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 de superficie....11
II.3 Assurances....12
II.4 Indexation des prix....12
II.5 Durée et délai d'exécution....12
II.6 Amendes de retard....12
II.7 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 de superficie....14
III.3 Destination du droit de superficie et exploitation....15
III.4 Nombre minimal et maximal d'éoliennes....15
III.5 Emprises temporaires et permanentes hors superficie....15
III.6 Etat des lieux....16
III.7 Taxes et impôts....16
III.8 Intérêts....16
III.9 Cession du droit de superficie et hypothèque....16
III.10 Résolution du droit de superficie....16
III.11 Fin du droit de superficie....17
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 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 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 de superficie à un opérateur sur ces parcelles, afin de lui permettre d'installer et exploiter des éoliennes, pendant une durée de 40 années (résiliable à la 30e et la 35e année).

Le droit de superficie est conclu aux conditions reprises dans le projet de 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 démembrés, 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.

Le superficiaire 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 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 procèdera 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 échu 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 belge, 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 belge, 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, dument 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 10e jour précédent 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 ».*

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 25 mars 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	10
	Les candidats proposent le montant de la redevance forfaitaire unique qu'ils paieront pour les 5 premières années du contrat de superficie. Ce montant sera payé, dans sa totalité, à la date de conclusion du contrat de superficie avec le superficiaire.	

	Il s'agit d'un montant forfaitaire unique, payé en contrepartie du droit de superficie portant sur les 5 premières années. La superficie couverte par cette redevance est de maximum 500m2 par éolienne. Le montant est exprimé hors taxes, notamment communales ou régionales. Le candidat qui offre le montant forfaitaire unique le plus haut obtient le maximum des points. Les autres candidats recevront des points en proportion du montant qu'ils ont proposé, sur base de la règle de trois suivante : *Points offre = (montant de l'offre / montant de l'offre la plus haute) * 10 points*	
2	Montant annuel de la redevance par éolienne pendant les 35 dernières années	70
	Les candidats proposent le montant de la redevance annuelle qu'ils paieront pour chaque éolienne dont l'installation a été autorisée, à partir du 5e anniversaire de la conclusion du contrat de superficie. Ce montant sera payé pour la première fois au 5e anniversaire de la conclusion du contrat de superficie, et ensuite à chaque anniversaire suivant jusqu'à son terme. La superficie couverte par cette redevance est de maximum 500m2 par éolienne. Les montants sont exprimés hors taxes, notamment communales ou régionales. Le candidat qui offre le montant annuel le plus haut obtient le maximum des points. 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 de l'offre / montant de l'offre la plus haute) * 70 points*	
3	Montants des indemnités pour les emprises hors du droit de superficie	10
	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. Les candidats proposent : a) une indemnité annuelle complémentaire par m² supplémentaire occupé ; b) une indemnité annuelle complémentaire par mètre linéaire occupé. Les indemnités sont exprimées hors taxes, notamment communales ou régionales. Le candidat qui offre l'indemnité annuelle la plus haute (a+b) obtient le maximum des points. 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 de la convention de superficie 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 de superficie. La conclusion du contrat de superficie 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 de superficie, une fois le superficiaire 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 de superficie

Sans préjudice de son droit de renoncer à conclure le contrat, la Commune octroie un droit de superficie au candidat ayant déposé l'offre la plus avantageuse, suivant les conditions fixées dans le modèle repris en annexe 2.

Le droit de superficie est octroyé à la fin exclusive d'installation d'éoliennes, telles qu'autorisés par le permis unique sollicité par le superficiaire.

Le contrat de superficie inclut une condition résolutoire, décrite à l'article III.2.

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.

Dans un délai de trente jours à compter de la conclusion de l'appel à manifestation d'intérêts, 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 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.

II.4 Indexation des prix

Les montants des redevances et indemnités sont indexés pour la première fois, à la date de signature du contrat de superficie 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.

II.5 Durée et délai d'exécution

La durée du contrat de superficie est de 40 ans.

Si au terme des 5 premières années du contrat, le superficiaire n'a pas obtenu les autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires et purgées de tous recours, il peut être mis fin au contrat par l'effet d'une condition résolutoire suivant les modalités fixées à l'article III.2.

Le superficiaire peut mettre un terme anticipé à la date du 30e anniversaire et du 35e anniversaire du contrat de superficie, sans indemnité, 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. Dans ce cas, le superficiaire est tenu de notifier son renon par courrier recommandé, au plus tard 12 mois avant le 30e ou 35e anniversaire du contrat de superficie.

