

## Nota's

(1) Verwijzingen naar het *Belgisch Staatsblad* :  
 Besluitwet van 28 december 1944, *Belgisch Staatsblad* van 30 december 1944;  
 Wet van 14 juli 1951, *Belgisch Staatsblad* van 16 december 1951;  
 Wet van 14 februari 1961, *Belgisch Staatsblad* van 15 februari 1961;  
 Wet van 16 april 1963, *Belgisch Staatsblad* van 23 april 1963;  
 Wet van 11 januari 1967, *Belgisch Staatsblad* van 14 januari 1967;  
 Wet van 10 oktober 1967, *Belgisch Staatsblad* van 31 oktober 1967;  
 Koninklijk besluit nr. 13 van 11 oktober 1978, *Belgisch Staatsblad* van 31 oktober 1978;  
 Koninklijk besluit nr. 28 van 24 maart 1982, *Belgisch Staatsblad* van 26 maart 1982;  
 Wet van 22 januari 1985, *Belgisch Staatsblad* van 24 januari 1985;  
 Wet van 30 december 1988, *Belgisch Staatsblad* van 5 januari 1989;  
 Wet van 26 juni 1992, *Belgisch Staatsblad* van 30 juni 1992;  
 Wet van 30 maart 1994, *Belgisch Staatsblad* van 31 maart 1994;  
 Koninklijk besluit van 14 november 1996, *Belgisch Staatsblad* van 31 december 1996;  
 Wet van 13 maart 1997, *Belgisch Staatsblad* van 10 juni 1997;  
 Wet van 13 februari 1998, *Belgisch Staatsblad* van 19 februari 1998;  
 Koninklijk besluit van 25 november 1991, *Belgisch Staatsblad* van 31 december 1991;  
 Koninklijk besluit van 28 november 1996, *Belgisch Staatsblad* 10 december 1996;  
 Koninklijk besluit van 13 december 1996, *Belgisch Staatsblad* van 31 december 1996;  
 Koninklijk besluit van 25 juni 1997, *Belgisch Staatsblad* van 3 juli 1997;  
 Koninklijk besluit van 16 juli 1997, *Belgisch Staatsblad* van 23 augustus 1997.

## Notes

(1) Références au *Moniteur belge* :  
 Arrêté-loi du 28 décembre 1944, *Moniteur belge* du 30 décembre 1944;  
 Loi du 14 juillet 1951, *Moniteur belge* du 16 décembre 1951;  
 Loi du 14 février 1961, *Moniteur belge* du 15 février 1961;  
 Loi du 16 avril 1963, *Moniteur belge* du 23 avril 1963;  
 Loi du 11 janvier 1967, *Moniteur belge* du 14 janvier 1967;  
 Loi du 10 octobre 1967, *Moniteur belge* du 31 octobre 1967;  
 Arrêté royal n° 13 du 11 octobre 1978, *Moniteur belge* du 31 octobre 1978;  
 Arrêté royal n° 28 du 24 mars 1982, *Moniteur belge* du 26 mars 1982;  
 Loi du 22 janvier 1985, *Moniteur belge* du 24 janvier 1985;  
 Loi du 30 décembre 1988, *Moniteur belge* du 5 janvier 1989;  
 Loi du 26 juin 1992, *Moniteur belge* du 30 juin 1992;  
 Loi du 30 mars 1994, *Moniteur belge* du 31 mars 1994;  
 Arrêté royal du 14 novembre 1996, *Moniteur belge* du 31 décembre 1996;  
 Loi du 13 mars 1997, *Moniteur belge* du 10 juin 1997;  
 Loi du 13 février 1998, *Moniteur belge* du 19 février 1998;  
 Arrêté royal du 25 novembre 1991, *Moniteur belge* du 31 décembre 1991;  
 Arrêté royal du 28 novembre 1996, *Moniteur belge* du 10 décembre 1996;  
 Arrêté royal du 13 décembre 1996, *Moniteur belge* du 31 décembre 1996;  
 Arrêté royal du 25 juin 1997, *Moniteur belge* du 3 juillet 1997;  
 Arrêté royal du 16 juillet 1997, *Moniteur belge* du 23 août 1997.

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
 GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
 GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**

**MINISTERE WALLON DE L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS**

F. 98 — 2557

[C - 98/27530]

**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**

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 :

**Article 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 démembre 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 démembre 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 remploi 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 vux 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'Équipement et des Transports,  
M. LEBRUN

#### ÜBERSETZUNG

#### WALLONISCHES MINISTERIUM FÜR AUSTRÜSTUNG UND TRANSPORTWESEN

D. 98 — 2557

[C - 98/27530]

#### 10. SEPTEMBER 1998 — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Begleitmaßnahmen bezüglich der ersten Zone des Lärmbelastungsplans (Zone A) der Flughäfen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Sondergesetzes vom 8. August 1980 über institutionelle Reformen, insbesondere des Artikels 6, § 1, II und X, abgeändert durch das Sondergesetz vom 8. August 1988;

Aufgrund des Dekrets vom 23. Juni 1994 über die Schaffung und den Betrieb von Flughäfen und Flugplätzen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1, abgeändert durch das Gesetz vom 4. August 1996;

Aufgrund des Beschlusses der Wallonischen Regierung vom 30. April 1998 über das Rahmenprogramm zur Begleitung der Entwicklung der Tätigkeiten in den Flughäfen der wallonischen Region;

Aufgrund der Dringlichkeit;

In der Erwägung, daß es in Aussicht auf eine nachhaltige Entwicklung zwingend geboten ist, dringende und angemessene Lösungen anzuwenden, um die negativen Auswirkungen in der ersten Zone des Lärmbelastungsplans der Flughäfen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, zu senken und dort die Ansiedlung zusätzlicher wirtschaftlicher Tätigkeiten zu fördern;

In der Erwägung, daß in der Tat die Bestimmung eines Gegenstandes des vorliegenden Erlasses darstellenden Fluglärmbelastungsplans, der auf einem regelmäßig aufgestellten Inventar des Belastungspegels beruht und durch Begleitmaßnahmen ergänzt wird, den Leitlinien des 5. Aktionsprogramms für den Umweltschutz und der Europäischen Union zuvorkommt;

In der Erwägung, daß das bedeutsame Wachstum des Flugbetriebs auf dem Gelände der Flughäfen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, eine Ausdehnung des Gebiets erfordert, das zur Ansiedlung wirtschaftlicher Tätigkeiten bestimmt ist, die mit dem Flugbetrieb verknüpft sind und diesen ergänzen oder mit dem Lärmbelastungspegel vereinbar sind;

In der Erwägung, daß in dem für den Lärmbelastungsplan geographisch festgelegten Gebiet, in dem eine anhaltende Lärmbelastung mit einem Wert Ld.n. von 70 dB(A) oder mehr, genannt "Zone A", festgestellt wird, der Schutz der einer derartigen Lärmbelastung ausgesetzten Einwohner eine vorrangige Zielsetzung in Sachen Umwelt und öffentlicher Gesundheit darstellt.

In der Erwägung, daß die am besten geeigneten Maßnahmen diejenigen sind, die sich an die Anwohner richten, die Besitzer einer Wohnung sind, die vor einem von der Wallonischen Regierung bei der Abgrenzung der Zone A festgelegten Datum gebaut wurde oder sich im Bau befand, sowie auch diejenigen, die darauf ausgerichtet sind, in dieser Zone in Zukunft nur jene Bauten zu genehmigen, die mit der Nähe des Flughafens vereinbar sind;

Auf Vorschlag des Ministers der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens,

Beschließt:

**Artikel 1** - Auf Vorschlag des Ministers des Transportwesens legt die Regierung für jeden Flughafen die erste Zone des Lärmbelastungsplans unter der Bezeichnung "Zone A" fest.

