

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS

Droit de superficie sur une parcelle communale pour la création d'une ferme de panneaux photovoltaïques

## I. Prescriptions administratives

### 1. Objet de la procédure

La présente procédure a pour objet de désigner un superficiaire pour la parcelle lot 3 de la parcelle cadastrée 2132F7 de la Ville de Saint-Hubert (tréfoncière), tel que repris au plan de division (en annexe 3) d'une superficie de 12 hectares 6 ares et 64 centiares par l'octroi d'un droit de superficie.

Le projet d'acte de superficie est annexé au présent cahier des clauses et conditions (annexe 1).

Le droit de superficie est consenti à l'usage exclusif d'une ferme de panneaux photovoltaïques (à créer).

La division de la parcelle 2137F est en cours et sera finalisée pour la signature de l'acte avec dès lors la nouvelle cadastration du lot 3 à intervenir.

### 2. Autorité

Ville de Saint- Hubert  
Collège communal

Place du Marché, 1  
6870 Saint-Hubert

### 3. Procédure

Bien que la présente procédure ne soit pas soumise à la réglementation sur les marchés publics, la Ville est tenue de respecter certains principes comme ceux relatifs à la transparence, l'objectivité et la non-discrimination entre soumissionnaires.

Dès lors, il sera procédé à la publication d'un avis relatif à l'objet de la présente procédure et ses conditions au minimum sur :

- le site Internet de la Ville
- le site Internet de l'aérodrome
- une affiche aux abords de l'aérodrome
- dans un journal quotidien

Le Collège communal peut par ailleurs assurer une publication sur tout autre moyen qui sera jugé utile.

Cet avis précisera que le cahier des clauses et conditions est disponible sur demande par mail à l'adresse [frederic.leroy@saint-hubert.be](mailto:frederic.leroy@saint-hubert.be). Il sera envoyé à toute personne intéressée.

Le cahier des clauses et conditions sera par ailleurs téléchargeable sur le site Internet de la Ville.

Après réception et examen des offres, le Collège communal procédera à l'attribution du droit de superficie au soumissionnaire ayant proposé la meilleure offre conformément à l'article I.8. Ce dernier devenu attributaire se verra ensuite notifié l'attribution. Cette notification est le point de départ du délai d'un an maximum prévu pour la signature de l'acte de superficie conformément aux articles II.3 et 4.

Après la signature de l'acte, l'attributaire deviendra le superficiaire de la Ville.

#### 4. Demande d'informations

Tout renseignement à propos de la procédure et des conditions peut être obtenu auprès du Directeur général :

Frédéric LEROY  
Directeur général ff  
Place du Marché, 1  
6870 SAINT-HUBERT  
Tél. : 061/26.09.64  
Mail : [frederic.leroy@saint-hubert.be](mailto:frederic.leroy@saint-hubert.be)

Une visite des lieux peut être organisée sur simple demande.

#### 5. Dépôt des offres

L'offre et ses annexes doivent être établis en français et parvenir, en un exemplaire, pour le \*\*\* à 10 h au plus tard à l'adresse :

Ville de Saint-Hubert  
Place du Marché, 1

6870 SAINT-HUBERT

L'offre doit être envoyée sous enveloppe fermée portant la mention « offre Ferme de panneaux photovoltaïques ».

L'offre doit être rédigée sur le formulaire en annexe 4.

## 6. Motifs d'exclusion et sélection qualitative

Situation juridique du soumissionnaire (motif d'exclusion)

Par le simple fait de remettre offre conformément aux modalités décrites dans le présent cahier des clauses et conditions, le soumissionnaire déclare sur l'honneur qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure qui porte atteinte à son honorabilité ou à son intégrité professionnelle, qu'il est en ordre au niveau du règlement de ses obligations fiscales et de sécurité sociale et qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure d'insolvabilité (telles que notamment la réorganisation judiciaire, la cessation d'activité, la liquidation ou la faillite).

Cela implique pour le soumissionnaire étranger de joindre à son offre une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant qu'il est en règle avec ses obligations relatives au paiement de cotisations de sécurité sociale, d'impôts et de taxes selon les dispositions légales du pays où il est établi. Lorsqu'un tel document n'est pas délivré dans le pays concerné, il peut être remplacé par une déclaration sous serment.

La Ville peut à tout moment de la procédure, s'adresser aux autorités compétentes belges ou étrangères pour obtenir les informations qu'elle estime nécessaires.

Peut être également exclu de la procédure d'attribution, à quelque stade que ce soit, le soumissionnaire qui en matière professionnelle, a commis une faute grave dûment constatée par tout moyen dont la Ville de Saint-Hubert pourra justifier.

Dans le cas où le soumissionnaire est un groupement économique, le respect des dispositions du présent article doit être démontré et sera vérifié dans le chef de chaque membre de ce groupement, des personnes physiques en faisant partie et de leurs collaborateurs directs.

