

PROTOCOLE D'ACCORD

relatif à l'organisation des
travaux réalisés par Elia
en domaine agricole et à
l'indemnisation





PROTOCOLE D'ACCORD

relatif à l'organisation des
travaux réalisés par Elia
en domaine agricole et à
l'indemnisation





SOMMAIRE

9

DÉFINITIONS, OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS	9
ARTICLE 2 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD	9
ARTICLE 3 – CHAMP D'APPLICATION DES PRINCIPES FIXÉS	9

11

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Principes d'indemnisation des préjudices causés par l'Infrastructure

En raison de l'implantation d'une Infrastructure aérienne

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION	11
ARTICLE 5 – INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE POUR TOUTE INFRASTRUCTURE AÉRIENNE	11

ARTICLE 6 – INDEMNISATION DE L'EXPLOITANT	12
---	----

En raison de la pose d'une infrastructure souterraine

ARTICLE 7 – CHAMP D'APPLICATION	13
ARTICLE 8 – INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE POUR L'INFRASTRUCTURE SOUTERRAINE	13

Domages de chantier

ARTICLE 9 – RÈGLEMENT DES DOMMAGES DE CHANTIER	14
--	----

21

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 10 – ENGAGEMENTS DES PARTIES	21
ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE	21

25

ANNEXES

1. Contrat d'option d'achat-vente (pylône/ chambres de visite)
2. Contrat d'option sur l'établissement d'une servitude de support et de surplomb (pylônes)
3. Contrat d'option sur l'établissement d'une servitude de passage (câ avec éventuellement chambres de visite)
4. Méthodologie appliquée au calcul des indemnités cf. article 6 du Protocole d'accord
5. Contrat conclu avec l'Exploitant concernant l'indemnité versée pour la présence d'un pylône/chambres de visite
6. Modèle d'état des lieux
7. Modèle d'état des lieux après travaux
8. Indemnités dues en cas de dommages consécutifs à des travaux physiques



PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

1. **Elia Asset SA**, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, boulevard de l'Empereur 20, inscrite au RPM de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0475.028.202, représentée valablement en droit par Monsieur Markus Berger, Chief Officer Infrastructure, et Monsieur Frédéric Dunon, Chief Executive Officer,

Ci-après dénommée « **Elia** »

Et

2. **La Fédération Wallonne de l'Agriculture**, établie à 5030 Gembloux, Chaussée de Namur 47, représentée valablement en droit par Madame Marianne Streel, Présidente,
3. **La Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs**, établie à la Place de l'Illon 15 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Philippe Duvivier, Président,
4. **La Fédération des Jeunes Agriculteurs**, établie Rue Royale, 4 à 5080 Emynes, représentée par Monsieur Florent Poncelet, Président National,
5. **L'Union des Agricultrices Wallonnes**, établie à 5030 Gembloux, Chaussée de Namur, 47, représentée par Madame Caroline Jaspard, Présidente,
6. **L'Union Nationale des Agrobiologistes Belges**, établie à la rue Nanon 98 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Dominique Jacques, Président,
7. **Bauernbund**, établie à Malmedy StraBe 63, 4780 ST Vith, représentée par Monsieur Roger Croé, Président,

Ci-après dénommées « **Organisations agricoles** ».

Elia et les Organisations agricoles sont dénommées séparément « **la Partie** » et ensemble « **les Parties** ».

Pris en considération que :

En tant que Gestionnaire du Réseau de Transport d'électricité en Belgique, Elia Transmission Belgium SA est responsable de l'exploitation, de l'entretien et du développement du réseau électrique.

Dans le cadre des tâches d'intérêt général assignées par la loi à Elia Transmission Belgium SA, dont le développement continu du réseau électrique géré par Elia Transmission Belgium SA, Elia, en sa qualité de propriétaire de ce réseau, procédera quand cela s'avère nécessaire à l'installation et à l'entretien de lignes à haute tension aériennes, de câbles à haute tension souterrains et d'infrastructures annexes, comme des pylônes électriques et des chambres de visite, ainsi que d'autres infrastructures aériennes.

Les tracés de ces lignes et câbles sont susceptibles de traverser des zones agricoles.

L'aménagement, le maintien et l'entretien de ces lignes, câbles et infrastructures annexes en zone agricole pourraient causer des préjudices dans le chef des propriétaires et utilisateurs de ces terrains, dont les exploitants desdits biens.

Le présent Protocole d'accord établi entre les Parties tend à limiter les possibles dégâts ou préjudices et à indemniser les parties lésées en cas d'éventuels dégâts ou préjudices de manière uniforme et transparente. Le présent Protocole d'accord est d'application pour toutes les entreprises d'Elia ou mandatées par elle.

Les Parties souhaitent actualiser le Protocole d'accord du 5 septembre 2012 en concluant le présent Protocole d'accord.

Les Parties reconnaissent que le présent Protocole d'accord est temporaire et susceptible d'être révisé.

Les Parties ont convenu ce qui suit :



DEFINITIONS, OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS :

Les définitions reprises ci-dessous sont d'application pour les mots écrits avec majuscule dans le présent Protocole d'accord :

- Propriétaire : chaque personne physique ou morale qui est propriétaire d'une Terre agricole.
- Exploitant : chaque personne physique ou morale qui utilise une Terre agricole à des fins professionnelles pour des activités agricoles.
- Frais d'entretien : voir la signification de ce terme dans l'art. 6.1.
- Indemnité d'éviction : la compensation qui est payée quand l'Exploitant ne sait plus utiliser la Terre agricole.
- Infrastructure : Infrastructure aérienne et Infrastructure souterraine.
- Infrastructure aérienne : toute infrastructure appartenant à Elia et qui ne qualifie pas d'Infrastructure souterraine comme des pylônes, chambre de visite, etc.
- Infrastructure souterraine : toute l'infrastructure d'Elia qui se trouve en dessous du niveau du sol en qui n'empêche pas l'usage agricole normal. En règle générale, la largeur de servitude prendra 1 mètre de part et d'autre de la bordure extérieure de la tranchée et la profondeur sera de minimum 80 centimètres.
- Mandataire : voir la signification de ce terme dans l'art. 9.1.1.
- Perte de récolte : voir la signification de ce terme dans l'art. 6.1.
- Perte de rendement : voir la signification de ce terme dans l'art. 6.1.
- Perte de temps : voir la signification de ce terme dans l'art. 6.1.
- Protocole d'accord : matérialisation des accords qui viennent d'aboutir entre le Parties
- Terre agricole : toutes les terres ou pâtures qui sont utilisées pour l'agriculture au sens large du terme.

ARTICLE 2 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent Protocole d'accord contient les principes qu'Elia appliquera pour :

- (1) déterminer et payer les indemnités (dont notamment les pertes économiques) aux Propriétaires ou Exploitants de Terres agricoles traversées par l'Infrastructure à aménager, de même que les préjudices liés à la présence permanente de cette Infrastructure sur les Terres agricoles. Ces principes figurent dans la partie II.A de ce Protocole d'accord,
- (2) déterminer et indemniser les dommages (causés par des activités de chantiers) causés aux biens des Propriétaires ou aux Exploitants des Terres agricoles impactées, lors de l'exécution de travaux d'aménagement et de maintenance de l'Infrastructure. Ces principes figurent dans la partie II.B. de ce Protocole d'accord.

ARTICLE 3 – CHAMP D'APPLICATION DES PRINCIPES FIXÉS

Elia et les Organisations agricoles conviennent que les principes précités s'appliqueront aux Propriétaires et Exploitants de Terres agricoles sur lesquelles sont établies des infrastructures et/ou qui seraient impactées par les travaux.

Lorsque les Terres agricoles sont exploitées par le Propriétaire, ce dernier est également appelé l'Exploitant, dans le sens précité, et les dispositions portant sur le Propriétaire et l'Exploitant seront cumulées.



PRINCIPES GENERAUX

A. Principes d'indemnisation des préjudices causés par l'Infrastructure

A.1. En raison de l'implantation d'une Infrastructure aérienne

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION

Les principes suivants s'appliqueront à toute Infrastructure aérienne qui empêche ou rend impossible l'usage agricole normal. Il s'agit de l'implantation d'un pylône et/ou d'une chambre de visite, d'une borne, d'une balise sur une Terre agricole dans le cadre de l'aménagement d'une liaison aérienne ou de poste/poste de transition ligne-câbles.

L'implantation d'Infrastructures aériennes est susceptible de causer différents préjudices dans le chef du Propriétaire et de l'Exploitant.

ARTICLE 5 – INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE POUR TOUTE INFRASTRUCTURE AÉRIENNE

5.1. Au choix du Propriétaire, Elia procédera à l'achat (conformément aux modalités fixées à l'article 5.2), ou à l'obtention de tout autre type de droit réel lui octroyant jouissance (conformément aux modalités fixées à l'article 5.3), des Terres agricoles sur lesquelles l'Infrastructure aérienne sera aménagée.

5.2. En cas d'achat de la Terre agricole concernée, Elia et le Propriétaire concluront un contrat d'option d'achat-vente, dont le modèle figure en annexe 1.

Le prix dû par Elia sera basé sur la valeur foncière actuelle des terrains agricoles reprise dans la version publiée le plus récemment du baromètre des notaires au moment de la signature du compromis de vente, multipliée par deux.

Indépendamment de la valeur qui sera reprise sur base du baromètre précité, la valeur ne pourra jamais descendre en dessous de la valeur de 50.000 EUR par hectare (soit 5 EUR/m²) multipliée par deux.

La superficie du sol à céder est calculée sur la base de la superficie souterraine occupée (emprise en sous-sol) au niveau des fondations qui est en règle générale de 2 m supplémentaires de chaque côté.

Ce prix fait office d'indemnité pour (1) le transfert de propriété, y compris (2) toute éventuelle Indemnité d'éviction due par le Propriétaire à l'Exploitant, (3) de même que pour l'accès au Terrain agricole et l'utilisation du Terrain agricole pour les inspections et les entretiens périodiques de l'Infrastructure aérienne. Le propriétaire ne pourra prétendre à aucune autre indemnité, celle-ci couvrant le transfert de propriété et l'accès au Terrain agricole et l'utilisation du Terrain agricole pour les inspections et les entretiens périodiques de l'Infrastructure aérienne.

Dans les cas exceptionnels où l'implantation de l'Infrastructure aérienne lèserait davantage l'exploitation agricole et impliquerait donc plus qu'une simple implantation de cette Infrastructure aérienne et plus qu'un simple accès à celle-ci, il pourra être dérogé au prix fixé à l'article 5.2, 2ième alinéa. Le cas échéant, le prix au m² sera fixé par un expert qui sera désigné par consentement mutuel d'Elia et du Propriétaire. Les coûts de l'expertise seront pris en charge par Elia (1) si l'implantation de l'Infrastructure aérienne lèse effectivement davantage l'exploitation agricole et (2) si ni ces dégâts exceptionnels, ni les coûts de l'expertise ne sont pris en charge par une autre partie (assurance organisation agricole ...).

L'indemnité due est une indemnité forfaitaire unique qui ne sera versée au Propriétaire qu'à la date de signature de l'acte notarié.

5.3. Lorsque l'on ne procède pas à l'achat conformément à l'article 5.2., une servitude de support et de surplomb, en cas d'implantation d'un pylône (modèle en annexe 2) ou autre droit (droit de superficie, bail emphytéotique, ...) sera conclu entre le Propriétaire et Elia.

L'indemnité due par Elia pour une servitude s'élèvera conformément au montant défini à l'article 5.2. du présent Protocole d'accord.

L'indemnité couvre (1) la perte d'espace, (2) l'éventuelle Indemnité d'éviction due par le Propriétaire à l'Exploitant et (3) l'indemnité pour l'accès au Terrain agricole et l'utilisation du Terrain agricole pour les inspections et les entretiens périodiques de l'Infrastructure aérienne. Le propriétaire ne pourra prétendre à aucune autre indemnité.

L'indemnité due est une indemnité forfaitaire unique qui ne sera versée au Propriétaire qu'à la date de signature de l'acte notarié.

ARTICLE 6 – INDEMNISATION DE L'EXPLOITANT

6.1. Sans préjudice des possibles dommages de chantier dont les principes figurent dans la partie B du présent Protocole d'accord, le préjudice pris en considération pour l'indemnisation de l'Exploitant se compose de la perte de revenus subie par l'Exploitant en raison de la présence de l'Infrastructure aérienne.

Cette perte de revenus se compose des éléments suivants :

- perte de récolte à la suite de l'occupation d'un espace par l'Infrastructure aérienne (ci-après « Perte de récolte »)
- perte de temps
 - à la suite du traitement plus difficile de la zone entourant l'Infrastructure aérienne (ci-après « Perte de temps »)
 - et frais consécutifs à l'entretien et à la gestion de la zone située sous et autour de l'Infrastructure aérienne (notamment désherbage et entretien des plantations présentes) (ci-après : « Frais d'entretien »)
- perte de rendement dans la zone entourant l'Infrastructure aérienne où l'impossibilité de traitement optimal de la zone existe (ci-après « Perte de rendement »).

6.2. Pour le calcul des indemnités dues, on tiendra compte d'une indemnité de référence fixée en annexe 4.

Si l'Exploitant arrive à démontrer, notamment sur la base de son plan de culture, que le rendement était supérieur au rendement proposé et cela sur une période de neuf ans. Dans ce cas, le rendement moyen de cette période fixera, le rendement de référence applicable.

Pour la fructiculture et l'horticulture, le rendement de référence sera calculé au cas par cas, compte tenu du plan de culture appliqué. En cas de désaccord, un expert sera choisi par Elia et à défaut d'accord, désigné par le tribunal compétent.

6.3 Pour le calcul de l'entretien et la gestion de la zone située sous et autour de l'Infrastructure aérienne, l'Exploitant obtiendra une indemnité dont le calcul est précisé dans l'annexe 4.

6.4 Le calcul de l'indemnité totale des composants pris en compte pour la compensation du préjudice de l'Exploitant est repris à l'annexe 4.

6.5 L'indemnité due en vertu des dispositions précédentes est payée une seule fois à l'Exploitant à la date d'implantation de l'Infrastructure aérienne.

6.6. Les indemnités visées à l'article 6 du présent Protocole d'accord, ainsi que les droits et obligations mutuels de l'Exploitant et d'Elia portant sur l'implantation et la présence de l'Infrastructure aérienne sur le Terrain agricole, sont fixés dans un contrat dont un modèle figure en annexe 5 de ce Protocole d'accord.

A.2. En raison de la pose d'une Infrastructure souterraine

ARTICLE 7 – CHAMP D'APPLICATION

Les principes suivants s'appliqueront en cas de pose d'une Infrastructure souterraine dans un Terrain agricole.

Sans préjudice des possibles dommages de chantier dont les principes figurent dans la partie B de ce Protocole d'accord, la présence d'une Infrastructure souterraine ne donne lieu à un préjudice que dans le chef du Propriétaire, et pas dans celui de l'Exploitant.

ARTICLE 8 – INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE POUR L'INFRASTRUCTURE SOUTERRAINE

- 8.1.** Un contrat de servitude de passage (avec un droit de superficie accessoire) dont le modèle figure en annexe 3 est conclu entre Elia et le Propriétaire du Terrain agricole concerné. Ce contrat détermine l'indemnité due par Elia, conformément à l'article 8.3 de du présent Protocole d'accord, ainsi que les droits et obligations mutuels du Propriétaire et d'Elia concernant l'implantation et la présence de l'Infrastructure souterraine dans le Terrain agricole.
- 8.2.** Une indemnité fixée à l'article 8.3 est payée pour la présence d'Infrastructure souterraine et l'accès à et l'utilisation du Terrain agricole pour des inspections et entretiens périodiques de l'Infrastructure souterraine, ainsi que pour la mise à disposition du Terrain agricole à ces fins.
- 8.3.** L'indemnité est fixée soit à 50 % de la valeur foncière (valeur foncière telle que déterminée à l'article 5.2 de ce Protocole d'accord), soit 50 % de la valeur foncière de la Terre agricole selon le baromètre des notaires publié par la Fédération du Notariat.

Indépendamment de la valeur déterminée par le baromètre des notaires le plus récent, la valeur ne pourra jamais descendre en dessous de la valeur de 50 % de 50.000 EUR par hectare (soit 50 % de 5 EUR/m²).

Le calcul de l'indemnité due tient compte d'une bande protégée du Terrain agricole par lequel passe l'infrastructure souterraine, d'une largeur qui sera fixée au cas par cas en fonction notamment du type d'installations à implanter en sous-sol (il s'agit de la largeur de la servitude de passage).

L'indemnité due au total se base sur la superficie réellement occupée, multipliée par l'indemnité au m², comme prévu dans cet article.

L'indemnité due est une indemnité forfaitaire et unique qui ne sera versée au Propriétaire qu'à la date de signature de l'acte notarié.

B. Dommages de chantier

ARTICLE 9 – RÈGLEMENT DES DOMMAGES DE CHANTIER

9.1. Les droits et obligations d'Elia et des Exploitants des Terrains agricoles concernant les travaux physiques qui accompagnent la pose, l'entretien et l'éventuel démontage de l'Infrastructure sont régis par les dispositions suivantes.

