

4. Les conventions contiendront les dispositions spécifiques à chaque Propriétaire, ou le cas échéant à chaque Preneur, ainsi que les éventuelles exceptions au présent Cahier des Charges Générales.

5. Toutes les clauses, charges et conditions du présent Cahier des Charges Générales seront d'application pour toutes les conventions à intervenir entre le Superficiaire, les Propriétaires et les Preneurs qui seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

LE CAHIER DES CHARGES GENERALES EST DRESSE COMME SUIV :

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

Pour les besoins du présent Cahier des Charges Générales et des conventions qui seront conclues ultérieurement entre le Superficiaire, les Propriétaires, et le cas échéant les Preneurs, les termes suivants auront les significations reprises ci-après.

Année calendrier

Une période commençant le premier janvier et terminant le trente et un décembre.

Parc

L'ensemble des Biens qui sont affectés au projet de construction et d'exploitation d'éoliennes.

Biens

Les terrains appartenant aux Propriétaires, et le cas échéant exploités par les Preneurs, qui seront décrits dans les conventions avec référence aux plans qui après avoir été signés "ne varietur" par la comparante et nous notaire resteront annexés au présent acte. Les signataires des conventions spécifiques recevront un exemplaire original du plan qui les concerne et devront en signer un exemplaire pour accord à l'intention du Superficiaire.

Production d'électricité nette

La production d'électricité totale de toutes les éoliennes diminuée des consommations auxiliaires ainsi que des pertes dues au transport et la transformation de l'électricité pour son injection dans le réseau d'électricité.

PEN/Eolienne

La production d'électricité nette totale du Parc divisée par le nombre total d'éolienne.

Conventions

Toute convention qui sera conclue entre le Superficiaire, les Propriétaires, et le cas échéant, les Preneurs, rendant applicable le présent Cahier des Charges Générales. Ces conventions seront également dénommées Cahier des Charges Spécifiques.

Zones

Zone A : correspond à la partie d'un Bien sur laquelle une éolienne sera construite et exploitée ; elle est reprise sous teinte bleue aux plans ci-annexés (droit de superficie).

Zone B voirie : correspond à la partie d'un Bien sur laquelle le chemin d'accès à l'éolienne sera construit; elle est reprise sous teinte brune aux plans ci-annexés (droit de superficie et droit de passage).

Zone B câble : correspond à la partie d'un Bien dans laquelle les câbles souterrains électriques et de communications seront installés; elle est reprise sous teinte rouge aux plans ci-annexés (droit de superficie et droit de passage souterrain pour câbles).

Zone non exploitable : correspond à la partie d'un Bien qui ne fait pas partie de la Zone A, B et C ; elle est reprise sous teinte verte aux plans ci-annexés.

Zone C, aussi dénommée Zone de surplomb : correspond à la partie d'un Bien surplombée par le cercle de rotation des pales d'une éolienne; elle est délimitée par un cercle en pointillés aux plans ci-annexés.

ARTICLE 2 – OBJETS DES CONVENTIONS

Les Cahiers des Charges Spécifiques qui seront soumis au présent Cahier des Charges Générales constateront la concession de droits de superficie, de droits de passage, de droits de passage souterrain pour câbles et de servitude de surplomb.

1. Droits de superficie, droits de passage et droits de passage souterrain pour câbles.

Les Propriétaires des Biens concernés par une zone A, une zone B ou une zone non exploitable concéderont au Superficiaire un droit de superficie sur ces zones conformément aux dispositions ci-après ; ainsi que pour les zones B voirie un droit de passage et pour les zones B câble un droit de passage souterrain pour câbles.

1.1 Dans la zone A, le Superficiaire pourra installer, assembler, ériger, entretenir, conserver, réparer, modifier et exploiter une éolienne. Une éolienne est entre autres et sans ce que cette liste soit limitative, composée de fondations en béton, un mât, un rotor équipé de pales, une nacelle contenant la machine de production d'électricité, une aire de maintenance, des câbles, une sous-station électrique permettant d'assurer le raccordement de l'éolienne au réseau électrique, un espace pour une grue, un bâtiment technique.

