

**10 septembre 1998**

**Arrêté du Gouvernement wallon fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne**

Cet arrêté a été annulé par l'arrêt n° 85.625 du Conseil d'Etat du 27 février 2000.

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment l'article 6, §1<sup>er</sup>, II et X, modifié par la loi spéciale du 8 août 1988;

Vu le décret du 23 juin 1994 relatif à la création et à l'exploitation des aéroports et aérodromes relevant de la Région wallonne;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 4 août 1996;

Vu la décision du Gouvernement wallon du 30 avril 1998 portant sur le programme-cadre visant à accompagner le développement des activités aéroportuaires en Région wallonne;

Vu l'urgence;

Considérant, dans la perspective du développement durable, qu'il s'impose de mettre en œuvre des solutions urgentes et adéquates pour réduire les effets négatifs dans la première zone du plan d'exposition au bruit des aéroports relevant de la Région wallonne et pour y favoriser l'implantation d'activités économiques complémentaires;

Considérant, en effet, que la détermination d'un plan d'exposition au bruit aéroportuaire, basé sur un inventaire permanent des niveaux d'exposition et complété par des mesures d'accompagnement, objet du présent arrêté, anticipe, efficacement, les recommandations du cinquième programme d'action de protection de l'Environnement et de l'Union européenne;

Considérant que la croissance significative des activités aéroportuaires sur le site des aéroports relevant de la Région wallonne nécessite une extension du territoire destiné à recevoir des activités économiques connexes et complémentaires ou compatibles avec le niveau de nuisance sonore;

Considérant que dans la zone géographique du plan d'exposition au bruit où on constate une nuisance sonore continue égale ou supérieure à Ld.n. 70 dB(A), dite « zone A », la protection des habitants exposés à une telle nuisance sonore constitue un objectif prioritaire en matière d'environnement et de santé publique;

Considérant que les mesures les plus adéquates sont celles qui s'adressent aux riverains propriétaires d'un logement construit ou en voie d'être construit avant une date fixée par le Gouvernement wallon lors de la délimitation de la zone A et celles qui visent à n'autoriser, à l'avenir, dans cette zone que des constructions compatibles avec la proximité de l'aéroport;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports,  
Arrête:

**Art. 1<sup>er</sup>.**

Sur la proposition du Ministre des Transports, le Gouvernement arrête, pour chaque aéroport, la première zone du plan d'exposition au bruit, dénommée « zone A ».

**Art. 2.**

§1<sup>er</sup>. Dans la zone A, le Gouvernement est autorisé à proposer, aux propriétaires, renseignés à la matrice cadastrale, d'un bien immobilier bâti utilisé exclusivement ou partiellement pour l'habitation ou aux titulaires d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie portant sur un tel bien immobilier, une promesse unilatérale d'achat.

Le propriétaire renseigné à la matrice cadastrale est tenu d'informer tout autre titulaire d'un droit réel démembré de la proposition du Gouvernement. Toute proposition du Gouvernement reprend intégralement le présent alinéa.

Pour les biens immobiliers bâtis utilisés exclusivement pour l'habitation, les conditions de la promesse unilatérale d'achat sont fixées par le modèle d'acte notarié annexé au présent arrêté.

Pour les biens immobiliers bâtis utilisés partiellement pour l'habitation, à l'exclusion des professions libérales, le modèle d'acte notarié de la promesse unilatérale d'achat est fixé par catégorie d'activité par le Gouvernement.

§2. La promesse unilatérale d'achat est portée, par envoi recommandé avec accusé de réception, à la connaissance des personnes visées au §1<sup>er</sup>, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté fixant la zone A pour les biens immobiliers visés au §1<sup>er</sup>, alinéa 3, et, dans le mois de l'entrée en vigueur des différents modèles d'actes notariés arrêtés par le Gouvernement pour les biens immobiliers visés au §1<sup>er</sup>, alinéa 4.

§3. Pour les biens immobiliers bâtis visés au présent article, la promesse unilatérale d'achat ne peut être valablement proposée que pour autant que l'immeuble soit construit ou ait fait l'objet d'un compromis de vente ou d'un acte authentique mentionnant l'habitation comme objet de l'acte antérieurement à une date fixée par le Gouvernement dans l'arrêté fixant la zone A.