9.1.1 Avant le début des travaux matériels

Avant le début des travaux matériels menant à l'implantation ou à l'entretien de l'Infrastructure sur un Terrain agricole, Elia ou une personne dûment mandatée par elle à cet effet (ci-après « **le Mandataire** ») prendra contact avec l'Exploitant du Terrain agricole concerné.

Elia ou son Mandataire informera l'Exploitant de la nature, de l'endroit, du commencement et de la durée prévue des travaux et des modalités de constatation et d'indemnisation des dommages. Dans la mesure du possible, Elia demandera à son entrepreneur (principal) d'avertir l'Exploitant de la date précise du début des travaux minimum 5 jours et au plus tard 30 jours calendrier avant le début des travaux.

Des travaux d'entretien urgents ou de réparation urgents (comme incident ou risque incident sur le réseau) sur des installations déjà aménagées ou placées pourront toujours être effectués sans avertissement préalable. Dans ce cas, l'état des lieux visé au point 9.1.2 sera établi le plus rapidement possible après l'exécution de travaux.

L'Exploitant fournira à son tour à Elia ou à son Mandataire, au premier contact ou le plus rapidement possible par la suite, compte tenu de la date annoncée de début des travaux, toutes les informations utiles concernant notamment toutes les installations ou conduites souterraines d'utilité publique dont il aurait connaissance sur les parcelles pour lesquelles un état des lieux a été dressé conformément à l'article 9.1.2., et transmettra si possible un plan de ces installations.

Elia ou son Mandataire et l'Exploitant pourront toujours se faire assister par des tiers.

9.1.2 État des lieux avant le début des travaux

Avant le début des travaux – sauf travaux d'entretien et de réparation urgents visés ci-dessus –, un état des lieux contradictoire (annexe 6) sera dressé en trois (3) exemplaires en présence d'Elia ou de son Mandataire, de l'entrepreneur principal d'Elia et de l'Exploitant. Si l'entrepreneur principal d'Elia le souhaite, ses sous-traitants pourront également être présents. Au moment de l'établissement de l'état des lieux, Elia ou son Mandataire ou l'entrepreneur principal expliquera le déroulement des travaux envisagés sur base des plans et plannings disponibles.

Cet état des lieux servira de base au calcul pour évaluer l'indemnité pour dommages de chantier visée en annexe 7 du présent Protocole d'accord. Les dommages de chantier seront constatés au terme des travaux et les dommages réels seront indemnisés.

Elia est entièrement responsable vis-à-vis de l'Exploitant des dommages causés par ses entrepreneurs et sous-traitants dans le cadre de l'exécution de travaux.

L'état des lieux mentionnera les coordonnées de la personne (Elia ou son Mandataire) ou du service que pourra contacter l'Exploitant en cas de difficultés ou de dommages.

La présence d'éventuels drainages, de clôtures, de tuyaux, de câbles, de conduites d'eau servant à l'arrosage ou l'approvisionnement en eau potable pour le bétail en pâture ou d'autres éléments jugés essentiels par les parties devra être repris dans l'état des lieux. Également le fait que (1) l'approvisionnement d'eau pour le bétail en pâture soit coupé et/ou (2) qu'à cause du rabattement, les puits d'eau soient mis à sec et/ou (3) que l'Exploitant soit apte à effectuer les travaux lui-même, doit être repris dans l'état des lieux.

L'état des lieux contiendra également une liste des mesures relatives à l'exploitation agricole qui seront prévues de commun accord avant et durant les travaux, et notamment concernant l'installation de clôtures de chantier temporaires, les bornes de limite de propriété, les accès ou passages vers les parcelles pour l'Exploitant, les parcelles dont l'exploitation sera rendue difficile ou impossible durant les travaux, le bétail et le matériel d'exploitation, l'approvisionnement en eau potable, le dépôt des matériaux et du matériel et les obstacles souterrains, l'utilisation du GPS et le système d'irrigation, mais aussi la bonne gestion des terres et des plantes invasives.

Elia et ses Mandataires sont responsables de la gestion des terres stockées (par. ex. mauvaises herbes) à côté des zones excavées lors de la phase chantier.

9.1.3. Obligations de l'Exploitant et d'Elia

a. Obligations de l'Exploitant

Dès l'information du début de chantier, laquelle information (1) s'effectuera par voie recommandée ou par l'envoi d'un courriel daté et signé ou (2) sera communiquée via un représentant d'Elia, l'Exploitant s'engage à rendre libre la zone d'occupation.

Pendant les travaux, l'Exploitant et Elia géreront ensemble les parcelles concernées en bon père de famille. En cas de difficultés ou de (menace de) dommages, l'Exploitant prendra immédiatement contact avec la personne ou service désigné dans l'état des lieux. Le bon déroulement et les conséquences de l'exécution des travaux sont de la responsabilité d'Elia, qui a l'obligation de limiter au maximum les dégâts/préjudices. Elia et l'Exploitant communiqueront de manière transparente afin de minimiser l'impact des travaux sur les deux parties.

b. Obligations d'Elia

Elia prend à sa charge toutes les démarches administratives liées à des demandes de permis pour le placement de ses installations, destructions de haies, abattages-élagages d'arbres, apport de terres, ...

Elia veillera à ce que ses entreprises et sous-traitants respectent les conditions liées au chantier.

Sur demande expresse et écrite de l'Exploitant, Elia communiquera toutes les informations utiles nécessaires aux éventuels dossiers administratifs à introduire par les Exploitants (PAC) liés directement aux incidences chantier.

Clôtures

Elia veillera à ce que son personnel, ses entrepreneurs, sous-traitants et leur personnel soient particulièrement attentifs à la fermeture des clôtures qui donnent accès au chantier.

Dans le cadre des travaux, Elia veillera à ce que les clôtures de chantier temporaires endommagées soient immédiatement réparées.

Les clôtures réparées ou remplacées devront être de la même nature et au moins de la même qualité que la clôture d'origine.

S'il a été décidé de commun accord entre Elia et l'Exploitant que l'Exploitant effectue lui-même la réparation ou l'installation de la clôture précitée, Elia lui versera une indemnité conformément aux modalités prévues à l'annexe 8 du présent Protocole d'accord.

Conduites et câbles souterrains

En cas de détérioration de câbles, conduites d'arrosage ou d'arrivée en eau potable pour le bétail, mentionnés dans l'état des lieux contradictoire avant travaux, et si ladite détérioration est exclusivement imputable aux travaux d'Elia, Elia prendra immédiatement des mesures pour (faire) réparer les dommages à ses frais exclusifs.

Travaux d'excavation

Les travaux d'excavation sont effectués de manière à limiter autant que possible les dégâts éventuels à la structure du sol et sous-sol. La terre arable et le sous-sol seront excavés, déposés, transportés et traités séparément. Le mode de suivi/d'entretien de ces terres sera discuté entre Elia/ ses entreprises et l'Exploitant préalablement au début de chantier et repris dans le document d'état des lieux. Elia et ses entreprises gèrent l'entretien des terres stockées à côté des zones excavées (par. ex. des mauvaises herbes) lors de la phase chantier et des terres importées ou évacuées lors du chantier conformément à la législation applicable en la matière.

Une couche uniforme de la partie supérieure du sol ou terre arable sera remplacée sur la zone de travail.

Les pierres provenant du sous-sol ne pourront pas être mélangées avec la terre arable.

La terre en provenance du sous-sol ne pourra pas être traitée comme de la terre arable ou végétale, ni mélangée à cette dernière.

Le traitement et la protection du sol est effectué de manière à ce qu'il n'y ait ni tassement, ni exhaussement et de manière à obtenir un nivellement conforme par rapport au terrain environnant.

Le sous-sol devra être ameubli avant que la terre arable soit remplacée sur la piste de roulage.

Dans la phase finale des travaux de terrassement, le terrain sera ramené à son niveau d'origine et égalisé de manière à obtenir partout un terrain ameubli égal.

Durant la phase finale, Elia, son entrepreneur ou son sous-traitant, procédera également à la réparation définitive, selon les règles de l'art, des dommages occasionnés aux drainages et exclusivement imputables aux travaux. Les réparations des drainages doivent être effectuées avec le même type/modèle de drainage que le drainage existant. Le drainage réparé aura au moins la même qualité que le drainage initial et sera garanti pendant une période de 10 ans.

Au terme des travaux, les matériaux, pierres, déchets et autres matériaux excédentaires seront évacués du terrain, pour autant que ceux-ci n'aient pas été déjà présents avant le début des travaux, comme établi dans le procès-verbal d'état des lieux. Elia pourra, avec l'accord de l'Exploitant, également semer des graines afin de faire pousser un couvre-sol/une couverture végétale.

Approvisionnement du bétail en eau potable

Si les travaux d'Elia privent le bétail en pâture de son approvisionnement en eau, ou lorsque les puits d'eau sont à sec à la suite d'un épuisement des eaux, Elia mettra immédiatement de l'eau potable en suffisance, à la disposition du bétail, sauf convention contraire avec l'Exploitant. L'éventuelle indemnisation est fixée conformément aux dispositions de l'annexe 8.

Exécution par l'Exploitant

Dans des cas exceptionnels et urgents ou moyennant l'accord d'Elia, l'Exploitant pourra exécuter les travaux précités. Elia versera alors une indemnité conformément à l'annexe 8 du Protocole d'accord, pour autant que l'Exploitant puisse démontrer le caractère exceptionnel et urgent des travaux qu'il a effectués.

Autres dommages

Tout autre dommage démontrable, notamment la présence de plantes invasives sur la parcelle et causé par les travaux d'Elia devra immédiatement être signalé par écrit par l'Exploitant à Elia. Elia se chargera d'indemniser l'Exploitant.

9.1.4. Constat et règlement de l'indemnisation

Dans les 45 jours calendrier suivant l'exécution des travaux, Elia préviendra les parties concernées ci-après citées, par voie recommandée ou via un courriel daté et signé ou via son représentant, de la date de sa visite des lieux. Elia procédera donc à une visite des lieux avec l'Exploitant et son entrepreneur principal afin de constater les dommages. A la demande de l'entrepreneur principal, ses sous-traitants pourront également être présents. L'état des lieux contradictoire après travaux, dont un modèle figure en annexe 7, sera signé par Elia, l'Exploitant, l'entrepreneur principal et les sous-traitants présents.

Sans préjudice de son droit de recours vis-à-vis de ses entrepreneurs, ses sous-traitants et de tiers, Elia s'engage à verser les dédommagements déterminés dans l'état des lieux contradictoire après travaux dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la signature dudit état des lieux contradictoire après travaux. En cas de non-paiement dans le délai précité, ce dédommagement sera majoré des intérêts légaux, et ce, dès la réception par Elia d'une mise en demeure écrite à cet effet adressée par l'Exploitant.

9.1.5. Indemnités convenues

Elia distingue 2 formes de dégâts de structure :

- Dégâts de structure normaux, et
- Dégâts de structure exceptionnels.

Des dégâts de structure exceptionnels peuvent être invoqués, notamment dans les cas suivants :

- mélange de la couche arable avec le sous-sol ou d'autres corps étrangers
- remblai de la tranchée avec des terres boueuses ou excessivement humides
- graves perturbations du sous-sol au point d'altérer le régime des eaux (ornières importantes, tassements anormaux, ...)
- modification du profil du sous-sol
- modification de l'épaisseur de la couche arable
- présence de pierres, déchets, matériaux, etc., qui n'étaient pas visibles au moment de la signature du procès-verbal après travaux.

Elia indemnisera les dommages causés aux cultures, les dommages structurels causés au sol et les autres dommages conformément aux dispositions de l'annexe 8 du Protocole d'accord.

En cas de perte d'aide financière (à démontrer par la production d'un document justificatif de l'administration compétente) pendant les travaux d'Elia, Elia indemnisera l'Exploitant de cette perte subie pour autant que l'Exploitant ait respecté les règles de procédure administrative liée à cette demande d'aide au taux qui est fixé dans l'annexe 8. Si l'Exploitant apporte les preuves justificatives prouvant une perte plus élevée, Elia indemnisera la perte réelle.

L'Exploitant et/ou le Propriétaire doit, au moment de la rédaction de l'état des lieux avant travaux (conformément à l'article 9.1.2.) ou au plus tard dans un délai de 7 jours à compter du jour de l'état des lieux, informer Elia si des mesures agro-environnementales ou des contrats de gestion sont en vigueur.

Les dommages structurels exceptionnels, exclusivement imputables aux travaux d'Elia, de ses entrepreneurs et sous-traitants et pour autant qu'un lien de cause à effet clair soit établi avec les travaux précités, constatés pendant la période de trois ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux, feront l'objet d'une expertise contradictoire, et seront indemnisés par Elia, et ce, sans préjudice de l'application de l'article 9.1.6, dernier alinéa. Cette expertise sera payée par Elia si l'expert conclut qu'Elia ou ses entreprises sont considérées responsables pour les dommages et que les coûts de l'expertise ne sont pas pris en charge par une autre partie (p. ex : assurance organisation, agricole ...). Si cela n'est pas le cas, ce sera à l'Exploitant de prendre en charge les frais de l'expertise.

Dès que ces dommages structurels exceptionnels sont constatés, Elia doit être averti par écrit le plus rapidement possible et en tout cas dans un délai maximal de 45 jours calendrier à compter du constat du dommage.

9.1.6. Garanties

Elia apportera les garanties suivantes pour autant que l'Exploitant puisse démontrer que les dommages ont été causés par les travaux d'Elia et qu'il ait porté chaque dommage à la connaissance d'Elia ou du Mandataire par écrit le plus rapidement possible et en tout cas dans un délai maximal de 45 jours calendrier à compter du constat du dommage, et ce, sans préjudice de l'application du dernier alinéa du présent article :

- réparation du drainage : dix ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux ;
- éventuels autres dommages causés au drainage ou aux sources souterraines qui seraient présentes dans le sous-sol, ne pouvant être constatés immédiatement et causés notamment par l'utilisation d'engins lourds pendant les travaux ou par le remblaiement des terres : deux ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux ;
- dommages causés aux machines agricoles par la présence d'objets étrangers dans le sol à la suite des travaux : trois ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux. Les dommages aux machines agricoles seront indemnisés comme repris en annexe 8 ;
- dommages causés aux bêtes par notamment la présence d'objets étrangers dans le sol à la suite des travaux : deux ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux ;
- dommages dus à la présence de plantes invasives (en référence à l'état des lieux avant le début des travaux, convenu à l'article 9.1.2) : deux ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux ;
- d'autres éventuels dommages aux appareils de commande automatique utilisés pour des activités agricoles qui requièrent de la précision, qui ne peuvent être constatés immédiatement : deux ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux ;
- dommages liés à tout autre élément comme par exemple les éléments de paysage (haies, arbres, buissons, ...) à la suite des travaux constatés dans les deux ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux et qui ne peuvent être immédiatement constatés.

Au cas où l'Exploitant constaterait des dommages structurels à la suite d'un compactage, des problèmes de drainage, des problèmes de tarissement d'une source ou de déviation d'une source ou des affaissements des sols ou autres en dehors de la période précitée de trois ans à compter de la signature de l'état des lieux contradictoire après travaux, l'Exploitant pourra les signaler à Elia. Les dommages structurels signalés seront analysés dans le cadre d'une expertise contradictoire par un expert agricole, à laquelle pourront également assister ses entrepreneurs et sous-traitants à la demande d'Elia. Cette expertise sera payée par Elia si l'expert conclut qu'Elia ou ses entreprises sont considérées responsables pour les dommages et que les coûts de l'expertise ne sont pas pris en charge par une autre partie (p. ex : assurance, organisation agricole ...). Si cela n'est pas le cas, ce sera à l'Exploitant de prendre en charges les frais de l'expertise.

Si les dommages ou les frais d'expertises mentionnés dans le présent Protocole d'accord sont ou seront indemnisés d'une autre manière (par. ex. via une assurance ou via l'intervention d'une autorité publique), Elia ne les indemnisera plus ou ne les prendra pas en charge afin d'éviter une double indemnisation.





DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 – ENGAGEMENTS DES PARTIES

10.1. Les Parties s'engagent à exécuter ce Protocole d'accord de bonne foi.

À cet effet, Elia observera les principes et règlements figurant dans le présent Protocole d'accord dans tous ses contacts et négociations avec les membres des Organisations agricoles. Elia se basera toujours sur les principes et dispositions figurant dans ce Protocole d'accord dans ses contacts avec les Propriétaires et les Exploitants pour autant que le contact en question porte sur une situation qui relève du champ d'application de ce Protocole d'accord. Elia veillera également à ce que ses entreprises et sous-traitants observent également les règles reprises dans ce protocole.