Ce droit de superficie comprend également pour le Superficiaire le droit de passage souterrain pour câbles depuis le pied de l'éolienne jusqu'à la zone B câble.

Empiètement temporaire sur les Biens, aussi dénommé "aire de montage".

Du début de la construction jusqu'à l'érection de l'éolienne, une superficie supérieure à celle accordée par le Preneur, pourra temporairement être occupée. Cette superficie est nécessaire pour chaque éolienne pour permettre le bon déroulement des travaux de construction.

De même, des changements ou réparations de composants peuvent avoir lieu ultérieurement sur l'éolienne et nécessitent l'accès temporaire d'engins sur les Biens, à l'emplacement de l'aire de montage.

La remise en état de cette surface après chantier, ainsi que dans le cas d'un entretien important des équipements, est à charge du Superficiaire.

Un état des lieux, avant le commencement des travaux et après la remise en état de la surface temporairement utilisée, sera dressé de commun accord entre le Superficiaire et le Propriétaire, et le cas échéant le Preneur.

1.2 Dans la zone B voirie, le Superficiaire pourra établir, installer, entretenir, modifier et utiliser un chemin d'accès pour garantir l'accès de ses employés et de ses sous-traitants, de son matériel et de ses véhicules entre le lieu de l'implantation des éoliennes d'une part et de la voirie publique ou privée d'autre part.

A cette fin, le propriétaire octroie sur la zone B voirie au Superficiaire un droit de passage vers les installations du Superficiaire. Ce droit de passage prendra fin de plein droit avec la fin des conventions.

1.3 Dans la zone B câble, le Propriétaire octroie au Superficiaire un droit de passage souterrain pour câbles et le droit d'exploiter ces câbles souterrains pour le transport d'électricité. Le Propriétaire octroie également le droit au Superficiaire d'installer et d'exploiter des câbles de communication souterrains. Ces droits de passage souterrain prendront fin de plein droit avec la fin des conventions.

1.4. Dans la zone non exploitable, le Superficiaire pourra entre autres stocker des terres et/ou entretenir cette zone durant toute la durée d'exploitation

Deuxième

feuille



du Parc éolien. Le preneur pourra éventuellement, avec l'accord du Superficiaire, entretenir cette zone.

2. Droits de Servitudes / Droit de surplomb

Dans le but explicite de l'exploitation des éoliennes, les Propriétaires des Biens concernés par les Zones C constitueront, au profit des éoliennes qui seront construites par le Superficiaire, à titre de servitude, un droit de surplomb sur cette zone conformément aux dispositions ci-après.

1. Les Propriétaires, ou le cas échéant les Preneurs, ne pourront pas planter ou laisser pousser des arbres à hautes tiges plus haut que 10 mètres et racines profondes qui pourraient gêner la construction ou le travail de l'éolienne.

2. Les Propriétaires, ou le cas échéant les Preneurs, ne pourront ériger des bâtiments ou entreprendre des travaux de construction quels qu'ils soient, que ce soit au-dessus du sol ou en sous-sol du Bien.

ARTICLE 3 – DURÉE DES CONVENTIONS

Les conventions sont conclues pour une durée de vingt années (20 ans) à compter de ce jour.

Sauf si le Superficiaire envoie, par pli recommandé, un préavis à chaque Propriétaire concerné, et le cas échéant chaque Preneur concerné au moins trois mois avant la fin de la durée de la convention, celle-ci sera tacitement prorogée pour une période de 10 ans.

ARTICLE 4 – DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

1. Paiements des redevances

Les redevances sont applicables telles que décrites ci-dessous, sauf dérogations dans les Cahiers des Charges Spécifiques.

