



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2016-2017

23 MEI 2017

---

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van sommige bepalingen  
van de ordonnantie van 5 maart 2009  
betreffende het beheer en de sanering  
van verontreinigde bodems**

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**teneinde gedwongen mede-eigendommen  
vrij te stellen van de verplichting om  
een verkennend bodemonderzoek uit  
te voeren indien de risicoactiviteit een  
verwarmingsinstallatie met mazout betreft  
(Stuk nr. A-377/1 – 2015/2016)**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor het Leefmilieu en de Energie, belast met het  
Natuurbehoud, het Waterbeleid  
en de Openbare Netheid

door de heer Eric BOTT (F)

---

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

23 MAI 2017

---

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

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant certaines dispositions  
de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative  
à la gestion et à l'assainissement  
des sols pollués**

---

**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  
(Doc. n° A-377/1 – 2015/2016)**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
de l'Environnement et de l'Énergie, chargée de la  
Conservation de la Nature, de la Politique de l'Eau  
et de la Propreté publique

par M. Eric BOTT (F)

---

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heer Ahmed El Ktibi, mevr. Véronique Jamoule, de heren Emin Özkara, Julien Uyttendaele, Jacques Brotchi, mevr. Viviane Teitelbaum, de heer Eric Bott, mevr. Barbara d'Ursel-de Lobkowicz, de heren Ahmed El Khannouss, Arnaud Pinxteren, Jef Van Damme, mevr. Annemie Maes.

*Plaatsvervangers* : mevr. Evelyne Huytebroeck, mevr. Khadija Zamouri.

*Andere leden* : de heer Emmanuel De Bock, mevr. Carla Dejonghe.

---

Zie :

**Stukken van het Parlement :**

A-449/1 – 2016/2017: Ontwerp van ordonnantie.  
A-377/1 – 2015/2016: Voorstel van ordonnantie.

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Ahmed El Ktibi, Mme Véronique Jamoule, MM. Emin Özkara, Julien Uyttendaele, Jacques Brotchi, Mme Viviane Teitelbaum, M. Eric Bott, Mme Barbara d'Ursel-de Lobkowicz, MM. Ahmed El Khannouss, Arnaud Pinxteren, Jef Van Damme, Mme Annemie Maes.

*Membres suppléants* : Mmes Evelyne Huytebroeck, Khadija Zamouri.

*Autres membres* : M. Emmanuel De Bock, Mme Carla Dejonghe.

---

Voir :

**Documents du Parlement :**

A-449/1 – 2016/2017: Projet d'ordonnance.  
A-377/1 – 2015/2016 : Proposition d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van minister Céline Fremault

Minister Céline Fremault heeft voor de commissieleden volgende uiteenzetting gehouden :

« Alvorens u de wijzigingen voor te stellen die ik voor de bodemordonnantie voorstel, wil ik met u de aangelegde weg sinds de eerste versie van deze ordonnantie nog eens langslopen en zo de stand van zaken opmaken van de resultaten die in deze materie binnengehaald zijn.

Ik zal deze resultaten vervolgens samen met de voorstellen die vandaag op tafel liggen in perspectief plaatsen. Ik zal deze voorstelling afsluiten met het voorstellen van de initiatieven die ik in de loop van deze legislatur nog wil nemen.

Aan het begin van deze uiteenzetting moet ik absoluut het streefdoel van een beleid inzake het beheer van verontreinigde bodems in herinnering brengen :

- het beschermen van de gezondheid en het milieu, of anders gezegd : de leefomgeving ;
- het mogelijk maken van een nieuwe socio-economische bloei in gebieden met een potentiel dat soms versteend is ;
- het beschermen van eigendommen en woningen tegen nieuwe verontreiniging of tegen de verdere verspreiding van bestaande verontreiniging ;
- en het sensibiliseren van de doelgroepen in verband met de risico's die bodemverontreiniging inhoudt en het ontwikkelen van een preventiestrategie.

De beste vorm van verontreiniging is geen verontreiniging !

Het streefdoel van zo'n beleid, dat ingeschreven is in het meerderheidsakkoord van het begin van de legislatur, is het vinden van een juist evenwicht tussen het beschermen van het milieu en de gezondheid enerzijds en de socio-economische uitdagingen anderzijds. Dat is dan ook het fundament van het voorstel dat ik vandaag presenteert.

De eerste Brusselse bodemordonnantie dateert van 2004. Ze stelt de eerste grote principes op van een beleid van gewestelijk beheer van verontreinigde bodems.

- Eerst en vooral stelt de tekst de feiten vast die bodemonderzoek tot gevolg hebben : verkoop, bedrijfsbeëindiging, enz.

De verwachte behandeling wordt eveneens verduidelijkt : risicobeheer of sanering in het geval van de toepassing van het principe dat de vervuiler betaalt.

## I. Exposé introductif de la Ministre Céline Fremault

La Ministre Céline Fremault a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Avant de vous présenter les modifications que je propose à l'ordonnance sols, je tenais à retracer avec vous le chemin parcouru depuis la première version de cette ordonnance et ainsi faire le point sur les résultats engrangés sur cette matière.

Je mettrai ensuite ces résultats en perspective avec les propositions qui sont aujourd'hui sur la table. Je terminerai cette présentation en vous présentant les actions que je compte encore entreprendre au cours de cette législature.

En ce début d'exposé, je me dois de rappeler la finalité d'une politique de gestion des sols pollués :

- préserver la santé et l'environnement, autrement dit le cadre de vie ;
- permettre un redéploiement socio-économique dans des zones au potentiel parfois gelé ;
- protéger les propriétés et les habitations de nouvelles pollutions ou d'extensions de pollutions existantes ;
- et sensibiliser le public aux risques liés à la pollution des sols et développer une stratégie de prévention.

La meilleure pollution est celle qui n'existe pas !

L'objectif d'une telle politique inscrite dans l'accord de majorité de début de législature est de trouver un juste équilibre entre protection de l'environnement et de la santé d'une part, et les enjeux socio-économiques d'autre part, ce qui sous-tend la proposition d'aujourd'hui.

La première ordonnance sols bruxelloise date de 2004. Elle établit les premiers grands principes d'une politique de gestion des sols pollués régionale.

- Tout d'abord, le texte établit les faits générateurs d'étude de sol : vente, cessation d'activité, etc.

Le traitement attendu est également précisé : gestion du risque ou assainissement en cas d'application du principe pollueur-payeur.

- Verder bood deze ordonnantie de mogelijkheid om over een normatief kader te beschikken door gewestelijke normen op te stellen voor de verontreinigende stoffen en zo een halt toe te roepen aan de discussies over de keuze van een buitenlandse (Nederlandse of Canadese) referentienorm.

Aldus werd er een eerste Brusselse lijst met potentieel verontreinigende activiteiten opgesteld.

- In 2007 tot slot werd het eerste besluit in het leven geroepen dat de toekenning van premies voor de onderzoeken invoerde ; dit gaf, hoewel nog te weinig, de noodzaak van financiering van deze procedures al aan die voor het overgrote deel ten laste van personen zijn die geen verantwoordelijkheid voor de verontreiniging dragen.

In 2009 werd de ordonnantie uit 2004 herzien. Vandaag is deze ordonnantie uit 2009 nog steeds van toepassing. Met deze tweede bodemordonnantie is de informatie en zijn de stappen van de procedure verder gedetailleerd. De ordonnantie heeft ook gezorgd voor het faciliteren van de ontwikkeling van economische projecten, door het mogelijk te maken om een goed vóór het einde van de behandeling te verkopen of om de behandeling te versnellen wanneer toevallig verontreiniging ontdekt werd.

Ik maak nu een snelle balans op van 13 jaar beheer van verontreinigde bodems :

- Eerst en vooral het belang van de informatie vooraf. Er zijn 250.000 bodemattesten uitgereikt. Terwijl in het verleden de toevallige ontdekkingen van verontreiniging gebeurde op één werf op twee, is dat cijfer nu tot 3 % van de werven gekrompen.

Het risico voor een koper om een « kat in een zak te kopen », namelijk, een verontreinigde of potentieel verontreinigde bodem zonder erover geïnformeerd te zijn, is sterk verminderd. Het risico voor de investeerders wordt aldus beter beheerst.

Er zijn ook mechanismen voor vrijstelling en versnelde verkoop ingevoerd.

- Het werk op het terrein dan. Bijna 1.600 hectare is onderzocht, waarvan de helft verontreinigd was. En een derde van de onderzochte oppervlakte is behandeld.

In 90 % van de gevallen maakte de behandeling deel uit van risicobeheer. Dit betekent dat niet alle verontreiniging weggehaald is (dit zou niet op te brengen geweest zijn), maar dat de risico's voor het leefmilieu en de gezondheid beheerst zijn.

- Tot slot zijn 70 % van de onderzoeken wegens een geplande verkoop aangevat. Binnen deze context grijpen, op basis van afwijking en financiële waarborg, 70 % van de verkopen plaats alvorens de behandeling afgerond is.

- Ensuite, cette ordonnance a permis de disposer d'un cadre normatif en établissant des normes régionales pour les polluants et ainsi faire cesser les discussions sur le choix d'une norme étrangère de référence (hollandaise ou canadienne).

Une première liste bruxelloise d'activités potentiellement polluantes était ainsi établie.

- Enfin, en 2007, le premier arrêté établissant l'octroi de primes pour les études voyait le jour ; ce qui indiquait déjà, mais trop faiblement, la nécessité de financer ces procédures, en grande majorité à charge de personnes non-responsables.