## 7. Actes

La Ville a désigné pour la passation des actes le Notaire Jean-Charles MAQUET de résidence à Saint-Hubert.

L'attributaire peut librement désigné son Notaire également.

## 8. Critère d'attribution

Le droit de superficie sera attribué au soumissionnaire offrant le meilleur prix (redevance).

Un minimum de 18.000 euros annuel indexable chaque année est exigé.

Les offres inférieures à 18.000 euros seront exclues.

## 9. Cautionnement

L'attributaire est tenu de réaliser un cautionnement de 5 % de la valeur de la superficie totale suivant son offre (= 5% de la redevance annuelle x 40 ans).

Le cautionnement est à réaliser par l'attributaire auprès de la caisse des dépôts et consignations dans un délai d'un mois à dater de la notification de l'attribution.

Le cautionnement sera restitué pour moitié à la signature de l'acte de superficie.

Le solde éventuel sera restitué au terme de la superficie.

La caution sera conservée par la Ville à défaut de signature de l'acte imputable à l'attributaire.

## II. Dispositions contractuelles

### 1. Objet

La Ville cède un droit de superficie sur le lot 3 de sa parcelle cadastrée 2132F7 dans le but de la création par le superficiaire d'une ferme de panneaux photovoltaïques.

La parcelle concernée ne pourra donc accueillir que des panneaux photovoltaïques et d'éventuels petits équipements annexes (cabine électrique, ...). Le pâturage dans la parcelle pour son entretien est autorisé.

Le projet d'acte de superficie est annexé au présent cahier des clauses et conditions (annexe 1).

### 2. Description de la parcelle

Le lot 3 de la parcelle cadastrée 2132F7 d'une superficie de 12 hectares 6 ares et 64 centiares, offert en droit de superficie est propriété de la Ville de Saint-Hubert et appartient à son domaine privé.

Ce lot jouxte les pistes de l'aérodrome civil, des parcelles agricoles, forestières et les lots 1 et 2 sur lesquels la Ville projette la construction de hangars individuels pour aéronef et logements de seconde résidence (lot 2) ainsi que la création d'une voirie d'accès (lot 1)

La parcelle se situe en zone blanche au plan de secteur et hors périmètre natura 2000.

Elle est accessible de manière autonome via un chemin forestier depuis la voirie d'accès à l'aérodrome civil (annexe 2). Le superficiaire, s'il le souhaite, peut réaliser à ses frais un aménagement de ce chemin forestier dans respect des dispositions urbanistiques et des consignes du DNF.

Il est possible qu'à terme, le superficiaire puisse utiliser la voirie d'accès envisagée au lot 1 du plan de division.

L'accès par le site de l'aérodrome et ses pistes est interdit.

Le parcelle est actuellement à l'état de friche

Le plan de la parcelle est joint en annexe 2.

### 3. Durée du droit de superficie

Le droit de superficie est consenti pour une période de 40 ans prenant cours à la date de signature de l'acte à intervenir et au plus tard dans un délai d'un an à dater de la notification de l'attribution.

### 4. Conditions préalables à la signature de l'acte de superficie

L'attributaire dispose d'un an à dater de la notification de l'attribution du droit de superficie pour réaliser les formalités nécessaires à la création d'une ferme de panneaux photovoltaïques et obtenir les autorisations requises. La DGTA devra OBLIGATOIREMENT être consultée.

L'acte de superficie sera signé à la demande de l'attributaire après réalisation de ses formalités et obtention de ses autorisations, et ce dans un délais maximum d'un an.

A défaut pour le attributaire de solliciter la signature de l'acte de superficie dans le délai d'un an, et après mise en demeure par la Ville, il sera pris acte de l'arrêt de la procédure et la Ville conservera le cautionnement conformément à l'article l.9.

Pour la réalisation de ses formalités préalables, l'attributaire est autorisé à accéder sur la parcelle communale et à y réaliser d'éventuelles analyses d'impacts minimales et provisoires sur la parcelle (essais de sols, ...)

### 5. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé entre les parties à la date de la signature de l'acte et joint à celui-ci.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la fin du droit de superficie.

### 6. Redevance

La redevance annuelle est à verser anticipativement à l'anniversaire de l'acte de superficie et pour la première fois, à la signature dudit acte sur le compte de la Ville n° BE92 0910 0051 3523.

Elle est indexable chaque année suivant l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant l'indice du mois précédent la signature de l'acte.

Une commission de réservation sera également imposée à l'attributaire pour la période comprise entre la notification de l'attribution et la signature de l'acte de superficie.

Cette commission est mensuelle et fixée à 4% de la redevance annuelle.

Elle est à payer sur le compte de la Ville n° BE92 0910 0051 3523 par anticipation et pour la première fois dans les 10 jours de la notification de l'attribution.