1.1 Redevance pour la Zone A

En ce qui concerne la partie de Bien qui est, eu égard au Cahier des Charges Spécifiques, située dans la Zone A, le Superficiaire payera au(x) Propriétaire(s) pour chaque Année Calendrier, une redevance annuelle (la « **Redevance A** ») à partir du premier jour du mois qui suit la mise en service complète du Parc. Conformément aux présentes et sans préjudice à ce qui suit, la Redevance A est calculée selon la formule suivante :

$$\text{E multiplié par R multiplié par PEN/Eolienne}$$

Dont:

* E est égal au nombre d'éoliennes construites sur la Zone A du Bien ;

* R varie comme suit :

<i>1ère période de 10 ans</i>	<i>2ème période de 5 ans</i>	<i>3^{ème} période de 5 ans et reconduction tacite de 10 ans</i>
A partir du 1 ^{er} jour du mois suivant la mise en service.	A partir de la 11 ^{ème} année	A partir de la 16 ^{ème} année et ce jusqu'à la fin de la convention
zéro euro et nonante-deux cents (0,92 EUR) par MWh	zéro euro et nonante-quatre cents (0,94 EUR) par MWh	zéro euro et nonante-huit cents (0,98 EUR) par MWh

Les montants repris ci-dessus intègrent déjà une évolution du prix de vente de l'énergie.

Si la Zone A, dans laquelle une éolienne est construite, s'étend sur plusieurs Biens de propriétaires différents, la Redevance A sera payée au(x) Propriétaire(s) au prorata de la surface utilisée dans la Zone A.

La Redevance A sera diminuée des redevances du ou des propriétaires et revenant au(x) Preneur(s) de Bail à Ferme selon les conditions déterminées dans le Cahier des Charges Spécifiques.

Si la Redevance A calculée comme ci-dessus est, pour une certaine Année Calendrier, inférieure à deux mille huit cent septante cinq euro (EUR 2.875,00) par éolienne érigée sur la Zone A, la Redevance A ne sera pas calculée comme ci-dessus, et sera équivalente à un montant de deux mille huit cent septante cinq euros (EUR 2.875,00).

1.2. Redevance pour les zones B

En ce qui concerne la partie du Bien qui est, eu égard au Cahier des Charges Spécifiques, située dans les zones B, le Superficiaire payera pour chaque Année Calendrier, une redevance (la « **Redevance B** »), qui sera définie comme étant égale à la surface de la Zone B voirie et câbles telle que reprise aux plans ci-annexés (exprimée en m²) ; multipliée par la somme convenue dans le Cahier des Charges Spécifiques.

La Redevance B sera versée au(x) Propriétaire(s) et au(x) Preneur(s), suivant la répartition stipulée dans le Cahier des Charges Spécifiques.

1.3. Redevance pour la zone non exploitable

En ce qui concerne la partie du Bien qui est, eu égard au Cahier des Charges Spécifiques, située dans la Zone non exploitable, le Superficiaire payera au Preneur pour chaque Année Calendrier, une redevance (la « **Redevance non exploitable** ») qui sera définie comme étant égale à la surface de la Zone non exploitable telle que reprise aux plans ci-annexés (exprimée en m²) multipliée par trente centimes d'euros (0.30€) par mètre carré.

1.4. Redevance pour la zone C

En ce qui concerne la partie de la Propriété qui est, eu égard au Cahier des Charges Spécifiques, située dans la Zone C, le Superficiaire payera au(x) Propriétaire(s) pour chaque Année Calendrier, une redevance (la « **Redevance C** »), laquelle s'élève à cinquante euros (50,00 €) par parcelle se trouvant dans la Zone C et ce sauf convention contraire stipulée dans le Cahier des Charges Spécifiques.

1.5. Redevance pour empiètement temporaire sur les Biens

En ce qui concerne la partie du Bien qui est, eu égard au Cahier des Charges Spécifiques, située dans la Zone d'empiètement temporaire, le Superficiaire payera au(x) Preneur(s) par perte de saison culturale, une redevance qui sera définie comme étant égale à la surface reprise dans le Cahier des Charges Spécifiques (exprimée en m²) multipliée par cinquante centimes d'euros (0.50€) par mètre carré.