En 2009, l'ordonnance de 2004 a été révisée. Aujourd'hui, c'est toujours cette ordonnance de 2009 qui est d'application. Avec cette deuxième ordonnance sols, l'information et les étapes de procédures ont été étoffées. Elle a également permis de faciliter le développement de projets économiques en donnant la possibilité de vendre un bien avant la fin du traitement ou encore, en accélérant le traitement en cas de découverte fortuite de pollutions.

J'en viens maintenant à un rapide bilan de 13 ans de gestion des sols pollués :

- Tout d'abord, l'importance de l'information en amont. 250.000 attestations du sol ont été délivrées. Si par le passé les découvertes fortuites de pollutions se passaient sur un chantier sur deux, elles ont été réduites à 3 % des chantiers.

Le risque pour un acquéreur d'acheter un « chat dans un sac » c'est-à-dire, un sol pollué ou potentiellement pollué sans en être informé, a fortement été réduit. Le risque pour les investisseurs est ainsi mieux maîtrisé.

Des mécanismes de dispenses, et de vente accélérée ont également été mis en place.

- Ensuite, le travail sur le terrain. Près de 1.600 hectares ont été étudiés, dont la moitié étaient pollués. Et un tiers de la surface étudiée a été traité.

Dans 90 % des cas, le traitement a consisté en une gestion du risque. Ce qui signifie que toute la pollution n'est pas enlevée (ce qui aurait été prohibitif), mais que les risques pour l'environnement et la santé sont maîtrisés.

- Enfin, 70 % des études sont entamées en raison d'une vente prévue. Parmi celles-ci, sur la base de dérogation et de garantie financière, 70 % des ventes ont lieu avant que le traitement ne soit achevé.

Er zijn belangrijke inspanningen geleverd om de actoren van de ordonnantie te ondersteunen :

- er zijn premies en subsidies toegekend waardoor tussen 2005 en 2016 kosten voor een bedrag van 15,5 miljoen euro betaald konden worden ;
- de informatie die ter beschikking gesteld is, heeft een gedragsverandering teweeggebracht ;
- er zijn instrumenten ingevoerd. Ik zal er maar enkele noemen : informaticaplatformen om de zwaarte van de te nemen stappen te verlichten ; opleidingen voor deskundigen, gemeenten, notarissen, om de kwaliteit van de akten te verhogen...

Indien we een voorspelling doen op basis van de terreinen die in de inventaris zijn opgenomen, het aandeel van de verontreinigde terreinen en de gemiddelde kosten voor de behandeling daarvan, zou er nog 14 jaar werk overblijven (we zouden dus halverwege zijn !). Daarnaast zou er nog een investering van rond de 288 miljoen euro nodig zijn om de menselijke en ecologische kosten te beheersen door actief nog eens zo'n 400 hectare van het gewestelijk grondgebied te behandelen.

Naast deze cijfers en prognoses die ik u voorgesteld heb, moet ik hier aan een eis van de ordonnantie herinneren die de basis vormt voor de tekst die u vandaag voorgelegd wordt : de verplichting tot een evaluatie na 3 jaar uitvoering, ofwel voor de periode van 2010 tot 2012. Deze studie is uitgevoerd en aan de Regering en het Parlement in 2013 overgemaakt.

Als aanvulling op deze evaluatie heb ik mijn administratie gevraagd om een tevredenheidssenquête te houden in de sectoren. Zo werd er van 2014 op 2015 een ruime enquête gehouden.

Deze evaluaties en enquêtes richtten zich op 4 pijlers : de wetgeving zelf ; haar instrumenten, namelijk hoofdzakelijk de uitvoeringsbesluiten en de financiële instrumenten ; het administratieve beheer door Leefmilieu Brussel ; en het samenwerkingsverband, de uitwisselingen dus buiten de procedures, de opleidingen, de faciliteringen of de ervaren hindernissen.

Vijfentwintig partners hebben aan de tevredenheidssenquête deelgenomen waaronder de gemeentelijke en gewestelijke besturen, de notarissen, de deskundigen, ondernemers en publieke operatoren.

Het advies van ongeveer 500 personen is ingewonnen, eerst in groepen, en voor sommigen op individuele wijze.

Meer dan 300 aanbevelingen werden geformuleerd. Deze werken hebben ervoor gezorgd dat de nodige verbe-

Des efforts importants ont été faits pour soutenir les acteurs de l'ordonnance :

- des primes et subsides ont été octroyés et ont permis de couvrir entre 2005 et 2016, des frais pour un montant de 15,5 millions d'euros ;
- les informations qui ont été mises à disposition ont marqué un changement de comportement ;
- des outils ont été mis en place. Je n'en citerai que quelques-uns : des plateformes informatiques pour réduire la lourdeur des démarches ; des formations aux experts, communes, notaires, pour augmenter la qualité des actes...

Si on fait une projection sur la base des terrains repris à l'inventaire, des proportions polluées et des coûts moyens de traitement, il resterait toutefois encore 14 ans de travail (nous serions donc à mi-parcours !) et un investissement de l'ordre de 288 millions euros pour maîtriser les risques humains et environnementaux, en traitant activement encore quelques 400 hectares du territoire régional.

À côté ces chiffres et projections que je vous ai présentés, je me dois de rappeler ici une exigence de l'ordonnance qui sous-tend le texte qui vous est soumis aujourd'hui : l'obligation d'une évaluation après 3 ans de mise en œuvre, soit pour la période de 2010 à 2012. Cette étude a été réalisée et transmise au Gouvernement et au Parlement en 2013.

En complément de cette évaluation, j'ai demandé à mon administration de réaliser une enquête de satisfaction des secteurs. Ainsi, une vaste enquête a été réalisée sur 2014 à 2015.

Ces évaluations et enquêtes visaient 4 piliers : la législation elle-même ; ses instruments, c'est-à-dire principalement les arrêtés d'exécution et les outils financiers ; la gestion administrative par Bruxelles Environnement ; et le partenariat, donc les échanges en dehors des procédures, les formations, les facilitations ou les freins ressentis.

Vingt-cinq partenaires ont participé à l'enquête de satisfaction, dont les administrations communales et régionales, les notaires, les experts, entrepreneurs et opérateurs publics.

L'avis de quelques 500 personnes a été récolté, d'abord en groupes, et pour certains de manière individuelle.

Plus de 300 recommandations ont été émises. Ces travaux ont permis d'identifier les améliorations néces-

teringen aan de ordonnantie, maar ook aan de besluiten en de ondersteunende instrumenten geïdentificeerd konden worden.

De resultaten van de evaluatie van 2013 en van de tevredenheidsenquête van 2014-2015 zijn gebundeld en gesorteerd. Hieruit vloeit voort :

- de sterke punten van de ordonnantie van 2009 zijn geüpdateet, of bevestigd ;
- de zwakke punten, die met convergerende aanbevelingen overeenstemmen, vormen een tweede pakket ;
- uiteenlopende aanbevelingen die eerder met speciale belangen verbonden zijn.

De voorgestelde wijziging van de ordonnantie van 2009 is gebaseerd op de convergerende aanbevelingen van de partners van de ordonnantie. Het zijn deze convergerende aanbevelingen die als basis hebben gediend voor de tekst die ik u vandaag voorleg.

De convergerende aanbevelingen zijn volgens 3 grote pijlers gehergroepeerd :

- De eerste pijler is de administratieve vereenvoudiging : de ordonnantie uit 2009 is zeker gedetailleerder dan de vorige, maar bestaat effectief uit een geheel van te zware procedures ;
- De tweede pijler is de versnelling van de procedures (in verband met de eerste pijler) : de aanbevelingen hebben duidelijk als doelstelling om de teugels voor de deskundigen en ondernemers te kunnen laten vieren ; iets wat nu mogelijk is na bijna 15 jaar ervaring en samenwerking met het bestuur, en het feit dat er trouwens een controlecommissie opgericht is ;
- De derde pijler is de versterking van de financiële steun voor de projectontwikkelaars, en voor de onschuldige burgers die door de verontreiniging getroffen worden.

Voor de eerste pijler - de administratieve vereenvoudiging - vinden we meer bepaald :

- Een vermindering van de feiten die de verplichting tot gevolg hebben om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Zijn ingetrokken, de verlengingen van milieuvergunningen, de verlengingen van erfspachtrecht en de periodieke onderzoeken ;
- Een vereenvoudiging van sommige feiten die een verkennend bodemonderzoek tot gevolg hebben : dat in verband met de uitreiking van stedenbouwkundige of milieuvergunning zonder risicoactiviteit, dat toepassingsproblemen bij gemeenten en BSO oplevert ;
- De soorten verontreinigingen, weesverontreiniging, unieke of gemengde verontreiniging, die de verant-

saires de l'ordonnance, mais également des arrêtés et des outils qui viennent en soutien.

Les résultats de l'évaluation de 2013 et de l'enquête de satisfaction de 2014-2015 ont été rassemblés et triés. En sont ressortis :

- des forces de l'ordonnance de 2009 ont été mises au jour, ou confirmées ;
- des faiblesses, correspondant à des recommandations convergentes, forment un second lot ;
- des recommandations divergentes, plutôt liées à des intérêts particuliers.

La modification proposée de l'ordonnance de 2009 est basée sur les recommandations convergentes des partenaires de l'ordonnance. Ce sont ces convergences qui ont servi de base au texte que je vous soumets aujourd'hui.

