15 et 3.16 du Code civil.

² A savoir le montant offert par le Superficiaire pour le critère d'attribution n°1 du cahier des charges.

³ A savoir le montant offert par le Superficiaire pour le critère d'attribution n°2 du cahier des charges.

~~Le Superficiaire paie donc yyy euros par an⁴.~~

1. Redevance annuelle ~~à dater de l'obtention des autorisations administratives~~

- ~~• A dater de l'obtention de toutes les autorisations administratives, purgée de tous recours,~~ Le Superficiaire paye au Propriétaire une redevance annuelle, par éolienne autorisée par le permis, de xxx euros.

Ce montant sera payé pour la première fois **à la conclusion** du contrat de superficie ~~(sauf absence d'obtention des permis et report de la condition résolutoire — cfr point 2 ci-avant),~~ et ensuite à chaque anniversaire suivant jusqu'à son terme.

2. Emprises permanentes ou non hors superficie

Le Superficiaire paie, à titre d'indemnités annuelles pour les emprises (sous-sol et hors sol) qu'il utilise en dehors des surfaces données en superficie, soit à titre temporaire pour la réalisation des travaux de construction, d'entretien et de démantèlement de leurs installations, soit à titre permanent, les montants suivants :

- c) une indemnité annuelle complémentaire de ... par m² supplémentaire au droit de superficie occupé ;
- d) une indemnité annuelle complémentaire de ... par mètre linéaire occupé.

3. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé dès la notification du début de travaux, amendé chaque fois que nécessaire et/ou à la demande d'une des deux parties.

Un état des lieux de sortie sera fait après chaque phase du projet (phase test, phase construction, phase d'entretien, phase de démantèlement).

Un état des lieux est également dressé pour les emprises hors zone du droit de superficie.

4. Indemnité due en fin de convention

- ~~•~~ A l'extinction du Droit de superficie, par l'effet du terme ou d'une résiliation ou résolution anticipée, les ouvrages érigés par le Superficiaire sont enlevés et le terrain est rendu dans son pristin état. Aucune indemnité n'est due au Superficiaire.

5. Paiements

Le paiement des redevances et indemnités a lieu par anticipation.

⁴ Le montant de redevance global annuel, dû pour l'ensemble des éoliennes sollicitées dans la demande de permis, est au moins égal à 20% du montant indexé de la redevance proposée pour les 5 premières années du contrat.

La **première redevance annuelle forfaitaire unique pour les 5 premières années** est payée à la date de signature des présentes.

Les autres redevances pour les années ultérieures et les indemnités sont payées le premier jour de chaque anniversaire de la conclusion du contrat de superficie.

Tous les paiements sont réalisés par virement sur le compte bancaire xxx de la Commune de TELLIN.

Tous les montants visés dans les présentes sont exprimés hors taxes, notamment communales ou régionales. Le Superficiaire assume toutes les taxes qui s'ajouteraient à ces montants.

6. Indexation

Les montants des redevances et indemnités visées au présent article sont indexés, conformément à l'indice santé, pour la première fois, à la date de signature des présentes et ensuite, à chaque date anniversaire de la conclusion du contrat.

L'indice de base est l'indice du mois de dépôt de l'offre du superficiaire.

Le nouvel indice est celui du mois précédant chaque date anniversaire de la conclusion du présent contrat.

Les Parties conviennent toutefois qu'en aucun cas l'indexation pourra avoir pour effet de réduire les redevances et indemnités dues, à des montants inférieurs à ceux visés dans le présent article.

7. Intérêts de retard

Toute somme payée avec retard est productive, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts au taux légal, tel que fixés en application de la loi du 2 août 2002 relatives aux retards de paiement dans les transactions commerciales.

VII. CONDITIONS GÉNÉRALES

a) Etat

- Le Bien est délivré dans l'état où il se trouve actuellement.

b) Servitudes et conditions spéciales

- Le Bien est délivré avec les servitudes et conditions spéciales pré-rappelées, aux frais, risques et périls du Superficiaire.

c) Garantie des vices cachés :

- La Constitution est consentie, sans garantie contre les vices cachés, du Bien ou du volume, objet du Droit de superficie.

d) Taxes, impôt et redevances

- Tous les coûts qui découlent de la présente convention, incluant sa passation, les frais de mesurage, le droit d'écriture, les droits d'enregistrement, les frais de transcription des hypothèques et autres, sont à charge du superficiaire.