1.6. Redevance pour le(s) Preneur(s) de Bail à Ferme

En contrepartie de la réduction des droits du Preneur sous la convention de bail à ferme, telle que visée à l'Article 6 du Cahier des Charges Générales, le Superficiaire payera au Preneur la redevance convenue dans le Cahier des Charges Spécifiques (la « **Redevance pour le Preneur** »).

1.7. Redevance zone A lors de la période de construction

Dès le début des travaux sur le Bien et ce jusqu'au premier jour de la mise en service complète du Parc, le Superficiaire payera une redevance (la « **Redevance A lors de la période de construction** ») de deux cent quarante euros (EUR 240,00) par mois multipliée au prorata des mois d'occupation sur la Zone A.

Cette redevance sera versée à concurrence de moitié au(x) Propriétaire(s) et moitié au(x) Preneur(s), sauf convention contraire stipulée dans le Cahier des Charges Spécifiques

Troisième
feuille
A
H. b



1.8. Modalités de paiement

Les redevances : Redevance A, Redevance C, Redevance non exploitable et Redevance pour le Preneur, seront dues à partir du premier jour qui suit la mise en service complète du Parc sur le réseau pour chaque Année Calendrier. Pour une certaine Année Calendrier, elles seront payables pour le 31 mars de l'Année Calendrier suivante, cependant la Redevance A ne pourra être payable avant la réception du décompte de la Production d'Electricité Nette qui permettra au Superficiaire de déterminer son montant. Les redevances ne seront pas dues pour l'Année Calendrier 2012.

La Redevance B sera due à partir du premier mois de construction pour chaque Année Calendrier. Pour une certaine Année Calendrier, elle sera payable au plus tard le 31 mars de l'Année Calendrier suivante.

1.9 Indexation

Les redevances minimales annuelles ne seront pas indexées mais seront majorées forfaitairement chaque année d'un montant de deux pour cent (2 %) par rapport aux redevances de l'année précédente.

2. Entretien et réparations

Le Superficiaire est tenu d'entretenir pour chaque Bien :

- la zone A ainsi que toutes les constructions érigées par lui sur cette zone de telle manière à éviter tout dommage causé à des tiers ;
- les zones B voirie et câbles ainsi que toutes les constructions érigées par lui afin qu'elles soient en mesure de supporter le passage de véhicules nécessaires pour la construction, la modification, l'entretien, la réparation et l'exploitation des éoliennes construites dans le Parc ;
- la zone non exploitable afin que celle-ci ne bloque pas l'accès sur la plateforme.

Le Superficiaire effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, sauf si celles-ci ont été causées par une tierce personne identifiée et responsable.

3. Assurances

Le Superficiaire est tenu d'assurer sa responsabilité civile résultant ou étant relative à la construction ou l'exploitation des éoliennes tout au long de la durée de la construction ou de l'exploitation de celles-ci.

4. Enlèvement des constructions à l'expiration de chaque droit constitué

A la fin de l'exploitation du Parc, les Biens seront rendus dans leur état initial, conformément au permis unique octroyé au Superficiaire, sauf accord contraire intervenu entre le Superficiaire, les Propriétaires, et les Preneurs concernés.

La remise en état des lieux sera effectuée dans un délai qui sera convenu de commun accord entre le Superficiaire, le(s) Propriétaire(s) et le cas échéant le(s) Preneur(s), le délai ne pourra excéder vingt-quatre (24) mois sauf cas de force majeure après l'expiration de la convention. Pendant la durée de la remise en état des lieux, aucune indemnité ni redevance ne sera due par le Superficiaire au(x) Propriétaire(s), ou le cas échéant aux Preneurs.

Les constructions érigées, les équipements accessoires (câbles,...etc) et les chemins d'accès empierrés seront enlevés par le Superficiaire, sauf accord contraire intervenu entre le Superficiaire, les Propriétaires, et les Preneurs concernés, à ses frais, et resteront sa propriété

Toujours sauf convention contraire, le Propriétaire ne sera tenu à aucun remboursement au profit du Superficiaire pour les constructions ou installations qui subsisteraient sur le Bien.