Les recommandations convergentes ont été regroupées selon 3 grands axes :

- Le premier axe est la simplification administrative : l'ordonnance de 2009 est certes plus détaillée que la précédente, mais présente effectivement un ensemble de procédures trop lourd ;
- Le deuxième axe est l'accélération des procédures (lié en partie au premier axe) : les recommandations ont clairement pour objectif de permettre de lâcher la bride aux experts et entrepreneurs ; ce qui est maintenant possible après presque 15 ans d'expérience et de travail en commun avec l'administration, et le fait qu'une commission de contrôle a par ailleurs été mise en place ;
- Le troisième axe est le renforcement du soutien financier aux développeurs de projet, et aux citoyens innocents impactés par des pollutions.

Sur le premier axe - la simplification administrative - on trouve notamment :

- Une réduction des faits qui génèrent l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol (une « RES » sur les slides). Sont retirées, les prolongations de permis d'environnement, les prolongations d'emphytéose et les études périodiques ;
- Une simplification de certains faits génératrices de RES : celui lié à la délivrance de permis d'urbanisme ou d'environnement sans activité à risque, qui pose des problèmes d'application auprès des communes et de BDU ;
- Les types de pollutions, orphelines, uniques ou mélangées, qui déterminent la responsabilité du titu-

woordelijkheid bepalen van de houder van de verplichting en het type van behandeling, worden opgehelderd. Momenteel leveren ze soms interpretatieproblemen op.

- De mogelijkheden voor vrijstelling worden opnieuw gestructureerd, ten behoeve van een betere leesbaarheid, en een vereenvoudigde toepassing ;
- De verkoop van terreinen die behandeld worden, wordt vergemakkelijkt door het terugschroeven van het aantal gevallen waarvoor een afwijking nodig is : bijvoorbeeld de verkoop van loten als gedwongen mede-eigendom of de verkoop van een verontreinigd terrein waarvan de bron zich op een aanpalend terrein bevindt en die gebeurde door een gekende vervuiler.

Nog steeds voor de eerste pijler, vinden we ook :

- Voor de weesverontreinigingen, zonder gekende vervuiler dus, zal het gedetailleerde onderzoek zich kunnen beperken tot de grenzen van het terrein dat van het verkennend bodemonderzoek deel uitmaakt. De onschuldige eigenaars worden op deze manier niet langer verplicht om met hun buren contact op te nemen om er werken te verrichten die hen niet toekomen ;
- De bewijslast van vermoeden van een verontreiniging op een terrein moet aan het bestuur toebedeeld worden (en niet meer ten laste van particulieren om het omgekeerde te bewijzen) ;
- Openbare onderzoeken waar praktisch geen enkele burger aan deeltneemt, worden geschrapt. Het recht van de burger wordt niet met voeten getreden en het administratieve proces bij de gemeenten dat in ieder geval onvermijdelijke verplichtingen ten behoeve van de gezondheid voor iedereen met zich brengt, wordt verlicht ;
- Bepaalde stilzwijgende weigeringen worden stilzwijgende akkoorden : dit is het geval bij de aanpassingen van de lopende werken. Het hoofdproces is goedgekeurd, een aanpassing hoeft niet noodzakelijk een probleem te zijn ; temeer omdat de codes voor goede praktijken voortaan alle in voege zijn.

Voor de tweede pijler - versnelling van de procedures - citeer ik voor u de belangrijkste wijzigingen :

- De deskundigen moeten zo veel als mogelijk de onderzoeken combineren (verkennend bodemonderzoek, gedetailleerde onderzoeken en risico- onderzoeken) om de kosten voor de werken op het terrein en de onderzoeksduur bij het bestuur te verminderen ;
- Er zijn nieuwe versnelde behandelingsprocedures ingevoerd :
- Een behandeling met beperkte duur die het beperkte «saneringsproject» vervangt, verruimt het gebied hiervan door het feit om een project te moeten indienen dat goedgekeurd moet worden te schrappen ;

laire d'obligation et le type de traitement, sont clarifiés. Actuellement, ils posent parfois des problèmes d'interprétation ;

- Les possibilités de dispenses sont restructurées, pour une meilleure lisibilité, et une application simplifiée ;
- La vente de terrains en cours de traitement est facilitée, par la réduction des cas où une dérogation est nécessaire : par exemple, les ventes de lots en copropriété forcée, ou la vente d'un terrain pollué dont la source sur un terrain voisin, par un pollueur identifié.

Toujours sur le premier axe, on trouve également :

- Pour les pollutions orphelines, notamment celles sans pollueur connu, l'étude détaillée pourra se limiter aux limites du terrain qui fait l'objet de la RES. Les propriétaires innocents ne sont ainsi plus obligés de prendre contact avec leurs voisins pour y faire un travail qui ne leur revient pas ;
- La charge de la preuve de suspicion d'une pollution sur un terrain doit revenir à l'administration (et plus à charge des particuliers de prouver l'inverse) ;
- Des enquêtes publiques, auxquelles quasi aucun citoyen ne prend part, sont supprimées. Le droit du citoyen n'est pas bafoué et le processus administratif auprès des communes, qui vise de toute manière des obligations, incontournables pour la santé de tous, est allégé ;
- Certains refus tacites deviennent des accords tacites : c'est le cas des adaptations de travaux en cours. Le processus principal a été approuvé, une adaptation ne doit pas *a priori* poser de problème ; d'autant que les codes de bonnes pratiques sont désormais tous en place.

Sur le deuxième axe - accélération des procédures - je vous cite les principales modifications :

- Les experts doivent autant que possible combiner les études (RES, études détaillées et études de risque) pour réduire les coûts de travaux de terrain, et le temps d'instruction à l'administration ;
- De nouvelles procédures accélérées de traitement sont mises en place :
- Un traitement de durée limitée, qui remplace le « projet d'assainissement limité », élargit le champ de celui-ci en supprimant le fait de devoir déposer un projet à faire approuver ;

- De toevallige ontdekkingen van verontreiniging, veel stedenbouwkundige projecten op verontreinigde terreinen, en andere saneringen en risicobeheer van minder dan 180 dagen zullen van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken ;
- Een zogenaamde « minieme » behandeling laat, op haar beurt, toe om een verkennend bodemonderzoek af te geven, ondanks de ontdekking van een verontreiniging gedurende de eerste boringen. De verontreiniging zal onmiddellijk weggehaald moeten worden. Dit zorgt ervoor dat de keten van onderzoeken en projecten verkort wordt ;
- Aangepaste inhouden zijn voorzien voor verontreinigingen waarmee men dikwijls geconfronteerd wordt zoals verontreiniging door stookolietanks en vulmaterialen ;
- Ik moet eraan toevoegen dat ook maatregelen van de eerste pijler hier opgenomen kunnen worden omdat ze ook kunnen helpen om de procedures te versnellen ;
- Op basis van deze wijzigingen wordt de gemiddelde duur van de nieuwe volledige onderzoeksprocedure (verkennend bodemonderzoek-gedetailleerd onderzoek-risico-onderzoek-risicobeheerproject) geschat op ongeveer 8 maanden in de plaats van de 2 jaar die de huidige procedure uit de ordonnantie van 2009 vergt. Voor een minimale behandeling zal de duur van de nieuwe procedure zelfs naar 3 maanden kunnen worden teruggebracht !

Betreffende de derde pijler – de versterking van de financiële steun – heb ik voor u twee belangrijke cijfers aangehaald :

- 15,5 miljoen euro premies zijn toegekend (tot in 2016) ;
- en een prognose van 288 miljoen euro kosten voor de volledige behandeling is nog noodzakelijk.

De financiële uitdaging is er ! En het is van essentieel belang om de Brusselse burger en ondernemer die niet verantwoordelijk zijn, te steunen, door de overheid, binnen de perken van de begrotingsmiddelen, de financiële last op zich te laten nemen die met het beheer van de weesverontreinigingen verbonden is die ons grondgebied tekenen.

De tekst stelt een mechanisme voor van gedeeltelijke tenlasteneming van behandeling van weesverontreinigingen door de overheid. Deze tenlasteneming zal zich bij voorrang richten op de grote sites met een belangrijke economische waarde, en op de ingewikkelde verontreinigingen op meerdere percelen (wijkverontreiniging bijvoorbeeld) die samen veel doeltreffender beheerd kunnen worden.

Het voorstel stelt de evaluatie van de financiële waarborgen die bij verkopen samen te stellen zijn, naar beneden.

- Les découvertes fortuites de pollution, beaucoup de projets urbanistiques sur terrains pollués, et d'autres assainissements et gestions du risque de moins de 180 jours pourront profiter de cette possibilité ;
- Un traitement dit « minime » permet, quant à lui, de remettre une RES malgré la découverte d'une pollution durant les premiers forages. La pollution devra être enlevée immédiatement. Ceci permet de court-circuiter toute la chaîne d'études et de projets ;
- Des contenus adaptés sont prévus pour des pollutions rencontrées fréquemment : les pollutions des citernes à mazout et les remblais par exemple ;
- Je dois ajouter que des mesures du premier axe pourraient aussi être reprises ici, car elles permettent également d'accélérer les procédures ;
- Sur base de ces modifications, la durée moyenne de la nouvelle procédure complète d'étude (RES-Etude détaillée-Etude de risque-Projet de gestion du risque) est estimée à environ 8 mois au lieu des 2 ans que nécessite la procédure actuelle de l'ordonnance de 2009. Pour un traitement minime, la durée de la nouvelle procédure pourra même être ramenée à 3 mois !