Les impôts et taxes qui grèvent ou grèveront le bien (directement ou indirectement en lien avec les éoliennes et leur production électrique, y compris le précompte immobilier) sont à charge du superficiaire.

Il est précisé à toute fin utile que les impôts personnels du propriétaire (ex : impôt sur les revenus fonciers) ne sauraient entrer dans cette catégorie.

VIII. RÉPARTITION DES DROITS ET OBLIGATIONS

1. Prérogatives du Superficiaire et du Constituant

- Le Superficiaire dispose librement des ouvrages dont il est propriétaire, sous les réserves suivantes :
 - les limites inhérentes aux droits du Constituant,
 - et les éventuelles contraintes mentionnées ci-avant, en ce compris le respect des autres droits existant sur le fonds.

~~Toutefois, tant qu'aucun permis unique purgé de tous recours n'a été délivré au soumissionnaire :~~

- ~~le Superficiaire n'accède au Bien que dans la mesure nécessaire à la préparation de son projet d'installation d'éoliennes et à l'établissement de toutes les demandes de permis et/ou autorisations requises pour la réalisation des études préalables, la construction, l'exploitation, la maintenance, les réparations des éoliennes et de leurs équipements annexes. Le superficiaire fait ses meilleurs efforts pour ne pas perturber la nature du sol ni les éventuelles récoltes en cours. Le superficiaire est responsable de tous dégâts qu'il cause et prend tous les contacts nécessaires avec les occupants du Bien pour les prévenir et y remédier. Il exécute tous les tests préparatoires, les inspections et les études sur les terrains, moyennant avertissement de la Commune 48h à l'avance;~~
- ~~le Propriétaire conserve le droit d'user du Bien, sans pouvoir toutefois porter préjudice aux dispositions de la présente convention — ni à leur mise en œuvre — et sans que cet usage puisse gêner l'installation des éoliennes.~~

Le Propriétaire renonce à son droit d'accession de toutes les installations mises en place par le Superficiaire sur le Bien. L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation des éoliennes restent et resteront la propriété exclusive du Superficiaire et cela pendant toute la durée du droit de superficie.

Tous les produits résultant de l'exploitation des éoliennes reviennent exclusivement au Superficiaire.

- ~~Dès la signature des présentes, le Superficiaire débute l'ensemble des démarches nécessaires auprès des instances compétentes, pour le dépôt de toutes les demandes~~

~~de permis et/ou autorisations requises pour la réalisation des études préalables, la construction, l'exploitation, la maintenance, les réparations, les modifications du Parc éolien, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et de communication téléphonique.~~

~~La demande de permis unique sera déposée, de manière complète, au plus tard dans un délai de xxx.~~

~~Tout dépassement de ce délai entraîne, de plein droit et par jour calendrier de retard, une amende de retard de 1% du montant forfaitaire de la redevance offerte pour les 5 premières années. Cette amende constitue l'indemnisation forfaitaire minimale de la Commune, sans préjudice pour elle de réclamer un montant supérieur si elle démontre avoir subi des dommages plus importants.~~

- Le Superficiaire se conforme aux normes et réglementations issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, fiscalité, ...) et dans la limite de l'objet immobilier de son droit, accompli à l'entière décharge du Constituant, en cette qualité et sans recours contre lui, toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises, à la mise en conformité de celui-ci au regard des différentes normes administratives et à la bonne mise en œuvre de celles-ci, dans les délais requis.

- Toujours dans la limite de l'objet immobilier du Droit de superficie, la Constitution de celui-ci n'engage aucunement la responsabilité ou, le cas échéant, s'agissant de l'état du sol, la titularité du Constituant, en cette qualité. Les ouvrages prévus par le Superficiaire le sont à ses entiers frais, risques et périls, en ce compris notamment les éventuelles obligations résultant de la responsabilité décennale. Le Superficiaire est exclusivement responsable des dommages que pourraient causer ses installations à autrui. A ce titre, le Superficiaire souscrit les assurances utiles avant leur construction, dont au moins une assurance responsabilité civile.

