

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

23 JUIN 2016

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à dispenser les copropriétés forcées
de l'obligation de réaliser une
reconnaissance de l'état du sol si l'activité à
risque concerne une installation de
chauffage au mazout**

(déposée par MM. Vincent DE WOLF (F),
Willem DRAPS (F), Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F) et
Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

En vertu de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, quand surviennent certains événements, désignés comme des faits générateurs (vente de bien, fin de permis d'environnement, travaux d'excavation), le propriétaire ou l'exploitant d'un bien inscrit à l'inventaire de l'état du sol, élaboré par l'IBGE, doit réaliser diverses études (reconnaissance de l'état des sols, étude détaillée, étude de risque, projet de gestion de risque, mesure de gestion de risque, projet d'assainissement, etc.) afin tantôt d'établir la pollution réelle ou non de leur parcelle, tantôt de gérer voire d'assurer l'assainissement de celle-ci.

Dans la pratique, il est apparu que les ventes d'appartement en copropriété sur un terrain où une activité à risque est ou était exploitée (par exemple, une citerne à mazout de plus de 10.000 litres) ne peuvent raisonnablement enclencher les obligations à charge de l'ensemble des copropriétaires, ni même à charge du seul vendeur.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

23 JUNI 2016

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**teneinde gedwongen mede-eigendommen
vrij te stellen van de verplichting om een
verkennd bodemonderzoek uit te
voeren indien de risicoactiviteit een ver-
warmingsinstallatie met mazout betreft**

(ingediend door de heren Vincent DE WOLF (F),
Willem DRAPS (F), Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F) en
Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Op grond van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, moet de eigenaar of de exploitant van een goed dat opgenomen is in de door het BIM opgestelde inventaris van de bodemtoestand, bij sommige gebeurtenissen die bestempeld worden als aanleidinggevende feiten (verkoop van een goed, afloop van een milieuvergunning, opgravingswerken), verscheidene onderzoeken laten uitvoeren (verkennd bodemonderzoek, grondig onderzoek, risico-onderzoek, risicobeheerproject, risicobeheermaatregel, saneringsproject, enz.) teneinde vast te stellen of hun perceel al dan niet werkelijk vervuild is, of de sanering daarvan te beheren of te garanderen.

In de praktijk is gebleken dat verkopen van appartementen in een mede-eigendom op een terrein waar een risicoactiviteit plaatsvindt of plaatsvond (bijvoorbeeld een mazouttank van meer dan 10.000 liter) redelijkerwijze geen aanleiding kunnen geven tot verplichtingen voor alle mede-eigenaars, en zelfs niet voor één enkele verkoper.

Ainsi, l'ordonnance du 5 mars 2009¹ organise une procédure de dispense qui concerne les copropriétés existantes au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Dans la mesure où l'activité à risque ne concerne pas exclusivement le lot cédé, ces ventes ont été dispensées de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état des sols.

L'ordonnance prévoit cependant que dans certains cas l'Institut peut décider que la vente d'un lot au sein d'une copropriété entraîne la réalisation des obligations à charge de l'association des copropriétaires. L'Institut doit alors motiver sa décision.

Cette disposition, qui vise à laisser au gouvernement la seule maîtrise des dispenses afin de décider au cas par cas, crée néanmoins de l'insécurité.

Il apparaît impératif, pour les auteurs de la présente proposition d'ordonnance, d'insérer plus de sécurité dans le dispositif légal car, à défaut, l'insécurité règne parmi les acheteurs d'un appartement se trouvant dans un immeuble repris sur la liste des biens potentiellement pollués du simple fait qu'il y existe une citerne à mazout, par exemple.

1 Copropriété forcée.

Art. 61. § 1^{er}. – En dérogation à l'article 13, § 1^{er}, l'Institut peut dispenser de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol ou limiter le contenu de cette étude à charge d'un titulaire de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que définie aux articles 577-3 et suivants du Code civil, si la copropriété comprend un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 lorsque la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement ce lot.

Toute demande de dispense doit être adressée à l'Institut par lettre recommandée ou par voie électronique. L'Institut notifie au demandeur sa décision motivée d'accorder ou non la dispense ou de limiter le contenu de l'étude à réaliser par lettre recommandée ou par voie électronique dans les 30 jours de la demande. En l'absence de notification par l'Institut dans ce délai, la dispense est réputée accordée.

§ 2. – Dans le cas visé au § 1^{er}, lorsque la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement un autre lot, l'Institut peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense.

§ 3. – Le gouvernement peut préciser les modalités d'application du présent article.

De ordonnantie van 5 maart 2009¹ voorziet aldus in een vrijstellingsprocedure voor de mede-eigendommen die bestonden op het tijdstip van de inwerkingtreding van de ordonnantie.

Voor zover de risicoactiviteit niet uitsluitend het overgedragen perceel betreft, werden die verkopen vrijgesteld van de verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

De ordonnantie stelt evenwel dat in sommige gevallen, het Instituut kan beslissen dat de verkoop van een perceel binnen een mede-eigendom verplichtingen inhoudt voor de vereniging van mede-eigenaars. Het Instituut moet zijn beslissing dan met redenen omkleeden.