§4. La Région n'est engagée par la promesse unilatérale d'achat que pour autant que cette dernière soit signée pour accord par la personne visée au §1<sup>er</sup> dans un délai de trente mois à compter de la réception de la promesse unilatérale d'achat.

§5. Durant un délai de cinq ans à compter de la signature de la promesse unilatérale d'achat, celle-ci suit l'immeuble bâti pour autant que le bien soit transmis par succession ou donation.

Toutefois, la promesse unilatérale d'achat deviendra caduque, de plein droit, en cas de modification de la destination du bien immobilier à une autre fin que l'habitation.

Le Gouvernement peut proroger ce délai sur la base des résultats de l'évaluation annuelle qu'il réalise relativement au degré d'avancement de ce processus d'acquisitions volontaires.

§6. Le Gouvernement est autorisé à proposer, selon des modalités à fixer, une promesse unilatérale d'achat aux propriétaires d'équipements collectifs résidentiels.

### **Art. 3.**

§1<sup>er</sup>. Dans la zone A, le Gouvernement est autorisé à proposer une promesse unilatérale d'achat, aux conditions fixées par le modèle d'acte annexé au présent arrêté, aux propriétaires renseignés à la matrice cadastrale d'un bien immobilier non bâti situé dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au sens des articles 26 et 27 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ou faisant partie d'un lotissement dûment autorisé, ainsi qu'aux titulaires d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie portant sur un tel bien immobilier.

Le propriétaire renseigné à la matrice cadastrale est tenu d'informer tout autre titulaire d'un droit réel démembré de la proposition du Gouvernement. Toute proposition du Gouvernement reprend intégralement le présent alinéa.

§2. La promesse unilatérale d'achat est portée, par envoi recommandé avec accusé de réception, à la connaissance des personnes visées au §1<sup>er</sup>, dans les six mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté fixant la zone A.

§3. Pour les biens immobiliers non bâtis visés au présent article, la promesse unilatérale d'achat ne peut être valablement proposée que pour autant que le bien immobilier non bâti ait fait l'objet d'un acte authentique antérieurement à une date fixée par le Gouvernement dans l'arrêté fixant la zone A, la preuve pouvant être rapportée par toute voie de droit.

§4. La Région n'est engagée par la promesse unilatérale d'achat que pour autant que cette dernière soit signée pour accord par la personne visée au §1<sup>er</sup> dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la réception de la promesse unilatérale d'achat.

§5. Durant un délai de cinq ans à compter de la signature de la promesse unilatérale d'achat, celle-ci ne suit le bien immobilier non bâti qu'en cas de mutation par succession ou donation, les autres modes de mutation rendant caduque, de plein droit, la promesse précitée.

**Art. 4.**

§1<sup>er</sup>. Le prix des biens visés aux articles 2 et 3 est fixé sur la base de leur valeur à une date fixée par le Gouvernement dans l'arrêté fixant la zone A. Cette valeur est déterminée, de commun accord, par deux notaires, désignés respectivement par les personnes visées aux articles 2, §1<sup>er</sup>, et 3, §1<sup>er</sup>, et par le Gouvernement.

Dans les trois mois de leur désignation, les deux notaires notifient, par envoi recommandé avec accusé de réception, les résultats de leur expertise aux personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> et au Gouvernement.

§2. Au cas où l'une des parties ne peut marquer son accord sur la valeur ainsi déterminée, elle notifie à l'autre partie, par envoi recommandé avec accusé de réception, ses revendications, sur le prix, dans le mois de la notification du rapport d'expertise.

Dans ce cas, le prix est fixé par un collège de deux notaires-arbitres, désignés par le Président de la Chambre des Notaires du ressort, à la requête de la partie la plus diligente. Cette estimation est définitive et la détermination du prix n'est plus susceptible d'aucun recours.

En cas de désaccord sur le prix proposé par cet arbitrage, le Gouvernement peut ne pas donner suite à sa proposition.

§3. La Région prend en charge la dépense relative à l'expertise visée au §1<sup>er</sup>. Par contre, la dépense relative à la mission d'arbitrage visée au §2 est entièrement à charge de la partie requérante.

**Art. 5.**

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* .

**Art. 6.**

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 10 septembre 1998.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Économie, du Commerce extérieur, des P.M.  
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports,

M. LEBRUN

## Annexe I

### **Promesse unilatérale d'achat d'un bien immobilier bâti à usage d'habitation situé dans la zone A et étant en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au sens des articles 26 et 27 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ou faisant partie d'un lotissement dûment autorisé**

L'an mil neuf cent nonante.....