Les montants couverts par sinistre par la RC, atteindront au moins 5.000.000€ pour les dommages corporels et 1.000.000€ pour les dommages matériels et immatériels. Le superficiaire souscrira également (ou fera souscrire par son entrepreneur) une assurance tous risques chantier couvrant ces mêmes montants. A tout moment durant l'exécution de l'appel à manifestation d'intérêts, le superficiaire produit cette attestation, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande de la Commune de TELLIN.

- Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des ouvrages et plantations à élever devront être vidées par le Superficiaire à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du Constituant, le Superficiaire assumant lui-même et devant tenir celui-ci indemne de toutes les conséquences des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le Constituant, en raison de sa qualité de propriétaire originaire.

- Le Constituant n'est pas associé au(x) Superficiaire(s) dans la coordination et plus généralement, la réalisation du Projet. Il ne veut notamment assumer aucune charge ou risque inhérents aux ouvrages ou encore, aux troubles générés par ceux-ci et entend au besoin être garanti par le Superficiaire de toutes revendications généralement quelconques à ce propos, en ce compris de tiers ou d'autorités publiques, ce que le Superficiaire accepte expressément.

En particulier, le Superficiaire se charge de prendre tous les contacts nécessaires avec les occupants et locataires des lieux et à modifier ou résilier, à ses frais, les contrats conclus avec ces derniers.

2. Impôts - Charges - Entretien

- Pendant la durée de son droit, le Superficiaire est tenu de toutes les charges et impositions relatives aux volumes et ouvrages dont il est propriétaire.
- Le Constituant du Droit de superficie, le Constituant ou leurs ayants droit supportent ces charges et impositions pour ce dont ils sont propriétaires.
- Le Superficiaire assume toutes les réparations d'entretien et grosses réparations à ses ouvrages, dont il est tenu légalement ou contractuellement, ainsi que celles qui seraient nécessaires pour l'exercice des autres droits d'usage existant sur le fonds.

3. Emprises hors droit de superficie :

Lorsque le superficiaire doit, soit pendant les travaux de construction des installations, soit pour l'entretien en cours d'exploitation, soit pendant les travaux de démantèlement, soit encore de manière permanente, disposer d'emprises en sous-sol ou hors sol, qui sont situées en dehors des parcelles faisant l'objet du droit de superficie, il est tenu :

- d'obtenir toutes autorisations administratives nécessaires ;
- de payer à la Commune les indemnités fixées supra ;
- d'obtenir les accords nécessaires auprès des éventuels occupants ou locataires fermiers des lieux et de les dédommager à due concurrence.

Le paiement des indemnités à la Commune n'exclut pas le paiement de dommages complémentaires qui pourraient survenir lors de la construction, de l'entretien spécial ou du démontage des éoliennes sur des surfaces extérieures au droit de superficie.

Toute emprise hors superficie devra faire l'objet d'une demande préalable à la Commune, 3 mois à l'avance.

4. Fin de la convention :

Au terme du droit de superficie, quelle qu'en soit la cause, le superficiaire s'engage à restituer le Bien dans son pristin état et faire enlever les infrastructures érigées, **jusqu'à une profondeur de minimum 2 mètres**, et à (faire) remettre la partie du Bien qu'il a utilisé en son état d'origine, à ses frais et dans un délai de six mois après le terme du droit de superficie sauf les chemins érigés pour l'accès aux éoliennes que la Commune de Tellin demanderait à conserver sans indemnité.

Il en est de même des installations réalisées dans des emprises hors des zones données en superficie.

Une indemnité forfaitaire sera due par jour de retard et calculée comme suit : $2/365 * \text{montant annuel indexé de la redevance relative au droit de superficie}$. Ce montant constitue un minimum forfaitaire qui n'exclut pas la réclamation de dommages et intérêts complémentaires par le propriétaire.

La commune peut procéder à la résolution du droit de superficie, si le superficiaire se trouve dans un motif d'exclusion, à quelque moment que ce soit de l'exécution de la convention.

Il en est de même en cas de grave non-respect de ses obligations contractuelles (non-paiement des redevances à l'échéance, modification de la destination, défaut d'assurance ...) et après mise en demeure préalable par la commune par courrier recommandé envoyé au moins 60 jours à l'avance.

Dans ces cas, les frais généralement quelconques résultants du non-respect des obligations, des manquements ou de la faillite du superficiaire seront portés à charge du superficiaire.