5. Cession et mise en hypothèque du droit de Superficie

Le Superficiaire pourra céder, à tout tiers, en tout ou en partie et par quelque moyen qu'il jugera bon, les droits qu'il aura acquis en vertu des présentes conventions, pour autant qu'en cas de transfert de ses droits, le Superficiaire impose aux cessionnaires le respect de l'ensemble de ses obligations découlant des conventions.

Le Superficiaire peut hypothéquer le droit de superficie qu'il détient sur les Biens au profit de tout tiers. Le Superficiaire devra faire procéder aux éventuelles mainlevées des inscriptions hypothécaires, à ses frais, au plus tard six mois après l'écoulement du délai prévu à l'article 3 du présent Cahier des Charges Générales, étant entendu qu'aucune radiation ne pourra être effectuée avant le paiement et l'accomplissement de toutes les obligations garanties par ces inscriptions hypothécaires.

Les Propriétaires et les Preneurs n'ont, et n'auront pas de droits sur le droit de superficie dans les zones A, B et non exploitable.

6. Propriété, transfert et mise en hypothèque des constructions réalisées par le Superficiaire

Toutes les constructions érigées par le Superficiaire sur les zones A, B et non exploitable des Biens sont et resteront la propriété immobilière exclusive du Superficiaire.

Par conséquent, le Superficiaire peut transférer et hypothéquer lesdites constructions ou céder l'exploitation opérationnelle des éoliennes à un ou plusieurs tiers de son choix, à condition que ce ou ces tiers acceptent les termes des présentes conventions.

En outre, les droits sur tous les revenus provenant directement ou indirectement de l'exploitation des éoliennes restent la propriété exclusive du Superficiaire et peuvent être transférés à des tiers si le Superficiaire le souhaite.

Les Propriétaires et les Preneurs n'ont, et n'auront pas de droits sur les constructions érigées par le Superficiaire dans les zones A, B et non exploitable, ni sur les revenus provenant directement ou indirectement de l'exploitation des éoliennes.

Les Propriétaires et les Preneurs ne peuvent en aucun cas utiliser lesdites constructions que ce soit comme garantie vis-à-vis de tierces personnes ou autrement et ne peuvent en aucun cas hypothéquer ou grever ces constructions ou revenus de sûretés quelconques.

7. Location des éoliennes

Le Superficiaire peut, sans l'accord du Propriétaire ou du Preneur, louer, entièrement ou partiellement, toute éolienne ou plateforme érigée par lui, pour une période qui ne peut excéder la durée de la convention. Le Superficiaire restera cependant individuellement et solidairement tenu avec le locataire ou le sous-locataire de la bonne exécution de la convention.

8. Solidarité et indivisibilité

Les obligations assumées par le Superficiaire seront solidaires et indivisibles entre ses ayants droit à quelque titre que ce soit, sauf en cas de cession prévue dans le point 5.

ARTICLE 5 – DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET DES PRENEURS

1. Quant aux Biens

1. Les Propriétaires, et le cas échéant les Preneurs, ne feront rien qui puisse gêner l'exploitation efficace et optimale des éoliennes et, sans préjudice de ce qui précède, sauf avec l'accord exprès et écrit du Superficiaire, aucun d'entre eux :

- n'érigera des bâtiments ou entreprendra des travaux de construction quels qu'ils soient, que ce soit au-dessus du sol ou en sous-sol du Bien ;

Quatrièmes
Feuillet
A
B

- ne pourra faire quoi que ce soit qui pourrait porter atteinte à la stabilité de l'éolienne et à l'intégrité de son socle ou soubassement.

- ne modifiera le profil du Bien ;

- ne plantera ou laissera pousser des arbres à hautes tiges de plus de dix mètres et des racines profondes sur le Bien.

2. Les Propriétaires et les Preneurs pourront utiliser le chemin d'accès situé dans la zone B du Bien pour autant qu'ils ne bloquent pas ce chemin, n'entravent pas la jouissance de celui-ci par le Superficiaire et ses sous-traitants et n'y causent pas de dommage.