Le.....

Par devant Nous, Me..... Notaire à.....

..... et Me..... Notaire à.....

ont comparu

1. La Région wallonne, représentée par.....  
ci-après dénommée « La Région »

2. M.....

domicilié à.....

ci-après dénommé « Le bénéficiaire »

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1<sup>er</sup>. La Région prend l'engagement irrévocable d'acheter au bénéficiaire, l'immeuble d'habitation, dont celui-ci est propriétaire, aux conditions énoncées dans le présent acte, immeuble situé à..... cadastré.....

section..... numéro..... pour une contenance de.....

Art. 2. La présente promesse est consentie pour une durée de cinq ans prenant cours à la date de la signature de la présente et se terminant de plein droit le lendemain du cinquième anniversaire de celle-ci.

Le bénéficiaire pourra néanmoins y renoncer en tout temps à condition d'en aviser la Région par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 3. S'il souhaite lever l'option, le bénéficiaire devra manifester son intention de vendre le dit bien immobilier, par l'envoi d'une lettre recommandée à la Région avec accusé de réception dans le délai visé à l'article 2, ladite lettre recommandée étant censée être reçue dans un délai de trois jours à dater de son envoi, le cachet de la poste faisant foi.

L'acte authentique de vente devra être passé et le prix payé dans un délai de quatre mois à compter de la réception par la Région de la dite lettre recommandée.

A la demande du bénéficiaire, une avance sur le prix peut intervenir; celle-ci ne peut dépasser le total des indemnités visées à l'article 9. Dans ce cas, le délai pour passer l'acte authentique et payer le solde du prix est prolongé de deux mois. Pour être recevable, la demande d'avance doit figurer dans la demande de levée de l'option.

Si le bénéficiaire n'a pas levé l'option de la manière décrite ci-dessus, dans le délai de cinq ans précité, le bénéficiaire est déchu de tout droit de demander l'exécution de la présente promesse et la Région est libérée de tous ses engagements.

Art. 4. Les parties conviennent que le bien sera acheté pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Art. 5. Les parties conviennent qu'un état des lieux décrivant le bien, son état et le nombre de logements sera réalisé dans le mois de la présente.

Cet état des lieux sera réalisé conjointement par deux architectes, l'un désigné par le bénéficiaire, M..... architecte à..... et l'autre désigné par la Région, M..... architecte à.....

Les parties déclarent conventionnellement que cet état des lieux sera censé refléter la matérialité et l'état du bien en cause. Il s'imposera aux deux comparants pour toutes opérations qui pourraient intervenir entre eux. Les parties renoncent à toute contestation et à tous recours sur ce point.

Art. 6. Au moment de la levée de l'option par le bénéficiaire, un nouvel état des lieux sera établi, par les mêmes architectes et à défaut, par deux architectes désignés selon le même principe afin de s'assurer que l'état de l'immeuble est resté identique à l'état des lieux initial sauf vétusté et usure normale. Ce

recollement sera effectué un mois avant la passation de l'acte authentique.

Art. 7. La Région aura en cas de levée de l'option, la propriété et la jouissance du bien par la possession réelle à dater du jour de la signature de l'acte authentique de vente à charge pour elle de payer à partir de cette date toutes les taxes et impôts. Le précompte immobilier sera réparti entre les deux parties au prorata du nombre de mois de jouissance de chacun.

Conventionnellement, le transfert des risques s'opérera le jour de la signature de l'acte authentique. Il appartient au bénéficiaire de prendre toutes les mesures utiles pour assurer la protection de son bien jusqu'à cette date.

Le bénéficiaire veillera à la complète liberté du bien à cette date, sans préjudice de la possibilité de fixation conventionnelle dans l'acte authentique de vente, de délai de libération des lieux vendus et des conditions liées à cette occupation.

La Région prendra le bien dans l'état où il se trouvera au moment de la vente sans recours contre les vendeurs:

a) du chef de vétusté, ne résultant pas d'un manque d'entretien, vices de construction, ou défaut caché non dissimulé lors de l'état des lieux;

b) du chef de servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il peut être grevé,

c) pour déficit de contenance supérieur même au vingtième.

Par contre, il profitera des servitudes actives et de tout excédent de superficie, s'il en existe mais sans garantie et sans que les clauses puissent conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers, transcrits et non prescrits ou fondés sur la loi.