5. Confidentialité

Le Propriétaire ne communique pas à des tiers, sauf obligation légale ou judiciaire, le contenu de la présente convention, ainsi que des annexes et études concernant la mise en place des installations, sans l'autorisation écrite et préalable du Superficiaire.

Ne sont pas considérés comme tiers : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction, doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques, ainsi que les réviseurs d'entreprises. Certaines informations pourront également être communiquées à l'/aux exploitant(s) des parcelles concernées par la présente convention d'option dans la mesure où cela est strictement nécessaire pour les discussions menées avec ce/ces exploitant(s).

Les informations communiquées par le Superficiaire au Propriétaire dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Superficiaire. Ceci vaut également pour toutes les informations obtenues ou communiquées au Propriétaire pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation, et de l'entretien du Parc Eolien sont propriété du Superficiaire.

6. Cession

Le Propriétaire autorise le superficiaire à constituer un mandat hypothécaire et/ou une hypothèque sur le droit de superficie et/ou les infrastructures qui y seraient installées en faveur de tous les organismes de crédit, actuels et futurs, dans le cadre du financement du projet de parc éolien concerné.

Le Propriétaire s'engage, vis-à-vis des organismes de crédit concernés, à ne pas mettre fin au droit de superficie sans les informer au moins 60 jours calendrier à l'avance par courrier recommandé.

Le Propriétaire autorise le superficiaire, moyennant aval de la commune sur le cessionnaire, à céder à des tiers ses droits et obligations résultant de la convention d'octroi du droit de superficie moyennant notification à la commune par courrier recommandé au moins 60 jours calendrier à l'avance. Si la commune accepte le cessionnaire, le superficiaire sera définitivement déchargé de toute obligation du chef de la convention.

IX. PARTIE NORMALISÉE DE L'ACTE**1. Droit applicable**

Le droit belge s'applique à la présente convention. Tout litige relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera exclusivement soumis au Tribunal de Première Instance de l'arrondissement judiciaire dans lequel se situe les Parcelles.

2. Solidarité et indivisibilité

- Les obligations assumées respectivement par le Superficiaire et le Constituant seront respectivement solidaires et indivisibles entre leurs ayant droits à quelque titre que ce soit.

3. Nullité d'une des clauses

- Si une ou plusieurs des stipulations de l'Acte devaient être privées de validité ou d'effet en raison de l'application ou de la modification de la loi, ceci n'affectera pas la validité ou l'effet des autres stipulations.
- De plus, les comparants s'engagent à la remplacer de bonne foi, dans la limite autorisée, par une ou des stipulations ayant un effet similaire.

4. Frais

- Les frais, droits et honoraires sont à charge du Superficiaire.

5. Annexes

- Les zones faisant l'objet de l'emprise du droit de superficie sont jointes en annexe 1.

6. Déclarations fiscales

- Les Comparants reconnaissent que le notaire soussigné, leur a donné lecture de l'article
 - 203 alinéa 1^{er} du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes suivant lequel : « *En cas de dissimulation au sujet des prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit élué ; celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».
- Les comparants précisent pour les besoins de la perception que la base taxable s'élève à ... euros, correspondant à l'ensemble des redevances et indemnités sur la durée du contrat de superficie.

7. Déclarations de pleine capacité

- Les comparants confirment au besoin qu'ils ne sont frappés d'aucune restriction à leur capacité de contracter et notamment, qu'ils ne sont ni placés sous administration, ni sous réorganisation judiciaire ou médiation de dette.

8. Certification

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des Comparants, s'agissant des personnes physiques, au vu des documents d'identité (carte d'identité et pour les non-résidents, passeport) et s'agissant des personnes morales, au vu des mentions requises par la loi.

9. Lecture et commentaire

- Le(s) comparant(s) confirme(nt) qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte avec son ou ses annexe(s), le *.
- Après lecture – *intégrale*, s'agissant des mentions prévues par la loi organique du notariat, les éventuelles modifications apportées après l'envoi du projet et partielle, s'agissant du solde de l'acte et de son ou ses annexes – et commentée, le(s) comparant(s) *et intervenant signe(nt) avec Nous, Notaire.

OU

- Après lecture intégrale et commentée, le(s) comparant(s) *et intervenant signe(nt) avec Nous, Notaire.

DONT ACTE,

Fait et passé à *,

Et les Comparants, le cas échéant, en leur qualité et leur représentation, signent avec Nous, Notaire.