

Jean-Louis MERTENS, notaire
Société civile sous forme de S.P.R.L.
N° d'entreprise 469.218.692

ne 210

CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIES, DE SERVITUDES, DE
SURPLOMB EN VUE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'EXPLOITATION
DE L'EOLIENNE NUMERO 8

L'AN DEUX MILLE DOUZE

LE SEPT SEPTEMBRE

Devant Nous, Maître Jean-Louis MERTENS, Notaire résidant à Leuze-en-Hainaut.

ONT COMPARU :

De première part

Premer
Jec. 11eb

MD

▷ BP

—

⊗ ⊙

7



LESQUELS

LESQUELS NOUS ONT REQUIS D'ACTER LES CONVENTIONS INTERVENUES ENTRE EUX.

EXPOSE PREALABLE

1. Par acte reçu le six septembre deux mille douze, le notaire Jean-Louis Mertens soussigné a dressé le Cahier des Charges Générales des conventions qui seront conclues entre le Superficiaire et les différents titulaires de droits réels et personnels sur des terrains situés à Leuze-en-Hainaut et Beloeil et faisant partie d'un parc où seront érigées des éoliennes et leurs infrastructures annexes.

2. La présente convention est soumise aux clauses et conditions de ce Cahier des Charges Générales, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé aux présentes.

3. Le notaire a communiqué antérieurement aux présentes aux comparants le Cahier des Charges Générales, ce qu'ils reconnaissent. Les comparants déclarent en avoir pris lecture et par conséquent en avoir parfaite connaissance et confirment que les deux actes, à savoir le Cahier des Charges Générales et le présent acte, formeront un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique.

4. Le Propriétaire dispense le Superficiaire de l'envoi d'une lettre recommandée attestant de la volonté de ce dernier de lever l'option née de la convention sous seing privé signée entre les soussignés le vingt-quatre mai deux mille sept. La signature du présent contrat de superficie confirme la levée de l'option.

5. La présente convention constitue la totalité de l'accord entre les parties concernant les droits réels, remplace et annule tout précédent accord, convention, offre, échange épistolaire ou proposition écrite ou orale concernant les droits réels.

DROITS DE SUPERFICIE ET DE SURPLOMB

Le Propriétaire concède au Superficiaire, qui accepte, un droit de superficie, un droit de passage et un droit de passage souterrain pour câbles relatif à la construction de "l'éolienne 8" et un droit de surplomb sur les Biens suivants et de la manière décrite ci-dessous :

Commune de LEUZE-EN-HAINAUT – Sixième division – ex TOURPES

Dans une terre sise lieu-dit "Bois de Tourpes" cadastrée section D numéro 402 K pour une contenance de deux hectares trente-deux ares dix-sept centiares (2 ha 32 a 17 ca).

Droit de superficie, droit de passage et droit de passage souterrain pour câbles:

- Un droit de superficie sur une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de treize ares cinquante-deux centiares vingt-deux décimètres carrés (13a 52ca 22dm²), dénommée « zone A » et reprise sous teinte bleue au plan

relatif à l'implantation de "l'éolienne 8" resté annexé au "Cahier des Charges Générales" prévauté ;

- Un droit de superficie et un droit de passage sur une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de cinquante-neuf centiares vingt-neuf décimètres carrés (59ca 29dm²), dénommée « zone B voirie » et reprise sous teinte brune au plan prévauté ;

- Un droit de superficie et un droit de passage souterrain pour câbles venant de la route publique et se situant en dessous de la fondation et reprise sous teinte rouge au plan prévauté ;

- Un droit de superficie sur une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de un are quarante-cinq centiares quarante et un décimètres carrés (1a 45ca 41dm²), dénommée « zone non exploitable » et reprise sous teinte verte au plan prévauté.

Droit de surplomb :

- Sur la partie du Bien délimitée par les bords d'un cercle en pointillés et les limites de la propriété tels que repris au plan susvanté.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

DISPOSITIONS RELATIVES AU PRENEUR

Les comparants déclarent que les Biens décrits ci-dessus sont occupés suivant bail à ferme verbal en cours par le Preneur qui reconnaît expressément les droits de superficie, le droit de passage et le droit de passage souterrain pour câbles accordés au Superficiaire aux termes des présentes.

De plus, les comparants déclarent que les Biens décrits ci-dessus sont occupés par le Preneur qui reconnaît expressément le droit de surplomb accordé au Superficiaire aux termes des présentes.

A dater de ce jour, le Preneur renonce, conformément à l'article 6 du Cahier des Charges Générales, à l'ensemble des droits qui pourraient porter atteinte à ceux du Superficiaire. Il s'engage également à ne rien faire qui pourrait porter préjudice à l'exercice de ses droits par le Superficiaire.

REDEVANCES

1. Redevance pour la zone A

La redevance est calculée conformément au point 1.1 de l'article 4 du Cahier des Charges Générales. Cette redevance sera versée à concurrence de moitié à _____ soit un/quart chacune et l'autre moitié au Preneur.