Art. 8. Le prix est fixé sur base de la valeur vénale du bien prédécrit telle qu'elle était à la date fixée par l'article 3, §1<sup>er</sup> du présent arrêté.

Cette valeur est fixée à la somme de..... frs et n'est pas indexée.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux établi au moment de la levée de l'option ferait apparaître des dégradations autres que celles dues par l'usure et l'habitabilité normale ou la vétusté inévitable du bien, la moins valeur appréciée conjointement par les deux architectes sera déduite du prix de vente obtenu par application de la clause précédente.

Il est expressément stipulé que les améliorations apportées par le bénéficiaire, au bien prédécrit après l'état des lieux initial ne permettront jamais une revue à la hausse du prix fixé ci-dessus.

Art. 9. Outre le prix déterminé à l'article 8, la Région s'engage à payer les indemnités suivantes au(x) propriétaire(s) au moment de la levée de l'option visée à l'article 3:

9.1. Indemnité de emploi pour le(s) propriétaire(s): dix pour cent in solidum de la valeur déterminée à l'article 8.

9.2. Indemnité forfaitaire de déménagement pour le propriétaire occupant l'immeuble et y domicilié: 300 000 BEF.

Au cas où au moment de la levée de l'option:

Le bien immobilier est occupé par plusieurs propriétaires qui y sont domiciliés, l'indemnité de déménagement est divisée entre eux avec un minimum de 100 000 BEF par ménage, étant entendu qu'il ne peut y avoir plus de ménage bénéficiaire que de logements figurant à l'état des lieux visé à l'article 5.

L'indemnité de déménagement n'est pas indexée.

Art. 10. Il est expressément stipulé que la présente promesse est conférée au bénéficiaire renseigné à la matrice cadastrale, en sa qualité de propriétaire, avant la date fixée par le Gouvernement wallon lors de la délimitation de la zone A, d'un bien immobilier à usage d'habitation situé dans la zone A.

Le propriétaire renseigné à la matrice cadastrale est tenu d'informer tout autre titulaire d'un droit réel démembré de la proposition du Gouvernement wallon. Toute proposition du Gouvernement wallon doit reprendre intégralement cette disposition.

Durant un délai de cinq ans à compter de la signature de la présente, la promesse unilatérale d'achat suit l'immeuble bâti pour autant que le bien soit transmis par succession ou donation. Toutefois, la promesse unilatérale d'achat deviendra caduque, de plein droit, en cas de modification de la destination de l'immeuble à une autre fin que l'habitation.

Art. 11. Il est expressément stipulé que la réalisation de la vente, en cas de levée d'option, pourra avoir lieu tant au profit de la Région wallonne qu'au profit de tout cessionnaire de ses droits, désigné par le Gouvernement wallon qui sera tenu au paiement du prix et à l'exécution de toutes les obligations nées de la présente promesse.

La présente promesse est cessible par la Région pour autant qu'elle en avise le bénéficiaire.

Art. 12. Il est expressément convenu que la Région prendra en charge les frais d'établissement du présent acte et de l'état des lieux visé aux articles 5 et 6.

Art. 13. Monsieur le Conservateur du Bureau des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelques motifs que ce soient.

L'identité des parties est certifiée par les Notaires soussignés conforme aux vœux de la Loi du dix octobre mil neuf cent treize d'après les pièces y mentionnées.

Cela étant,

Le bénéficiaire déclare avoir parfaitement connaissance de la promesse qui vient de lui être faite aux conditions ci-avant précisées et se réserve le droit de la lever dans le délai lui imparti.

Dont acte,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 septembre 1998 fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne.

Namur, le 10 septembre 1998.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports,

M. LEBRUN

### Annexe II

**Promesse unilatérale d'achat d'un bien immobilier non bâti situé dans la zone A et étant en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au sens des articles 26 et 27 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ou faisant partie d'un lotissement dûment autorisé**

L'an mil neuf cent nonante.....;;.....

Le.....

Par devant Nous, Me..... Notaire à.....

et Me..... Notaire à.....

ont comparu

1. La Région wallonne, représentée par.....

ci-après dénommée « La Région »

2. M.....

domicilié à.....

ci-après dénommé « Le bénéficiaire »

Il a été convenu ce qui suit:

Art. 1<sup>er</sup>. La Région prend l'engagement irrévocable d'acheter au bénéficiaire, le terrain à bâtir, dont celui-ci est propriétaire, aux conditions énoncées dans le présent acte, terrain situé à..... cadastré..... section..... numéro..... pour une contenance de.....