II.6 Amendes de retard

Le délai proposé par le superficiaire entre la date de signature du contrat de superficie et la date de dépôt de sa demande complète de permis unique, qui fait l'objet du 4e 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.7 Paiements

Le paiement des redevances a lieu par anticipation, le jour de la conclusion du contrat pour les 5 premières années et le premier jour de chaque anniversaire de la conclusion du contrat 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 seront menées exclusivement par le superficiaire. L'indemnisation pour la résiliation de son bail à ferme 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.

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.

III.2 Conclusion du droit de superficie

La conclusion du contrat de superficie a lieu par la signature du contrat de superficie dont le modèle est joint en annexe B.

La superficie est octroyée aux conditions reprises dans ce contrat.

Dès la conclusion du droit de superficie, le superficiaire 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 5e anniversaire de sa conclusion, aucun permis unique purgé de tous recours n'a été délivré au superficiaire.

Cette condition résolutoire est prévue exclusivement en faveur de la Commune qui peut en demander l'application ou y renoncer.

Si la Commune 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 la Commune 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, le permis unique purgé de tous recours n'est pas octroyé, la condition résolutoire sort ses effets de plein droit.

Si la condition résolutoire n'est pas levée et que le contrat se poursuit au-delà des 5 ans, le superficiaire paiera à la Commune la redevance annuelle forfaitaire due prévue au critère d'attribution n°2, par éolienne visée dans la demande de permis. En tout état de cause, qu'un permis ait été délivré ou pas, le superficiaire devra payer, chaque année à partir du 5e anniversaire de la conclusion du contrat de superficie, un montant de redevance global annuel au moins égal à 20% du montant indexé de la redevance proposée pour les 5 premières années.

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

Le superficiaire 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.

Le superficiaire 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 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 de la convention relative au droit 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 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.

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 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.

III.10 Résolution du droit de superficie

La commune pourra 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 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 Droit applicable et tribunaux compétents

Le droit belge est applicable.

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution du contrat 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 entièreté, 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.)

OU

Groupement 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 en chiffres : …… EUR (et en lettres : ……..euros)
- ✓ Montant annuel de la redevance par éolienne pendant les 35 (trente-cinq) dernières années 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 de la convention de superficie 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.

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	Pâture	1ha72a40ca	JACOBY Bernard	MESTDAGH Franck
4C 738R2	Pâture	2ha02a30ca	JACOBY Bernard	MESTDAGH Franck
4C 738T2	Terre	95a30ca	NEURET Benoit	MESTDAGH Franck
4C 738V2	Terre	98a70ca	NEURET Benoit	MESTDAGH Franck
4C 738W	Pâture	1ha20a00ca	JACOBY Bernard	MESTDAGH Franck
4C 738V	Pâture	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	Pâture	1ha08a00ca	JACOBY Bernard	MESTDAGH Franck
4C 738B2	Pâture	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	Pâture	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 DE SUPERFICIE

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 DEUX,
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 40 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.

- Le présent contrat régit les modalités du droit de superficie octroyé au Superficiaire pour ce projet.

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 d'un minimum de 4 et d'un maximum de 10 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.

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 superficiaire 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. ETAT 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 résiliation de son bail à ferme 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 des installations sur le Bien sera de +/- 500 m^2 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 desdites 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.

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 **40 ans**, prenant cours ce jour.

- Le contrat de superficie est conclu sous condition résolutoire que le superficiaire obtienne, au 5e 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 la date du 30e anniversaire et du 35e anniversaire du contrat de superficie, sans indemnité, 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.

  Dans ce cas, le superficiaire est tenu de notifier son renon par courrier recommandé, au plus tard 12 mois avant le 30e ou 35e anniversaire du contrat de superficie.

2. Extinction et dissolution :

- Le Droit de superficie s'éteint dans les conditions prévues par la loi[1].

VI. VOLET ÉCONOMIQUE

[1] *Cfr. art. 3.15 et 3.16 du Code civil.*

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

- Le Superficiaire paie au Propriétaire une redevance forfaitaire unique de xxx euros[2], 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 xxx[3], et ce pour chaque éolienne visée dans sa demande de permis.

  Le Superficiaire paie donc yyy euros par an[4].

3. **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 au 5e anniversaire de 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.

4. **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.

5. **Etat des lieux**

[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.*
[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.*

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.

6. 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.

7. Paiements

Le paiement des redevances et indemnités a lieu par anticipation.

La redevance 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.

8. 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.

9. 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 prends 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 introduit 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.
  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 règlementations issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, fiscalité, …) et dans la limite de l'objet immobilier de son droit, accomplit 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 * 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 1er 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 éludé ; 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.