**Art. 2** - § 1. In der Zone A ist die Regierung befugt, den in der Katasterstammrolle eingetragenen Eigentümern eines ausschließlich oder teilweise zum Wohnen benutzten bebauten Immobiliengutes, oder den Inhabern eines derartigen Immobiliengüter betreffenden Erbpachtvertrags oder Baurechts ein einseitig verbindliches Ankaufsversprechen vorzuschlagen.

Der in der Katasterstammrolle eingetragene Eigentümer ist verpflichtet, jeden anderen Inhaber eines übertragenen dinglichen Rechts über den Vorschlag der Regierung zu informieren. Jeder Vorschlag der Regierung übernimmt vollständig den vorliegenden Absatz.

Für ausschließlich zum Wohnen benutzte bebaute Immobiliengüter werden die Bedingungen des einseitig verbindlichen Ankaufsversprechens durch das dem vorliegenden Erlaß beigefügte Muster der notariellen Urkunde festgelegt.

Für teilweise zum Wohnen benutzte bebaute Immobiliengüter wird das Muster der notariellen Urkunde des einseitigen Ankaufsversprechens von der Regierung je nach dem Tätigkeitssektor festgelegt, mit Ausnahme der freien Berufe.

§ 2. Die in § 1 erwähnten Personen werden per Einschreiben mit Empfangsbestätigung von dem einseitig verbindlichen Ankaufsversprechen in Kenntnis gesetzt, und zwar innerhalb des Monats des Inkrafttretens des Erlasses, der die Zone A für die in § 1, Absatz 3 erwähnten Immobiliengüter festlegt, und innerhalb des Monats des Inkrafttretens der verschiedenen Muster der notariellen Urkunden, die von der Regierung für die in § 1, Absatz 4 erwähnten Immobiliengüter festgelegt werden.

§ 3. Für die in dem vorliegenden Artikel erwähnten bebauten Immobiliengüter kann das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen nur dann auf gültige Weise vorgeschlagen werden, wenn das Immobiliengut vor einem von der Regierung im Erlaß zur Festlegung der Zone A festgelegten Datum gebaut wurde oder Gegenstand einer Verkaufsvereinbarung oder einer authentischen Urkunde war, die die Wohnung betrifft.

§ 4. Die Region ist nur dann an das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen gebunden, wenn letzteres von der in § 1 erwähnten Person innerhalb von dreißig Monaten nach Erhalt des einseitig verbindlichen Ankaufsversprechens zur Zustimmung unterschrieben wurde.

§ 5. Ab der Unterzeichnung des einseitig verbindlichen Ankaufsversprechens begleitet letzteres das bebaute Immobiliengut während einer Frist von fünf Jahren, vorausgesetzt, daß das Immobiliengut durch Erbschaft oder Schenkung übertragen wird. Das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen wird jedoch im Falle einer Änderung der Zweckbestimmung des Immobiliengutes für eine andere Benutzung als zu Wohnzwecken von Rechts wegen hinfällig.

Die Regierung ist berechtigt, auf der Grundlage der Ergebnisse einer jährlich von ihr durchgeführten Bewertung der Sachlage der freiwilligen Ankaufsverfahren, diese Frist zu verlängern.

§ 6. Die Regierung ist befugt, gemäß Bestimmungen, die festzulegen sind, den Eigentümern von kollektiven Wohnrichtungen ein einseitig verbindliches Ankaufsversprechen vorzuschlagen.

**Art. 3 - § 1.** Die Regierung ist befugt, in der Zone A den in der Katasterstammrolle eingetragenen Eigentümern eines nicht bebauten Immobiliengutes, das in einem Wohngebiet oder einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sinne der Artikel 26 und 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe liegt, oder zu einem ordnungsgemäß genehmigten Siedlungsgebiet gehört, sowie den Inhabern eines derartige Immobiliengüter betreffenden Erbpachtvertrags oder Baurechts ein einseitig verbindliches Ankaufsversprechen zu den Bedingungen vorzuschlagen, die im Urkundenmuster festgelegt sind, das dem dem vorliegenden Erlaß beigefügt wird.

Der in der Katasterstammrolle eingetragene Eigentümer ist verpflichtet, jeden anderen Inhaber eines übertragenen dinglichen Rechts über den Vorschlag der Regierung zu informieren.

§ 2. Die in § 1 erwähnten Personen werden per Einschreiben mit Empfangsbestätigung von dem einseitig verbindlichen Ankaufsversprechen in Kenntnis gesetzt, und zwar innerhalb von sechs Monaten ab dem Inkrafttreten des Erlasses, der die Zone A festlegt.

§ 3. Für die in dem vorliegenden Artikel erwähnten nicht bebauten Immobiliengüter kann das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen nur dann auf gültige Weise vorgeschlagen werden, wenn das nicht bebaute Immobiliengut vor einem von der Regierung im Erlaß zur Festlegung der Zone A festgelegten Datum Gegenstand einer authentischen Urkunde war, wobei der Nachweis auf jedem Rechtsweg erbracht werden kann.

§ 4. Die Region ist nur dann an das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen gebunden, wenn letzteres von der in § 1 erwähnten Person innerhalb von vierundzwanzig Monaten nach Erhalt des einseitig verbindlichen Ankaufsversprechens zur Zustimmung unterschrieben wurde.

§ 5. Ab der Unterzeichnung des einseitig verbindlichen Ankaufsversprechens begleitet letzteres das nicht bebaute Immobiliengut während einer Frist von fünf Jahren lediglich im Fall einer Übertragung durch Erbschaft oder Schenkung, die anderen Übertragungsformen machen das oben erwähnte Ankaufsversprechen von Rechts wegen hinfällig.

**Art. 4 - § 1.** Der Preis für die in den Artikeln 2 und 3 erwähnten Güter wird auf der Grundlage ihres Wertes zu einem durch die Regierung im Erlaß zur Festlegung der Zone A festgelegten Datum bestimmt. Dieser Wert wird in gemeinsamem Einvernehmen von zwei Notaren festgelegt, die jeweils von den in den Artikeln 2, § 1, und 3, § 1 erwähnten Personen und von der Regierung bezeichnet werden.

Innerhalb von drei Monaten nach ihrer Bezeichnung übermitteln beide Notare den in Absatz 1 erwähnten Personen und der Regierung per Einschreiben mit Empfangsbestätigung die Ergebnisse ihrer Begutachtung.

§ 2. Falls eine der Parteien ihre Zustimmung zu dem derart festgelegten Wert nicht abgeben kann, übermittelt sie der anderen Partei innerhalb des Monats ab der Zustellung des Gutachterberichts per Einschreiben mit Empfangsbestätigung ihre Ansprüche bezüglich des Preises.

In diesem Fall wird auf Antrag der betreibenden Partei der Preis von einem Kollegium von zwei Notarschiedsrichtern festgelegt, die von dem Vorsitzenden der zuständigen Notariatskammer bezeichnet werden. Diese Veranschlagung ist endgültig und gegen die Preisfestsetzung kann kein Rechtsbehelf mehr eingelegt werden.

Im Falle einer Uneinigkeit über den mittels der Begutachtung vorgeschlagenen Preises kann die Regierung ihrem Vorschlag nicht stattgeben.

§ 3. Die Region übernimmt die mit der in § 1 erwähnten Begutachtung verbundenen Kosten. Die mit dem in § 2 erwähnten schiedsgerichtlichen Auftrag verbundenen Kosten gehen allerdings zu Lasten der antragstellenden Partei.

**Art. 5 -** Der vorliegende Erlaß tritt am Tag seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

**Art. 6 -** Der Minister der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 10. September 1998

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens,  
M. LEBRUN

## Anlage I

**Einseitiges Verbindliches Ankaufsversprechen eines Bebauten als Wohnung Genutzten Immobiliengutes, gelegen in der Zone A und in einem Wohngebiet oder einem Wohngebiet mit Ländlichem Charakter im Sinne der Artikel 26 und 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, oder das Teil einer Ordnungsgemäss Genehmigten Siedlung ist**

Im Jahre Neunzehnhundert .....

am .....