Les Organisations agricoles porteront l'existence et le contenu du présent Protocole d'accord, ainsi que les principes et dispositions qui y figurent, à la connaissance des Propriétaires et des Exploitants par les canaux d'information appropriés, s'abstiendront de tout acte contraire au contenu du présent Protocole d'accord et aux principes et dispositions qui y figurent et promouvront et défendront l'existence et le contenu du présent Protocole d'accord et des principes et dispositions qui y figurent auprès des Propriétaires et des Exploitants. Les Organisations agricoles ne défendront aucun point de vue contraire à ce Protocole d'accord. Les Organisations agricoles mettront en œuvre tous les moyens dont elles disposent raisonnablement pour faire respecter les principes et dispositions figurant dans ce Protocole d'accord par les Propriétaires et les Exploitants.

En cas de contestation ou de litige entre Elia et un membre des organisations, les Organisations agricoles interviendront auprès de leur membre à la première demande d'Elia et feront le cas échéant office de médiateur.

Des réunions d'information pour les Propriétaires et les Exploitants pourront être organisées à tout moment à la demande d'Elia ou des Organisations agricoles. Elia et les Organisations agricoles y apporteront leur coopération.

10.2 Les Parties reconnaissent et déclarent que les principes et dispositions figurant dans ce Protocole d'accord ont été établis au mieux et compte tenu de toutes les informations connues.

10.3 Les Parties reconnaissent et déclarent que les principes et dispositions figurant dans ce Protocole d'accord ne s'appliquent pas exclusivement aux membres des Organisations agricoles.

10.4 Les Parties reconnaissent et déclarent qu'en cas de litige entre Elia et un Propriétaire ou Exploitant concernant une situation qui relève du champ d'application de ce Protocole d'accord, ce Protocole d'accord pourra être utilisé comme pièce dans le cadre d'une procédure judiciaire.

ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

11.1 Ce Protocole d'accord entrera en vigueur entre Elia et les Organisations agricoles à la dernière date de signature de ce Protocole d'accord par Elia et les Organisations agricoles. Cette date de signature sera considérée comme date anniversaire de ce Protocole d'accord pour toutes les parties qui auront signé à cette date anniversaire. L'absence de signature ou la signature ultérieure par d'autres organisations agricoles ne porte aucun préjudice à l'entrée en vigueur de ce Protocole d'accord entre Elia et l'organisation agricole qui a signé.

11.2 Ce Protocole d'accord est conclu pour une durée indéterminée. Chaque Partie est habilitée à résilier ce Protocole d'accord par courrier recommandé envoyé simultanément à l'autre Partie, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois prenant cours trois jours calendrier à compter de la date de délivrance du courrier recommandé. En cas de résiliation par une organisation agricole, ce Protocole d'accord continuera à exister entre Elia et les autres organisations agricoles.

ARTICLE 12 – CESSION ET ADHÉSION

Les Parties conviennent que ce Protocole d'accord peut être cédé à un tiers moyennant l'accord préalable des autres parties, lesquelles ne pourront refuser leur accord que pour des motifs raisonnablement acceptables. Cet accord n'est pas requis si la cession est la conséquence d'une fusion, d'une scission, de l'apport d'une universalité ou d'une branche d'activités ou de la cession à une entreprise liée au sens de l'article 1:20 du Code des Sociétés.

ARTICLE 13 - MODIFICATION

En cas de fortes variations de prix du marché, une des Parties peut demander de revoir les (certains) prix dans les annexes. En cas d'accord de toutes les Parties, un prix adapté pourra être appliqué. Les annexes concernées seront alors adaptées.

Toute modification apportée au présent Protocole d'accord et à ses annexes doit faire l'objet d'un avenant écrit. Ce qui précède ne s'applique pas à une modification apportée aux modèles de contrats figurant en annexe, pour autant que la ou les modifications auxdits modèles de contrat ne portent pas préjudice aux Parties aux présentes et ne comportent pas de contradiction par rapport à ce qui est mentionné aux présentes.

ARTICLE 14 – RÉSILIATION DU PROTOCOLE D'ACCORD DU 5 SEPTEMBRE 2012

Elia et les Organisations agricoles concernées déclarent que le Protocole d'accord du 5 septembre 2012 prend fin avec l'entrée en vigueur du présent Protocole d'accord entre Elia et les Organisations agricoles conformément à l'article 11.1 de ce Protocole d'accord.

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Les principes et dispositions figurant dans ce Protocole d'accord ne portent pas préjudice aux droits et obligations découlant de dispositions légales et réglementaires de nature contraignante ou d'ordre public.

ARTICLE 16 – DROIT APPLICABLE – TRIBUNAL COMPÉTENT

En cas de litige entre les Parties, le présent Protocole d'accord est soumis au droit belge. Seuls les cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Namur sont compétents pour prendre connaissance de ces litiges.

Avant de porter un litige devant les tribunaux compétents, les Parties tenteront de trouver une solution à l'amiable. La Partie la plus diligente portera le litige à la connaissance des autres Parties par un écrit recommandé ou via un courriel daté et signé et les invitera de la même manière, à une discussion, et ce, dans un délai de 20 jours ouvrables à compter de Sauf prolongation de commun accord, cette tentative de solution à l'amiable prendra fin si aucune solution à l'amiable n'a été trouvée dans un délai de 30 jours ouvrables après la date de fixation de la première discussion.

Fait à Bruxelles, le 12 juillet 2023, en autant d'exemplaires qu'il y a de Parties, chaque Partie déclarant avoir reçu un original.

Pour **Elia**,

Nom : Markus Berger
Qualité : Chief Officer Infrastructure

Nom : Frédéric Dunon
Qualité : Chief Executive Officer

Pour **les Organisations agricoles**,

La Fédération Wallonne de l'Agriculture,

représentée valablement en droit par Madame Marianne Streel, Présidente,

La Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs,

représentée par Monsieur Philippe Duvivier, Président,

La Fédération des Jeunes Agriculteurs,

représentée par Monsieur Florent Poncelet, Président National,

L'Union des Agricultrices Wallonnes,

représentée par Madame Caroline Jaspert, Présidente,

L'Union Nationale des Agrobiologistes Belges,

représentée par Monsieur Dominique Jacques, Président,

Boerenbond, représentée par Monsieur Roger Croé, Président,



Annexes

1. Contrat d'option d'achat-vente (pylône/chambres de visite)
2. Contrat d'option sur l'établissement d'une servitude de support et de surplomb (pylônes)
3. Contrat d'option sur l'établissement d'une servitude de passage (câ avec éventuellement chambres de visite)
4. Méthodologie appliquée au calcul des indemnités cf. article 6 du Protocole d'accord
5. Contrat conclu avec l'Exploitant concernant l'indemnité versée pour la présence d'un pylône/chambres de visite
6. Modèle d'état des lieux
7. Modèle d'état des lieux après travaux
8. Indemnités dues en cas de dommages consécutifs à des travaux physiques

Annexe 1

OPTION D'ACHAT

**ACHAT PARCELLE
ELIA ACQUÉREUR
REGION WALLONNE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

«Le vendeur», savoir :

[Monsieur et Madame.....]

Domiciliés à] ;

OU

La société [mentionner la forme et la dénomination de la société ainsi que la ou les personne(s) statutairement compétente(s) pour signer la convention],

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu, et jouir des pouvoirs requis pour en disposer, et être mandaté à ces effets, pour autant que de besoin.

ci-après dénommé le VENDEUR

ET :

« L'acquéreur », savoir :

La s.a. Elia ASSET, dont le siège social est sis boulevard de l'Empereur 20 à 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0475.028.202, ici représentée par Madame Amandine D'Haese, Permits & Property South Manager, ci-après dénommée Elia,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le VENDEUR s'engage à vendre à Elia, sous réserve de la levée de l'option par Elia telle que mentionnée à l'article 9 de la présente convention, qui accepte, le bien décrit ci-après :

Une partie de la parcelle cadastrée à.....,

section.....

numéro.....,

pour une superficie d'environ..... m².

Un plan de mesurage sera établi par un géomètre aux frais d'Elia de sorte à préciser la superficie.

Cette parcelle servira.....

CONDITIONS DE LA VENTE

1. Principe :

La présente vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve des conditions suspensives stipulées dans la présente convention et de la levée de l'option par Elia.

2. Transfert de propriété, de jouissance et des risques :

A moins qu'il n'en soit disposé autrement ci-après, le transfert de la propriété du bien ne s'opérera qu'à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente.

Le transfert de la jouissance et des risques s'opérera quant à lui dès la levée de l'option par Elia.

3. Etat du bien vendu

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché.

4. Servitudes

Le bien est vendu avec tous les droits et obligations, charges, servitudes et conditions spéciales, qui peuvent l'avantager ou le grever.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes et conditions spéciales à propos du bien, que personnellement il n'en a conféré aucune, et que son titre de propriété n'en mentionne aucune qui soit susceptible d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.

OU

A cet égard le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes et conditions spéciales à propos du bien, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété et dont Elia déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie.

5. Accès à la parcelle

Le VENDEUR et ses ayants droit permettront en tout temps à Elia ou à tout tiers désigné par elle d'avoir accès à la parcelle de terrain faisant l'objet de la présente convention, ceci afin de permettre à Elia de surveiller, entretenir, réparer, adapter, remplacer,... les installations qui sont la siennes, sans que cette énumération ne puisse être considérée comme exhaustive.

L'accès aux installations d'Elia se fera de la manière la moins dommageable pour le VENDEUR ou ses ayants droit. Si nécessaire, un état des lieux sera établi de commun accord avant et après l'exercice du droit de passage.

Les éventuels dommages matériels occasionnés à la suite de l'utilisation de l'assiette de terrain ou s'est exercé le droit de passage seront évalués de commun accord par les parties à la présente ou à dire d'expert désigné par les parties.

Elia s'engage à remettre le terrain en l'état et à indemniser le VENDEUR pour tout dommage matériel occasionné par la maintenance de la ligne à haute tension.

6. Impôts – Charges – Abonnements

Elia supportera les taxes, impôts, redevances et charges à partir de son entrée en jouissance.

7. Urbanisme – Environnement

Le VENDEUR déclare que la destination à laquelle le bien objet des présentes est actuellement affecté en zone agricole.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement pour une activité à risque.

Il ne sera tenu à aucune garantie du chef d'une pollution antérieure à sa propre acquisition ou pour une contamination née de la diffusion d'une pollution dans le sol.

La présente convention et la vente qui en découlerait est conclue sous la condition suspensive de la réception par Elia des renseignements urbanistiques prévus notamment à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial, démontrant la régularité urbanistique du bien vendu et l'identité entre la situation de fait du bien vendu et la situation de droit, y compris l'absence d'infraction d'urbanistique grevant le bien vendu.

La présente convention et la vente qui en découlerait est conclue sous la condition suspensive de la réception par Elia d'un extrait conforme de la bande de données de l'état des sols indiquant que le bien vendu n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols et qu'aucune obligation prévue dans le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement du sol ne s'applique sur le bien vendu.

Les deux conditions suspensives précitées sont établies en faveur d'Elia qui elle seule peut s'en prévaloir ou, le cas échéant, y renoncer.

8. Droit de préemption – Condition suspensive

Au cas où un droit de préemption serait d'application, la présente vente est faite sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par les bénéficiaires de ce droit tel que prévu dans les dispositions légales et réglementaires applicables.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités à exercer leur droit de préemption conformément à la réglementation applicable.

A cet effet, le VENDEUR confère au notaire instrumentant tous pouvoirs pour procéder à toutes formalités à ce sujet et informer les bénéficiaires précités du contenu de cette convention.

9. Option d'achat – conditions suspensives

La présente convention est faite sous la condition suspensive de la levée d'option réalisée par Elia au plus tard dans les XX mois de la date de la signature de la présente convention.

La présente convention est conclue sous la condition suspensive d'obtention par Elia de tous les permis d'urbanisme et/ou autorisations nécessaires à la construction de l'installation concernée par la convention.

Les parties peuvent toutefois prévoir une prolongation, laquelle sera demandée par Elia et confirmée par écrit entre parties.

Lorsqu'Elia aura signifié par lettre recommandée son intention d'acheter la parcelle, objet de la présente convention, les parties seront définitivement liées.

10. Occupation

Le bien est actuellement occupé par

qui s'engagent à rendre le bien libre d'occupation dans les 30 jours calendrier à dater de la levée de l'option par Elia.

Durant la période s'étendant de la signature des présentes à la passation de l'acte authentique, le VENDEUR ne pourra ni conclure un nouveau bail à loyer ni modifier les conditions d'occupation sans le consentement écrit et préalable d'Elia, à peine de caducité de celle-ci.

11. Prix

La présente vente est consentie pour le prix de €/m².

A la signature de l'option d'achat, une avance de 10 %, à savoir €

sera payée par Elia au PROPRIETAIRE sur le compte suivant, n°

.....

ouvert au nom de

Ce paiement reste dû, même si la convention n'aboutit finalement pas à l'établissement d'un acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte authentique n'est pas passé avant le début des travaux d'installation de l'infrastructure d'Elia concernés par la présente, celle-ci s'engage à verser une avance de 50 % du montant indiqué à l'article 11 duquel sera déduit l'avance de 10 % déjà payée lors de la signature de la présente. Cette avance supplémentaire sera payée sur le compte renseigné ci-dessus.

Le solde sera payable à la signature de l'acte authentique.

12. Frais et impôts

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente et ses suites, sont à charge d' Elia.

Les frais de bornage et de mesurage, s'il le juge utile d'y faire procéder, sont à charge d' Elia.

13. Notaires

Les parties ont désigné comme notaire pour dresser l'acte authentique :

Pour le VENDEUR :

Pour Elia :

Sans préjudice des conditions suspensives prévues dans la présente convention, les parties conviennent que l'acte authentique consécutif à la présente convention reprendra l'ensemble des informations urbanistiques exigées par le Code du développement territorial et les informations relatives au sol exigées par le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement du sol.

14. Sanctions

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée à la partie défaillante, et ce, dans un délai de 8 jours à dater de l'envoi de la lettre recommandée, l'autre partie pourra après expiration de ce délai :

Soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue ;

Dans ce cas, une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommage-intérêt.

Soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

Tous les frais quelconques entraînés par une défaillance des parties que cela soit dans le cadre d'une procédure judiciaire ou en-dehors de cette procédure, sont à charge de la partie défaillante.

15. Election de domicile

Les parties font élection de domicile en leur demeure et, le cas échéant, siège(s) sociaux sus indiqués; en cas de siège ou domicile à l'étranger, la partie fait élection de domicile en l'Etude du notaire désigné par elle, ce qui demeurera le cas dans l'acte authentique.

Fait à Bruxelles, le

en 4 exemplaires, chacune des parties reconnaissant en avoir reçu un original dûment signé.

Le VENDEUR

la s.a. Elia ASSET

ANNEXE 2

Convention relative à une

OPTION DE SERVITUDE DE SUPPORT ET DE SURPLOMB

(« LA CONVENTION »)

ENTRE :

La s.a. Elia ASSET, dont le siège social est sis boulevard de l'Empereur 20 à 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0475.028.202, ici représentée par [*], titulaire d'un mandat spécial ;

ci-après dénommée **Elia** ;

ET :

Mr et/ou Mme [*]

Domicilié(e) à [*]

OU

La société [mentionner la forme et la dénomination de la société ainsi que la ou les personne(s) statutairement compétente(s) pour signer la convention],

ci-après dénommé **le PROPRIETAIRE** ;

ci-après dénommés séparément « **Partie** » ou ensemble « **les Parties** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. MODALITÉS DE L'OPTION DE SERVITUDE

Article A *Principe de l'Option de servitude et description des fonds servant et dominant et de l'assiette de la servitude*

Le PROPRIETAIRE s'engage par la présente Convention à octroyer à Elia, qui accepte, une option de servitude (y compris un droit de superficie-conséquence ou accessoire irrévocable sur le terrain décrit ci-après) (ci-après « **l'Option de servitude** »).

Le terrain sur lequel se situe le fonds servant de la servitude est sis [adresse], cadastré, d'après extrait cadastral récent, commune [*], division, [*], section [*], numéro [*] (ci-après « **le Terrain** »). Il appartient en pleine propriété au PROPRIETAIRE.

Le Terrain et le fonds servant sont identifiés sur le plan établi repris en annexe [*] de la présente Convention et qui en fait partie intégrante.

Le Terrain couvre une surface de [m² - ares – centiares]

Le fonds servant couvre une surface de [m² - ares – centiares].

La description et la surface du fonds servant sont susceptibles d'être modifiés au plus tard lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13.

L'option de servitude est octroyée au profit d'Elia en vue de lui permettre d'y placer et maintenir (***) [OPTION : conformément à la déclaration d'utilité publique n° [*] datée du [*]] (ci-après « **l'Installation électrique** »).

Le Fonds dominant se situe [adresse], cadastré, d'après extrait cadastral récent, commune [*], division, [*], section [*], numéro [*] (ci-après « **le Fonds dominant** »). Le Fonds dominant se compose [installation d'Elia (par exemple un poste ou un cabine)] et est ou sera relié à l'Installation électrique.

Le Fonds dominant est identifié sur le plan établi repris en annexe [*] de la présente Convention et qui en fait partie intégrante.

L'Option de servitude octroyée au profit d'Elia, en cas de levée de celle-ci, autorise Elia à placer et à exploiter l'Installation électrique sur le fonds servant.