2. Vente ou transfert de droits sur les Biens

En cas de vente des Biens, en tout ou en partie, ou en cas de transfert de leurs droits sur les Biens par un ou plusieurs Propriétaires et/ou Preneurs à des tiers, les Propriétaires et/ou Preneurs informeront lesdits tiers des droits acquis par le Superficiaire en vertu des conventions et imposeront à ces tiers le respect de toutes les obligations des Propriétaires ou des Preneurs découlant de ces conventions.

Chaque Propriétaire ou Preneur communiquera au Superficiaire, par **lettre recommandée avec accusé de réception**, le nom et les coordonnées du nouveau propriétaire ou preneur, ceci dans un **délai minimum d'un mois avant la date de la vente ou du transfert**.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRENEURS

En cas de coexistence d'un bail à ferme, de droits de superficie et de droits de servitude sur les Biens, les droits du Superficiaire prévaudront sur ceux du Preneur, de sorte que, en cas de conflit quant à l'exercice par le Preneur et le Superficiaire de leurs droits respectifs, le Preneur renoncera à l'ensemble des droits qui pourraient porter atteinte à ceux du Superficiaire. Dans ce cadre, les droits de superficie, de passage, de passage souterrain pour câbles, et de surplomb qui sont attribués au Superficiaire seront reconnus par le Preneur qui ne fera rien qui pourrait porter préjudice à l'exercice de ces droits.

La renonciation à ses droits par le Preneur prendra effet à la date indiquée dans la convention. Pendant la durée des conventions, les Propriétaires ne sont pas autorisés à donner à un tiers le droit d'user ou d'avoir accès aux parties des Biens qui font l'objet des droits de superficie, de passage, de passage souterrain pour câbles, et de servitude / de surplomb.

Sans préjudice des précédents alinéas, le Preneur conserve les droits qui lui sont attribués par la loi sur le bail à ferme, tels que le droit de préemption.

ARTICLE 7 – DECLARATIONS ET GARANTIES

A la date de signature des conventions, les déclarations et garanties suivantes seront complètes, exactes et correctes :

- chaque Propriétaire, et le cas échéant chaque Preneur, a le droit, le pouvoir et la capacité de signer la convention, et a adopté toutes les mesures nécessaires à cet égard ;

- la signature de la convention ainsi que l'exécution des obligations qui en découlent ne violent aucune disposition légale ou réglementaire, contractuelle ou statutaire, ou autre décision judiciaire liant le Propriétaire ou le Preneur ;

- le Bien relève de la propriété exclusive du Propriétaire, il est quitte et libre de tout droit accordé à des tiers autres que le Preneur mentionné dans la convention ;

- si le Bien est grevé d'une ou plusieurs inscriptions hypothécaires, les créanciers en faveur desquels elles ont été prises devront avoir approuvé la conclusion de la convention par le Propriétaire et devront avoir renoncé expressément à tous droits sur les constructions qui y seront érigées par le Superficiaire ;

- les Preneurs mentionnés dans les conventions sont les titulaires exclusifs de tous les baux à ferme ou autres droits relatifs aux Biens ;
- l'information donnée par les Propriétaires et les Preneurs est correcte et n'est pas trompeuse ;
- le sol du Bien n'est pas pollué et il n'y a pas eu d'activité polluante exercée sur le Bien, le Superficiaire ne pouvant en aucun cas être tenu responsable des activités polluantes antérieures à la signature des conventions.

Les Propriétaires, et le cas échéant les Preneurs, indemniseront le Superficiaire de tout montant équivalent à toute perte supportée par le Superficiaire qui n'aurait pas été supportée par lui si les déclarations et garanties des Propriétaires et des Preneurs contenues dans cet article avaient été correctes, exactes et complètes.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BIENS

1. Urbanisme

Conformément à l'article quatre-vingt-cinq du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), le notaire Jean-Louis Mertens soussigné a interrogé les Administrations communales de Beloeil et de Leuze-en-Hainaut pour connaître la situation des Biens objets des présentes au plan d'aménagement.