Concernant le troisième axe – le renforcement du soutien financier – je vous ai cité deux chiffres clés :

- 15,5 millions d'euros de primes ont été octroyées (jusqu'en 2016) ;
- et une projection de 288 millions d'euros de frais pour l'ensemble du traitement est encore nécessaire.

Le défi financier est là ! Et il est primordial de soutenir le citoyen et l'entrepreneur bruxellois non-responsables en faisant reprendre au pouvoir public, dans les limites des budgets disponibles, la charge financière liée à la gestion des pollutions orphelines qui grèvent notre territoire.

Le texte propose un mécanisme de prise en charge partielle de traitement des pollutions orphelines par l'autorité publique. Cette prise en charge visera en priorité les grands sites au pouvoir économique important, et les pollutions complexes sur plusieurs parcelles (pollution de quartier par exemple) qu'il est plus efficace de gérer ensemble.

La proposition revoit à la baisse l'évaluation des garanties financières à constituer lors des ventes.

Tot slot wordt het Premaz-mechanisme - het intergewestelijk saneringsfonds voor verontreiniging door stookolie-tanks -, waarvoor de gesprekken met de federale regering worden hervat, in de wijziging van de ordonnantie geïntegreerd. Dit moet ervoor zorgen dat we klaar zullen zijn wanneer het akkoord ondertekend zal zijn. Wat dit betreft heeft de federale overheid onlangs haar akkoord gegeven om dit Premaz-fonds op te richten op basis van de overtollige bijdragen van het Bofas-fonds voor de tankstations.

Ik eindig deze voorstelling met onderwerpen die niet rechtstreeks van de agenda deel uit maken, maar het lijkt mij niettemin belangrijk te zijn om dit naar voor te brengen opdat u een volledig overzicht krijgt van het werk op dit gebied.

De werking van de ordonnanties van 2004 en 2009 is vaak via de wijziging van regeringsbesluiten herbekeken en ik zou graag aan een van deze besluiten willen herinneren die onder deze legislatuur gewijzigd zijn :

- Het besluit tot vaststelling van de lijst met risicoactiviteiten is verschillende keren gewijzigd. De laatste herziening dateert van 2016 en liet toe om de als potentieel verontreinigend beoordeelde activiteiten te verminderen. Dit heeft een belangrijke remmende werking op het aantal terreinen die potentieel verontreinigend worden geacht te zijn en laat toe om het evenwicht tussen milieubescherming en bescherming van de gezondheid en de sociaaleconomische uitdagingen beter op elkaar af te stemmen ;
- Het besluit dat de toekenning van premies beoogt voor de weesverontreinigingen is ook herbekeken. Het staat vandaag toe om premies toe te kennen die oplopen tot 32.000 euro voor de behandlingswerkzaamheden. Het besluit van 2007 bepaalde enkel premies voor onderzoeken met een maximum van 2.200 euro ;
- In 2015 werd er een besluit genomen waarbij bepaalde handelingen van familiale aard uitgesloten werden van de feiten die een verkennend bodemonderzoek tot gevolg hebben om de kopzorgen te vermijden bij scheidings of ook nataletschappen ;
- Er is ook een besluit aangenomen met het oog op het creëren van bodemverontreinigingsnormen die aan de OGSO's eigen zijn. Hierdoor kon er een betere rechtszekerheid aan deze nieuwe bestemmingen in het GBP gegeven worden.
- Het besluit tot vaststelling van de erkennings- en registratievoorwaarden van de deskundigen en ondernemers in bodemsanering werd vooral gewijzigd om een Controlecommissie in het leven te roepen van de prestaties die door deze twee sectoren geleverd worden. Iedere persoon die geconfronteerd wordt met een probleem met zijn deskundige of zijn ondernemer zal een klacht bij de Commissie kunnen indienen die een advies zal uitbrengen waarmee rekening zal gehouden

Enfin, le mécanisme Premaz - le fonds interrégional d'assainissement des pollutions liées aux citernes à mazout - pour lequel les discussions reprennent avec le fédéral, est intégré dans la modification de l'ordonnance. Ceci doit nous permettre d'être prêt dès que l'accord sera signé. À ce sujet, l'État fédéral vient tout récemment de donner son accord pour créer ce fonds Premaz sur la base des cotisations excédentaires du fonds Bofas pour les stations-service.

Je termine cette présentation avec des éléments qui ne constituent pas directement l'objet du jour, mais qu'il me semble néanmoins important de vous présenter pour que vous ayez une vue d'ensemble du travail sur cette matière.

Le fonctionnement des ordonnances de 2004 et 2009 a souvent été revu par la modification d'arrêtés du Gouvernement, et je voudrais simplement rappeler quelques-uns de ces arrêtés qui ont été modifiés sous cette législature :

- L'arrêté fixant la liste des activités à risque a été modifié plusieurs fois. La dernière révision date de 2016 et a permis de réduire les activités jugées potentiellement polluantes. Ceci a eu un effet réducteur important sur le nombre de terrains réputés potentiellement pollués et permet de mieux ajuster l'équilibre entre protection de l'environnement et de la santé et les enjeux socio-économiques ;
- L'arrêté visant l'octroi de primes pour les pollutions orphelines a également été revu. Il permet aujourd'hui l'octroi de primes allant jusqu'à 32.000 euros pour les chantiers de traitement. L'arrêté de 2007 prévoyait des primes uniquement pour des études avec un maximum de 2.200 euros ;
- Un arrêté a été pris en 2015, excluant certains actes à caractère familial des faits génératrices de RES pour éviter les tracas lors de divorces ou encore de successions ;
- Un arrêté a également été adopté en vue de créer des normes de pollutions de sol propres aux ZEMU. Ceci a permis de donner une meilleure sécurité juridique à ces nouvelles affectations au PRAS ;
- L'arrêté fixant les conditions d'agrément et d'enregistrement des experts et des entrepreneurs en assainissement du sol a été modifié notamment pour créer une commission de contrôle des prestations fournies par ces deux secteurs. Toute personne confrontée à un problème avec son expert ou son entrepreneur pourra introduire une plainte auprès de la commission qui émettra un avis dont il sera tenu compte pour suspendre voire même retirer un agrément d'un expert ou un enre-

worden om een erkenning van een deskundige of een registratie van een ondernemer te schorsen en zelfs in te trekken ;

- Een nieuw besluit betreffende het bodemattest werd onlangs (in februari 2017) goedgekeurd om onder andere de duur van de geldigheid van de bodemattesten te verlengen en een versnelde procedure voor het afleveren van de bodemattesten in te voeren.

Andere herzieningen van besluiten zijn aan de gang :

- Het premiestelsel voor het beheer van verontreinigde bodems zal aangepast worden om 100 % van de onderzoeks kosten voor weesverontreinigingen binnen de budgettaire beperkingen te bekostigen. De steun voor de behandelingswerkzaamheden zal eveneens binnen de vast te leggen budgettaire beperkingen verhoogd worden ;
- In functie van de aanname van de tekst van vandaag zullen de besluiten die de standaardinhoud van de onderzoeken omschrijven nog dit jaar herzien moeten worden ;
- Het besluit dat de normen vastlegt, zal ook opnieuw bekeken worden om rekening te houden met de natuurlijke aanwezigheid van sommige chemische stoffen of om bepaalde normen op te heffen waarvan geoordeld wordt dat ze geen belang hebben.

Om af te sluiten, het voorstel tot wijziging van de bodemordonnantie die ik u heb voorgelegd is de vrucht :

- van 13 jaar ervaring met het beheer van verontreinigde bodems in Brussel ;
- en van een ruime en constructieve raadpleging / overleg met de verschillende bij het onderwerp betrokken sectoren.

Deze tekst strookt met het meerderheidsakkoord dat bepaalde om de huidige wetgeving te herzien om haar pragmatischer te maken en tegelijkertijd ambitieuze doelstellingen te behouden voor de bescherming van het leefmilieu en de volksgezondheid in het licht van de sociaaleconomische ontwikkeling van het Gewest.

Deze nieuwe ordonnantie moet het mogelijk maken de verplichtingen te versoepelen, de administratieve lasten te verlichten en de procedures voor het onderzoek en die voor de behandeling van de bodems te optimaliseren.

Op basis van de actuele gegevens van de bodeminventarissen zou er nog 400ha te behandelen gewestelijk grondgebied overblijven. Deze 400 ha overblijvend grondgebied stemmen overeen met de huidig gekende/vermoede verontreinigingen. Het gaat om het milieupassief van het Gewest. We zijn dan ook halfweg. Aan het ritme waarmee we nu vooruitgang boeken zal, in 2030, het volledige milieupassief behandeld zijn om de menselijke en milieurisico's te

gistrement d'un entrepreneur ;

- Un nouvel arrêté relatif à l'attestation du sol a été approuvé tout récemment (en février 2017) pour prolonger entre autres, la durée de validité des attestations de sol et mettre en place une procédure accélérée de délivrance des attestations du sol.

D'autres révisions d'arrêtés sont en chantier :

- Le régime des primes pour la gestion des sols pollués sera adapté afin de couvrir 100 % des frais d'études pour les pollutions orphelines dans les limites budgétaires. Les aides aux travaux de traitement seront aussi augmentées dans les limites budgétaires à fixer ;
- En fonction de d'adoption du texte d'aujourd'hui, les arrêtés définissant le contenu type des études devront être revus encore cette année ;
- L'arrêté fixant les normes sera également revu notamment pour tenir compte de la présence naturelle de certaines substances chimiques ou pour supprimer certaines normes jugées sans importance.