Le PROPRIETAIRE certifie être seul propriétaire du fonds servant et jouir des pouvoirs requis pour octroyer l'Option de servitude sur celui-ci, et être mandaté à ces effets, pour autant que de besoin.

Durant toute la durée de l'Option de servitude et durant la période entre la levée de l'Option de servitude et la signature de l'acte authentique, le PROPRIETAIRE ne peut pas octroyer de quelconque droit personnel ou réel sur le fonds servant, ni modifier les conditions d'occupation sans le consentement écrit et préalable d'Elia qui peut être donné sous conditions.

Article B *Durée et modalités de l'Option de servitude*

L'Option de servitude est valable pour une durée de [*] mois/ années à dater du premier jour suivant la signature de la présente Convention, soit au plus tard le [date]. Les Parties peuvent toutefois prévoir une prolongation de la durée de l'Option de servitude, aux mêmes conditions mais sans paiement d'une nouvelle avance de prix visée à l'article C. Le PROPRIETAIRE devra être informé de la prolongation de l'option, 6 mois avant l'expiration de cette dernière et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si Elia souhaite lever l'Option de servitude, selon le libre choix d'Elia, elle doit en informer le PROPRIETAIRE par lettre recommandée. En cas de levée de l'Option de servitude par Elia, la servitude sera octroyée aux conditions reprises ci-après.

Le PROPRIETAIRE reconnaît qu'Elia dispose de toutes les libertés pour exercer ou non son Option de servitude, notamment mais pas exclusivement suite à la délivrance de tous les permis et autorisations (définitifs et inconditionnels) nécessaire à la construction, au maintien, à l'entretien et à l'exploitation de l'Installation électrique.

Pendant la durée de l'Option de servitude, le PROPRIETAIRE ne s'opposera pas à la demande faite par Elia de tous les permis et autorisations nécessaires à la construction, au maintien, à l'entretien et à l'exploitation de l'Installation électrique. A cet effet, le PROPRIETAIRE octroie à Elia dès la signature de la présente Convention l'accès au fonds servant et le droit d'accès conformément à l'article 8 repris ci-après.

Article C *Avance de prix*

A la date de la signature de la présente Convention, Elia verse au PROPRIETAIRE une avance de [10] % du montant du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention, visé à l'article 4 ci-après, soit [*] euros.

Cette avance est définitivement acquise au PROPRIETAIRE même si Elia ne lève pas son Option de servitude. Le paiement s'effectue par virement sur le compte bancaire n°[*] ouvert au nom du PROPRIETAIRE avec la communication suivante [*] au plus tard 60 jours civils après la signature du contrat.

II. CONDITIONS DE LA SERVITUDE APRÈS LA LEVÉE DE L'OPTION

En cas de levée de l'Option de servitude par Elia, qui est libre d'exercer son option conformément au paragraphe ci-dessus ou non, la servitude est octroyée selon les modalités prévues ci-après.

Article 1 *Principe*

Au moment de la levée de l'Option de servitude par Elia, le PROPRIETAIRE concède à Elia une servitude sur le fonds servant, conformément à la loi et aux conditions visées dans la présente Convention.

Article 2 *Description et état du fonds servant*

La présente Convention a été établie entre les Parties en considérant le Terrain et le fonds servant dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare que le fonds servant est libre, clair et non grevé d'une hypothèque, d'un mandat hypothécaire ou de toute autre sûreté (réelle), d'un droit d'usage (personnel ou réel) ou des charges, saisie ou commandement de payer, quelle que soit leur dénomination.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare que le fonds servant n'est pas grevé d'un droit de préemption, d'option, de gage, de rachat et/ou d'approbation.

[OPTION : si le fonds servant est occupé lors de la signature de l'Option de servitude et qu'il faut le libérer pour le projet d'Elia]

Le fonds servant est actuellement occupé par [*] qui s'engage à rendre le Fonds servant libre d'occupation dans les 30 jours calendrier à dater de la levée de l'Option de servitude par Elia.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de servitudes et de conditions ou restrictions particulières grevant le fonds servant et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.

Article 3 *Placement et maintien de l'Installation électrique d'Elia*

Le PROPRIETAIRE déclare expressément qu'Elia a le droit, à sa propre discrétion et sans aucune restriction, de placer et de maintenir toute construction relevant de l'Installation électrique dans les limites du fonds servant, et de démolir, convertir, reconstruire, étendre et/ou modifier les constructions qu'elle a placées selon ses propres besoins et dans les limites du fonds servant.

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à l'accession, de sorte qu'il renonce à acquérir la propriété des constructions composant l'Installation électrique pendant la durée de la servitude et à l'expiration de celle-ci. Partant, les constructions placées par Elia resteront sa propriété durant toute la durée de de la servitude ainsi qu'à l'échéance du droit de superficie accessoire.

Pour ces motifs, Elia ou ses ayants droit supporteront seuls tous les dommages susceptibles d'être occasionnés par l'exploitation et la présence des installations concernées, à l'entière décharge du PROPRIETAIRE et de ses ayants droit. Elia s'engage donc à indemniser le PROPRIETAIRE de tous les dégâts matériels occasionnés lors des travaux de placement, d'entretien, de modification et de démantèlement de l'Installation électrique.

Le PROPRIETAIRE du fonds servant garde l'entière propriété du Terrain et du fonds servant occupé par les installations d'Elia.

Article 4 *Prix*

La présente Convention est conclue moyennant un prix calculé sur la base d'un montant de [*] euros/m², somme calculée sur la base de la surface du fonds servant. Le prix est estimé à la date de la signature de la présente Convention à [*] euros.

Le montant du prix est revu à la hausse ou à la baisse si la description et la surface du fonds servant est modifiée entre la date de signature de la présente Convention et la date de passation de l'acte authentique visé à l'article 13 suite au plan de pose de l'Installation électrique établi par le géomètre.

Dans l'hypothèse où l'acte authentique visé à l'article 13 n'est pas passé avant le début significatif des travaux d'installation de l'Installation électrique (hors travaux préparatoires tels que des repérages), Elia verse au PROPRIETAIRE une deuxième avance de [40] % du montant du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention, soit [*] euros, au plus tard dans les [30] jours du début significatif des travaux d'installation de l'Installation électrique. Ce paiement s'effectue par virement sur le compte bancaire n° [*] ouvert au nom du PROPRIETAIRE avec la communication suivante [*].

Lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13, Elia verse au PROPRIETAIRE le solde du prix tel qu'éventuellement revu au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, via le compte rubriqué du notaire instrumentant.

Article 5 *Renonciation à indemnisation*

Le PROPRIETAIRE renonce à toute prétention éventuelle qu'il pourrait faire valoir à l'égard d'Elia et/ou de l'exploitant de l'Installation électrique, à titre d'indemnité ou de compensation pour toute moins-value ou tout dommage et/ou nuisance éventuelle qu'il subirait ou encore pour toutes restrictions qui lui seraient imposées, et qui seraient en rapport avec la présence et/ou l'exploitation de l'Installation électrique sur ou sous le fonds servant, sans préjudice de l'indemnisation visée à l'article 8 de la présente Convention.

Article 6 *Prescriptions relatives à l'Installation électrique*

L'exercice de la servitude par Elia s'effectuera de la façon suivante :

- Elia est responsable de la conformité de l'Installation électrique et de son exploitation avec les exigences réglementaires applicables et de l'obtention et du respect des permis nécessaires pour la construction, l'exploitation, la modification et l'enlèvement de l'Installation électrique
- [***].

Article 7 *Responsabilité et assurances*

Elia a la responsabilité exclusive de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la mise en place, à l'exploitation et à la modification (sans que cette liste ne soit considérée comme exhaustive) de l'Installation électrique.

Elia s'engage à souscrire les assurances adéquates pour couvrir les dommages survenus au fonds servant à cause de l'Installation électrique et à solliciter leur intervention lorsque la responsabilité lui incombe.

De son côté, le PROPRIETAIRE s'engage à souscrire les assurances adéquates pour couvrir les dommages susceptibles d'être occasionnés à l'Installation électrique d'Elia et à solliciter leur intervention lorsque la responsabilité lui incombe.

Article 8 *Entretien, accès à l'Installation électrique et servitude de passage*

Nonobstant toute responsabilité qui pourrait incomber à un tiers, Elia demeure exclusivement responsable de la gestion et de l'entretien de l'Installation électrique.

Lors des opérations d'installation, d'entretien, de maintenance, de contrôle ou de réparation sur l'Installation électrique, Elia a le droit d'utiliser temporairement par voie de servitude une bande d'accès sur le Terrain d'une surface suffisante pour assurer l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique du personnel, des sous-traitants, des services de secours, des personnes chargées des visites prévues par les lois et la réglementation sur les installations électriques, des véhicules et du matériel liés. Cette bande d'accès, est indiquée sur le plan repris en annexe [*].

Elia est tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires de sorte que l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique dans le cadre des opérations susmentionnées se fasse de la manière la moins dommageable pour le PROPRIETAIRE. Avant d'accéder au fonds servant, Elia adressera au PROPRIETAIRE un avis avec un préavis de minimum 15 jours. Si nécessaire, un état des lieux sera établi de commun accord avant et après l'exercice du droit de passage.

Les éventuels dommages matériels occasionnés à la suite de l'utilisation de la bande d'accès où s'est exercé le droit de passage seront évalués de commun accord par les Parties ou à dire d'expert désigné par les Parties et dûment indemnisés par Elia.

En cas de force majeure, de péril imminent ou d'impérieuse nécessité, l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique se fera sans préavis. Le PROPRIETAIRE sera toutefois avisé de la nécessité d'accès dans les meilleurs délais par Elia. Dans cette hypothèse, Elia mettra également tout en œuvre pour accéder de la manière la moins dommageable pour le PROPRIETAIRE au fonds servant et dédommagera ceux-ci des éventuels dégâts matériels occasionnés par l'exercice du droit de passage lui conféré.

En cas de non-respect par le PROPRIETAIRE ou ses ayants-droits des obligations reprises ci-dessus, celui-ci garantira Elia de tous les dommages et frais, directs ou indirects, qui pourraient être réclamés par des tiers en raison de la présence et/ou de l'exploitation de l'Installation électrique.

Article 9 Impôts, taxes et redevances dus en raison de la présence des infrastructures d'Elia

Toutes les taxes, impositions ou redevances résultant de la présence de l'Installation électrique sur, au-dessus ou en dessous du fonds servant sont à charge exclusive d'Elia.

Article 10 Sécurité et restrictions

Conformément aux dispositions du RGIE, l'accès à l'Installation électrique est exclusivement géré par Elia en application de ses procédures de sécurité. A cet effet, les Parties s'engagent à se communiquer mutuellement et dans les plus brefs délais leurs procédures de sécurité respectives s'il échet.

Le PROPRIETAIRE s'engage à respecter le Règlement Général sur les Installations Electriques, en particulier les prescriptions prévues dans le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique (en particulier les articles 7.1.3.6 et 9.3.6.1).

La zone de sécurité autour de l'Installation électrique inaccessible au PROPRIETAIRE et à tout tiers autre que ceux expressément autorisés par Elia sera fixée comme suit : [*].

Le PROPRIETAIRE s'engage, lorsqu'il souhaite introduire une demande de permis d'urbanisme ou une demande de permis unique pour un projet situé dans un périmètre de [*] mètres de l'Installation électrique, à contacter le Contact Center Sud d'Elia par téléphone via le numéro +32 (0)81 23 77 00, par e-mail à l'adresse électronique contactcentersud@elia.be, ou par courrier à l'adresse postale rue Phocas Lejeune 23, 5032, Les Isnes (Gembloux), ou tout autre entité équivalente qui se substituerait au Contact Center Sud d'Elia.

Les Parties s'engagent à respecter en toute circonstances les obligations qui découlent de législations existantes ou futures relatives, entre autres, à la protection de l'environnement en général.

Article 11 Durée de la servitude

La présente Convention prend effet le jour de sa signature.

La servitude consentie au travers de la présente Convention est conclue pour la durée des installations concernées et de leur utilité pour le réseau d'Elia.

Article 12 Clause administrative

Le PROPRIETAIRE déclare que la destination du fonds servant est actuellement affecté en [zone] au plan de secteur. Elia destine le fonds servant à [destination du fonds servant].

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'a exercé personnellement ni laissé exercer sur le fonds servant aucune activité qui soit de nature à générer une pollution et déclare ne pas avoir abandonné de déchets sur, au-dessus ou en-dessous du fonds servant pouvant engendrer une telle pollution.

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'existe pour le fonds servant aucun permis d'environnement pour une activité à risque.

La Convention est conclue sous la condition suspensive de la réception par Elia, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13, des renseignements urbanistiques prévus à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) démontrant la régularité urbanistique du fonds servant ainsi que l'identité entre la situation de fait et la situation de droit du fonds servant, en ce compris l'absence d'infractions urbanistiques grevant le fonds servant. La condition suspensive est établie en faveur d'Elia qui elle seule peut s'en prévaloir ou, le cas échéant, y renoncer.

Conformément à l'article 31 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le PROPRIETAIRE a informé Elia du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols avant la signature de la présente Convention. Elia déclare qu'elle a été informée du contenu du ou des extrait(s) conforme(s). Cet (Ces) extrait(s), qui date(nt) de moins d'un an, sont repris en annexe [*] de la présente Convention. Le PROPRIETAIRE ne détient pas d'information

supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le PROPRIETAIRE déclare qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation au sens du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ou du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols n'a été effectuée sur le fonds servant.

Dans la mesure où la déclaration ci-dessus a été faite de bonne foi par le PROPRIETAIRE, Elia assume les risques de contamination des sols compris dans le fonds servant, des dommages et des coûts pouvant en découler, et déclare que le PROPRIETAIRE n'en sera pas tenu pour responsable.

Le PROPRIETAIRE déclare que le fonds servant dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, et que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur et qu'il produira le certificat d'étanchéité.

[OPTION : pour autant que le fonds servant soit renseigné comme pollué ou potentiellement pollué]

Les obligations visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols (telles que la réalisation d'une étude d'orientation, d'une étude de caractérisation, d'un projet d'assainissement) qui devraient être réalisées sur la base d'une décision de l'administration prise conformément à l'article 26 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols restent à charge du PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE est responsable (y compris les coûts d'assainissement) de toute (aggravation de) pollution ayant son origine avant le jour de la signature de la présente Convention (la pollution historique), même si les normes ne sont dépassées qu'après le jour de la signature de la présente Convention (sauf si l'aggravation est imputable à Elia). Le PROPRIETAIRE devra, en ce qui concerne la pollution historique, supporter tous les coûts et se conformer à toutes les obligations découlant du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ou de toute autre disposition légale ou réglementaire applicable en matière de pollution des sols qui pourrait être en vigueur à ce moment-là.

En cas de désaccord entre le PROPRIETAIRE et Elia sur l'origine ou la cause de l'(aggravation de la) pollution ou sur la détermination du coût de l'assainissement complet de la pollution historique, une décision sera prise à cet égard par deux (2) experts, à désigner dans un délai de cinq (5) jours ouvrables de la constatation du désaccord, dont un sera désigné par le PROPRIETAIRE et un par Elia. Les experts informent Elia et le PROPRIETAIRE de leur décision dans les dix (10) jours ouvrables suivant leur nomination. Cette décision est contraignante pour le PROPRIETAIRE et Elia.

Si les deux experts ne sont pas d'accord sur leurs conclusions, un troisième expert peut être désigné de commun accord des Parties. Si aucun accord ne peut être trouvé sur l'identité de ce troisième expert entre l'expert désigné par le PROPRIETAIRE et l'expert désigné par Elia, la Partie la plus diligente peut demander au président du tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire dans lequel se trouvent le fonds servant (siégeant comme en référé) de désigner le troisième expert dont la décision liera les Parties.

Les frais des experts sont supportés par le PROPRIETAIRE et Elia, chacun pour moitié.

[OPTION : si le fonds servant est soumis à des obligations de gestion des sols qui sont transférées à Elia]

Le PROPRIETAIRE et Elia notifient conjointement à l'administration la reprise par Elia des obligations visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols ainsi que la soumission d'Elia aux obligations du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols conformément à l'article 22 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols. La constitution de la sûreté éventuellement demandée par l'administration pour la réalisation de l'ensemble des activités visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 est mise à la charge d'Elia.

Article 13 *Acte authentique et notaires*

L'acte constatant la réalisation de la présente Convention sera reçu au plus tard quatre mois à dater de la levée de l'Option de servitude.

Les Parties ont désigné à cette fin :

- notaire désigné par le PROPRIETAIRE : [*]
- notaire désigné par Elia : [*]

Les Parties s'engagent à comparaître devant le notaire au jour et à l'heure qui seront fixés sur la proposition du notaire instrumentant en vue de la signature de l'acte authentique.

Elia supportera tous les frais et honoraires relatifs à la passation de l'acte authentique, en ce compris - pour autant que d'application - les droits d'enregistrement et les droits d'hypothèque.