2. Redevance pour la zone B

La redevance est calculée conformément au point 1.2 de l'article 4 du Cahier des Charges Générales, soit douze euros (12,00 EUR) (surface totale 59,29 m² multipliée par zéro euro et vingt cents (0,20 EUR)).

Deuxième
feuille

MD

D DP

 &

 

7



Cette redevance se répartit comme suit ; un/tiers (1/3) pour le Propriétaire et deux/tiers (2/3) pour le Preneur.

3. Redevance pour la zone non exploitable

La redevance est calculée conformément au point 1.3 de l'article 4 du Cahier de Charges Générales, soit quarante trois euros (43,00 EUR) (surface totale 145,41 m² multiplié par zéro euro et trente cents (0,30 EUR) arrondi).

4. Redevance pour empiètement sur les Biens

La redevance est calculée conformément au point 1.5 de l'article 4 du Cahier des Charges Générales, soit mille six cent quarante six euros (1.646 EUR) (surface totale 3287 m² multiplié par zéro euro et cinquante cents (0,50 EUR)). Cette redevance a été versée par le Superficiaire sur le compte de _____, le huit mai deux mille douze.

_____ en donne quittance entière et définitive faisant double emploi avec toute autre délivrée séparément pour le même objet.

5. Redevance A lors de la période de construction

La redevance est calculée conformément au point 1.7 de l'article 4 du Cahier des Charges Générales.

La redevance sera versée à concurrence de moitié au Propriétaire et l'autre moitié au Preneur.

6. Redevance pour la zone de surplomb

Aucune redevance ne sera versée pour la zone de surplomb

7. Redevances pour le Preneur

Conformément au point 1.6 de l'article 4 du Cahier des Charges Générales, le Superficiaire payera au Preneur les redevances résumées ci-dessous :

50% de la Redevance pour la Zone A

2/3 de la Redevance pour la Zone B

Entièreté de la Redevance pour la Zone non exploitable

50% de la Redevance A lors de la construction

CONDITION PARTICULIERE - DRAINAGE

Il est ici précisé que durant la construction de l'éolienne 8, un nouveau système de drainage sera installé par le Superficiaire à ses frais.

Le Superficiaire garantit le fonctionnement du nouveau système de drainage qui sera prochainement installé.

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance de cette future installation.

Un plan d'implantation sera remis au Propriétaire et au Preneur ultérieurement aux présentes.

DECLARATION – AUTORISATION - INTERVENTION

Le(s) Propriétaire(s), le cas échéant le(s) Preneur(s)

-autorisent le Superficiaire à concéder une hypothèque et/ou une procuration hypothécaire sur les Biens ci-dessus décrits pour sûreté des remboursement et paiement d'une ouverture de crédit qui lui sera incessamment consentie par la société anonyme KBC Bank à Bruxelles ou tout autre organisme financier;

-s'engagent irrévocablement envers la Banque à ne pas rompre la convention sur base d'une ou plusieurs de ses clauses sans lui faire part de leur intention par écrit au moins nonante jours calendrier à l'avance, en mentionnant les motifs de la rupture.

Si la Banque est informée de l'intention du (des) Propriétaire(s), le cas échéant du (des) Preneur(s), elle leur communiquera sa position par écrit trente jours calendrier après réception de la notification de l'intention de rupture.

Le Superficiaire accepte que, dès réception de cette notification, la Banque mette fin partiellement ou totalement à l'ouverture de crédit et/ou qu'elle puisse

prendre une hypothèque en vertu d'une procuration hypothécaire établie à son profit, sans exclure d'autres motifs d'agir de la sorte.

La Banque a le droit de payer elle-même, au(x) Propriétaire(s), et le cas échéant au(x) Preneur(s), les montants dus par le Superficiaire en défaut afin d'éviter la rupture anticipée de la convention.

Si la Banque décide de dénoncer l'ouverture de crédit et de procéder à la réalisation des garanties par la recherche d'un nouveau Superficiaire, en collaboration avec le(s) Propriétaire(s), et le cas échéant le(s) Preneur(s), ces derniers s'engagent, malgré leur intention antérieure, à ne pas rompre la convention sans l'accord exprès écrit et préalable de la banque. Les montants qui doivent être versés par le nouveau Superficiaire pour l'acquisition des droits concernés et des constructions érigées en vertu de ces droits seront affectés au remboursement des sommes dues à la banque.

Aux présentes intervient la société anonyme KBC Bank, ayant son siège social à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), avenue du Port, 2, constituée suivant acte reçu le dix-sept mars mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 980402-183, immatriculée au registre des personnes morales à Bruxelles sous le numéro 0462.920.226 ici représentée par Monsieur Xavier Delsaut, clerk de notaire, demeurant à Ath ex Irchonwelz, chaussée de Valenciennes, 141, qui se porte fort pour elle, laquelle banque s'engage à ne pas réaliser son hypothèque sans en avertir le(s) Propriétaire(s), et éventuellement le Preneur trente jours calendrier au préalable.