Pour conclure, la proposition de modification de l'ordonnance sols que je vous ai présentée est le fruit :

- de 13 années d'expérience en gestion des sols pollués à Bruxelles ;
- et d'une vaste et constructive consultation / concertation avec les différents secteurs concernés par le sujet.

Ce texte est conforme à l'accord de majorité qui prévoyait de revoir la législation actuelle pour la rendre plus pragmatique tout en conservant des objectifs ambitieux de protection de l'environnement et de santé publique avec le développement socio-économique de la Région.

Cette nouvelle ordonnance doit permettre d'alléger les obligations, de réduire les charges administratives, d'optimiser les procédures d'étude et d'optimiser les procédures de traitement des sols pollués.

Sur la base des données actuelles de l'inventaire des sols, il resterait encore 400 ha du territoire régional à traiter. Ces 400 ha restants correspondent aux pollutions connues/suspectées actuellement. Il s'agit du passif environnemental de la Région. Nous sommes ainsi à mi-parcours. Au rythme où nous avançons, en 2030, l'ensemble de ce passif environnemental aura été traité pour maîtriser les risques humains et environnementaux. Ce sera alors une

beheersen. Het zal dan een bladzijde uit onze geschiedenis zijn die we zullen kunnen omdraaien ! De preventie zal de mogelijkheid bieden om te vermijden dat er nieuwe verontreiniging op reeds behandelde terreinen opduikt. En indien dat niet het geval was, zullen deze verontreinigingen door de vervuiler, op eigen kosten, gesaneerd moeten worden ! ».

## II. Samengevoegde algemene besprekking

De heer Vincent De Wolf wil eerst herinneren aan zijn prioriteiten inzake het beheer van de verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Allereerst moet men komaf maken met de financiële kosten voor bodemstudies of sanering voor rekening van de houders van zakelijke recht op percelen met weesverontreiniging. Dat creëert financiële en persoonlijke drama's.

Hij zegt dat de MR allang vraagt om de oprichting van een gewestelijk saneringsfonds.

Er zij ook op gewezen dat de eigenaar tijdens de periode voor de studie en de analyse van de risico's, een procedure die lang aansleept, niet meer ten volle het zakelijke recht op zijn goed kan genieten. De volksvertegenwoordiger pleit er bijgevolg voor dat hem een korting op de onroerende voorheffing voor die hele periode wordt toegekend.

De spreker is daarenboven van mening dat de bewijslast moet worden omgekeerd. De beslissingen om een perceel op te nemen in de inventaris van de toestand van de bodems moeten formeel met redenen worden omkleed en moeten berusten op objectieve en gegrondde gegevens. Het is niet normaal dat een eigenaar moet bewijzen dat zijn terrein niet verontreinigd is, vooral omdat de aangewezen bedrijven vaak dezelfde zijn, wat de indruk wekt dat een en ander niet correct verloopt.

Algemeen moet worden gezorgd voor betere communicatie tussen Leefmilieu Brussel en degenen die verplicht zijn tot sanering en men moet erop toezien dat de beslissingen van Leefmilieu Brussel worden gezien als neutraal, objectief, verantwoord en in het algemene belang.

Bovendien moeten de erfgenamen (natuurlijke personen) van familiebedrijven (rechtspersonen) worden vrijgesteld van de verplichting om te saneren en alleen ertoe worden verplicht om het risico te beheren.

De huidige regeling stelt dat, wanneer blijkt dat de bodem vervuild is, de plek moet worden gesaneerd door de exploitant of de houder van zakelijke rechten die de huidige verontreiniging heeft veroorzaakt. De spreker wil de aandacht vestigen op het bijzondere geval van de ondernemingen, en meer bepaald de kleine familiebedrijven, die eigen rechtspersoonlijkheid hebben en die soms meer dan 150 jaar na de oprichting van het bedrijf nog altijd bestaan,

page de notre histoire qui pourra être tournée ! La prévention devra permettre d'éviter qu'apparaisse de nouvelles pollutions sur des terrains déjà traités. Et si ce n'était pas le cas, ces pollutions devront être assainies par le pollueur, à ses propres frais ! ».

## II. Discussion générale conjointe

M. Vincent De Wolf souhaite rappeler en premier lieu ses priorités en matière de gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale. Tout d'abord, il faut mettre fin aux charges financières d'étude de sol ou d'assainissement à des titulaires de droits réels de parcelles contenant des pollutions orphelines. Cette situation crée des drames financiers et personnels.

Par ailleurs, la constitution d'un fonds d'assainissement régional est demandée depuis longtemps par le MR.

Ensuite, comme durant la période d'étude et d'analyse des risques, procédure qui reste longue, le propriétaire ne peut plus pleinement jouir du droit réel qu'il exerce sur son bien, le député plaide également pour qu'une remise du précompte immobilier lui soit accordée durant toute cette période.

L'orateur estime en sus que la charge de la preuve doit être inversée. Les décisions d'inscrire une parcelle à l'inventaire de l'état des sols doivent être formellement motivées et doivent reposer sur des données objectives et fondées. Il est anormal qu'un propriétaire doive démontrer que son terrain n'est pas pollué, surtout que les firmes désignées sont souvent les mêmes, donnant l'impression que l'on fait tourner une machine à tort.

De manière générale, il faut veiller à une meilleure communication entre Bruxelles Environnement et les titulaires d'obligation d'assainir et veiller à ce que les décisions de Bruxelles Environnement soient perçues comme étant neutres, objectives, motivées et dans l'intérêt général.

En outre, il convient d'exonérer les héritiers (personnes physiques) d'entreprises familiales (personnes morales) de l'obligation d'assainir pour n'être soumis qu'à l'obligation de gestion du risque.

Dans le régime actuel, lorsqu'une reconnaissance de l'état du sol indique la présence d'une pollution unique, l'assainissement du site doit être fait par l'exploitant ou le titulaire de droits réels ayant généré la pollution actuelle. L'orateur souhaite attirer l'attention sur le cas particulier des sociétés, et plus particulièrement des petites entreprises familiales, qui disposent d'une personnalité juridique propre et existant parfois plus de 150 ans après la création

zonder dat het zakelijk recht is overgedragen. De erfgenamen zouden kunnen worden geconfronteerd met een verontreiniging die oorspronkelijk « wettig » was, aangezien de technische normen, de wetenschappelijke kennis en het milieubeschermingsniveau een eeuw geleden niet dezelfde waren als thans het geval is.

Daarom moet voorkomen worden dat de natuurlijke personen die de activiteit uitoefenen, beschouwd worden als enige verantwoordelijken voor de gehele historische verontreiniging van het door het bedrijf geëxploiteerde terrein.

Volgens het parlementslid moeten ook de interventienormen herzien worden, dat zijn de concentraties polluenten in de bodem waarboven de risico's voor de gezondheid van de mens en/of het milieu als niet verwaarloosbaar beschouwd worden.

Bovendien moet bij de verplichting tot sanering rekening gehouden worden met het reële risico van de verontreiniging voor het milieu. Hij geeft het voorbeeld van een gebouw in Etterbeek dat boven een bouwplaat gebouwd is en waaronder een enkelwandige mazouttank geplaatst werd volgens de vergunningen en de milieunormen van toen. In de loop der tijden begint de tank te lekken, maar men kan daar niet meer aan. Het bodemonderzoek met boringen door de plaat loopt niet van een leien dakje. Er wordt verontreiniging vastgesteld, maar zonder gevaar voor de grondwaterlaag. Toch legt Leefmilieu Brussel een sanering op. Er moet een tunnel worden gemaakt tot onder de plaat, stoom ingespoten die koolwaterstoffen opneemt, hoewel onderzoeken bewijzen dat de luchtvervuiling door de machine groter is dan de vervuiling van de bodem. Dat kost 300.000 euro en sommige eigenaars zitten in de problemen omdat zij hun goed niet meer kunnen verkopen.

Dat voorbeeld toont aan dat in de gevallen waarin de bron van verontreiniging verwijderd is, de tank niet meer in gebruik is en de verontreiniging niet meer in de grondwaterlaag doordringt, men ervan moet uitgaan dat er voldoende maatregelen genomen zijn.

De spreker wenst vervolgens de elementen van het ontwerp van ordonnantie op te sommen die tegemoet komen aan zijn wensen.

Het ontwerp behoudt het principe van de aanleidinggevende feiten, wat een verkennend bodemonderzoek impliqueert voor de goederen op de inventaris van de bodems. De eigenaar van een goed ingeschreven op de inventaris, moet altijd een verkennend bodemonderzoek uitvoeren, vóór de verkoop.

de la société sans qu'il n'y ait eu cession de droit réel. Les héritiers pourraient se retrouver confrontés à l'obligation de supporter une pollution qui au départ était « légitime », les normes techniques, la connaissance scientifique et le niveau de protection de l'environnement n'étant pas les mêmes il y a un siècle par rapport à aujourd'hui.

Pour cela, il faut éviter que les personnes physiques assurant l'activité soient considérées comme unique responsable de l'ensemble de la pollution historique du terrain exploité par la société.

Selon le député, il faut également revoir les « normes d'intervention », à savoir les concentrations en polluants du sol au-delà desquelles les risques pour la santé humaine et/ou pour l'environnement sont considérés comme non négligeables.