Au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, le PROPRIETAIRE remettra à Elia toutes les attestations nécessaires en vertu de la réglementation en vigueur et qui doivent être produites pour l'établissement d'un tel acte.

Sans préjudice des conditions suspensives prévues dans la présente Convention, les Parties conviennent que l'acte authentique reprendra l'ensemble des informations urbanistiques exigées par le Code du développement territorial et les informations relatives au sol exigées par le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement du sol.

Article 14 *Expropriation.*

Le PROPRIETAIRE s'engage à informer Elia sans délai dès qu'il est averti d'une procédure d'expropriation portant sur le fonds servant ou sur les autres parcelles affectées, en ce compris le terrain sur lequel s'exerce le droit de passage réservé à Elia pour avoir accès à l'Installation électrique.

Article 15 *Déclaration PRO FISCO*

Elia déclare que la présente servitude est réalisée pour cause d'utilité publique.

Elia déclare en outre vouloir bénéficier de l'enregistrement gratuit, conformément à l'article 161, 2° du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe et de l'exemption du droit d'écriture.

III. DISPOSITIONS FINALES

1. Si une des Parties reste en défaut de remplir ses obligations, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée à la Partie défaillante, et ce, dans un délai de 8 jours à dater de l'envoi de la lettre recommandée, l'autre Partie pourra après expiration de ce délai :

- soit poursuivre l'exécution forcée de la présente Convention ;
- soit considérer de plein droit la présente Convention pour résolue et non avenue, sur base d'une déclaration unilatérale signifiée à l'autre Partie par lettre recommandée. Dans ce cas, une somme égale à 20 % du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention sera due par la Partie en défaut à titre de dommage-intérêt.

Tous les frais quelconques entraînés par une défaillance des Parties que cela soit dans le cadre d'une procédure judiciaire ou en-dehors de cette procédure, sont à charge de la Partie défaillante. Il en va de même des taxes, impôts et redevances qui n'auraient pas dû être acquittés si la présente Convention n'avait pas été annulée ou s'il n'y avait pas eu de nécessité de passer à l'exécution forcée de celle-ci.

2. En cas de levée de l'Option de servitude, le PROPRIETAIRE s'engage à communiquer explicitement à tous ses cocontractants l'existence de la présente Convention dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant et le Terrain, ainsi qu'à insérer la présente Convention dans ladite convention.

Le PROPRIETAIRE s'engage à imposer à ses cocontractants de respecter tous les droits concédés à Elia et de les obliger à en imposer également le respect à tous leurs ayants-droits successifs dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant et le Terrain.

Le PROPRIETAIRE s'engage à stipuler les clauses suivantes dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant ou le Terrain :

- «... (le cocontractant du PROPRIETAIRE) renonce à toute prétention éventuelle qu'il pourrait faire valoir à l'égard du propriétaire et/ou de l'exploitant [OPTION] [du ou des *** [description exacte], [du ou des ***], à titre d'indemnité ou de compensation pour toute moins-value ou tout dommage et/ou nuisance éventuels qu'il subirait ou encore pour toutes restrictions qui lui seraient imposées, et qui seraient en rapport avec la présence et/ou l'exploitation;
- «... (le cocontractant du PROPRIETAIRE) s'engage à imposer pareille renonciation d'actions à l'encontre du propriétaire et/ou de l'exploitant [OPTION] [du ou des *** [description exacte], [du ou des ***] à tous ses successeurs à titre général ou particulier concernant tout droit (réel ou personnel) portant sur le fonds servant ou le Terrain, et ainsi d'inclure cette renonciation et l'obligation de l'imposer systématiquement à tous les ayants droits successifs dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant ou le Terrain».

3. Le PROPRIETAIRE s'engage à informer Elia sans délai, par courrier recommandé, de toute modification de la situation juridique du Terrain et du fonds servant.

4. Elia est responsable de l'enregistrement de la présente Convention et de tous les frais et honoraires qui y sont liés.

5. Elia aura la faculté de céder la présente Convention en tout ou en partie, le cas échéant avec les constructions et infrastructures accessoires moyennant le respect des conditions de la présente Convention par le nouveau bénéficiaire. En cas de transfert total ou partiel de la présente Convention, Elia est libérée de toute responsabilité envers le PROPRIETAIRE et n'est donc pas liée solidairement au nouveau bénéficiaire pour toutes les obligations découlant de la présente Convention après le transfert.

6. La présente Convention ainsi que toutes les informations que le PROPRIETAIRE pourrait obtenir à l'égard d'Elia en raison de la présente Convention, ceci également au niveau de l'Installation électrique, sont strictement confidentielles et ne pourront être communiquées à des tiers.

- 7.** En cas de nullité totale ou partielle d'une disposition de la présente Convention, les autres dispositions de la présente Convention restent d'application de manière inchangée. Le cas échéant, l'exécution de la présente Convention se fera dans l'esprit des dispositions de celle-ci.

La disposition nulle sera remplacée par une nouvelle disposition qui donnera à la volonté réelle des Parties, la validité juridique requise.

- 8.** Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties élisent chacune domicile à l'adresse mentionnée en première page de la présente Convention. Chaque modification de domicile doit être communiquée à l'autre Partie dans un délai de 15 jours par courrier recommandé.

La présente Convention est exclusivement régie par le droit belge et, en cas de litige entre les Parties, seules les juridictions de l'arrondissement de Bruxelles sont compétentes pour les trancher.

Pour le PROPRIETAIRE

Pour la s.a. Elia ASSET

ANNEXE

- 1) Plan identifiant le fonds servant, le Fond dominant, l'Installation électrique, l'assiette de la servitude de passage
- 2) Extrait(s) de la Banque de Données de l'Etat des Sols

ANNEXE 3

Convention relative à une

OPTION DE SERVITUDE

(Y COMPRIS UN DROIT DE SUPERFICIE-
CONSEQUENCE OU ACCESSOIRE)

[OPTION] [CABLE SOUTERRAIN A HAUTE TENSION]
[CABLE SOUTERRAIN DE FIBRE OPTIQUE]

(« LA CONVENTION »)

ENTRE :

La s.a. Elia ASSET, dont le siège social est sis boulevard de l'Empereur 20 à 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0475.028.202, ici représentée par [*], titulaire d'un mandat spécial ;

ci-après dénommée Elia ;

ET :

Mr et/ou Mme [*]

Domicilié(e) à [*].....

OU

La société [mentionner la forme et la dénomination de la société ainsi que la ou les personne(s) statutairement compétente(s) pour signer la convention],

ci-après dénommé le PROPRIETAIRE ;

ci-après dénommés séparément « Partie » ou ensemble « les Parties ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. MODALITÉS DE L'OPTION DE SERVITUDE

Article A *Principe de l'Option de servitude et description des fonds servant et dominant et de l'assiette de la servitude*

Le PROPRIETAIRE s'engage par la présente Convention à octroyer à Elia, qui accepte, une option de servitude (y compris un droit de superficie-conséquence ou accessoire irrévocable sur le terrain décrit ci-après) (ci-après « **l'Option de servitude** »).

Le terrain sur lequel se situe le fonds servant de la servitude est sis [adresse], cadastré, d'après extrait cadastral récent, commune [*], division, [*], section [*], numéro [*] (ci-après « **le Terrain** »). Il appartient en pleine propriété au PROPRIETAIRE.

Le Terrain et le fonds servant sont identifiés sur le plan établi repris en annexe [*] de la présente Convention et qui en fait partie intégrante.

Le Terrain couvre une surface de [m² - ares – centiares]

Le fonds servant couvre une surface de [m² - ares – centiares].

La description et la surface du fonds servant sont susceptibles d'être modifiés au plus tard lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13.

L'option de servitude est octroyée au profit d'Elia en vue de lui permettre d'y placer et maintenir une (liaison électrique à haute tension souterraine, [*] kV, [n° - référence]) [OPTION : conformément à la déclaration d'utilité publique n° [*] datée du [*]] (ci-après « l'Installation électrique »).

Le Fonds dominant se situe [adresse], cadastré, d'après extrait cadastral récent, commune [*], division, [*], section [*], numéro [*](ci-après « le Fonds dominant »). Le Fonds dominant se compose [installation d'Elia (par exemple un poste ou un cabine)] et est ou sera relié à l'Installation électrique.

Le Fonds dominant est identifié sur le plan établi repris en annexe [*] de la présente Convention et qui en fait partie intégrante.

L'Option de servitude octroyée au profit d'Elia, en cas de levée de celle-ci, autorise Elia à placer et à exploiter l'Installation électrique en-dessous du fonds servant selon le libre choix d'Elia.

Le PROPRIETAIRE certifie être seul propriétaire du fonds servant et jouir des pouvoirs requis pour octroyer l'Option de servitude sur celui-ci, et être mandaté à ces effets, pour autant que de besoin.

Durant toute la durée de l'Option de servitude et durant la période entre la levée de l'Option de servitude et la signature de l'acte authentique, le PROPRIETAIRE ne peut pas octroyer de quelconque droit personnel ou réel sur le fonds servant, ni modifier les conditions d'occupation sans le consentement écrit et préalable d'Elia qui peut être donné sous conditions.

Article B *Durée et modalités de l'Option de servitude*

L'Option de servitude est valable pour une durée de [*] mois/ années à dater du premier jour suivant la signature de la présente Convention, soit au plus tard le [date]. Les Parties peuvent toutefois prévoir une prolongation de la durée de l'Option de servitude, aux mêmes conditions mais sans paiement d'une nouvelle avance de prix visée à l'article C. Le PROPRIETAIRE devra être informé de la prolongation de l'option, 6 mois avant l'expiration de cette dernière et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si Elia souhaite lever l'Option de servitude, selon le libre choix d'Elia, elle doit en informer le PROPRIETAIRE par lettre recommandée. En cas de levée de l'Option de servitude par Elia, la servitude sera octroyée aux conditions reprises ci-après.

Le PROPRIETAIRE reconnaît qu'Elia dispose de toutes les libertés pour exercer ou non son Option de servitude, notamment mais pas exclusivement suite à la délivrance de tous les permis et autorisations (définitifs et inconditionnels) nécessaire à la construction, au maintien, à l'entretien et à l'exploitation de l'Installation électrique.

Pendant la durée de l'Option de servitude, le PROPRIETAIRE ne s'opposera pas à la demande faite par Elia de tous les permis et autorisations nécessaires à la construction, au maintien, à l'entretien et à l'exploitation de l'Installation électrique. A cet effet, le PROPRIETAIRE octroie à Elia dès la signature de la présente Convention l'accès au fonds servant et le droit d'accès conformément à l'article 8 repris ci-après.

Article C *Avance de prix*

A la date de la signature de la présente Convention, Elia verse au PROPRIETAIRE une avance de [10] % du montant du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention, visé à l'article 4 ci-après, soit [*] euros.

Cette avance est définitivement acquise au PROPRIETAIRE même si Elia ne lève pas son Option de servitude. Le paiement s'effectue par virement sur le compte bancaire n°[*] ouvert au nom du PROPRIETAIRE avec la communication suivante [*] au plus tard 60 jours civils après la signature du contrat.

II. CONDITIONS DE LA SERVITUDE APRÈS LA LEVÉE DE L'OPTION

En cas de levée de l'Option de servitude par Elia, qui est libre d'exercer son option conformément au paragraphe ci-dessus ou non, la servitude est octroyée selon les modalités prévues ci-après.

Article 1 *Principe*

Au moment de la levée de l'Option de servitude par Elia, le PROPRIETAIRE concède à Elia une servitude sur le fonds servant, conformément à la loi et aux conditions visées dans la présente Convention.

Article 2 *Description et état du fonds servant*

La présente Convention a été établie entre les Parties en considérant le Terrain et le fonds servant dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare que le fonds servant est libre, clair et non grevé d'une hypothèque, d'un mandat hypothécaire ou de toute autre sûreté (réelle), d'un droit d'usage (personnel ou réel) ou des charges, saisie ou commandement de payer, quelle que soit leur dénomination.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare que le fonds servant n'est pas grevé d'un droit de préemption, d'option, de gage, de rachat et/ou d'approbation.

[OPTION : si le fonds servant est occupé lors de la signature de l'Option de servitude et qu'il faut le libérer pour le projet d'Elia]

Le fonds servant est actuellement occupé par [*] qui s'engage à rendre le Fonds servant libre d'occupation dans les 30 jours calendrier à dater de la levée de l'Option de servitude par Elia.

Le PROPRIETAIRE garantit et déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de servitudes et de conditions ou restrictions particulières grevant le fonds servant et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.

Article 3 *Placement et maintien de l'Installation électrique d'Elia*

Le PROPRIETAIRE déclare expressément qu'Elia a le droit, à sa propre discrétion et sans aucune restriction, de placer et de maintenir toute construction relevant de l'Installation électrique dans les limites du fonds servant, et de démolir, convertir, reconstruire, étendre et/ou modifier les constructions qu'elle a placées selon ses propres besoins et dans les limites du fonds servant.

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à l'accession, de sorte qu'il renonce à acquérir la propriété des constructions composant l'Installation électrique pendant la durée de la servitude et à l'expiration de celle-ci. Partant, les constructions placées par Elia resteront sa propriété durant toute la durée de de la servitude ainsi qu'à l'échéance du droit de superficie accessoire.

Pour ces motifs, Elia ou ses ayants droit supporteront seuls tous les dommages susceptibles d'être occasionnés par l'exploitation et la présence des installations concernées, à l'entière décharge du PROPRIETAIRE et de ses ayants droit. Elia s'engage donc à indemniser le PROPRIETAIRE de tous les dégâts matériels occasionnés lors des travaux de placement, d'entretien, de modification et de démantèlement de l'Installation électrique.

Le PROPRIETAIRE du fonds servant garde l'entière propriété du Terrain et du fonds servant occupé par les installations d'Elia.

Article 4 Prix

La présente Convention est conclue moyennant un prix calculé sur la base d'un montant de [*] euros/m², somme calculée sur la base de la surface du fonds servant. Le prix est estimé à la date de la signature de la présente Convention à [*] euros.

Le montant du prix est revu à la hausse ou à la baisse si la description et la surface du fonds servant est modifiée entre la date de signature de la présente Convention et la date de passation de l'acte authentique visé à l'article 13 suite au plan de pose de l'Installation électrique établi par le géomètre.

Dans l'hypothèse où l'acte authentique visé à l'article 13 n'est pas passé avant le début significatif des travaux d'installation de l'Installation électrique (hors travaux préparatoires tels que des repérages), Elia verse au PROPRIETAIRE une deuxième avance de [40] % du montant du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention, soit [*] euros, au plus tard dans les [30] jours du début significatif des travaux d'installation de l'Installation électrique. Ce paiement s'effectue par virement sur le compte bancaire n° [*] ouvert au nom du PROPRIETAIRE avec la communication suivante [*].

Lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13, Elia verse au PROPRIETAIRE le solde du prix tel qu'éventuellement revu au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, via le compte rubriqué du notaire instrumentant.

Article 5 Renonciation à indemnisation

Le PROPRIETAIRE renonce à toute prétention éventuelle qu'il pourrait faire valoir à l'égard d'Elia et/ou de l'exploitant de l'Installation électrique, à titre d'indemnité ou de compensation pour toute moins-value ou tout dommage et/ou nuisance éventuelle qu'il subirait ou encore pour toutes restrictions qui lui seraient imposées, et qui seraient en rapport avec la présence et/ou l'exploitation de l'Installation électrique sur ou sous le fonds servant, sans préjudice de l'indemnisation visée à l'article 8 de la présente Convention.

Article 6 Prescriptions relatives à l'Installation électrique

L'exercice de la servitude par Elia s'effectuera de la façon suivante :

- les câbles [*] kV et les câbles de drainage sont installés dans un remblai de dolomie et protégés par des dalles de couverture placées environ à [*] cm au-dessus des câbles. La liaison comporte également un câble de signalisation placé au-dessus des dalles de couverture et protégé par des couvre-câbles. Dans la tranchée sont également prévues des bandes de signalisation ainsi qu'un treillis avertisseur ;
- les câbles haute tension répondent aux prescriptions prévues dans le R.G.I.E. (Règlement Général sur les Installations Electriques - le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique) ;
- les câbles haute tension sont placés en moyenne à une profondeur de [*] m.

Article 7 Responsabilité et assurances

Elia a la responsabilité exclusive de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la mise en place, à l'exploitation et à la modification (sans que cette liste ne soit considérée comme exhaustive) de l'Installation électrique.

Elia s'engage à souscrire les assurances adéquates pour couvrir les dommages survenus au fonds servant à cause de l'Installation électrique et à solliciter leur intervention lorsque la responsabilité lui incombe.

De son côté, le PROPRIETAIRE s'engage à souscrire les assurances adéquates pour couvrir les dommages susceptibles d'être occasionnés à l'Installation électrique d'Elia et à solliciter leur intervention lorsque la responsabilité lui incombe. A cet égard, Elia recommande au PROPRIETAIRE de souscrire une assurance responsabilité civile avec une couverture d'au moins 1,25 million euros pour tous les dommages confondus.