Sind vor Uns, ....., Notar mit Amtssitz zu .....  
und ....., Notar mit Amtssitz zu .....

Erschienen

1. Die Wallonische Region, vertreten durch .....  
nachstehend "die Region" genannt.

2. Herr/Frau .....  
wohnhaft in .....  
nachstehend "der Begünstigte" genannt.

Und wurde folgendes vereinbart:

Artikel 1 - Die Region verpflichtet sich unwiderruflich, von dem Begünstigten das Wohnhaus, dessen Eigentümer dieser ist, zu den in der vorliegenden Urkunde angeführten Bedingungen zu erwerben. Dieses Wohnhaus ist gelegen in ....., katastriert Flur ....., Nummer ....., mit einem Flächeninhalt von .....

Art. 2 - Das vorliegende Versprechen gilt für eine Dauer von fünf Jahren ab dem Datum der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde und endet von Rechts wegen am Tag nach dem fünften Jahrestag dieser Unterzeichnung.

Der Begünstigte ist jedoch berechtigt, zu jeder Zeit auf das Versprechen zu verzichten, unter der Bedingung, daß er die Region per Einschreibebrief mit Rückschein benachrichtigt.

Art. 3 - Wenn er sein Optionsrecht ausüben möchte, hat der Begünstigte seine Absicht kundzutun, das genannte Immobiliengut zu veräußern, und zwar innerhalb der in Artikel 2 festgelegten Frist durch ein an die Region gerichtetes Einschreiben mit Rückschein, wobei davon ausgegangen wird, daß dieser Einschreibebrief dem Empfänger innerhalb einer Frist von drei Tagen nach seiner Aufgabe zugestellt wird (es gilt das Datum des Poststempels).

Innerhalb einer Frist von vier Monaten ab dem Eingang des vorerwähnten Einschreibens bei der Region ist die notarielle Verkaufsurkunde zu unterzeichnen und der Verkaufspreis zu zahlen.

Auf Antrag des Begünstigten kann ein Vorschuß auf den Preis gewährt werden. Dieser darf den Gesamtbetrag der in Artikel 9 angeführten Entschädigungen nicht übersteigen. In diesem Fall wird die Frist für die Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde und die Zahlung des Restbetrags um zwei Monate verlängert. Unter Gefahr der Unzulässigkeit muß der Antrag auf einen Vorschuß dem Antrag auf Ausübung des Optionsrechtes beigefügt werden.

Hat der Begünstigte innerhalb der vorerwähnten Frist von fünf Jahren sein Optionsrecht nicht auf die vorangehend beschriebene Art und Weise geltend gemacht, verliert er das Recht, die Ausführung des vorliegenden Versprechens zu beantragen und wird die Region von ihren gesamten Verpflichtungen entbunden.

Art. 4 - Die Parteien kommen überein, daß das Immobiliengut unbelastet und frei von Schulden, Hypotheken und Vorzugsrechten erworben wird.

Art. 5 - Die Parteien kommen überein, daß ein Ortsbefund, in dem das Immobiliengut, sein Zustand und die Anzahl Wohnungen vermerkt werden, innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde durchgeführt wird.

Dieser Ortsbefund wird gemeinsam von zwei Architekten durchgeführt, wobei der eine - Herr/Frau .....  
....., Architekt zu ..... - durch den Begünstigten bezeichnet wurde und der andere - Herr/Frau .....  
....., Architekt zu ..... - durch die Region bezeichnet wurde.

Die Parteien erklären durch Vereinbarung, daß dieser Ortsbefund den Bestand sowie den Zustand des betreffenden Immobiliengutes widerspiegelt. Er dient beiden Parteien für alle Geschäfte, die zwischen ihnen getätigt werden könnten, als Grundlage. Die Parteien verzichten diesbezüglich auf jegliche Beanstandung und jegliche Klage.

Art. 6 - Zu dem Zeitpunkt, zu dem der Begünstigte sein Optionsrecht geltend macht, führen die vorerwähnten Architekten oder in Ermangelung zwei nach dem gleichen Prinzip bezeichnete Architekten einen neuen Ortsbefund durch, um sicherzustellen, daß der Zustand des Gebäudes dem ursprünglichen Zustand entspricht, ungeachtet der normalen Alterung und Abnutzung. Der Vergleich beider Ortsbefunde hat einen Monat vor Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde zu erfolgen.

Art. 7 - Wird das Optionsrecht ausgeübt, gehen der Besitz und die Nutzung des Immobiliengutes auf die Region über durch die tatsächliche Inbesitznahme am Tag der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde. Ab diesem Zeitpunkt hat sie daher alle Steuern und Gebühren zu entrichten. Der Immobilievorabzug wird unter den beiden Parteien aufgeteilt im Verhältnis zu der Anzahl Monate, während deren sie das Immobiliengut genutzt haben.

Durch Vereinbarung findet die Übertragung der Gefahren am Tag der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde statt. Der Begünstigte hat alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, um den Schutz seines Besitztums bis zu diesem Datum zu gewährleisten.

Der Begünstigte gewährleistet, daß das Gebäude an diesem Tag vollständig geräumt ist, ungeachtet der Möglichkeit, durch eine Vereinbarung eine andere Frist für die Räumung und die damit verbundenen Bedingungen festzulegen.



Die Region nimmt das Immobiliengut in Besitz in dem Zustand, in dem es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs befindet. Sie hat keinerlei Rückgriffsrecht gegen die Verkäufer:

a) wegen der Alterung, die nicht aus einem Mangel an Unterhalt, aus Konstruktionsfehlern oder aus verborgenen Mängeln, die bei dem Ortsbefund nicht verborgen wurden, entstanden sind;

b) wegen passiven, sichtbaren und versteckten, dauernden und unterbrochenen Grunddienstbarkeiten, die es belasten könnten;

c) wegen eines Unterschieds zwischen der angegebenen und der wirklichen Fläche, selbst wenn die wirkliche Fläche um mehr als ein Zwanzigstel kleiner ist.

Die aktiven Grunddienstbarkeiten hingegen, sowie die Flächen, die ggf. die angegebene Fläche übersteigen, sind zu ihrem Gunsten, jedoch ohne Garantie und ohne daß die Klauseln Drittpersonen mehr Rechte verleihen können als jene, die aufgrund gewöhnlicher Besitzrechte entstehen, die überschrieben und nicht verjährt oder die gesetzlich begründet sind.

Art. 8 - Der Preis wird auf der Grundlage des Verkaufswertes des vorerwähnten Immobiliengutes festgelegt, der in Anwendung von Artikel 3, § 1 des vorliegenden Erlasses bestimmt wurde.

Dieser Wert wird auf den Betrag von ..... BEF festgelegt und wird nicht an den Index gebunden.

In der Annahme, daß der zu dem Zeitpunkt, zu dem der Begünstigte sein Optionsrecht geltend macht, durchgeführte Ortsbefund Schäden aufweist, die nicht im Zusammenhang mit der normalen Abnutzung, Bewohnung oder der unvermeidbaren Alterung des Immobiliengutes stehen, wird die von beiden Architekten gemeinsam bestimmte Wertminderung von dem in Anwendung der vorgenannten Klausel erzielten Verkaufspreis abgezogen.

Es wird ausdrücklich festgelegt, daß die durch den Begünstigten durchgeführten Verbesserungsarbeiten, die nach dem ersten Ortsbefund ausgeführt werden, in keinem Fall zu einer Erhöhung des festgelegten Preises führen können.

Art. 9 - Zusätzlich zu dem in Artikel 8 bestimmten Preis verpflichtet sich die Region dem/den Eigentümer(n) zum Zeitpunkt, zu dem das Optionsrecht geltend gemacht wird, folgende Entschädigungen zu zahlen:

9.1. Wiederverwertungsentschädigung für den/die Eigentümer: zehn Prozent in solidum des in Artikel 8 bestimmten Wertes;

9.2. Pauschale Entschädigung für Umzugskosten des Eigentümers, der das Gebäude bewohnt und dort seinen Wohnsitz hat: 300 000 BEF.