En outre, l'obligation d'assainir ne doit pas être abusive compte tenu du risque que fait réellement peser la pollution sur l'environnement. Pour illustrer son propos, il se réfère à un immeuble à Etterbeek construit sur un radier et sous lequel la citerne de mazout simple enveloppe avait été placée, selon le permis et les normes environnementales de l'époque. Une fuite apparaît au fil du temps dans la citerne à laquelle il n'y a plus d'accès. L'étude des sols par des forages à travers la dalle s'est déjà avérée très compliquée. Une pollution est constatée, sans danger pour autant pour la nappe phréatique. Pourtant, Bruxelles Environnement impose un assainissement. Il faut alors creuser un tunnel pour parvenir sous le radier, injecter de la vapeur qui se charge en produits hydrocarburés, et cela alors que des études démontrent que la pollution de l'air générée par la machine est supérieure à la pollution qui se trouve dans le sol. Cela coûte 300.000 euros et certains propriétaires sont en difficulté car ils ne peuvent plus vendre leur bien immobilier.

Cet exemple vise à démontrer que dans les situations où la source de pollution est supprimée, que la citerne n'est plus utilisée et que la pollution n'ira pas dans la nappe phréatique, il faudrait estimer que des mesures suffisantes ont été prises.

L'orateur souhaite ensuite énumérer les éléments du projet d'ordonnance qui rencontrent ses demandes.

Il note ainsi que le projet maintient le principe de faits générateurs qui implique une reconnaissance de l'état du sol pour les biens inscrits à l'inventaire de l'état des sols. Le propriétaire d'un bien inscrit à l'inventaire est toujours tenu de réaliser une reconnaissance de l'état du sol avant la vente.

Om de financiële last niet af te wentelen op wie niet verantwoordelijk is voor de verontreiniging, bepaalt het ontwerp dat de bodemonderzoeken zonder verontreiniging, de bodemonderzoeken met weesverontreinigingen en de studies gedekt worden door maximale premies.

De oprichting, naargelang de financiële middelen waarover het Gewest zal beschikken, van een gewestelijk fonds voor de behandeling van weesverontreinigingen, is ook gepland, met de bedoeling om 100 % ten laste te nemen van de kostprijs van enerzijds de bodemonderzoeken indien het onderzoek wijst op weesverontreiniging of op een gebrek aan verontreiniging, en anderzijds de saneringswerken van de weesverontreinigingen.

Het parlementslid, dat deze kwestie al vaak aangekaart heeft, is ingenomen met de oprichting van dat saneringsfonds.

De bedoeling is goed, maar hoe zal een en ander blijken uit de begrotingsmiddelen van het Gewest ? In welke mate moet wie niet verantwoordelijk is voor de verontreiniging nog betalen voor de studies, het risicobeheer en zelfs de sanering ? Hoe evalueert de minister de financiële noden voor de betaling van de premieaanvragen ? Wie komt in aanmerking voor de premies ? Onder welke voorwaarden ? Quid beschikbare middelen voor het gewestelijk saneringsfonds ? Welke toegangsvoorwaarden voor het fonds ? Het stookoliefonds Premaz, dat alle verontreinigingen door stookolietanks ten laste neemt, is nog niet operationeel. Hoever staat het ?

Met betrekking tot de lengte van de procedure, verwijst de spreker naar een interpellatie die hij in de commissie van 27 september 2016 gericht heeft tot de minister. Die heeft toen gezegd dat de verschillende procedures volgens type en omvang van de verontreiniging de burger tot elf maanden zouden kunnen doen winnen over een totale procedure van ongeveer vijftien maanden. Kan de minister dat bevestigen ?

De minister bevestigt dat.

De heer Vincent De Wolf vraagt in welke mate personen die niet verantwoordelijk zijn voor de verontreiniging kortere, redelijke, evenredige en evenwichtige termijnen opgelegd zullen krijgen om niet te raken aan hun recht om vrij over hun goed te beschikken.

Het ontwerp van ordonnantie strekt er ook toe de bewijslast om te keren, terwijl nu de eigenaars en de

Néanmoins, afin de ne pas faire supporter la charge financière à ceux qui ne sont nullement responsables de la pollution, le projet dispose que les reconnaissances sans pollution, les reconnaissances avec une pollution orpheline, ainsi que les études sont couvertes par des primes maximales.

La création, en fonction des moyens financiers dont disposera la Région, d'un fonds régional de traitement des pollutions orphelines est également prévue, visant à prendre en charge 100 % du coût d'une part des études du sol si la reconnaissance indique une pollution orpheline ou conclut à l'absence de pollution et d'autre part des travaux de dépollution des pollutions orphelines.

Le député, ayant intervenu à de nombreuses reprises sur ce sujet, salue la création de ce fonds d'assainissement.

Cependant, si l'intention est bonne, comment cela se traduira-t-il au regard des moyens budgétaires de la Région ? Dans quelle mesure les personnes nullement responsables de la pollution sont-elles encore tenues de supporter financièrement la charge des études, de la gestion du risque voire de l'assainissement ? Quelle est l'évaluation de la ministre des besoins financiers permettant de couvrir les demandes de primes ? Qui aura accès à ces primes ? Sous quelles conditions ? Qu'en est-il des budgets disponibles pour alimenter le fonds régional d'assainissement ? Quelles sont les conditions d'accès au fonds ? Le fonds gasoil Premaz devant prendre intégralement en charge les pollutions des citernes de mazout de chauffage n'est pas encore opérationnel. Quelles sont les avancées ?

Concernant la longueur des procédures, l'orateur évoque une interpellation qu'il avait adressée à la ministre en commission le 27 septembre 2016. La ministre affirmait notamment que la différenciation des procédures en fonction du type et de l'ampleur des pollutions pourrait faire gagner à l'administré jusqu'à onze mois sur une procédure globale d'environ quinze mois. La ministre confirme-t-elle ses dires ?

La ministre répond d'emblée par l'affirmative.

M. Vincent De Wolf demande ensuite dans quelle mesure les personnes nullement responsables de la pollution bénéficieront de délais de procédure raccourcis, raisonnables, proportionnés, équilibrés, de manière à ne pas atteindre leur droit de disposer librement de leur bien.

Le projet d'ordonnance vise également à inverser la charge de la preuve, alors qu'actuellement, ce sont les

exploitanten moeten bewijzen dat hun grond niet vervuild is. Wat wordt gedaan om die omkering van de bewijslast te verwezenlijken ?

En quid de kwetsbaarheidszones en de interventienormen ? Overweegt men die te veranderen en aan te passen aan het reële gevaar dat verontreiniging meebrengt ?

De heer Ahmed El Khannouss herinnert eraan dat de bestaande wetgeving in 2013 een eerste keer geëvalueerd is. De huidige regering kiest voor een aanpassing van de wetgeving.

De heel heldere uiteenzetting van de minister geeft een duidelijk beeld van de lopende wijzigingen, plaatst de evolutie van het dossier in perspectief en beschrijft het randgebeuren rond het beleid inzake beheer en sanering van verontreinigde bodems in Brussel.

Hij is vol lof over de methode met inspraak. Er is ruim en constructief overleg geweest met de hele sector, met als gevolg dat de wijzigingen zo nauw mogelijk aansluiten bij de situatie in het veld.

Het parlementslid is tevreden met de vooruitgang inzake versnelling van de procedures. De hele procedure neemt voortaan gemiddeld acht maanden in beslag in plaats van twee jaar nu. Een minimumbehandeling kan zelfs tot drie maanden gaan, wat een mooie stap vooruit is.

Die wijzigingen maken de regelgeving pragmatischer en rechtvaardiger. De eigenaars die te maken krijgen met weesverontreiniging zullen nu kunnen stoppen aan de grenzen van het terrein waarop het verkennend bodemonderzoek is gevoerd en zullen geen contact meer moeten opnemen met de buren om werken uit te voeren die hun zaak niet zijn.

Ondanks de positieve aspecten heeft de spreker enkele opmerkingen. Hoe wordt de steun georganiseerd voor weesverontreiniging ? Is er al een raming van het bedrag voor de premies voor 2017 ? Er is gesproken over een bedrag van 288 miljoen euro voor de beheersing van de menselijke en milieurisico's voor de nog te behandelen 400 ha. Is er een plan om het Gewest te laten voldoen aan die vereiste en de kaap van 2030 te laten ronden ?

De heer Eric Bott zegt dat de discussies over de bodemverontreiniging vaak weer op de voorgrond treden. De menselijke activiteit heeft grote gevolgen voor onze planeet.

propriétaires et exploitants qui doivent prouver que leur parcelle n'est pas polluée. Qu'est-il apporté pour mettre fin à cette inversion de la charge de la preuve ?

Par ailleurs, quelle est l'appréciation de l'opportunité des classes de sensibilité relatives aux normes d'intervention ? Est-il question de les changer afin de les adapter au risque réel que fait peser la pollution ?

M. Ahmed El Khannouss rappelle qu'une première évaluation de la législation en vigueur avait été effectuée en 2013. Le Gouvernement actuel a fait le choix d'adapter la législation.

L'exposé très limpide de la ministre nous permet d'avoir une idée claire des modifications en cours, de mettre en perspective l'évolution de ce dossier et de cerner les enjeux périphériques autour de la politique de gestion et d'assainissement des sols pollués à Bruxelles.

Il salue la méthode utilisée qui fut participative. Une concertation vaste et constructive avec l'ensemble des secteurs concernés a été menée, ce qui permet que les modifications soient le plus en phase possible avec les réalités et recommandations du terrain.

