

**Chaque client  
est unique,  
chaque dossier  
est différent.**

  
**NOTAIRE.BE**





# Pollution de sol & pratiques notariales

**Renaud Grégoire, notaire**  
**Porte-parole FEDNOT**



# Structure de l'exposé

- Intervention du notaire
- Au-delà des règlements → responsabilité des parties
- Plaidoyer pour des solutions intégrées



# Intervention du notaire :

→ Région Fl.



→ Région Bxl.



→ Région W. (new)





# Intervention du notaire :

- Attestations
- Etudes d'orientation, de caractérisation, ...
- Marge de manœuvre

*... la parcelle est / ou n'est pas concernée*



# Intervention du notaire :

*Si la parcelle est concernée → obligations de diverses natures en fonction des législations ..*

*Possibilités de « cession » restreintes*

*Information totale (possibilité) de l'acquéreur*



# Intervention du notaire :

- rôle de mise en place des démarches en fonction des législations
- contrôle de la légalité externe
- mesures éventuelles (cautionnement, ...)
- suivi (non)



# Au-delà des règlements → responsabilités des parties

Notion de vices cachés

Importance d'une information étendue en amont de la signature du compromis

Problématique des ventes judiciaires et absence de toute responsabilité dans le chef du vendeur ou du requérant... de toutes responsabilités !

Des charges financières (étude d'orientation, étude de caractérisation, projet d'assainissement...) au regard du coût de dépollution.

Difficultés liées aux charges de « vendre » au client une étude d'orientation ou de caractérisation.

De l'importance de définir les normes seuilles avant toute étude



# Au-delà des règlements → responsabilités des parties

Incertitude juridique grandissante en particulier dans le chef des potentiels acquéreurs.

« Bombes à retardement » que constituent les biens achetés et éventuellement repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués



**Au-delà des règlements →  
responsabilités des parties**

**En cas de doute :**  
*mise en œuvre avant l'éventuelle mise en vente...*





**Au-delà des règlements →  
responsabilités des parties**

**Expérience notariale**



# Au-delà des règlements → responsabilités des parties

Document déposé ne constituant pas une étude d'orientation. Absence d'enregistrement de l'information dans la base de données. Responsabilité des pouvoirs publiques. Obligation pesant sur le propriétaire ... en faillite.



# Au-delà des règlements → responsabilités des parties

*(...)L'étude réalisée par la société XXX met en évidence une pollution du site qui doit être détaillée dans le cadre d'une étude d'orientation, éventuellement combinée à une étude de caractérisation, afin de définir s'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique et d'apprécier si un assainissement est nécessaire ou pas (c'est la Direction de l'Assainissement des sols qui instruit le dossier sur base des études menées par un expert agréé dans la gestion des sols pollués).*

*Les études et l'éventuel assainissement sont à charge du titulaire des obligations (voir article 22 du décret relatif à la gestion des sols). Quel est-il dans le cas présent ? En cas de faillite, il s'agit du curateur pour compte de la masse (voir § 3 de l'article 22). Et c'est ici que je reste sans réponse.*

*Il est possible d'agir sur une base volontaire ou sur base d'une imposition de l'Administration (selon les termes de l'article 20 du décret).*



**Au-delà des règlements →  
responsabilités des parties**

*En faillite donc ...*





# Plaidoyer pour une solution intégrée

## *Sol, déchets, urbanisme, ...*



# Plaidoyer pour une solution intégrée

- Absence d'articulation des polices administratives
  - aux sols,
  - aux déchets,
  - à l'aménagement du territoire,
  - à l'urbanisme
- Ces polices administratives
  - se cumulent
  - ne sont pas interdépendantes





# Plaidoyer pour une solution intégrée


## Exemple



# CONCLUSION

- Préparation de la mise en vente
- Responsabilité des parties
- Valeur ajoutée d'une négociation précise
- Limite aux bases de données



A photograph of an elderly woman with short white hair, wearing a black top and pearl earrings, hugging a young child with blonde curly hair from behind. The child is wearing a blue dress with a yellow and white pattern. They are positioned in front of a large window that looks out onto a bright, sunny day with trees and a blue sky. The scene is warm and intimate.

**Chaque client  
est unique,  
chaque dossier  
est différent.**

The logo for NOTAIRE.BE, featuring a stylized icon of three horizontal lines of increasing length to the left of the text.

**NOTAIRE.BE**