En cas de retard de paiement, le superficiaire est tenu au paiement d'intérêts de retard au taux légal majoré de 4%. Les intérêts de retard sont calculés par mois, chaque mois entamé étant compris comme mois entier.

#### 7. Responsabilité – Assurance

Dès la signature de l'acte de superficie, le superficiaire est responsable de la parcelle.

Il est tenu d'assurer sa responsabilité civile et toute assurance nécessaire à l'activité d'une ferme de panneaux photovoltaïques.

Il gère son activité de manière conforme aux règles et usages en la matière.

#### 8. Obligations à charge du soumissionnaire

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire s'engage, en cas d'attribution en sa faveur, à solliciter toutes les autorisations requises pour l'installation d'une ferme de panneaux photovoltaïques conformément à l'article II.4. A cette fin, il met en œuvre toutes les procédures utiles et raisonnables.

#### 9. Obligations à charge du superficiaire

Après la signature de l'acte de superficie, le superficiaire est tenu de :

- mettre en œuvre la ferme de panneaux photovoltaïques dans les meilleurs délais.
- clôturer et entretenir la parcelle concernée.

Le superficiaire n'est tenu à aucune contrainte technique de la Ville quant à la dimension des panneaux, puissance, nombre, ... Il se conformera uniquement aux exigences urbanistiques, environnementales et techniques.

Toutefois, la parcelle se situant à proximité des pistes de l'aérodrome, les panneaux placés devront être pourvus de filtres anti-éblouissement. De manière générale, tout équipement qui serait placé sur la parcelle devra respecté cette logique d'anti-éblouissement.

Aucun équipement ne pourra être fixé en hauteur.

Au terme de la superficie, le superficiaire est tenu de remettre la parcelle en état en ce compris l'enlèvement des installations, du câblage et de la clôture sauf accord éventuel à intervenir entre les parties.

## 10. Fin de la convention de superficie

10.1. Outre le terme de la convention, le droit de superficie pourra être résilié par la Ville :

- en cas de manquement grave ou manquements répétés aux conditions de la superficie et après mise-en-demeure préalable ;
- en cas de défaut de paiement de deux échéances de la redevance après mise-en-demeure préalable.

10.2. La faillite, la réorganisation judiciaire ou la dissolution de la personne morale superficiaria entraînent la résiliation de plein droit de la convention. Il en va de même du décès du superficiaria personne physique.

10.3. En cas de survenance d'une des hypothèses des articles II.10.01 ou II.10.2, le solde de la caution est acquise à la Ville à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

10.4. Le droit de superficie sera par ailleurs conclu sous condition résolutoire d'une annulation par la tutelle ou le Conseil d'Etat de la décision d'attribution de la procédure.

10.5. En cas de survenance de la conditions résolutoire de l'article II.10.4, ou même en cas d'impossibilité de signer l'acte de superficie en raison de la survenance de cette condition, la caution sera restituée à l'attributaire/soumissionnaire.

## 11. Cession de droit

Il est interdit au superficiaria de céder son droit sans autorisation du Collège communal. Il en va de même de toute forme de cession de la jouissance de la parcelle.

## 12. Compétence judiciaire

En cas de litige, les tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Luxembourg sont compétents.

### **III. Liste des annexes**

1. Projet d'acte de superficie
2. Plan du site
3. Plan de la parcelle
4. Formulaire d'offre





**ANNEXE 1 – Projet d'acte de superficie**

**ANNEXE 2 – Plan des lieux**

**ANNEXE 3 – Plan de division**

## ANNEXE 4 – Formulaire d'offre

Offre pour le droit de superficie sur une parcelle communale pour la création d'une ferme de panneaux photovoltaïques

*Ce formulaire doit être complété dans son entièreté et signé par le soumissionnaire*

### Personne physique

Le soussigné (nom et prénom) :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

Téléphone :

GSM :

Fax :

E-mail :

Personne de contact :

Soit (1)

### Personne morale

La firme (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.)

Soit (1)

### Groupement d'opérateurs économiques (y compris la société momentanée)

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires 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 :

FAIT/FONT OFFRE pour l'octroi d'un droit de superficie sur une parcelle communale pour la création d'une ferme de panneaux photovoltaïques

pour un montant de :

(en chiffres, hors TVA) : .....

(en lettres, hors TVA) : .....

.....

Informations générales

Numéro d'immatriculation à l'ONSS :

Numéro d'entreprise (en Belgique uniquement) :

Inscription sur la liste des entrepreneurs agréés n° :

Catégorie(s), sous-catégorie(s) et classe(s) :

En cas d'agrément provisoire, date d'octroi :

Fait à .....

Le .....

Le soumissionnaire,

Nom et prénom : .....

Fonction : .....

Note importante

Les soumissionnaires ne peuvent se prévaloir des vices de forme dont est entachée leur offre, ni des erreurs ou omissions qu'elle comporte.

(1) Biffer les mentions inutiles