Le député se dit satisfait des avancées faites en matière d'accélération des procédures. Il constate que la durée moyenne de l'ensemble de la procédure sera désormais de huit mois plutôt que de deux ans actuellement. Un traitement minime pourrait même ramener la durée à trois mois, ce qui est une belle avancée.

Les modifications ci-apportées rendent la réglementation plus pragmatique et plus juste. Les propriétaires qui font face à un cas de pollutions orphelines pourront désormais s'arrêter aux limites du terrain qui fait l'objet de la reconnaissance de l'état du sol et ne devront plus prendre contact avec leurs voisins pour faire un travail qui ne leur revient pas.

Malgré ces aspects positifs, l'orateur a certaines interrogations. En effet, quelle sera l'organisation de l'aide pour les pollutions orphelines ? Avons-nous déjà une estimation quant au montant des primes qui pourrait être octroyé pour 2017 ? Un investissement d'un montant de 288 millions d'euros a été évoqué afin de pouvoir maîtriser les risques humains et environnementaux quant aux 400 ha devant encore être traités. Une stratégie est-elle prévue pour s'assurer que la Région puisse satisfaire à cette exigence et ainsi maintenir le cap de 2030 ?

M. Éric Bott indique que les discussions autour de la pollution des sols reviennent souvent sur le devant de la scène. L'activité humaine a des impacts très importants sur

De jongste jaren zijn er veel milieurampen geweest, wat de kwetsbaarheid van het milieu aantoon.

Sommige gevallen van vervuiling zijn spectaculair, zoals de zwarte vloed na de schipbreuk van de Erika, maar andere gevallen spreken minder tot de verbeelding.

Dat is onder meer ook zo bij geleidelijke en diffuse bodemverontreiniging, die echter even gevaarlijk is en in sommige gevallen zelfs nog veel gevaarlijker.

Milieubescherming is vaak geen prioriteit van de bedrijven of particulieren. De argumenten die vaak worden aangevoerd, zijn de hoge kosten, de administratieve logheid van de regels inzake milieubescherming, de complexiteit van de regels, de toepassing ervan enz.

Het besproken ontwerp van ordonnantie verbetert twee punten, die onderstreept moeten worden, namelijk de omkering van de bewijslast en de betaling, door het Brussels Gewest, van de studiekosten in geval van weesverontreiniging en/of afwezigheid van verontreiniging.

Wat de saneringswerken betreft, wordt een mechanisme voor bijstand aan de eigenaars ingevoerd wanneer het over een weesverontreiniging gaat. Waarom zou de huidige eigenaar immers moeten opdraaien voor de saneringskosten van zijn grond als de verontreiniging bijvoorbeeld te wijten is aan de aanwezigheid van een stoffenverver in het begin van de XX<sup>e</sup> eeuw ?

Die wijzigingen zijn belangrijk, want de cijfers spreken boekdelen. Van alle onderzochte percelen was in feite slechts 15 % daadwerkelijk verontreinigd (goed voor 48 % van de oppervlakte). In 80 % van de verontreinigingen, gaat het over weesverontreiniging. Er werd 332 miljoen euro uitgegeven door particulieren, bedrijven en vastgoedontwikkelaars om saneringswerken te laten uitvoeren, terwijl slechts 7 miljoen euro aan premies werd uitgekeerd.

De volksvertegenwoordiger wijst erop dat hij de besluiten die ter uitvoering van deze wetgeving worden uitgevaardigd, en de correcte toepassing ervan, aandachtig zal volgen.

Hij vraagt ook welke waarborgen worden verstrekt in verband met de omvang van het fonds en de begrotingsmiddelen die voor de bijstand zullen worden uitgetrokken. Zonder correcte financiering bestaat immers het gevaar dat de wetgeving een slag in het water is.

notre planète. De nombreuses catastrophes écologiques se sont produites ces dernières années, illustrant la fragilité et la vulnérabilité de l'environnement.

Si certaines pollutions se caractérisent par leur côté spectaculaire, à l'instar de la marée noire intervenue suite au naufrage de l'Erika, d'autres pollutions ne sont pas aussi mémorables.

Il en va ainsi notamment de la pollution des sols qui se fait de manière graduelle et diffuse mais qui représente tout autant de dangers, voire dans certains cas, s'avère encore bien plus dangereuse.

La protection de l'environnement ne constitue pas souvent la priorité ni des entreprises ni des particuliers. Les arguments souvent invoqués sont les coûts importants, la lourdeur administrative des règles de police environnementale, la complexité des règles, de leur mise en œuvre, etc.

Le projet d'ordonnance présenté aujourd'hui améliore deux points qu'il convient de souligner, à savoir l'inversion de la charge de la preuve et la prise en charge financière par la Région bruxelloise des frais d'étude en cas de pollution orpheline et/ou d'absence de pollution.

Concernant les travaux de dépollution, il a été prévu de mettre en place un mécanisme d'aide aux propriétaires lorsque la pollution est orpheline. En effet, pourquoi le propriétaire actuel devrait-il payer les frais de d'assainissement de son terrain si la pollution est due, par exemple, à la présence d'un teinturier sur celui-ci au début du XX<sup>ème</sup> siècle ?

Ces modifications sont importantes car les chiffres sont édifiants. Sur l'ensemble des parcelles qui ont été étudiées, 39 % d'entre elles étaient réellement polluées (représentant 48 % de la superficie étudiée). 80 % des pollutions sont orphelines et 332 millions d'euros ont été dépensés par des particuliers, entreprises, promoteurs, en vue de faire des travaux d'assainissement alors que seulement 15,5 millions d'euros de primes ont été versées.

Le député indique qu'il sera attentif à la prise des arrêtés en exécution de cette législation et du bon suivi de celle-ci.

Il aimerait également savoir quelles sont les garanties mises en œuvre quant à l'étendue du fond et les moyens budgétaires qui seront mis à disposition de ces aides ? En effet, sans un financement correct, le risque est que la législation soit vaine.

Het verheugt mevrouw Véronique Jamoule dat de procedures worden verbeterd na een evaluatie en ruim overleg met de betrokken actoren.

Ze vraagt eveneens hoe het fonds zal worden gestijfd. Hoe kan men ervoor zorgen dat ook particulieren een beroep op het fonds kunnen doen, terwijl de kans bestaat dat het opgesoupeerd wordt door de bedrijven ? Ze vraagt tevens om meer informatie over de begeleiding van de particulieren, aangezien de te volgen procedures moeilijk te begrijpen zijn en men soms de indruk heeft dat het er onrechtvaardig aan toe gaat, wanneer men te maken heeft met weesverontreinigingen, aangezien de particulieren niet begrijpen waarom de verkoop van hun onroerend goed zoveel vertraging opleert.

De heer Jef Van Damme vindt dat het ontwerp van ordonnantie grote gevolgen voor het leefmilieu en sommige eigenaars zal hebben. Het werk van de laatste tien jaar had een grote impact op Brussel, maar er ligt nog een werk van lange adem voor de boeg.

Deze wetgeving is belangrijk voor de eigenaars die gestresseerd zijn door de verontreiniging van hun perceel. In die zin is de omkering van de bewijslast een stap in de goede richting.

De ordonnantie zal geëvalueerd en bijna « automatisch » aangepast worden. Dat is uiterst positief en zou zelfs op andere wetgevingen kunnen worden toegepast.

De volksvertegenwoordiger vraagt welke stakeholders geraadpleegd werden.

De Raad van State heeft opgemerkt dat men voor sommige procedures gebruikmaakt van de stilzwijgende beslissing, indien er geen reactie komt. De Raad van State wijst erop dat zulks nadelig kan zijn voor de rechtszekerheid, dat er problemen met de bewijsvoering kunnen rijzen en dat de belangen van derden kunnen worden geschaad. Hoe reageert de minister daarop ?

Tot slot wijst de Raad van State in zijn slotopmerking erop dat « de wijze waarop het ontwerp nu is geconcieerd niet de leesbaarheid en de toegankelijkheid ervan bevordert, temeer daar ermee wordt beoogd een normatieve regeling te wijzigen die op zich al van een zekere technische complexiteit getuigt ». Hoe reageert de minister daarop ?

Het commissielid preciseert dat hij volledig achter het ontwerp van ordonnantie staat.

Mme Véronique Jamoule se réjouit que le fonctionnement des procédures soit amélioré, et cela à la suite d'une évaluation et d'une concertation large avec les acteurs concernés.

Elle demande également quels seront les moyens du fonds. Comment s'assurer que les particuliers puissent bénéficier également de ce fonds, alors que l'on peut craindre qu'il soit épousé par les entreprises ? Elle souhaite également plus d'informations sur l'accompagnement des particuliers, étant donné la difficulté de comprendre les procédures à suivre, avec parfois une impression d'injustice lorsqu'il y a une confrontation à des pollutions orphelines, les particuliers ne comprenant pas pourquoi la vente de leur bien immobilier est autant retardée.

M. Jef Van Damme estime que ce projet d'ordonnance a un impact important sur l'environnement et sur certains propriétaires. Le travail effectué ces dix dernières a eu un impact important pour Bruxelles. Il y néanmoins encore un travail de longue haleine.

Cette législation est importante pour les propriétaires qui sont confrontés au stress généré par la pollution de leur parcelle. En ce sens, l'inversion de la charge de la preuve constitue une bonne étape.

L'ordonnance fonctionnera avec une évaluation et une adaptation presque « automatique ». Ce procédé est extrêmement positif et pourrait même être étendu à d'autres législations.