Article 8 *Entretien, accès à l'Installation électrique et servitude de passage*

Nonobstant toute responsabilité qui pourrait incomber à un tiers, Elia demeure exclusivement responsable de la gestion et de l'entretien de l'Installation électrique.

Lors des opérations d'installation, d'entretien, de maintenance, de contrôle ou de réparation sur l'Installation électrique, Elia a le droit d'utiliser temporairement par voie de servitude une bande d'accès sur le Terrain d'une surface suffisante pour assurer l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique du personnel, des sous-traitants, des services de secours, des personnes chargées des visites prévues par les lois et la réglementation sur les installations électriques, des véhicules et du matériel liés. Cette bande d'accès, est indiquée sur le plan repris en annexe [*].

Elia est tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires de sorte que l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique dans le cadre des opérations susmentionnées se fasse de la manière la moins dommageable pour le PROPRIETAIRE. Avant d'accéder au fonds servant, Elia adressera au PROPRIETAIRE un avis avec un préavis de minimum 15 jours. Si nécessaire, un état des lieux sera établi de commun accord avant et après l'exercice du droit de passage.

Les éventuels dommages matériels occasionnés à la suite de l'utilisation de la bande d'accès où s'est exercé le droit de passage seront évalués de commun accord par les Parties ou à dire d'expert désigné par les Parties et dûment indemnisés par Elia.

En cas de force majeure, de péril imminent ou d'impérieuse nécessité, l'accès au fonds servant et à l'Installation électrique se fera sans préavis. Le PROPRIETAIRE sera toutefois avisé de la nécessité d'accès dans les meilleurs délais par Elia. Dans cette hypothèse, Elia mettra également tout en œuvre pour accéder de la manière la moins dommageable pour le PROPRIETAIRE au fonds servant et dédommagera ceux-ci des éventuels dégâts matériels occasionnés par l'exercice du droit de passage lui conféré.

En cas de non-respect par le PROPRIETAIRE ou ses ayants-droits des obligations reprises ci-dessus, celui-ci garantira Elia de tous les dommages et frais, directs ou indirects, qui pourraient être réclamés par des tiers en raison de la présence et/ou de l'exploitation de l'Installation électrique.

Article 9 *Impôts, taxes et redevances dus en raison de la présence des infrastructures d'Elia*

Toutes les taxes, impositions ou redevances résultant de la présence de l'Installation électrique sur, au-dessus ou en dessous du fonds servant sont à charge exclusive d'Elia.

Article 10 *Sécurité et restrictions*

Conformément aux dispositions du RGIE, l'accès à l'Installation électrique est exclusivement géré par Elia en application de ses procédures de sécurité. A cet effet, les Parties s'engagent à se communiquer mutuellement et dans les plus brefs délais leurs procédures de sécurité respectives s'il échet.

Le PROPRIETAIRE s'engage à respecter le Règlement Général sur les Installations Electriques, en particulier les prescriptions prévues dans le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique (en particulier les articles 7.1.3.6 et 9.3.6.1).

La zone de sécurité autour de l'Installation électrique inaccessible au PROPRIETAIRE et à tout tiers autre que ceux expressément autorisés par Elia sera fixée comme suit : [*].

Tenant compte des caractéristiques techniques de la canalisation, le PROPRIETAIRE ne peut procéder sur le fonds servant sans l'accord préalable et écrit d'Elia, entre autres et sans limitation :

- à la construction de bâtiments ou locaux clôturés ;
- au stockage de matériaux et marchandises ;
- à la modification du niveau du terrain ;
- à l'enfoncement de poteaux et piquets ;
- à l'usage de pelles mécaniques ;
- à la plantation d'arbres à hautes tiges ;
- au versage de décombres ou de terre de déblai ;
- aux autres travaux qui pourraient mettre en péril la stabilité ou le fonctionnement de l'Installation électrique.

Dans l'hypothèse où le PROPRIETAIRE ou ses ayants droit ne respectent pas leur engagement à ce propos, Elia sera en droit de procéder à l'enlèvement des infrastructures et plantations litigieuses sans que ceux-ci ne puissent réclamer un quelconque dédommagement. Elia pourra également, par toute voie de droit, ordonner l'arrêt des travaux non autorisés par elle.

Le PROPRIETAIRE s'engage, lorsqu'il souhaite introduire une demande de permis d'urbanisme ou une demande de permis unique pour un projet situé dans un périmètre de [*] mètres de l'Installation électrique, à contacter le Contact Center Sud d'Elia par téléphone via le numéro +32 (0)81 23 77 00, par e-mail à l'adresse électronique contactcentersud@elia.be, ou par courrier à l'adresse postale rue Phocas Lejeune 23, 5032, Les Isnes (Gembloux), ou tout autre entité équivalente qui se substituerait au Contact Center Sud d'Elia.

Les Parties s'engagent à respecter en toute circonstances les obligations qui découlent de législations existantes ou futures relatives, entre autres, à la protection de l'environnement en général.

Article 11 *Durée de la servitude*

La présente Convention prend effet le jour de sa signature.

La servitude consentie au travers de la présente Convention est conclue pour la durée des installations concernées et de leur utilité pour le réseau d'Elia.

Article 12 *Clause administrative*

Le PROPRIETAIRE déclare que la destination du fonds servant est actuellement affecté en [zone] au plan de secteur. Elia destine le fonds servant à [destination du fonds servant].

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'a exercé personnellement ni laissé exercer sur le fonds servant aucune activité qui soit de nature à générer une pollution et déclare ne pas avoir abandonné de déchets sur, au-dessus ou en-dessous du fonds servant pouvant engendrer une telle pollution.

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'existe pour le fonds servant aucun permis d'environnement pour une activité à risque.

La Convention est conclue sous la condition suspensive de la réception par Elia, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique visé à l'article 13, des renseignements urbanistiques prévus à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) démontrant la régularité urbanistique du fonds servant ainsi que l'identité entre la situation de fait et la situation de droit du fonds servant, en ce compris l'absence d'infractions urbanistiques grevant le fonds servant. La condition suspensive est établie en faveur d'Elia qui elle seule peut s'en prévaloir ou, le cas échéant, y renoncer.

Conformément à l'article 31 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le PROPRIETAIRE a informé Elia du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols avant la signature de la présente Convention. Elia déclare qu'elle a été informée du contenu du ou des extrait(s) conforme(s). Cet (Ces) extrait(s), qui date(nt) de moins d'un an, sont repris en annexe [*] de la présente Convention. Le PROPRIETAIRE ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le PROPRIETAIRE déclare qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation au sens du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ou du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols n'a été effectuée sur le fonds servant.

Dans la mesure où la déclaration ci-dessus a été faite de bonne foi par le PROPRIETAIRE, Elia assume les risques de contamination des sols compris dans le fonds servant, des dommages et des coûts pouvant en découler, et déclare que le PROPRIETAIRE n'en sera pas tenu pour responsable.

Le PROPRIETAIRE déclare que le fonds servant dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, et que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur et qu'il produira le certificat d'étanchéité.

[OPTION : pour autant que le fonds servant soit renseigné comme pollué ou potentiellement pollué]

Les obligations visées à l'article 19 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols (telles que la réalisation d'une étude d'orientation, d'une étude de caractérisation, d'un projet d'assainissement) qui devraient être réalisées sur la base d'une décision de l'administration prise conformément à l'article 26 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols restent à charge du PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE est responsable (y compris les coûts d'assainissement) de toute (aggravation de) pollution ayant son origine avant le jour de la signature de la présente Convention (la pollution historique), même si les normes ne sont dépassées qu'après le jour de la signature de la présente Convention (sauf si l'aggravation est imputable à Elia). Le PROPRIETAIRE devra, en ce qui concerne la pollution historique, supporter tous les coûts et se conformer à toutes les obligations découlant du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ou de toute autre disposition légale ou réglementaire applicable en matière de pollution des sols qui pourrait être en vigueur à ce moment-là.

En cas de désaccord entre le PROPRIETAIRE et Elia sur l'origine ou la cause de l'(aggravation de la) pollution ou sur la détermination du coût de l'assainissement complet de la pollution historique, une décision sera prise à cet égard par deux (2) experts, à désigner dans un délai de cinq (5) jours ouvrables de la constatation du désaccord, dont un sera désigné par le PROPRIETAIRE et un par Elia. Les experts informent Elia et le PROPRIETAIRE de leur décision dans les dix (10) jours ouvrables suivant leur nomination. Cette décision est contraignante pour le PROPRIETAIRE et Elia.

Si les deux experts ne sont pas d'accord sur leurs conclusions, un troisième expert peut être désigné de commun accord des Parties. Si aucun accord ne peut être trouvé sur l'identité de ce troisième expert entre l'expert désigné par le PROPRIETAIRE et l'expert désigné par Elia, la Partie la plus diligente peut demander au président du tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire dans lequel se trouvent

le fonds servant (siégeant comme en référé) de désigner le troisième expert dont la décision liera les Parties.

Les frais des experts sont supportés par le PROPRIETAIRE et Elia, chacun pour moitié.

[OPTION : si le fonds servant est soumis à des obligations de gestion des sols qui sont transférées à Elia]

Le PROPRIETAIRE et Elia notifient conjointement à l'administration la reprise par Elia des obligations visées à l'article 19 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols ainsi que la soumission d'Elia aux obligations du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols conformément à l'article 22 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement de sols. La constitution de la sûreté éventuellement demandée par l'administration pour la réalisation de l'ensemble des activités visées à l'article 19 du décret du 1er mars 2018 est mise à la charge d'Elia.

Article 13 *Acte authentique et notaires*

L'acte constatant la réalisation de la présente Convention sera reçu au plus tard quatre mois à dater de la levée de l'Option de servitude.

Les Parties ont désigné à cette fin :

- notaire désigné par le PROPRIETAIRE : [*]
- notaire désigné par Elia : [*]

Les Parties s'engagent à comparaître devant le notaire au jour et à l'heure qui seront fixés sur la proposition du notaire instrumentant en vue de la signature de l'acte authentique.

Elia supportera tous les frais et honoraires relatifs à la passation de l'acte authentique, en ce compris - pour autant que d'application - les droits d'enregistrement et les droits d'hypothèque.

Au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, le PROPRIETAIRE remettra à Elia toutes les attestations nécessaires en vertu de la réglementation en vigueur et qui doivent être produites pour l'établissement d'un tel acte.

Sans préjudice des conditions suspensives prévues dans la présente Convention, les Parties conviennent que l'acte authentique reprendra l'ensemble des informations urbanistiques exigées par le Code du développement territorial et les informations relatives au sol exigées par le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement du sol.

Article 14 *Expropriation.*

Le PROPRIETAIRE s'engage à informer Elia sans délai dès qu'il est averti d'une procédure d'expropriation portant sur le fonds servant ou sur les autres parcelles affectées, en ce compris le terrain sur lequel s'exerce le droit de passage réservé à Elia pour avoir accès à l'Installation Electrique.

Article 15 *Déclaration PRO FISCO*

Elia déclare que la présente servitude est réalisée pour cause d'utilité publique.

Elia déclare en outre vouloir bénéficier de l'enregistrement gratuit, conformément à l'article 161, 2° du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe et de l'exemption du droit d'écriture.

III. DISPOSITIONS FINALES

1. Si une des Parties reste en défaut de remplir ses obligations, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée à la Partie défaillante, et ce, dans un délai de 8 jours à dater de l'envoi de la lettre recommandée, l'autre Partie pourra après expiration de ce délai :

- soit poursuivre l'exécution forcée de la présente Convention ;
- soit considérer de plein droit la présente Convention pour résolue et non avenue, sur base d'une déclaration unilatérale signifiée à l'autre Partie par lettre recommandée. Dans ce cas, une somme égale à 20 % du prix estimé à la date de la signature de la présente Convention sera due par la Partie en défaut à titre de dommage-intérêt.

Tous les frais quelconques entraînés par une défaillance des Parties que cela soit dans le cadre d'une procédure judiciaire ou en-dehors de cette procédure, sont à charge de la Partie défaillante. Il en va de même des taxes, impôts et redevances qui n'auraient pas dû être acquittés si la présente Convention n'avait pas été annulée ou s'il n'y avait pas eu de nécessité de passer à l'exécution forcée de celle-ci.

2. En cas de levée de l'Option de servitude, le PROPRIETAIRE s'engage à communiquer explicitement à tous ses cocontractants l'existence de la présente Convention dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant et le Terrain, ainsi qu'à insérer la présente Convention dans ladite convention.

Le PROPRIETAIRE s'engage à imposer à ses cocontractants de respecter tous les droits concédés à Elia et de les obliger à en imposer également le respect à tous leurs ayants-droits successifs dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant et le Terrain.

Le PROPRIETAIRE s'engage à stipuler les clauses suivantes dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant ou le Terrain :

- «... (le cocontractant du PROPRIETAIRE) renonce à toute prétention éventuelle qu'il pourrait faire valoir à l'égard du propriétaire et/ou de l'exploitant [OPTION] [du ou des plusieurs câbles souterrains à haute tension et leurs équipements [description exacte], [du ou des câbles souterrains de fibre optique et leurs équipements], à titre d'indemnité ou de compensation pour toute moins-value ou tout dommage et/ou nuisance éventuels qu'il subirait ou encore pour toutes restrictions qui lui seraient imposées, et qui seraient en rapport avec la présence et/ou l'exploitation;
- «... (le cocontractant du PROPRIETAIRE) s'engage à imposer pareille renonciation d'actions à l'encontre du propriétaire et/ou de l'exploitant [OPTION] [du ou des plusieurs câbles souterrains à haute tension et leurs équipements [description exacte], [du ou des câbles souterrains de fibre optique et leurs équipements] à tous ses successeurs à titre général ou particulier concernant tout droit (réel ou personnel) portant sur le Fonds servant ou le Terrain, et ainsi d'inclure cette renonciation et l'obligation de l'imposer systématiquement à tous les ayants droits successifs dans toute convention d'établissement ou de cession de tout droit personnel ou réel qu'il passerait concernant le fonds servant ou le Terrain».

3. Le PROPRIETAIRE s'engage à informer Elia sans délai, par courrier recommandé, de toute modification de la situation juridique du Terrain et du fonds servant.

4. Elia est responsable de l'enregistrement de la présente Convention et de tous les frais et honoraires qui y sont liés.

5. Elia aura la faculté de céder la présente Convention en tout ou en partie, le cas échéant avec les constructions et infrastructures accessoires moyennant le respect des conditions de la présente Convention par le nouveau bénéficiaire. En cas de transfert total ou partiel de la présente Convention, Elia est libérée de toute responsabilité envers le PROPRIETAIRE et n'est donc pas liée solidairement au nouveau bénéficiaire pour toutes les obligations découlant de la présente Convention après le transfert.

6. La présente Convention ainsi que toutes les informations que le PROPRIETAIRE pourrait obtenir à l'égard d'Elia en raison de la présente Convention, ceci également au niveau de l'Installation électrique, sont strictement confidentielles et ne pourront être communiquées à des tiers.

7. En cas de nullité totale ou partielle d'une disposition de la présente Convention, les autres dispositions de la présente Convention restent d'application de manière inchangée. Le cas échéant, l'exécution de la présente Convention se fera dans l'esprit des dispositions de celle-ci.

La disposition nulle sera remplacée par une nouvelle disposition qui donnera à la volonté réelle des Parties, la validité juridique requise.

8. Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties élisent chacune domicile à l'adresse mentionnée en première page de la présente Convention. Chaque modification de domicile doit être communiquée à l'autre Partie dans un délai de 15 jours par courrier recommandé.

La présente Convention est exclusivement régie par le droit belge et, en cas de litige entre les Parties, seules les juridictions de l'arrondissement de Bruxelles sont compétentes pour les trancher.

Pour le PROPRIETAIRE

Pour la s.a. Elia ASSET

ANNEXE

- 1) Plan identifiant le fonds servant, le Fond dominant, l'Installation électrique, l'assiette de la servitude de passage
- 2) Extrait(s) de la Banque de Données de l'Etat des Sols

Annexe 4

Méthodologie appliquée au calcul des indemnités cf. article 6 du Protocole

L'indemnisation relative aux différents composants définis à l'article 5 pour le préjudice des Exploitants (tels que définis à l'article 1 du Protocole) indemnisable par suite de la présence de l'Infrastructure aérienne (tels que définis à l'article 1 du Protocole) est calculée comme suit :

Perte de récolte

Pour le calcul de la perte de récolte, on se base sur l'espace occupé en surface, majoré de 2 m de chaque côté de l'Infrastructure aérienne concernée.

Pour déterminer l'espace occupé à hauteur du sol, on prend, dans le cas de l'implantation d'un pylône, l'extrémité extérieure de chaque pied de pylône. Dans le cas de l'implantation d'une chambre de visite ou d'un pylône rond, on prend le plus petit carré qui peut être tracé autour des extrémités de la chambre de visite ou du pylône.