Par son courrier du vingt-trois juillet deux mille douze, l'Administration communale de Beloeil a répondu ce qui suit :

" Les Biens en cause :

Sont situés :

- en zone agricole (Section A. nos 68 A - 90 B - 157 B - 163 A - 164 C - 176 A - 141 B - 94 B), zone agricole en grande pie, forestière en petite pie (Section A. Nos 154 E - 156 B - 178 A) au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24/07/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Sans affectation au PASH Escaut-Lys adopté par A.G.W. du 10/11/2005.

- dans le périmètre du Parc Naturel des plaines de l'Escaut.

1° - ne sont pas repris dans le périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme.

2° - ne sont pas repris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni d'un plan particulier d'aménagement.

3° - ne sont pas situés dans le périmètre d'un lotissement 4° - ne sont pas classés ou en voie de l'être

5° - ne sont pas visés par un plan d'alignement

6° - ne sont pas situés dans un site d'activité économique désaffecté

7° - ne sont pas inscrits dans un périmètre vulnérable visé à l'article 136 bis du CWA TUP 8° - ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone de captage

9° - ne sont pas repris dans le périmètre d'une zone de contraintes karstiques 10° ne sont pas frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de démolition

11° ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation

12° ne sont pas soumis au droit de préemption

13° sont dotés d'un accès à une voirie (Section A. nos 68 A-90 B-164 C-178 A-154 F -156 B -157 B) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

14° ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

15° ne sont pas situés dans une zone d'aléas d'inondations

Circonscription
Beloeil




16° sont situés (Section A. Nos 154 E -164 C -163 A -178 A -176 A) le long du RAVEL (L 86) gérée par la Région Wallonne.

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;

- Les biens en cause (Section A. Nos 178 A - 68 A) ont fait l'objet d'un permis unique pour la construction d'un parc de 12 éoliennes octroyé sur recours par le Ministre ANTOINE en date du 6/05/2009 - réf. 2008/0007."

Par son courrier du dix-neuf juillet deux mille douze, l'Administration communale de Leuze-en-Hainaut a répondu ce qui suit :

"Les Biens en cause :

1° sont situés en zone agricole sauf la Parcelle 323 B qui est située en partie en zone agricole et en partie en zone d'espace vert, et la Parcelle 518 B qui est située en zone d'espace vert, au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par Arrêté Royal du vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-un et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le Bien précité ;

2° sont situés en espace ouvert sauf la Parcelle 323 B qui est située en partie en espace ouvert et en partie en espace vert, et la Parcelle 518 B qui est située en espace vert, au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du trente décembre mil neuf cent nonante et un (Moniteur belge du vingt-sept février mil neuf cent nonante-deux).

3° sont tous situés en zone d'assainissement autonome au PASH approuvé par arrêté du Gouvernement Wallon du dix novembre deux mille cinq.

Les Biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.

Les Biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Les Biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept."

, comparante,
fait remarquer que le permis unique octroyé sur recours le six mai deux mille neuf l'a été pour neuf éoliennes, à savoir quatre sur le territoire de la Commune de Beloeil et cinq sur le territoire de la Commune de Leuze-en-Hainaut.

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus, il est précisé les Biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme de moins de dix ans ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces Biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ces mêmes Biens.

En outre, il est rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les Biens aucun des travaux et actes visés à l'article 84, paragraphes 1 et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

2. Chantiers temporaires et mobiles

Il n'a été effectué sur les Biens aucun acte qui entre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles et nécessitant la remise d'un dossier d'intervention ultérieure par les Propriétaires au Superficiaire.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. Exonération de responsabilité

Le Propriétaire, et le cas échéant le Preneur, ne sera pas tenu responsable pour :

- tout dommage causé par des tiers aux éoliennes ou à leurs accessoires ;
- tout dommage résultant de vol ou d'attaque venant à se produire sur les éoliennes et leurs installations techniques.