Wird das Immobiliengut durch mehrere Eigentümer bewohnt, die dort ihren Wohnsitz haben, wird die Entschädigung für Umzugskosten unter ihnen aufgeteilt, wobei jeder Haushalt mindestens einen Betrag von 100 000 BEF erhält, und wobei ebenfalls feststeht, daß die Anzahl der bezugsberechtigten Haushalte die in Artikel 5 angeführte Anzahl Wohnungen nicht übersteigen darf.

Die Entschädigung für Umzugskosten wird nicht an den Index gebunden.

Art. 10 - Das vorliegende Versprechen wird ausdrücklich dem Begünstigten gegeben, der vor dem Datum, das von der Wallonischen Region bei der Abgrenzung der Zone A festgelegt wurde, in seiner Eigenschaft als Eigentümer eines innerhalb der Zone A gelegenen als Wohngebäude genutzten Immobiliengutes in der Katasterstammrolle eingetragen ist.

Der in der Katasterstammrolle eingetragene Eigentümer ist verpflichtet, jeden anderen Inhaber eines übertragenen dinglichen Rechts über den Vorschlag der Regierung zu informieren. Jeder Vorschlag der Regierung übernimmt vollständig die vorliegende Bestimmung.

Das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen begleitet das bebaute Immobiliengut während einer Frist von fünf Jahren ab der Unterzeichnung des vorliegenden Schriftstücks, vorausgesetzt, daß das Immobiliengut durch Erbschaft oder Schenkung übertragen wird. Das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen wird jedoch im Falle einer Änderung der Zweckbestimmung des Immobiliengutes für eine andere Benutzung als zu Wohnzwecken von Rechts wegen hinfällig.

Art. 11 - Die Parteien kommen ausdrücklich überein, daß der Verkauf im Falle der Ausübung des Optionsrechts sowohl zugunsten der Wallonischen Region getätigt werden kann, als auch zugunsten jedes von der Wallonischen Regierung bezeichneten Übernehmers ihrer Rechte, der daraufhin den Preis zu zahlen hat und alle durch das vorliegende Versprechen entstehenden Verpflichtungen auszuführen hat.

Das vorliegende Versprechen ist von der Region abtretbar, unter der Bedingung, daß sie den Begünstigten darüber in Kenntnis setzt.

Art. 12 - Die Parteien kommen ausdrücklich überein, daß alle mit der Ausstellung der vorliegenden Urkunde verbundenen Kosten sowie die Kosten für den in Artikel 5 und 6 angeführten Ortsbefund zu Lasten der Region gehen.

Art. 13 - Dem Herrn Hypothekensbewahrer wird es ausdrücklich erlassen, bei der Umschreibung der gegenwärtigen Urkunde irgendeine Eintragung von Amts wegen vorzunehmen, aus gleich welchem Grunde es auch sei.

Die unterzeichneten Notare bescheinigen die Richtigkeit der Personalien der Erschienenen nach Einsichtnahme in die gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente gemäß dem Gesetz vom zehnten Oktober neunzehnhundertdreizehn.

Der Begünstigte erklärt, vollends über das ihm zu den vorangeführten Bedingungen gemachte Ankaufsversprechen informiert zu sein und behält sich das Recht vor, dieses in der ihm eingeräumten Frist geltend zu machen.

Worüber Urkunde

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 10. September 1998 zur Festlegung der Begleitmaßnahmen bezüglich der ersten Zone des Lärmbelastungsplans (Zone A) der Flughäfen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, in der Anlage beigefügt zu werden.

Namur, den 10. September 1998

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens,  
M. LEBRUN

## Anlage II

**Einseitiges Verbindliches Ankaufsversprechen eines Unbebauten Immobiliengutes, Gelegen in der Zone A und in einem Wohngebiet oder einem Wohngebiet mit Ländlichem Charakter im Sinne der Artikel 26 und 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, oder das Teil einer Ordnungsgemäss Genehmigten Siedlung ist**

Im Jahre Neunzehnhundert .....,  
am .....

Sind vor Uns, ....., Notar mit Amtssitz zu .....  
und ....., Notar mit Amtssitz zu .....

Erschienen

1. Die Wallonische Region, vertreten durch .....  
nachstehend "die Region" genannt.

2. Herr/Frau

wohnhaft in

nachstehend "der Begünstigte" genannt.

Und wurde folgendes vereinbart:

Artikel 1 - Die Region verpflichtet sich unwiderruflich, von dem Begünstigten das Baugrundstück, dessen Eigentümer dieser ist, zu den in der vorliegenden Urkunde angeführten Bedingungen zu erwerben. Dieses Grundstück ist gelegen in ....., katastriert Flur ....., Nummer ....., mit einem Flächeninhalt von .....

Art. 2 - Das vorliegende Versprechen gilt für eine Dauer von fünf Jahren ab dem Datum der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde und endet von Rechts wegen am Tag nach dem fünften Jahrestag dieser Unterzeichnung.

Der Begünstigte ist jedoch berechtigt, zu jeder Zeit auf das Versprechen zu verzichten, unter der Bedingung, daß er die Region per Einschreibebrief mit Rückschein benachrichtigt.

Art. 3 - Wenn er sein Optionsrecht ausüben möchte, hat der Begünstigte seine Absicht kundzutun, das genannte Immobiliengut zu veräußern, und zwar innerhalb der in Artikel 2 festgelegten Frist durch ein an die Region gerichtetes Einschreiben mit Rückschein, wobei davon ausgegangen wird, daß dieser Einschreibebrief dem Empfänger innerhalb einer Frist von drei Tagen nach seiner Aufgabe zugestellt wird (es gilt das Datum des Poststempels).

Innerhalb einer Frist von vier Monaten ab dem Eingang des vorerwähnten Einschreibens bei der Region ist die notarielle Verkaufsurkunde zu unterzeichnen und der Verkaufspreis zu zahlen.

Hat der Begünstigte innerhalb der vorerwähnten Frist von fünf Jahren sein Optionsrecht nicht auf die vorangehend beschriebene Art und Weise geltend gemacht, verliert er das Recht, die Ausführung des vorliegenden Versprechens zu beantragen und wird die Region von ihren gesamten Verpflichtungen entbunden.

Art. 4 - Die Parteien kommen überein, daß das Immobiliengut unbelastet und frei von Schulden, Hypotheken und Vorzugsrechten erworben wird.

Art. 5 - Wird das Optionsrecht ausgeübt, gehen der Besitz und die Nutzung des Immobiliengutes auf die Region über durch die tatsächliche Inbesitznahme am Tag der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde. Ab diesem Zeitpunkt hat sie daher alle Steuern und Gebühren zu entrichten. Der Immobilienvorabzug wird unter den beiden Parteien aufgeteilt im Verhältnis zu der Anzahl Monate, während deren sie das Immobiliengut genutzt haben.

Der Begünstigte gewährleistet, daß das Immobiliengut an diesem Tag vollständig geräumt ist. Er stellt der Region ein abgegrenztes Grundstück in einwandfreiem Zustand zur Verfügung, unter Berücksichtigung seiner Zweckbestimmung sowie der auf die Raumordnung und die Umwelt anwendbaren Bestimmungen.

Die Region nimmt das Immobiliengut in Besitz in dem Zustand, in dem es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs befindet. Sie hat keinerlei Rückgriffsrecht gegen die Verkäufer:

a) wegen passiven, sichtbaren oder versteckten, dauernden oder unterbrochenen Grunddienstbarkeiten, die es belasten könnten;

b) wegen eines Unterschieds zwischen der angegebenen und der wirklichen Fläche, selbst wenn die wirkliche Fläche um mehr als ein Zwanzigstel kleiner ist.