Perte de temps

La perte de temps liée à l'obligation de contourner l'infrastructure aérienne est exprimée en nombre de minutes sur base annuelle, à l'aide de la formule suivante :

$$4,75 \times B + 55$$

B indique la largeur projetée de l'Infrastructure aérienne (le pylône ou la chambre de visite) perpendiculairement aux sens des sillons, valeur qui est fonction du coefficient angulaire que présente le pylône ou la chambre de visite par rapport aux sillons. Cette valeur est augmentée de 1m de chaque côté.

Par défaut, on considère un angle de 50°, le cas le plus défavorable et qui représente un coefficient angulaire de 1,414.

La largeur pertinente B est calculée sur la base de la formule suivante :

$$B = (Z \times 1,414) + 2$$

Avec Z le côté de l'Infrastructure aérienne (le pylône ou de la chambre de visite)

La valeur de la main d'œuvre est de 30,00 €/h et le cout machine est de 80,00 €/h

Perte de rendement

Pour les pertes de rendements, la superficie entourant l'infrastructure aérienne (pylône ou chambre de visite), où les rendements seront plus faibles (par exemple la zone autour du pôle qui risque de recevoir moins d'engrais, ou est moins bien pulvérisé, aux points de tournage etc.) est indiquée par la zone délimitée en hachuré dans la figure 1 ci-dessous.

La superficie totale sur laquelle est calculée une perte de rendement est donnée par la formule :

$$(B' \times C) \times 2 + (B' \times D) \times 2 + B'^2 - Z^2$$

Avec

B' la valeur projeté conformément aux dispositions du paragraphe intitulé «Perte de temps» ci-dessus,

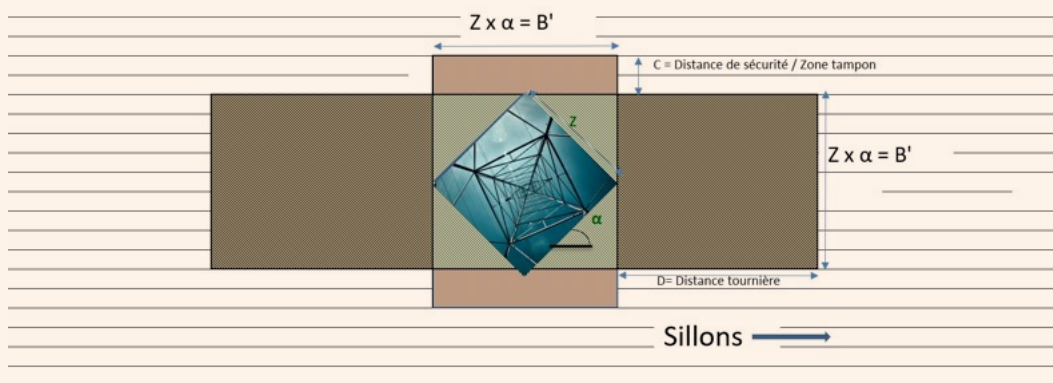
de la largeur Z du pylône,

C la largeur de zone tampon (par défaut 2 m), et

D la longueur de la tournière (par défaut 15 m).

La perte de rendement dans ces zones est fixée à 20 % du rendement de référence fixé au tableau 2 ci-après et conformément à l'article 6.2.

Figure 1



Pour les prairies la superficie où les rendements seront plus faibles est l'espace occupé, majoré de 8 m de chaque côté de l'infrastructure.

Cette surface est augmentée de 3 % par mètre afin de compenser des pertes indirectes.

Frais d'entretien

Pour calculer l'indemnité on se base sur un entretien de qualité trois fois par an. Un montant forfaitaire annuel de 90 € est prévu à titre d'indemnités.

Perte de zone d'épandage

Une indemnité annuelle de 7 cts/m² pour perte de zone d'épandage de lisier sont prévues. La superficie au sol à prendre en considération est la même que la surface prise en compte pour la perte de récolte.

Indemnité d'éviction

Outre les indemnités définies sur base annuelle dans l'article 6.1, une indemnité d'éviction unique de 1,5 €/m² est prévues. La superficie au sol à prendre en considération est la même que la surface prise en compte pour la perte de récolte.

INDEMNITÉ TOTALE

L'indemnité totale cumulant les différents éléments de préjudice donnant lieu à indemnité, tels que définis ci-avant et dans l'article 6, est calculée selon la méthodologie expliqué ci-avant et présentée dans le tableau ci-dessous :

Tableau 1 : Indemnité payer à un exploitant, en une fois pour compenser la présence d'une infrastructure aérienne

Largeur base Pylone (m)	Culture	Prairie
1	2.968,5 €	1.953,1 €
2	3.230,1 €	2.169,3 €
3	3.508,0 €	2.392,4 €
4	3.802,4 €	2.622,4 €
5	4.113,2 €	2.859,4 €
6	4.440,3 €	3.103,6 €
7	4.783,8 €	3.355,0 €
8	5.143,7 €	3.613,8 €
9	5.520,0 €	3.880,1 €
10	5.912,7 €	4.154,0 €
11	6.321,8 €	4.435,7 €
12	6.747,3 €	4.725,3 €
13	7.189,2 €	5.022,9 €
14	7.647,4 €	5.328,8 €
15	8.122,0 €	5.643,0 €
16	8.613,1 €	5.965,8 €
17	9.120,5 €	6.297,3 €
18	9.644,3 €	6.637,8 €
19	10.184,5 €	6.987,3 €
20	10.741,1 €	7.346,2 €
21	11.314,0 €	7.714,6 €
22	11.903,4 €	8.092,7 €
23	12.509,1 €	8.480,9 €
24	13.131,3 €	8.879,3 €

Tableau 2 : Valeurs de référence pour le calcul tableau 1

Cultures	€/ha	Prorata
Froment d'hiver	3.600 €	14,4 %
Orge d'hiver	3.200 €	3,0 %
Maïs grain	3.600 €	3,8 %
Betteraves sucrières	4.500 €	4,3 %
Pommes de terre	8.280 €	6,9 %
Maïs fourrager	3.600 €	13,1 %
Prairie	2.600 €	42,9 %
Légumes	10.000 €	4,5 %
Rendement de référence	3.823 €	93 %

Annexe 5

Contrat conclu avec l'Exploitant concernant l'indemnité versée pour la présence d'un pylône/puits d'inspection

Entre

Elia Asset SA, dont le siège est établi 1000 Bruxelles, boulevard de l'Empereur 20, inscrite au RPM de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0475.028.202, représentée valablement en droit par Madame Amandine D'Haese, Permits & Property South Manager,

Dénommée ci-après « **Elia** »,

Et

Monsieur/madame, (adresse), OU (nom société), dont le siège est établi (adresse), inscrite au RPM de (lieu), sous le numéro d'entreprise (numéro), représentée valablement en droit par (nom, qualité) et (nom, qualité),

Dénommée ci-après « **l'Exploitant** »,

Elia et l'Exploitant sont dénommés ci-après séparément « **la Partie** », ensemble « **les Parties** ».

EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Déclarations de l'Exploitant

L'Exploitant déclare exploiter pour son compte propre un terrain agricole situé à (commune), (rue), cadastré division(...), section (...), n° (...) tel que délimité sur le plan figurant en annexe 1 du contrat, sur la base d'un (...) avec [...] qui est le propriétaire du terrain.

L' Exploitant déclare avoir connaissance du fait qu'Elia est habilitée, en vertu d'un droit de propriété ou d'une servitude conventionnelle accordée par le propriétaire, à :

- installer, entretenir et exploiter une ligne haute tension aérienne (description précise + nom de la ligne à haute tension et pylône) sur une partie du terrain précité, délimitée en rouge sur le plan figurant en annexe 1 du contrat OU installer, entretenir et exploiter une/des chambre(s) de visite et des câbles souterrains sur une partie du terrain précité, délimitée en bleu sur le plan figurant en annexe 1 du contrat ;
- donner accès au terrain précité à elle-même, à son personnel, à ses entrepreneurs, à ses sous-traitants et leur personnel afin d'exécuter des travaux d'installation, de contrôle, d'entretien, d'adaptation, de réparation ou tous autres travaux nécessaires sur son infrastructure.

L'exploitant déclare avoir pris connaissance du fait que les installations et infrastructures aménagées par Elia lui appartiendront au titre de propriété immobilière.

Article 2 - Prix

2.1. Elia verse à l'Exploitant un montant unique et forfaitaire de [... euros] conformément aux dispositions du protocole d'accord du [***].

Sans préjudice des autres dispositions du présent contrat, ce montant indemnise tout préjudice consécutif à l'implantation, à l'exploitation de la liaison à haute tension et de ses accessoires tels que des pylônes/la(les) chambre(s) de visite sur le terrain précité, conformément aux dispositions du protocole d'accord.

Ce prix est calculé sur la base d'un droit résiduel d'utilisation du terrain précité dans le chef de l'Exploitant de dix-huit (18) ans à compter de la date de signature du présent contrat. Aucune indemnité ne sera due si le droit résiduel d'utilisation s'avère plus long ou en cas de prolongation ou de renouvellement du droit d'utilisation.

Le versement de ce montant s'effectue par virement sur le numéro de compte (...) de l'Exploitant, portant la communication (...), au plus tard 3 mois après réception par Elia du contrat signé par l'Exploitant.

2.2. En contrepartie du paiement du prix visé à l'article 2.1. du présent contrat, l'Exploitant renonce à toute demande (a) vis-à-vis du propriétaire et/ou de l'exploitant de la ligne à haute tension installée, au titre d'indemnité ou de compensation pour dépréciation, dommages encourus et/ou nuisances éventuelles consécutifs aux limitations qui lui seraient imposées et seraient liées à la présence et/ou l'installation de la liaison à haute tension et de ses accessoires, tels que des pylônes/chambres de visite, ainsi que (b) vis-à-vis du propriétaire du terrain, en raison de la perte de la jouissance d'une partie du terrain. Sauf dol ou faute grave.

2.3 L'exécution de ce contrat est soumise à la réalisation de la condition suspensive d'obtention des permis nécessaires et définitifs dans le chef d'Elia pour la pose d'une liaison à haute tension et les travaux nécessaires.

Article 3 – Obligations des parties

3.1. Sans préjudice des obligations qui lui seraient imposées par des dispositions légales, décrétales ou réglementaires, l'Exploitant assure l'entretien et la gestion du terrain situé sous et autour du pied du pylône OU de la/les chambre(s) de visite.

3.2. L'Exploitant préserve Elia de toute demande d'indemnité qui serait formulée par un tiers auquel l'Exploitant aurait cédé tout ou partie de son droit d'utilisation pour tout préjudice couvert par le prix visé à l'article 2.1. du présent contrat.

3.3. L'accès aux installations d'Elia et les travaux d'installations, de contrôle, d'entretien, d'adaptation, de réparation ou tous autres travaux nécessaires s'effectueront de la manière la moins dommageable possible pour l'Exploitant et ses ayants droit. Un état des lieux sera établi d'office d'un commun accord avant et après l'exercice de la servitude de passage. Ces états des lieux seront pris en charge exclusivement par Elia.

Les éventuels dommages occasionnés à la suite de l'utilisation du terrain sur lequel le droit de passage précité est exercé seront évalués de commun accord ou à défaut, par un expert désigné par Elia et l'Exploitant.

La procédure des travaux matériels et le règlement des dommages de chantier pour les terrains agricoles figurent dans les dispositions du Protocole d'accord du [...].

Elia garantit la conformité de la liaison à haute tension et de son exploitation aux prescriptions réglementaires en vigueur et l'obtention et le respect des permis nécessaires à l'aménagement, l'exploitation, la modification... de la liaison à haute tension.

L'Exploitant s'engage à ne rien entreprendre qui pourrait affecter en tout ou en partie les droits d'Elia ou l'existence et la sécurité d'exploitation de la liaison à haute tension, et prendra toutes les précautions à cet effet.

En cas de surplomb de la parcelle cadastrale dont il a fait référence à l'article 1, le libre passage est garanti sous la liaison à haute tension pour les engins et machines agricoles d'une hauteur maximale de 5 m, quel que soit le niveau de tension de la liaison à haute tension aérienne.

Au vu du risque d'électrocution, ni manœuvres, ni travaux ne peuvent être entrepris sous ou à proximité immédiate de la liaison à haute tension aérienne, comme, notamment, le repliement d'installations d'arrosage, le gerbage de ballots de paille, des travaux de grutage, etc., sans l'autorisation et accord préalables et explicites d'Elia.

La disposition précédente s'applique toujours, sans préjudice de l'application du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), en particulier les articles 7.1.3.6 et 9.3.6.1 du Livre 3 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le

transport et la distribution de l'énergie électrique.

OU

Compte tenu des caractéristiques techniques des liaisons souterraines, les travaux suivants notamment ne pourront être entrepris sur la zone délimitée en bleu sur le plan figurant en annexe 1 du contrat sauf accord exprès et écrit préalable d'Elia :

- construction de bâtiments ou locaux fermés ;
- stockage de matériaux et de marchandises ;
- modification du niveau du sol ;
- installation de pieux et piquets ;
- utilisation d'excavatrices ;
- plantation d'arbres de haute tige;
- déversement de gravats et de déchets.

Au moindre doute concernant l'application des mesures de sécurité précitées, l'Exploitant prendra contact avec Elia Asset SA, Rue Phocas Lejeune 23, 5032 Isnes Namur, Tel. ; +32 (0)81 23 70 11, Fax : +32 (0)81 23 70 06, Email : contactcentersud@elia.be.

Article 4 – Droit applicable – Tribunal compétent

En cas de litige entre les Parties et/ou leurs ayants droit, le présent contrat est soumis au droit belge. Seuls les cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire de l'endroit où est située la parcelle cadastrale visée à l'article 1 sont compétents pour prendre connaissance de ces litiges.

Fait à,

le

en trois exemplaires, chaque partie déclarant en avoir reçu un.

Pour Elia,

Pour l'Exploitant,

Annexe

Plan du terrain avec délimitation

Annexe 6

Objet : Etat des lieux contradictoire préalable

UGE : xxxxxx- xxxKV xxxxxxxx (nom de la ligne/câble)

Pylône :

TR:

Capakey :

Commune.....

Division.....

Section x Parcelles(s)

EXPLOITANT

Nom/prénom :

Adresse :
.....

Tel :

email :

TVA exploitant :

Compte : BE

ENTREPRISE SOUS-TRAITANTE 1 : (DESCRIPTION + ADRESSE ET CONTACT)

.....
.....
.....
.....

Représentée par :

ENTREPRISE SOUS-TRAITANTE 2 : (DESCRIPTION + ADRESSE ET CONTACT)

.....
.....
.....
.....

Représentée par :

ELIA PERMITS & PROPERTY,

Quai Leon Monnoyer 3 à 1000 Bruxelles

Représentée par :

Etat des lieux

Nature des travaux :

recherches archéologiques - sondages - travaux de peinture - élagage/abattage - travaux fondations - construction pylône - renforcement pylône - enlèvement pylône - tirage de câbles - placement machine tirage câble/treuil - accès installation - tôles de roulage - piste d'accès - pose d'armoires de mise à la terre/CV - zone de travail - construction puits d'inspection

Détails :

.....
.....
.....
.....

Chemin d'accès au chantier : voir plan avec accès dessiné

Etat de l'accès au chantier : pré - champs cultivé.....

Culture actuelle :

Culture prochaine :

Drainages : OUI/NON (plans disponibles : O/N)

Clôtures à enlever : OUI/NON – A faire par exploitant ou entreprise

PAC (Politique agricole commune/primes) : OUI/NON

Photos significatives annexées

Les photos complémentaires sont à disposition à première demande et seront reprises lors de l'état des lieux de sortie.

Remarques : (1) Tout dégât éventuel sera réglé conformément au Protocole d'accord conclu entre les organisations agricoles représentatives et Elia. (2) Il est de la responsabilité de l'exploitant de remplir correctement les Déclarations de superficies et/ou Formulaire de cas de force majeure liée à des travaux d'intérêt public à adresser à l'Administration compétente le cas échéant.

Planning prévisionnel :

.....
.....
.....

Fait en exemplaires à

le

Signatures

Exploitant pour (Entreprise sous-traitante)

Nom/Prénom Nom/Prénom

Pour Elia

Nom/Prénom

Annexe 7

Objet : Etat des lieux de sortie / indemnité de dégâts fin de chantier

TR:

UGE:

Portée:

Ligne/Câble (nom):

Pylône(s):

Je soussigné,

Adresse + tel + adresse mail:

TVA assujetti: O /N

Numéro de TVA:

Propriétaire/Exploitant de la parcelle (numéro parcelle capakey):

Commune/Division/Section, numéro:

.....

.....

.....

Accepte le montant repris ci-dessous, que je percevrai à titre de dédommagement définitif pour les dommages occasionnés lors de l'exécution des travaux sur la liaison précitée. Tous les dégâts liés aux activités agricoles sont traités conformément au Protocole d'accord. Les dommages aux cultures représentent une indemnité annuelle. Les dommages structurels représentent une indemnité unique qui couvre la perte de production durant 3 années, à compter de la fin des travaux. Le montant total couvre les dégâts aux cultures (y compris la culture actuelle) et les dommages structurels liés aux travaux réalisés depuis le précédent état des lieux contradictoire jusqu'à la date de signature du présent état des lieux.