2. Taxes

Toutes les nouvelles taxes grevant les éoliennes et leur production électrique, ainsi que celles relatives au droit de superficie dont notamment le précompte immobilier y relatif, seront supportées par le Superficiaire.

Toutes les taxes grevant les Biens resteront supportées par le(s) Propriétaire(s) et/ou le(s) Preneur(s) comme par le passé.

Les redevances payées en vertu des conventions ne comprennent pas les impôts et la taxe sur la valeur ajoutée éventuelle. Les Propriétaires et les Preneurs seront, le cas échéant, responsables du paiement de tous impôts et taxe sur la valeur ajoutée éventuellement dus en relation avec les redevances payées en vertu de cette convention. Par conséquent, les Propriétaires et les Preneurs devront déterminer eux-mêmes si une taxe sur la valeur ajoutée ou autres impôts sont dus, et dans l'affirmative, s'acquitter du paiement de ces impôts et taxe.

Pendant, dans l'hypothèse où cette taxe pourrait être intégralement déduite dans le chef du Superficiaire (de sorte que cette taxe n'entraîne pas de charge financière complémentaire dans le chef du Superficiaire) elle serait prise en charge par ce dernier.

3. Expropriation

En cas d'expropriation partielle ou complète des Biens, chacune des parties avertira l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant. Les parties feront valoir leurs droits respectifs chacune directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de l'autre partie, dans la mesure où cela ne porte pas préjudice aux droits de l'autre partie.

4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultants des conventions sont à charge du Superficiaire.

5. Clause de confidentialité

Pendant toute la durée des conventions, les Propriétaires, et le cas échéant les Preneurs, doivent considérer le contenu des conventions, ainsi que tous les documents, annexes et études concernant la mise en place des éoliennes et autres constructions par le Superficiaire sur les Biens, comme confidentiels et ne pas communiquer ces informations à des tierces personnes sans l'autorisation écrite du Superficiaire.

Les informations communiquées par le Superficiaire ou par une personne liée à celui-ci à un Propriétaire ou à un Preneur en relation avec les conventions restent la propriété exclusive du Superficiaire. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées à un Propriétaire ou à un Preneur pendant la période précédant la signature des conventions. Les informations et savoirs résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien des éoliennes sont la propriété du Superficiaire et de ses partenaires.

De même, les informations communiquées par les Propriétaires, ou les Preneurs, au Superficiaire et à ses partenaires, dans le cadre des conventions, restent confidentielles et ne peuvent pas être communiquées à des tiers.

Ne sont pas considérés comme tiers : les autorités compétentes, les banques et les compagnies d'assurances des parties, les conseillers fiscaux et juridiques, les conseillers techniques et les architectes qui, pour les besoins de leur fonction, doivent avoir accès à ces informations.

6. Litiges

En cas de litige, les cours et tribunaux du lieu de situation des Biens seront exclusivement compétents.

DECLARATION PRO FISCO

L'ensemble des plans annexés au présent acte doivent être considérés comme ne formant qu'une seule annexe.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Pour satisfaire aux dispositions de la loi organique du notariat, et aux dispositions de la loi hypothécaire dans le cas de la transcription ou de l'inscription du présent acte, le notaire atteste que l'identification de la société a été contrôlée par ses soins et que l'identité du mandataire qui signe l'acte a été établie au vu de sa carte d'identité, et certifie son nom, ses deux premiers prénoms, ses lieu et date de naissance et son domicile.

Le mandataire dont le numéro national est repris dans le présent acte déclarent expressément marquer leur accord sur cette mention.

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE.

FAIT ET PASSE A LEUZE-EN-HAINAUT, DATE QUE DESSUS.

Après lecture partielle et commentée, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous notaire, nous déclarant avoir reçu le projet de l'acte cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et avoir pu l'examiner utilement.

Sixième et
dernier feuillet

Enregistré sur rôles sans renvois
A Louze en Hainaut
Le onze septembre 2012
Vol. 432 fol. 091. n° 019
Recu : vingt-cinq euros (25€)
Le receveur. (s.i.)

J. DELCOURT