Dans tous les cas où la convention est rompue, la Banque aura, en vertu des principes de subrogation réelle, un privilège sur les montants que le(s) Propriétaire(s) et le(s) Preneur (s) seraient obligés de verser au Superficiaire en vertu de ladite convention en compensation des constructions érigées ou des travaux réalisés par ce dernier. Le(s) Propriétaire(s) et le(s) Preneur(s) n'effectueront donc jamais aucun paiement au Superficiaire tant que les dettes de ce dernier envers la banque n'auront pas été totalement apurées.

Le(s) Propriétaire(s) et/ou le(s) Preneur(s) s'engage(nt) en cas de cession des Biens immeubles grevés du droit de superficie, et/ou droit de passage, et/ou droit de passage souterrain pour câbles et/ou de surplomb :

- à en avertir par lettre recommandée la Banque trente jours avant l'acte de cession ;
- à imposer au cessionnaire le respect des engagements souscrits dans la présente convention.

Le Superficiaire déclare avoir pris connaissance de ce qui précède et marquer son accord et il s'engage à ne pas mettre fin de façon anticipée aux droits lui octroyés aussi longtemps que des créances garanties ne sont pas remboursées intégralement.

Enfin, il est ici précisé que ni la signature par la société anonyme KBC Bank de cet acte, ni quelque référence que ce soit dans cet acte à l'octroi d'un crédit par la société anonyme KBC Bank ne pourra être interprétée par l'une ou l'autre des parties comme une obligation dans le chef de la société anonyme KBC Bank d'octroyer un crédit quelconque au Superficiaire. L'octroi d'un tel crédit dépend de l'accomplissement de diverses conditions essentielles de crédit ou de projet.

DECLARATIONS URBANISTIQUES

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 l'Administration communale de Leuze-en-Hainaut pour connaître la situation de chaque Bien décrit au plan d'aménagement.

Troisième
Jeillet

D

~~Signature~~

~~Signature~~

MD

77

La réponse de ladite administration communale est reproduite textuellement dans le Cahier des Charges Générales prévanté.

Chaque Bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce Bien aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier et le cas échéant quatre-vingt-quatre paragraphe deux alinéa premier du CWATUPE et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même Bien.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier et le cas échéant quatre-vingt-quatre paragraphe deux alinéa premier du CWATUPE ne peut être accompli sur chaque Bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le Propriétaire déclare avoir obtenu toutes les autorisations éventuellement requises de l'administration de l'urbanisme pour les constructions et transformations qu'il aurait personnellement érigées sur le Bien et il déclare que chaque Bien n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune irrégularité urbanistique.

PRO FISCO

Les redevances dues par le Superficiaire et les charges devant être supportées par lui sont, pour la durée totale de la convention, évaluées à la somme de soixante-quatre mille quatre cent soixante euros (64.460 EUR).

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour tout motif lors de la transcription des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Le notaire Mertens soussigné a donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations ainsi que du texte des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur son interpellation, le Propriétaire a déclaré ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir vendu d'immeuble dans les cinq ans sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

DROIT D'ECRITURE (Code des Droits et taxes divers)

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

DECLARATION DES COMPARANTS

Sur interpellation du notaire Mertens instrumentant :

1. Le Propriétaire déclare :

a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le Bien;

b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

2. Le Propriétaire déclare et garantit qu'il n'a pas accordé de droits à des tiers qui pourraient affecter les droits du Superficiaire accordés en vertu de la présente.

3. Le Propriétaire déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'il s'engage à ne pas en introduire dans les deux mois des présentes et le Superficiaire déclare ne pas être en faillite ou en réorganisation judiciaire.

4. Les comparants autorisent les notaires instrumentants à mentionner dans le présent acte leur numéro d'inscription au registre national ou leur numéro d'entreprise.

INFORMATION - ACCEPTATION

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné les a informés entièrement des droits, des obligations et des charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.

Ils déclarent dès lors considérer la convention faisant l'objet du présent acte ainsi que les droits et obligations qui en résultent comme étant équilibrés, et les accepter, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et ayants-cause.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour les suites des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire instrumentant certifie l'état-civil des comparants au vu des pièces officielles requises à cet effet, et notamment les cartes d'identité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Leuze-en-Hainaut, en l'Etude, date que dessus.

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant 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.

Après lecture partielle et commentée du présent acte et du Cahier des Charges Générales auquel les présentes renvoient, les comparants déclarent confirmer que les deux actes forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et signent avec nous notaire, nous déclarant avoir reçu le projet des actes cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et avoir pu les examiner utilement.

Quatorzième et
dernier feuillet

Bl

A

J. DELCOURT

2012 910935/W