Evaluation des dommages

A la charge de l'entrepreneur

Voies d'accès

.....
.....

Clôtures

.....
.....

Autres dommages (à déterminer)

.....
.....

Sous-total :

Total general :

A la charge d'Elia

Dommages

.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
.....

Sous-total :

Le montant total sera réglé dans les trois mois suivant la signature de l'état des lieux après travaux, pour solde de tous comptes, par Elia, après signature du présent état des lieux par toutes les parties, par virement bancaire sur le

compte IBAN BE

de M.

Fait en trois exemplaires à

le

Propriétaire/exploitant

**Représentant
de l'entrepreneur**

**Représentant
Elia**

En cas de démontage de pylônes :

Enlèvement de(s) fondation(s) : O / Ncm / Si maintien de(s) fondation(s) (voir convention)

Annexes : Etat des lieux d'entrée – Détails d'indemnités (facultatif) – Photos (facultatif)

ANNEXE 8

Indemnisation dues en cas de dommages consécutifs à des travaux matériels

1. Indemnisations pour les cultures

1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les indemnisations fixées dans ce Protocole sont des prix forfaitaires et s'entendent TVA incluse. Elles comprennent également les indemnisations pour les désagréments habituels et les interventions.

Ces barèmes sont établis par référence aux statistiques de STATBEL. Les résultats des centres agréés de comptabilité agricole sont également pris en considération.

Les montants fixés constituent la règle générale. Dans des cas exceptionnels et dûment prouvés, une des parties peut demander qu'il y soit dérogé. La partie demanderesse assumera alors la charge de la preuve et s'engagera à accepter les conclusions de l'expertise demandée.

Il pourra également être dérogé aux montants précités si les travaux commencent avant l'installation de la culture prévue sur la parcelle traversée par les travaux ou si plusieurs travaux de culture peuvent être évités (semis, récolte, transport, séchage,...). Dans ce cas, l'indemnisation, fixée par expertise contradictoire, sera obtenue en déduisant du revenu brut les coûts de production réellement économisés.

Dans l'établissement des montants, il est tenu compte des primes liées à la superficie, mais non des éventuels coûts de surproduction en lisier/fumier.

Sur base d'une preuve de surproduction de lisier/fumier, Elia indemniserà la quantité de lisier/fumier pour les zones de chantier à 0,07 EUR/m² avec un minimum de 70 EUR/an.

La perte de récolte des cultures en ligne n'est pas comprise dans cet aperçu, de même que les zones difficilement entretenables et les cultures enclavées

Pour les zones difficilement entretenables et les parcelles enclavées, il faudra établir un compte individuel. Une indemnisation sera payée pour l'impossibilité d'utiliser une partie du champ ou de la prairie, conformément au point 1.4.

En ce qui concerne les cultures en ligne (betterave, chicorée, pommes de terre,...), des fourrières, dont la largeur sera fixée d'un commun accord ou par expertise contradictoire, pourront être envisagées le long de la piste.

1.2 PLANTES AGRICOLES

CULTURE	INDEMNISATION/m ²
Cultures céréalières	
Blé d'hiver	0,36 €
Blé d'été	0,27 €
Seigle	0,27 €
Orge d'hiver	0,32 €
Orge d'été	0,27 €
Orge de brasserie	0,31 €
Avoine	0,27 €
Triticale	0,32 €
Epeautre	0,31 €
Culture industrielle	
Betterave sucrière – chicorée	0,45 €
Colza	0,30 €
Pois et haricots secs	0,24 €
Lin	selon expertise
Pommes de terre	selon expertise
Fourrages	
Betteraves fourragères	0,41 €
Maïs	0,36 €
Luzerne et trèfle	0,27 €
1re coupe 60 %	
2e coupe 40 %	
Ray-grass	0,36 €
1re coupe 45 %	
2e coupe 30 %	
3e coupe 25 %	
Prairie Même principe, 1re, 2e, 3e, coupe 45-30-25 %	0,26 €
Réensemencement de prairies	0,12 €
Réensemencement de petites surfaces	selon expertise
Divers	
Engrais vert	0,07 €
Produits cultivés de manière contractuelle	selon expertise
Cas particuliers (tres haut rendement, cultures triples)	selon expertise

1.3 PLANTES HORTICOLES EXPERTISE

CULTURE		RENDEMENT/ m ²	INDEMNISATION/m ² (Prix 2012 X 1.15)
Fraises			
Culture plein air	mai – juin	3,2 kg	9,424 €
	Culture tardive	2,5 kg	6,086 €
Fraises			
Tunnel	Culture au sol (= 1 culture)	3,5 kg	9,593 €
	Tourbe ou seau (culture continue = 2 récoltes)	6 kg	18,561 €
Fraises			
Culture de serre	Selon expertise/plan de culture		
	Culture continue serre chaude	11 kg	41,477 €
	Culture continue serre froide	13 kg	53,67 €
Endive	Pleine terre	7 pc	3,639 €
	frisée	5 pc	2,317 €
Asperges	Pleine terre	13 kg	59,65 €
Choux fleur	Printemps	2,7 pc	2,768 €
	Été	2,3 pc	1,37 €
	Industrie	2,1 pc	0,821 €
Haricots (nains)	Frais	1,5 kg	1,17 €
	Industrie	1,2 kg	0,241 €
pois	Industrie	0,75 kg	0,241 €
Navet	En botte	6 b	1,081 €
Céleri rave	Frais	4 pc	2,56 €
	Industrie	5 kg	0,489 €
Choux			
Chou rouge	Printemps	2,7 pc	
	Choux de conservation	2 pc	0,859 €
	Industrie	8 kg	0,442 €
Chou blanc	Printemps	2,7 pc	
	Choux de conservation	2 kg	0,892 €
	Industrie	8 pc	0,442 €
Chou de Savoie	Printemps	2,7 pc	
	Été	2 kg	1,004 €
	Industrie	8 kg	0,442 €
Laitue	Printemps (couvert)	8 pc	1,689 €
	Pleine terre	8 pc	3,529 €
Poireau	Frais	4,5 kg	2,799 €

	Industrie	5,5 kg	1,518 €
salsifis	Frais	1,5 kg	
	Industrie	2,4 kg	0,524 €
Céleri (vert)	Frais	7 pc	
Celeri (blanc)	Frais	7 pc	
	Industrie	6,5 kg	0,598 €
epinards	Frais (2 coupes)	5 kg	2,79 €
	Industrie	2,5 kg	0,244 €
Choux de Bruxelles	Frais	2,2 kg	3,444 €
	Industrie	2,1 kg	0,797 €
oignons	De conservation	4 kg	
	En bottes	12 b	5,672 €
chicons	Forcerie	1,8 kg	1,667 €
	Racines pour vente		
carottes	Carottes en bottes	8 b	3,662 €
	Industrie fines	4 kg	
	Industrie grosses	8 kg	0,478 €

1.4 IMPOSSIBILITÉ D'UTILISER UNE PARTIE DE LA PRAIRIE POUR LE BÉTAIL

L'impossibilité d'utiliser une partie des pâturages pour le bétail peut se traduire par un apport de fourrage supplémentaire en prairie ou à l'étable, entraînant une augmentation des coûts.

En moyenne, un hectare de pâturage peut accueillir quatre à cinq têtes de gros bétail durant 180 jours par saison.

L'indemnisation pour cause de non-disponibilité de la prairie a été fixée à 17 € par hectare et par jour, avec un maximum de 2600 € par hectare et par an.

2. Indemnisations pour dégâts de structure

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Cette indemnisation vise à compenser, au cours des années à venir, la baisse des rentrées consécutive, aux travaux réalisés dans des conditions normales et suivant les règles de l'art. Une attention particulière sera apportée à la séparation entre la couche arable et le sous-sol, l'épaisseur suffisante de la couche arable, ameublie, piste de travail égalisée, ...

L'indemnisation des dégâts structurels sera versée pour toute la largeur de la piste de travail, y compris la surface supplémentaire éventuellement prise par l'entrepreneur et les voies d'accès à la piste de travail.

Elia distingue 2 formes de dégâts de structure :

Dégâts de structure normaux et dégâts de structure exceptionnels. Des dégâts de structure exceptionnels peuvent être invoqués, notamment dans les cas suivants :

- mélange de la couche arable avec le sous-sol ou d'autres corps étrangers
- remblai de la tranchée avec des terres boueuses ou excessivement humides
- graves perturbations du sous-sol au point d'altérer le régime des eaux (ornières importantes, tassements anormaux, ...)
- modification du profil du sous-sol
- modification de l'épaisseur de la couche arable
- présence de pierres, déchets, matériaux, etc., qui n'étaient pas visibles au moment de la signature du procès-verbal après travaux

Le droit à des dégâts de structure s'ouvre au jour de la signature du rapport des dégâts contradictoire après les travaux et vaut pour 3 ans.

Elia prend toutes les mesures de précaution afin de réduire les dégâts de structure au minimum.

2.2 TERRES DE CULTURE

Dégâts structurels habituels : 0,4 EUR/m²

Dégâts structurels exceptionnels : selon expertise

Compte tenu de la nature particulière de la culture biologique, l'indemnité de structure est majorée de 50 %.

Le tarif applicable dans le cadre des cultures biologiques ne peut être accordé que lorsque :

1. l'agriculteur transmet à Elia un certificat écrit démontrant que la terre pour laquelle il demande un tarif biologique bénéficie d'une certification reconnue certifié par TÜV Nord Intégra, Certisys, Foodchain ID ou CDL (Comité Du Lait); et
2. que cette certification est valable pour au moins l'année suivant l'exercice au cours duquel les travaux de réfection ont été effectués.

Compte tenu de la nature particulière de la culture biologique, la période appliquée pour compenser la perte de revenu est également 50 % plus long par rapport à la période qui s'applique aux cultures non biologiques.

2.3 TERRES HORTICOLES

Dégâts structurels habituels : de 0,5 à 1,35 EUR/m²

Selon expertise basée sur les rendements financiers des cultures concernées.

Dégâts structurels exceptionnels : selon expertise

3. Indemnisation suite aux travaux

3.1 INDEMNISATION POUR LES CLÔTURES DES PRAIRIES

Si l'Exploitant répare ou place lui-même les clôtures, les indemnités seront basées sur les prix suivants :

- clôture provisoire (installation et démolition)7,1 EUR/m.c.
- réparation ou installation de la clôture définitive :
 - pieux en bois distants de 3 m avec 4 fils barbelés 8,1 EUR/m.c.
 - pieux en bois distants de 4 m avec 4 fils barbelés7,1 EUR/m.c.
 - pieux en béton distants de 3 m avec 4 fils barbelés. 17,6 EUR/m.c.
 - pieux en béton distants de 4 m avec 4 fils barbelés 14,2 EUR/m.c.
 - pieux en chêne distants de 3 m avec 4 fils barbelés 15,2 EUR/m.c.
 - pieux en chêne distants de 4 m avec 4 fils barbelés 13,2 EUR/m.c.
 - fil plastifié avec mailles28,4 EUR/m.c.
 - clôtures électriques espacées de 5 m avec 2 fils barbelés..... 3,4 EUR/m.c.
 - clôtures électriques espacées de 10m avec 2 fils barbelés1,7 EUR/m.c.
 - haies33,8 EUR/m.c.

3.2 TRAVAUX À RÉALISER PAR L'EXPLOITANT

Les travaux qui doivent être réalisés en cas d'urgence ou selon un accord conclu avec Elia et/ou l'entrepreneur, notamment les travaux de déblaiement du terrain, la remise en état de l'accès à la parcelle, la réparation ou le déblaiement des tranchées..., entraînent les indemnités suivantes :

- Travail manuel 30,00 EUR/heure
- Travaux nécessitant machines et matériel 80,00 EUR/heure

3.3 APPROVISIONNEMENT DU BÉTAIL EN EAU POTABLE

Si l'Utilisateur doit assurer l'approvisionnement en eau potable, il reçoit d'Elia une indemnité de 7,00 € par hectare de prairie et par jour où l'approvisionnement en eau potable habituel est interrompu.

4. Dommages aux machines agricoles

Les dommages aux machines agricoles seront indemnisés sur la base du prix de la réparation ou sur base d'un matériel d'occasion similaire.

Au cas où un matériel d'occasion serait indisponible sur le marché d'occasion ou au cas où le coût de la réparation serait démesuré compte tenu de la vétusté de la machine, le montant de l'indemnisation sera calculé sur la base d'une expertise contradictoire.

5. Bornes et balises

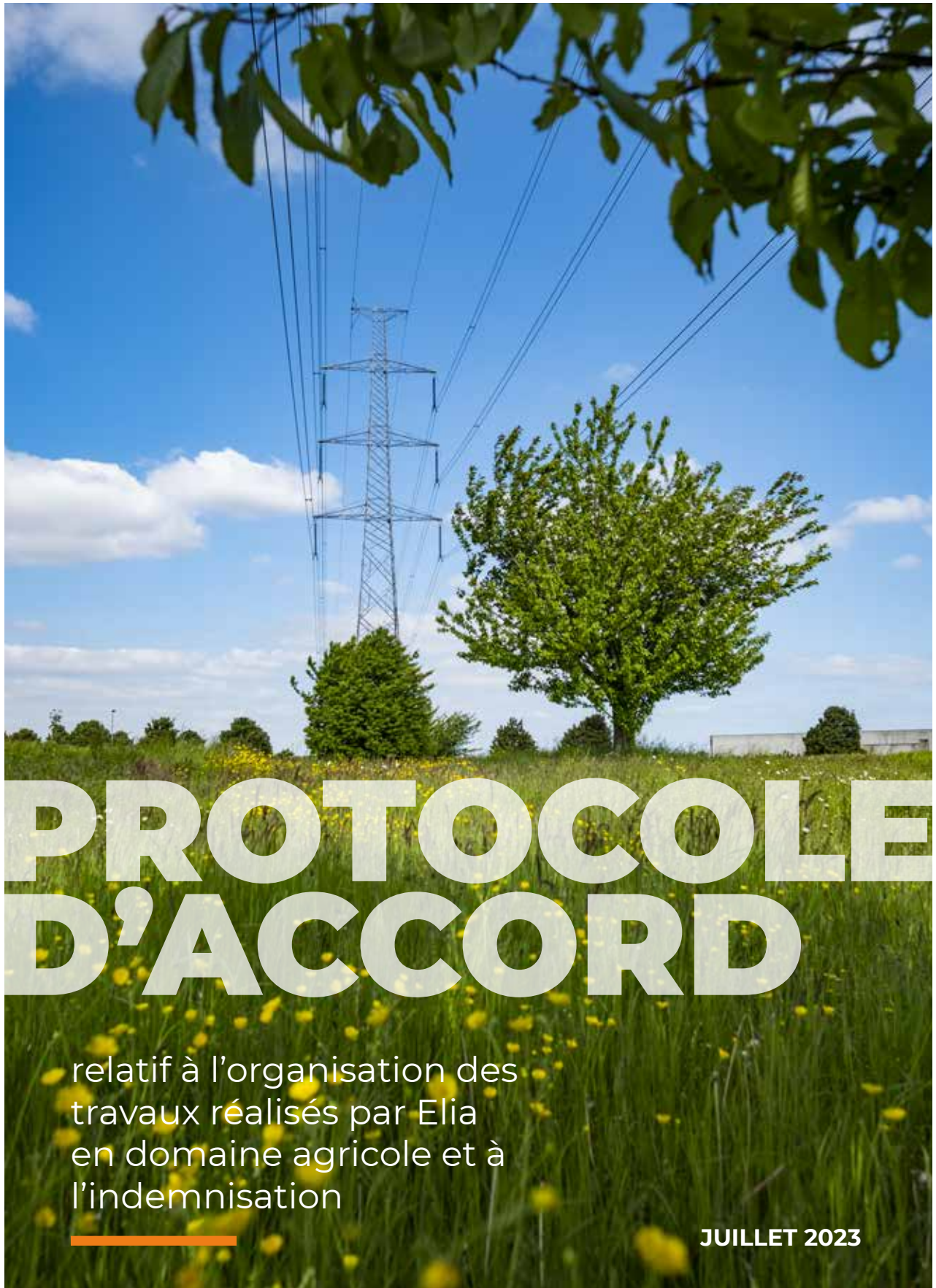
Les repères en surface qui indiquent la présence d'installations de transport d'électricité sont normalement placés sur la limite de la parcelle ou de la culture. Dans les autres cas, une indemnisation sera déterminée sur la base d'une expertise.



Terres de culture : 70 €
 Pâturages permanents : 35 €

6. Indemnisation minimale

Le présent protocole est d'application pour les dégâts causés lors de travaux de prospection, de maintenance ou de contrôle faisant usage de pelleteuses. S'il apparaît que la totalité des indemnisations est inférieure à 70 €, Elia procédera au versement d'une indemnisation minimale d'un montant de 70 €.



PROTOCOLE D'ACCORD

relatif à l'organisation des
travaux réalisés par Elia
en domaine agricole et à
l'indemnisation

JUILLET 2023