Die aktiven Grunddienstbarkeiten hingegen, sowie die Flächen, die ggf. die angegebene Fläche übersteigen, sind zu ihrem Gunsten, jedoch ohne Garantie und ohne daß die Klauseln Drittpersonen mehr Rechte verleihen können als jene, die aufgrund gewöhnlicher Besitzrechte entstehen, die überschrieben und nicht verjährt oder die gesetzlich begründet sind.

Art. 6 - Der Preis wird auf der Grundlage des Verkaufswertes des vorerwähnten Immobiliengutes festgelegt, der in Anwendung von Artikel 3, §1 des vorliegenden Erlasses bestimmt wurde. Dieser Wert wird auf den Betrag von ..... BEF festgelegt und wird nicht an den Index gebunden.

In der Annahme, daß Arbeiten auszuführen sind, um das Grundstück als Baugrundstück nutzen zu können, werden die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten von diesem Preis abgezogen.

Es wird ausdrücklich festgelegt, daß die durch den Begünstigten durchgeführten Verbesserungsarbeiten in keinem Fall zu einer Erhöhung des festgelegten Preises führen können.

Art. 7 - Das vorliegende Versprechen wird ausdrücklich dem Begünstigten gegeben, der vor dem Datum, das von der Wallonischen Region bei der Abgrenzung der Zone A festgelegt wurde, Eigentümer eines innerhalb der Zone A gelegenen Baugrundstücks ist.

Das einseitig verbindliche Ankaufsversprechen begleitet das Grundstück während einer Frist von fünf Jahren ab der Unterzeichnung des vorliegenden Schriftstücks nur im Falle einer Übertragung durch Erbschaft oder Schenkung, wohingegen das vorerwähnte Versprechen bei allen anderen Übertragungsarten von Rechts wegen hinfällig wird.

Art. 8 - Die Parteien kommen ausdrücklich überein, daß der Verkauf im Falle der Ausübung des Optionsrechts sowohl zugunsten der Wallonischen Region getätigt werden kann, als auch zugunsten jedes von der Wallonischen Regierung bezeichneten Übernehmers ihrer Rechte, der daraufhin den Preis zu zahlen hat und alle durch das vorliegende Versprechen entstehenden Verpflichtungen auszuführen hat.

Das vorliegende Versprechen ist von der Region abtretbar, unter der Bedingung, daß sie den Begünstigten darüber in Kenntnis setzt.

Art. 9 - Die Parteien kommen ausdrücklich überein, daß alle mit der Ausstellung der vorliegenden Urkunde verbundenen Kosten zu Lasten der Region gehen.

Art. 10 - Dem Herrn Hypothekenbewahrer wird es ausdrücklich erlassen, bei der Umschreibung der gegenwärtigen Urkunde irgendeine Eintragung von Amts wegen vorzunehmen, aus gleich welchem Grunde es auch sei.

Die unterzeichneten Notare bescheinigen die Richtigkeit der Personalien der Erschienenen nach Einsichtnahme in die gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente gemäß dem Gesetz vom zehnten Oktober neunzehnhundertdreizehn.

Der Begünstigte erklärt, vollends über das ihm zu den vorangeführten Bedingungen gemachte Ankaufsversprechen informiert zu sein und behält sich das Recht vor, dieses in der ihm eingeräumten Frist geltend zu machen.

Worüber Urkunde

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 10. September 1998 zur Festlegung der Begleitmaßnahmen bezüglich der ersten Zone des Lärmbelastungsplans (Zone A) der Flughäfen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, in der Anlage beigefügt zu werden.

Namur, den 10. September 1998

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens,  
M. LEBRUN

VERTALING

WAALS MINISTERIE VAN UITRUSTING EN VERVOER

N. 98 — 2557

[C - 98/27530]

**10 SEPTEMBER 1998. — Besluit van de Waalse Regering tot bepaling van de begeleidingsmaatregelen voor de eerste zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder (zone A) van de luchthavens die onder het Waalse Gewest ressorteren**

De Waalse Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, II en X, gewijzigd bij de bijzondere wet van 8 augustus 1988;

Gelet op het decreet van 23 juni 1994 betreffende de oprichting en de uitbating van de onder het Waalse Gewest ressorterende luchthavens en vliegvelden;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 augustus 1996;

Gelet op de beslissing van de Waalse Regering van 30 april 1998 betreffende het kaderprogramma ter bevordering van de luchthavenactiviteiten in het Waalse Gewest;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat het, met het oog op de duurzame ontwikkeling, geboden is dringend gepaste oplossingen te vinden om de negatieve gevolgen te beperken in de eerste zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder van de onder het Waalse Gewest ressorterende luchthavens, en om de komst van bijkomende economische activiteiten te bevorderen;

Overwegende dat het plan m.b.t. de blootstelling aan luchthavengeluidshinder, dat opgemaakt is op basis van een vaste inventaris van de blootstellingsniveaus en aangevuld is met begeleidingsmaatregelen die het voorwerp zijn van dit besluit, doeltreffend anticipeert op de aanbevelingen van het vijfde milieu-actieprogramma en van de Europese Unie;

Overwegende dat de aanzienlijke toename van de activiteiten op de luchthavens die onder het Waalse Gewest ressorteren, een uitbreiding vergt van het grondgebied dat bestemd is voor aanverwante en bijkomende economische activiteiten of voor activiteiten die verenigbaar zijn met het niveau van de geluidshinder;

Overwegende dat in de geografische zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder, met name de "zone A", waar men een constante geluidshinder van Ld.n. 70 dB(A) of meer vaststelt, de bescherming van de inwoners die aan dergelijke geluidshinder blootgesteld zijn, een prioritaire doelstelling inzake leefmilieu en volksgezondheid is;

Overwegende dat de meest gepaste maatregelen degene zijn die zich richten tot de eigenaars van een aanliggende woning die gebouwd of in aanbouw is vóór 1 maart 1998, en degene waarbij in die zone voortaan alleen gebouwen toegelaten worden die geen last ondervinden van de nabijheid van de luchthaven;

Op de voordracht van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer,

Besluit :

**Artikel 1.** Op de voordracht van de Minister van Vervoer, bepaalt de Regering voor elke luchthaven de eerste zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder, met name de "zone A".

**Art. 2.** § 1. In de zone A mag de Regering een eenzijdige aankoopbelofte voorstellen aan de in de kadastrale legger ingeschreven eigenaars van een onroerend goed dat uitsluitend of gedeeltelijk voor bewoning gebruikt wordt, of aan de houders van een erfpacht of van een recht van opstal betreffende een dergelijk onroerend goed.

De in de kadastrale legger ingeschreven eigenaar is verplicht elke andere houder van een gesplitst zakelijk recht in kennis te stellen van het voorstel van de Regering. Dit lid moet in zijn geheel opgenomen worden in elk voorstel van de Regering.

Voor de gebouwde onroerende goederen die uitsluitend voor bewoning worden gebruikt, worden de voorwaarden van de eenzijdige aankoopbelofte bepaald aan de hand van het bij dit besluit gevoegde model van notariële akte.

Voor de gebouwde onroerende goederen die gedeeltelijk voor bewoning worden gebruikt, met uitzondering van de vrije beroepen, bepaalt de Regering het model van notariële akte van de eenzijdige aankoopbelofte per activiteitscategorie.

§ 2. De in § 1 bedoelde personen worden bij aangetekende brief met ontvangstbewijs in kennis gesteld van de eenzijdige aankoopbelofte, binnen de maand van inwerkingtreding van het besluit tot afbakening van de zone A, voor de onroerende goederen bedoeld in § 1, derde lid, en binnen de maand van inwerkingtreding van de door de Regering bepaalde verschillende modellen van notariële akte voor de onroerende goederen bedoeld in § 1, vierde lid.