Die bepaling, die beoogt de vrijstellingen over te laten aan de regering, die geval per geval kan beslissen, leidt echter tot onzekerheid.

Voor de opstellers van dit voorstel van ordonnantie, lijkt het absoluut noodzakelijk om meer zekerheid in te bouwen in de regelgeving want, zo niet, heerst onzekerheid bij de kopers van een appartement dat zich in een gebouw bevindt dat opgenomen is in de lijst van mogelijk vervuilde goederen, bijvoorbeeld wegens de aanwezigheid van een mazouttank.

1 Gedwongen mede-eigendom.

Art. 61. § 1. – In afwijking van artikel 13, § 1, kan het Instituut de houder van zakelijke rechten op een kavel die deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom, als gedefinieerd in artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, vrijstelling verlenen van de verplichting een verkennend bodemonderzoek uit te voeren of de inhoud van dit onderzoek beperken, indien de mede-eigendom een terrein omvat dat is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in categorie 0, indien de aanwijzing op verontreiniging niet enkel deze kavel betreft.

De aanvraag om vrijstelling moet per aangetekend schrijven of via elektronische weg aan het Instituut gericht worden. Het Instituut stelt de aanvrager binnen de 30 dagen na de aanvraag per aangetekend schrijven of via elektronische weg in kennis van zijn met redenen omklede beslissing om al dan niet vrijstelling te verlenen of om al dan niet de inhoud van het onderzoek te beperken. Bij ontstentenis van een kennisgeving van het Instituut binnen de gestelde termijn wordt de vrijstelling als toegekend beschouwd.

§ 2. – In het geval bedoeld in § 1, indien het vermoeden van verontreiniging niet enkel op een andere kavel betrekking heeft, kan het Instituut opleggen dat de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen die daaruit voortvloeien, ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wordt met redenen omkleed en binnen de 30 dagen na de vrijstellingsaanvraag betekend aan de vereniging van mede-eigenaars.

§ 3. – De Regering kan de toepassingsmodaliteiten van dit artikel nader bepalen.

Le fait de devoir faire une navette administrative avec l'IBGE lors de chaque vente d'appartement engendre des retards dans le traitement des dossiers chez les notaires. De plus, il est déjà arrivé fréquemment qu'un candidat acheteur perde les conditions de son emprunt hypothécaire – valables généralement pour deux ou trois mois – à cause d'un problème de type administratif avec l'IBGE.

En outre, il n'est pas raisonnable d'imposer une étude du sol au seul copropriétaire qui vend un appartement dépendant d'une copropriété, dès lors que ce n'est pas lui qui est la cause du risque.

Vincent DE WOLF (F)
Willem DRAPS (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

De verplichting tot het starten van een administratieve procedure met het BIM bij elke verkoop van een appartement leidt tot vertragingen bij de notarissen bij de behandeling van de dossiers. Bovendien gebeurt het vaak dat een kandidaat-koper de voorwaarden van zijn hypothecaire lening verliest – die doorgaans twee tot drie maanden gelden – wegens een administratief probleem met het BIM.

Bovendien is het niet logisch een bodemonderzoek op te leggen aan een mede-eigenaar die een appartement verkoopt dat deel uitmaakt van een mede-eigendom, aangezien de oorzaak van het risico niet bij hem ligt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à dispenser les copropriétés forcées
de l'obligation de réaliser une
reconnaissance de l'état du sol si l'activité à
risque concerne une installation de
chauffage au mazout**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 61 de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, il est ajouté un § 4 libellé comme suit :

« § 4. – La personne qui aliène un droit réel sur des biens faisant partie d'une copropriété forcée, telle que définie aux articles 577-3 et suivants du Code civil, est dispensée de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol à la triple condition que l'activité à risque concerne une installation de chauffage au mazout, ne concerne pas le lot aliéné et que l'activité à risque ne soit pas exploitée par ou pour le compte de la personne qui aliène le droit réel. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Vincent DE WOLF (F)
Willem DRAPS (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**teneinde gedwongen mede-eigendommen
vrij te stellen van de verplichting om een
verkennd bodemonderzoek uit te
voeren indien de risicoactiviteit een ver-
warmingsinstallatie met mazout betreft**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Aan artikel 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigende bodems, wordt een § 4 toegevoegd, luidend als volgt :

« § 4.- De persoon die een zakelijk recht overdraagt op goederen die deel uitmaken van een gedwongen mede eigendom, zoals omschreven in de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt vrijgesteld van de verplichting om een verkennd bodemonderzoek uit te voeren, op drie voorwaarden: de risicoactiviteit betreft een verwarmingsinstallatie met mazout, betreft niet de overgedragen kavel en de risicoactiviteit wordt niet uitgeoefend door of voor rekening van de persoon die het zakelijk recht overdraagt. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.