Art. 2. La présente promesse est consentie pour une durée de cinq ans prenant cours à la date de la signature de la présente et se terminant de plein droit le lendemain du cinquième anniversaire de celle-ci.

Le bénéficiaire pourra néanmoins y renoncer en tout temps à condition d'en aviser la Région par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 3. S'il souhaite lever l'option, le bénéficiaire devra manifester son intention de vendre le dit bien

immobilier, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à la Région dans le délai visé à l'article 2, ladite lettre recommandée étant censée être reçue dans un délai de trois jours à dater de son envoi, le cachet de la poste faisant foi.

L'acte authentique de vente devra être passé et le prix payé dans un délai de quatre mois à compter de la réception par la Région de la dite lettre recommandée.

Si le bénéficiaire n'a pas levé l'option de la manière décrite ci-dessus, dans le délai de cinq ans précité, le bénéficiaire est déchu de tout droit de demander l'exécution de la présente promesse et la Région est libérée de tous ses engagements.

Art. 4. Les parties conviennent que le bien sera acheté pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Art. 5. La Région aura en cas de levée de l'option, la propriété et la jouissance du bien par la possession réelle à dater du jour de la signature de l'acte authentique de vente à charge pour elle de payer à partir de cette date toutes les taxes et impôts. Le précompte immobilier sera réparti entre les deux parties au prorata du nombre de mois de jouissance de chacun.

A cette date, le bénéficiaire veillera à la complète liberté du bien et mettra à la disposition de la Région, un terrain borné en parfait état compte tenu de la destination de celui-ci, et conforme aux réglementations relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement.

La Région prendra le bien dans l'état où il se trouvera au moment de la vente sans recours contre les vendeurs

a) du chef de servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il peut être grevé,

b) pour déficit de contenance supérieur même au vingtième.

Par contre, il profitera des servitudes actives et de tout excédant de superficie, s'il en existe mais sans garantie et sans que les clauses puissent conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers, transcrits et non prescrits ou fondés sur la Loi.

Art. 6. Le prix est fixé sur base de la valeur vénale du bien prédécrit telle qu'elle était fixée à l'article 3, §1<sup>er</sup> du présent arrêté.

Cette valeur est fixée à la somme de..... frs et n'est pas indexée.

Dans l'hypothèse où des travaux devraient être effectués pour rendre le terrain conforme à sa destination de terrain à bâtir, le coût des travaux de remise en état sera déduit du prix.

Il est expressément stipulé que les améliorations apportées au bien précédent par le bénéficiaire ne permettront jamais une revue à la hausse du prix fixé ci-dessus.

Art. 7. Il est expressément stipulé que la présente promesse est conférée au bénéficiaire, en sa qualité de propriétaire, avant la date fixée par le Gouvernement wallon lors de la délimitation de la zone A, d'un terrain à bâtir dans la zone A.

Durant le délai de cinq ans à compter de la signature de la présente, la promesse d'achat ne suit le terrain qu'en cas de mutation par succession ou donation, les autres modes de mutation rendant caduque, de plein droit, la promesse précitée.

Art. 8. Il est expressément stipulé que la réalisation de la vente, en cas de levée d'option, pourra avoir lieu tant au profit de la Région wallonne qu'au profit de tout cessionnaire de ses droits, désigné par le Gouvernement wallon qui sera tenu au paiement du prix et à l'exécution de toutes les obligations nées de la présente promesse.

La présente promesse est cessible par la Région pour autant qu'il en avise le bénéficiaire.

Art. 9. Il est expressément convenu que la Région prendra en charge les frais d'établissement du présent acte.

Art. 10. Monsieur le Conservateur du Bureau des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelques motifs que ce soient.

L'identité des parties est certifiée par les Notaires soussignés conforme aux vœux de la Loi du dix octobre mil neuf cent treize d'après les pièces y mentionnées.

Cela étant,

Le bénéficiaire déclare avoir parfaitement connaissance de la promesse qui vient de lui être faite aux

conditions ci-avant précisées et se réserve le droit de la lever dans le délai lui imparti.

Dont acte,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 septembre 1998 fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne.

Namur, le 10 septembre 1998.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports,

M. LEBRUN