§ 3. Voor de in dit artikel bedoelde gebouwde onroerende goederen kan de eenzijdige aankoopbelofte slechts op geldige wijze voorgesteld worden als het onroerende goed gebouwd is of het voorwerp is geweest van een verkoopovereenkomst of van een authentieke akte, waarin de woning vermeld wordt als voorwerp van de akte, vóór een datum die de Regering bepaalt in het besluit tot afbakening van de zone A.

§ 4. Het Gewest is slechts aan de eenzijdige aankoopbelofte gebonden als deze door de in § 1 bedoelde persoon voor akkoord ondertekend wordt binnen dertig maanden na ontvangst ervan.

§ 5. De eenzijdige aankoopbelofte volgt het gebouwde onroerend goed gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen van de datum van ondertekening ervan, voor zover het goed bij erfopvolging of schenking wordt overgedragen. De eenzijdige aankoopbelofte vervalt evenwel van rechtswege als het onroerend goed voor andere doeleinden als bewoning wordt gebruikt.

De Regering kan die termijn verlengen op grond van de uitslag van de jaarlijkse schatting betreffende het verloop van die vrijwillige verwervingen.

§ 6. De Regering mag, onder te bepalen voorwaarden, een eenzijdige aankoopbelofte voorstellen aan de eigenaars van gemeenschappelijke residentiële uitrustingen.

**Art. 3.** § 1. Wat de zone A betreft, mag de Regering, onder de voorwaarden bepaald in het bij dit besluit gevoegde aktemodel, een eenzijdige aankoopbelofte voorstellen aan de in de kadastrale legger ingeschreven eigenaars van een ongebouwd onroerend goed dat gelegen is in een woongebied of in een woongebied met een landelijk karakter, in de zin van de artikelen 26 en 27 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, of dat deel uitmaakt van een behoorlijk geoorloofde verkaveling, alsook aan de houders van een erfpacht of van een recht van opstal betreffende een dergelijk onroerend goed.

De in de kadastrale legger ingeschreven eigenaar is verplicht elke andere houder van een gesplitst zakelijk recht in kennis te stellen van het voorstel van de Regering. Dit lid moet in zijn geheel opgenomen worden in elk voorstel van de Regering.

§ 2. De in § 1 bedoelde personen worden, binnen zes maanden na de inwerkingtreding van het besluit tot afbakening van de zone A, bij aangetekende brief en met ontvangstbewijs in kennis gesteld van de eenzijdige aankoopbelofte.

§ 3. Voor de in dit artikel bedoelde gebouwde onroerende goederen kan de eenzijdige aankoopbelofte slechts op geldige wijze voorgesteld worden als het ongebouwd onroerend goed vóór de datum die de Regering bepaalt in het besluit tot afbakening van de zone A, het voorwerp is geweest van een authentieke akte, waarbij het bewijs door elk rechtsmiddel geleverd kan worden.

§ 4. Het Gewest is slechts aan de eenzijdige aankoopbelofte gebonden als deze binnen vierentwintig maanden na ontvangst ervan door de in § 1 bedoelde persoon voor akkoord ondertekend wordt.

§ 5. De eenzijdige aankoopbelofte volgt het ongebouwd onroerend goed slechts gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen van de datum van ondertekening ervan, als het goed bij erfopvolging of schenking wordt overgedragen. De andere wijzen van overdracht doen de belofte van rechtswege vervallen.

**Art. 4.** § 1. De prijs van de in de artikelen 2 en 3 bedoelde goederen wordt berekend op grond van de waarde die ze hebben op de datum die de Regering bepaalt in het besluit tot afbakening van de zone A. Die waarde wordt in onderlinge overeenstemming berekend door twee notarissen, respectievelijk aangewezen door de in de artikelen 2, § 1, en 3, § 1, bedoelde personen, en door de Regering. Binnen drie maanden na hun aanwijzing stellen beide notarissen de in het eerste lid bedoelde personen en de Regering bij aangetekende brief met ontvangstbewijs in kennis van het resultaat van hun deskundig onderzoek.

§ 2. Als één van de partijen niet kan instemmen met de aldus berekende waarde, moet ze de andere partij, binnen de maand van de kennisgeving van het deskundigenrapport, bij aangetekende brief en met ontvangstbewijs in kennis stellen van haar eisen omtrent de prijs.

In dit geval wordt de prijs geraamd door een college van twee notarissen-scheidsrechters die op verzoek van de meest gerede partij aangewezen worden door de voorzitter van de Kamer van Notarissen van het ambtsgebied. Die raming is definitief en tegen de berekende prijs kan geen enkel beroep worden ingesteld.

Bij onenigheid over de door die arbitrage voorgestelde prijs, mag de Regering geen gevolg geven aan haar voorstel.

§ 3. Het Gewest draagt de kosten van het in § 1 bedoelde deskundig onderzoek. Daarentegen zijn de gezamenlijke kosten van de in § 2 bedoelde arbitrageopdracht voor rekening van de eisende partij.

**Art. 5.** Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 6.** De Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrustingen en Vervoer is belast met de uitvoering van dit besluit. Namen, 10 september 1998.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrustingen en Vervoer,  
M. LEBRUN

## Bijlage I

**Eenzijdige aankoopbelofte van een gebouwd onroerend goed gebruikt voor bewoning dat gelegen is in een woongebied of in een woongebied met een landelijk karakter, in de zin van de artikelen 26 en 27 van het Waalse Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, of dat deel uitmaakt van een behoorlijk geoorloofde verkaveling**

Het jaar negentienhonderd negentig .....

Op .....

Voor Ons, de heer ..... notaris te .....  
en de heer ..... notaris te .....

Zijn verschenen :

1. Het Waalse Gewest vertegenwoordigd door .....  
hierna « Het Gewest » genoemd

2. de heer .....  
woonachtig te .....  
hierna « De begunstigde » genoemd

Partijen zijn het volgende overeengekomen :

Artikel 1. Het Gewest verbindt zich er onherroepelijk toe de begunstigde het gebouw gebruikt voor bewoning, dat hij bezit, te kopen onder de in deze akte vermelde voorwaarden, gebouw gelegen te .....  
gekadastraerd ..... afdeling ..... nummer ..... met een omvang van.....

Art. 2. Deze belofte wordt aangegaan voor een duur van vijf jaar te rekenen van de datum van ondertekening van deze en eindigt van rechtswege na de vijfde verjaardag daarvan.

Niettemin zal de begunstigde daar altijd van kunnen afzien op voorwaarde dat hij het Gewest daarvan in kennis stelt bij aangetekende brief met een ontvangstbewijs.

Art. 3. Als de begunstigde wenst gebruik te maken van de optie, zal hij het Gewest kennis moeten geven van zijn voornemen genoemde onroerend goed te verkopen bij aangetekende brief met een ontvangstbewijs binnen de in artikel 2 bedoelde termijn. Genoemde aangetekende brief moet ontvangen worden binnen een termijn van drie dagen te rekenen van de zending ervan; het poststempel geldt als bewijs.

Binnen een termijn van vier maanden te rekenen van de ontvangst door het Gewest van genoemde aangetekende brief worden de authentieke verkoopakte aangegaan en de prijs betaald.

Op aanvraag van de begunstigde mag een voorschot op de prijs toegekend worden; dit mag niet hoger zijn dan het totaal van de in artikel 9 bedoelde vergoedingen. In dit geval wordt de termijn om de authentieke akte aan te gaan en om het saldo van de prijs te betalen, verlengd met twee maanden. Om ontvankelijk te zijn, moet de voorschotaanvraag vermeld worden in de aanvraag om het optierecht uit te oefenen.

Als de begunstigde geen gebruik heeft gemaakt van de optie op de hierboven beschreven manier en binnen voornoemde termijn van vijf jaar, verliest hij het recht om de uitvoering van voorliggende belofte aan te vragen en wordt het Gewest vrijgesteld van al zijn verbintenissen.

Art. 4. De partijen komen overeen dat het goed zuiver en vrij van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, die gewoonlijk enig zijn, zal worden gekocht.

Art. 5. De partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving, waarin het goed, zijn staat en het aantal woningen worden beschreven, binnen een maand na deze zal worden opgemaakt.

Die plaatsbeschrijving zal samen opgemaakt worden door twee architecten, de ene aangewezen door de begunstigde, de heer ..... architect te ..... en de andere door het Gewest, de heer ..... architect te .....

De partijen verklaren bij overeenkomst dat die plaatsbeschrijving geacht wordt de werkelijkheid en de staat van het betrokken goed te weerspiegelen. Ze zal erkend worden door beide verschijnende personen voor alle verrichtingen waarbij ze betrokken zijn. De partijen zien af van elk geschil en beroep over dit punt.

Art. 6. Bij de uitoefening van het optierecht door de begunstigde, zal een nieuwe plaatsbeschrijving opgemaakt worden door dezelfde architecten en bij gebrek, door twee architecten aangewezen op dezelfde wijze, om zich ervan te vergewissen dat het gebouw in dezelfde staat verkeert als de oorspronkelijke plaatsbeschrijving, behoudens ouderdom en normale slijtage. Die vergelijking zal één maand voordat de authentieke akte wordt aangegaan, uitgevoerd worden.

Art. 7. Wordt het optierecht uitgeoefend, het Gewest zal d.m.v. het echte bezit beschikken over de eigendom en het genot van het goed vanaf de dag van ondertekening van de authentieke verkoopakte. Vanaf die datum zal het Gewest belast zijn met de betaling van alle heffingen en belastingen. De onroerende voorheffing zal verdeeld worden tussen beide partijen naar rata van het aantal genoten maanden van ieder.

Bij overeenkomst zal de overdracht van de risico's uitgevoerd worden op de dag van ondertekening van de authentieke akte. De begunstigde moet alle nodige maatregelen nemen om te zorgen voor de bescherming van zijn goed tot die datum.

De begunstigde zal zorgen voor de volledige ontruiming van het goed op die datum, onverminderd de mogelijke bepaling bij overeenkomst in de authentieke verkoopakte, de termijn waarbinnen de verkochte goederen ontruimd moeten worden en de voorwaarden waaraan dit gebruik is verbonden.

Het Gewest zal het goed nemen in de staat waar het verkeert op het ogenblik van de verkoop zonder mogelijke oproep tegen de verkopers :

a) in geval van ouderdom, niet voortkomend uit een gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, of verborgen gebreken die niet verheimelijkt werden bij de plaatsbeschrijving;

b) in geval van passieve, zichtbare of niet uiterlijk zichtbare, voortdurende of niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard kan zijn;

c) als de werkelijke oppervlakte kleiner is dan de aangegeven oppervlakte, zelfs als dit verschil hoger is dan één twintigste.

Het zal echter genieten van de actieve erfdienstbaarheden en van elke overtollige oppervlakte, indien er zijn, maar zonder waarborg en zonder dat de bedingen meer rechten kunnen toekennen aan derden dan degene gegrond in gewone titels, overschreven en niet voorgeschreven, of gegrond op de Wet.

Art. 8. De prijs wordt berekend op grond van de verkoopwaarde van bovenvermelde goed op de datum vastgesteld door artikel 3, § 1, van dit besluit.

Die waarde bedraagt..... BEF en wordt niet geïndexeerd.

Als de plaatsbeschrijving opgemaakt bij de uitoefening van het optierecht andere beschadigingen te voorschijn zou brengen dan die veroorzaakt door de slijtage en de gewone woonbaarheid of de onvermijdelijke ouderdom van het goed, zal de door beide architecten berekende minderwaarde afgetrokken worden van de verkoopprijs verkregen ingevolge het vorige beding.

Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verbeteringen die de begunstigde na de oorspronkelijke plaatsbeschrijving aanbrengt aan het beschreven goed, geen verhoging van bovenbedoelde prijs als gevolg kunnen hebben.

Art. 9. Naast de in artikel 8 vastgestelde prijs, verbindt het Gewest zich ertoe de volgende vergoedingen te betalen aan de eigena(ar)en bij de uitoefening van het in artikel 3 bedoelde optierecht :

9.1. Vergoeding voor wederbelegging voor de eigena(ar)en : 10% in solidum van de in artikel 8 vastgestelde waarde.

9.2. Forfaitaire vergoeding voor verhuizing voor de eigenaar die het gebouw bewoont en daar zijn woonplaats heeft : 300.000 BEF.

Als, bij de uitoefening van het optierecht, het onroerende goed bewoond wordt door verscheidene eigenaren die daar hun woonplaats hebben, wordt de vergoeding voor verhuizing onder hen verdeeld met minimum 100.000 BEF per gezin. Het staat vast dat het aantal begunstigde gezinnen niet hoger mag zijn dan het aantal woningen vermeld in de in artikel 5 bedoelde plaatsbeschrijving.

De vergoeding voor verhuizing wordt niet geïndexeerd.

Art. 10. Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat voorliggende belofte verleend wordt aan de in de kadastraal legger ingeschreven begunstigde, in zijn hoedanigheid van eigenaar, vóór de datum vastgesteld door de Waalse Regering bij de afbakening van het gebied A, van een onroerend goed gebruikt voor de bewoning dat in het gebied A gelegen is.

De in de kadastraal legger ingeschreven eigenaar is verplicht elke andere houder van een gesplitst zakelijk recht in kennis te stellen van het voorstel van de Waalse Regering. Die bepaling moet in haar geheel opgenomen worden in elk voorstel van de Regering.

De eenzijdige aankoopbelofte volgt het gebouwd onroerend goed gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen van de datum van ondertekening ervan, voor zover het goed bij erfopvolging of schenking wordt overgedragen. De eenzijdige aankoopbelofte vervalt evenwel van rechtswege als het onroerend goed voor andere doeleinden als bewoning wordt gebruikt.

Art. 11. Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat het onroerend goed, in geval van uitoefening van het optierecht, zowel ten bate van het Waalse Gewest zal kunnen worden verkocht als ten bate van elke overnemer van zijn rechten, aangewezen door de Waalse Regering, die de prijs zal moeten betalen en alle verplichtingen zal moeten uitvoeren die voortkomen uit voorliggende belofte.

Voorliggende belofte is vatbaar voor overdracht door het Gewest voor zover het de begunstigde daarvan in kennis stelt.

Art. 12. Het wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het Gewest zich zal belasten met de kosten betreffende het opmaken van voorliggende akte en van de in artikelen 5 en 6 bedoelde plaatsbeschrijving.

Art. 13. De heer Bewaarder van het Kantoor der hypotheeken wordt uitdrukkelijk vrijgesteld een inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van dezen om welke reden ook.

De identiteit van de partijen wordt door ondergetekende notarissen voor eensluidend verklaard met de bepalingen van de Wet van tien oktober negentienhonderd dertien op grond van de daarin vermelde stukken.

Daar dat zo is,

De begunstigde verklaart volledige kennis te dragen van de belofte die hem pas is gedaan onder bovenvermelde voorwaarden en behoudt zich het recht voor die op te heffen binnen de voorgeschreven termijn.

Waarvan akte,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 10 september 1998 tot bepaling van de begeleidingsmaatregelen voor de eerste zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder (zone A) van de luchthavens die onder het Waalse Gewest ressorteren.

Namen, 10 september 1998.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrustingen en Vervoer,  
M. LEBRUN

## Bijlage II

**Eenzijdige aankoopbelofte van een ongebouwd onroerend goed dat gelegen is in een woongebied of in een woongebied met een landelijk karakter, in de zin van de artikelen 26 en 27 van het Waalse Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, of dat deel uitmaakt van een behoorlijk geoorloofde verkaveling**

Het jaar negentienhonderd negentig .....

Op .....

Voor Ons, de heer ..... notaris te .....  
en de heer ..... notaris te .....

Zijn verschenen :

1. Het Waalse Gewest vertegenwoordigd door .....  
hierna « Het Gewest » genoemd

2. de heer .....  
woonachtig te .....

hierna « De begunstigde » genoemd.

Partijen zijn het volgende overeengekomen :

Artikel 1. Het Gewest verbindt zich er onherroepelijk toe de begunstigde het stuk grond bestemd om er een woning op te bouwen, dat hij bezit, te kopen onder de in deze akte vermelde voorwaarden, stuk grond gelegen te..... gekadastraerd..... afdeling..... nummer..... met een omvang van.....

Art. 2. Deze belofte wordt aangegaan voor een duur van vijf jaar te rekenen van de datum van ondertekening van deze en eindigt van rechtswege na de vijfde verjaardag daarvan.

Niettemin zal de begunstigde daar altijd van kunnen afzien op voorwaarde dat hij het Gewest daarvan in kennis stelt bij aangetekende brief met een ontvangstbewijs.

Art. 3. Als de begunstigde wenst gebruik te maken van de optie, zal hij het Gewest kennis moeten geven van zijn voornemen genoemde onroerend goed te verkopen bij aangetekende brief met een ontvangstbewijs binnen de in artikel 2 bedoelde termijn. Genoemde aangetekende brief moet ontvangen worden binnen een termijn van drie dagen te rekenen van de zending ervan; het poststempel geldt als bewijs.

De authentieke verkoopakte zal aangegaan moeten worden en de prijs betaald binnen een termijn van vier maanden te rekenen van de ontvangst door het Gewest van genoemde aangetekende brief.

Als de begunstigde geen gebruik heeft gemaakt van de optie op de hierboven beschreven manier en binnen voornoemde termijn van vijf jaar, verliest hij het recht om de uitvoering van voorliggende belofte aan te vragen en wordt het Gewest vrijgesteld van al zijn verbintenissen.

Art. 4. De partijen komen overeen dat het goed zuiver en vrij van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, die gewoonlijk enig zijn, zal worden gekocht.

Art. 5. Wordt het optierecht uitgeoefend, het Gewest zal d.m.v. het echte bezit beschikken over de eigendom en het genot van het goed vanaf de dag van ondertekening van de authentieke verkoopakte. Vanaf die datum zal het Gewest belast zijn met de betaling van alle heffingen en belastingen. De onroerende voorheffing zal verdeeld worden tussen beide partijen naar rata van het aantal genoten maanden van ieder.

Op die datum zal de begunstigde zorgen voor de volledige ontruiming van het goed en zal hij het Waalse Gewest een afgebakend stuk grond ter beschikking stellen dat, gegeven zijn bestemming, in uitstekende staat verkeert en dat overeenstemt met de regelingen betreffende de ruimtelijke ordening en het milieu.

Het Gewest zal het goed nemen in de staat waar het verkeert op het ogenblik van de verkoop zonder mogelijke oproep tegen de verkopers :

a) in geval van ouderdom, niet voortkomend uit een gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, of verborgen gebreken die niet verheimelijkt werden bij de plaatsbeschrijving;

b) in geval van passieve, zichtbare of niet uiterlijk zichtbare, voortdurende of niet voortdurende erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard kan zijn,

c) als de werkelijke oppervlakte kleiner is dan de aangegeven oppervlakte, zelfs als dit verschil hoger is dan één twintigste.

Het zal echter genieten van de actieve erfdiensbaarheden en van elke overtollige oppervlakte, indien er zijn, maar zonder waarborg en zonder dat de bedingen meer rechten kunnen toekennen aan derden dan degene gegrond in gewone titels, overschreven en niet voorgeschreven, of gegrond op de Wet.

Art. 6. De prijs wordt berekend op grond van de verkoopwaarde van bovenvermelde goed op de datum vastgesteld door artikel 3, § 1, van dit besluit.

Die waarde bedraagt ..... BEF en wordt niet geïndexeerd.

Als werkzaamheden worden uitgevoerd om het stuk grond aan te passen aan bovenvermelde bestemming, zullen de kosten daarvan afgetrokken worden van de prijs.

Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verbeteringen die de begunstigde aanbrengt aan het beschreven goed, geen verhoging van bovenbedoelde prijs als gevolg kunnen hebben.

Art. 7. Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat voorliggende belofte verleend wordt aan de begunstigde, in zijn hoedanigheid van eigenaar, vóór de datum vastgesteld door de Waalse Regering bij de afbakening van het gebied A, van een stuk grond bestemd om er een woning op te bouwen dat in het gebied A gelegen is.

De eenzijdige aankoopbelofte volgt het gebouwd onroerend goed gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen van de datum van ondertekening ervan, voor zover het goed bij erfopvolging of schenking wordt overgedragen. De eenzijdige aankoopbelofte vervalt evenwel van rechtswege als het onroerend goed voor andere doeleinden als bewoning wordt gebruikt.

Art. 8. Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat het onroerend goed, in geval van uitoefening van het optierecht, zowel ten bate van het Waalse Gewest zal kunnen worden verkocht als ten bate van elke overnemer van zijn rechten, aangewezen door de Waalse Regering, die de prijs zal moeten betalen en alle verplichtingen zal moeten uitvoeren die voortkomen uit voorliggende belofte.

Voorliggende belofte is vatbaar voor overdracht door het Gewest voor zover het de begunstigde daarvan in kennis stelt.

Art. 9. Het wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het Gewest zich zal belasten met de kosten betreffende het opmaken van voorliggende akte.

Art. 10. De heer Bewaarder van het Kantoor der hypotheeken wordt uitdrukkelijk vrijgesteld een inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van dezen om welke reden ook.

De identiteit van de partijen wordt door ondergetekende notarissen voor eensluidend verklaard met de bepalingen van de Wet van tien oktober negentienhonderd dertien op grond van de daarin vermelde stukken.

Daar dat zo is,

De begunstigde verklaart volledige kennis te dragen van de belofte die hem pas is gedaan onder bovenvermelde voorwaarden en behoudt zich het recht voor die op te heffen binnen de voorgeschreven termijn.

Waarvan akte,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 10 september 1998 tot bepaling van de begeleidingsmaatregelen voor de eerste zone van het plan m.b.t. de blootstelling aan geluidshinder (zone A) van de luchthavens die onder het Waalse Gewest ressorteren.

Namen, 10 september 1998.

De Minister-President van de Waalse regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,

R. COLLIGNON

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrustingen en Vervoer,  
M. LEBRUN



F. 98 — 2558

[C — 98/27531]

**10 SEPTEMBRE 1998. — Arrêté du Gouvernement wallon  
délimitant la première zone du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bierset (zone A)**

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 que depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998, sur l'aéroport de Liège-Bierset, les activités aéroportuaires connaissent une croissance significative qui requiert, pour le moins, dans la perspective du développement durable, de mettre immédiatement 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 d'y favoriser l'implantation d'activités économiques complémentaires;

Considérant qu'il s'impose de déterminer la zone géographique du plan d'exposition au bruit où, par suite de l'obligation d'utiliser, à l'atterrissage et au décollage, une même route aérienne, on constate une nuisance sonore continue égale ou supérieure à Ld.n. 70 dB(A), dite « zone A », et que la protection des habitants exposés à une telle nuisance sonore constitue un objectif prioritaire en matière d'environnement et de santé publique;

Considérant que la fixation des différentes zones du plan d'exposition au bruit n'a pu être finalisée qu'après détermination de la route aérienne obligatoire;

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 le 1<sup>er</sup> mars 1998 et celles qui visent à n'autoriser, à l'avenir, dans cette zone que des constructions compatibles avec la proximité de l'aéroport;

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;

Vu l'avis rendu par les collèges des bourgmestres et échevins des communes d'Ans, Grâce-Hollogne, Flémalle et Saint-Georges, consultés entre le 5 mai et le 22 mai 1998 sur la délimitation géographique de la zone A;

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

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** La zone A du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset est délimitée, par liseré rouge sur les cartes au 1/15.000 annexées au présent arrêté.