Le député demande quelles sont les parties prenantes qui ont été consultées.

Le Conseil d'État fait remarquer que nous passons pour certaines procédures au procédé de la décision tacite, en cas d'absence de réaction. Le Conseil d'État relève que cela peut être préjudiciable à la sécurité juridique, qu'il peut y avoir des problèmes de preuve et que cela pourrait porter atteinte à l'intérêt de tiers. Quel est la réponse de la ministre à ces remarques du Conseil d'État ?

Enfin, dans son observation finale, le Conseil d'État indiquait que « la façon dont le projet est actuellement conçu ne contribue pas à sa lisibilité ni à son accessibilité, d'autant qu'il vise à modifier un dispositif normatif qui, en soi, se caractérise déjà par une certaine complexité sur le plan technique ». Comment réagit la ministre à cette remarque ?

Ceci dit, le commissaire précise qu'il soutient intégralement ce projet d'ordonnance.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck stelt vast dat het ontwerp van ordonnantie berust op de evaluatie van de ordonnantie. Die evaluaties zijn belangrijk voor zeer technische wetgevingen, die bovendien betrekking hebben op nieuwe gebieden. In 2004 heeft men bij de goedkeuring van de eerste ordonnantie op de verontreinigde bodems snel beseft dat sommige aspecten, zoals het risicobeheer, over het hoofd waren gezien.

Er dienden procedures te worden ingevoerd die aangepast waren aan de Brusselse realiteit, namelijk een van oudsher sterk geïndustrialiseerd gewest met percelen die zeer zwaar verontreinigd werden in de jaren 1970 en 1980, wat directe gevolgen voor de volksgezondheid had.

De situatie moest dringend aangepakt worden en het evenwicht tussen economische, ecologische en gezondheidsbelangen moet worden hersteld. De kwestie van het risicobeheer kwam ter sprake na een grootschalig overleg met verschillende sectoren.

Vandaag strekt het ontwerp van ordonnantie ertoe de procedures, die zeer ingewikkeld zijn voor particulieren of kleine ondernemingen, te vereenvoudigen en te versnellen.

De echte vraag is echter welke begrotingsmiddelen zullen worden uitgetrokken om de particulieren en bedrijven bij te staan. De saneringskosten kunnen immers zeer hoog oplopen.

Wat de ordonnantie in haar geheel betreft, vindt de volksvertegenwoordiger dat men kan vertrouwen op het overleg, het bestuur en de minister.

Mevrouw Viviane Teitelbaum wenst terug te komen op de handelingen met familiaal karakter en op het bijzondere geval van de kleine familiebedrijven, die over een eigen rechtspersoonlijkheid beschikken waarmee ze voor de continuïteit van de exploitatie kunnen zorgen zonder overdracht van zakelijke rechten en onafhankelijk van de nalatenschap van de natuurlijke personen die aan het hoofd van het bedrijf staan.

De regeling voorziet immers in een afwijking op de saneringsplicht indien kan worden aangetoond dat de verontreiniging geheel of grotendeels vóór 1 januari 1993 werd veroorzaakt. Sinds die datum zijn de exploitanten er immers toe verplicht de bodems waarop een ingedeelde inrichting was gevestigd, in de oorspronkelijke staat te herstellen. Billijkheidshalve werd die afwijking ook toegekend aan de houders van zakelijke rechten die verantwoordelijk zijn voor een verontreiniging die van vóór 1993 dateert.

Dat maakt het mogelijk om rekening te houden met de milieuvvereisten die van kracht waren vóór 1993 en niet zo streng waren. De exploitanten die de destijds opgelegde

Mme Évelyne Huytebroeck constate que le projet d'ordonnance repose sur l'évaluation de l'ordonnance. Ces évaluations sont importantes pour des législations très techniques qui, en outre, concernent de nouveaux domaines. En 2004, lors de l'adoption de la première ordonnance sur les sols pollués, on s'était vite rendu compte que certains aspects n'étaient pas pris en compte, comme celui de la gestion du risque.

Il a fallu mettre en place des procédures adaptées à la réalité bruxelloise, celle d'une région autrefois très industrialisée et comprenant des parcelles qui furent très pollués dans les années 1970 et 1980, avec des conséquences directes sur la santé de la population.

Il y avait urgence et il fallait équilibrer intérêts économiques, environnementaux et sanitaires. La question de la gestion du risque est apparue à la suite d'une concertation très importante avec des secteurs diversifiés.

Aujourd'hui, le projet d'ordonnance vise à simplifier et accélérer les procédures qui pour des particuliers ou des petites entreprises sont extrêmement compliquées.

Néanmoins, la vraie question est de savoir quels seront les moyens budgétaires pour aider les particuliers et les entreprises. Les frais d'assainissement peuvent en effet être très importants.

Concernant l'ordonnance dans son ensemble, la députée estime pouvoir faire confiance à la concertation, à l'administration et la ministre.

Mme Viviane Teitelbaum souhaite revenir sur les actes à caractère familial et sur le cas particulier des petites entreprises familiales, qui disposent d'une personnalité juridique propre leur permettant d'assurer la continuité de l'exploitation sans cession de droit réel et indépendamment de la succession des personnes physiques à leur tête.

En effet, le dispositif prévoit une dérogation à l'obligation d'assainissement si l'on peut établir que la pollution a été entièrement ou principalement générée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1993. En effet, depuis cette date, les exploitants sont tenus d'une obligation de remise en état des terrains ayant abrité une installation classée. Dans un esprit d'équité, cette dérogation a été étendue aux titulaires de droits réels responsables d'une pollution antérieure à 1993.

Cela permet de tenir compte des exigences environnementales en vigueur avant 1993 qui n'étaient pas aussi strictes. Les exploitants qui ont respecté les permis d'environnement

milieuvergunningen gerespecteerd hebben, hoeven niet als verantwoordelijk voor de verontreiniging te worden beschouwd.

Hoe zullen de gevallen van de erfgenamen van KMO's waarvoor de rechtscontinuïteit wordt gewaarborgd (rechts-personen), maar de zaakvoerder verandert, in die optiek worden behandeld ? Wat gebeurt er bijvoorbeeld met een door de grootvader geleid familiaal bedrijf dat zijn verontreinigende activiteit na 1993 is blijven uitoefenen en waarvan de activiteiten in 2004 worden overgenomen ? En dat zonder aanvraag om milieuvergunning (de onderneming ertoe verplichtend om rekening te houden met de milieuvontreiniging) ? Wordt de kleinzoon beschouwd als verantwoordelijk voor de verontreiniging ?

En kunnen de bodemonderzoeken altijd bepalen wanneer de verontreiniging is veroorzaakt ? Quid wanneer het niet mogelijk is om vast te stellen of de verontreiniging dateert van vóór 1 januari 1993 ?

In verband met de erkennung van de deskundigen in bodemverontreiniging en de registratie van de ondernemers in bodemsanering, is de volksvertegenwoordiger van mening dat de oprichting van een controleorgaan een stap vooruit is.

Er zijn immers gevallen waarbij belangenconflicten vermoed worden of bepaalde misbruiken vanwege deskundigen die aanvullende boringen opleggen of die ook participaties hebben in vastgoedmaatschappijen.

Hoe evalueert de minister die misbruiken ? Zijn er voldoende deskundigen om te voorkomen dat de prijzen stijgen en de studies te lang duren ? Wordt het evenwicht tussen vraag en aanbod verzekerd ?

Het kadastrale perceel geldt als referentiekader voor het bodembeheer. Ofschoon dat wegens juridische redenen te begrijpen valt, is de Economische en Sociale Raad van mening dat een benadering « per site » in geval van de grote industriële sites beter zou zijn.

Voorts zij erop gewezen dat Brussel gebouwd is op moerasse en vijvers waar het water op geringe diepte stroomt, en aldus verontreinigende stoffen laat circuleren. Die verspreiden zich gemakkelijk van perceel tot perceel, zonder dat het mogelijk is om na te gaan waar ze oorspronkelijk vandaan komen.

Welke maatregelen zijn er gepland inzake het beheer van de bodems die aangetast zijn door verspreiding van verontreinigende stoffen ? Hoe vervuiling op een perceel vaststellen en beheren als die geheel of gedeeltelijk te wijten is aan de verspreiding van verontreinigende stoffen ?

ronnement qui leur étaient imposés à l'époque ne doivent pas être considérés comme responsables de la pollution.

Comment dans cette optique seront traités les cas des héritiers de PME pour lesquels il y a une continuité juridique (personnes morales) mais un changement de personne à la direction ? Qu'en est-il par exemple d'une entreprise familiale gérée par le grand-père qui, après 1993, a continué d'exercer son activité polluante et dont les activités sont reprises en 2004 ? Et cela s'il n'y a pas eu de demande de permis d'environnement (contraignant l'entreprise à tenir compte de la pollution) ? Le petit-fils est-il considéré comme responsable de la pollution ?

En outre, les études de reconnaissance de sol peuvent-elles déterminer dans tous les cas la date à laquelle la pollution a été générée ? Quid en cas d'impossibilité d'établir si la pollution a été générée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1993 ?

Concernant les agréments des experts en pollution du sol et aux enregistrements des entrepreneurs en assainissement du sol, la députée estime que la constitution d'un organe de contrôle est une avancée positive.

En effet, il existe des cas de suspicion de conflits d'intérêts ou de certains abus dans le chef d'experts qui imposent des forages supplémentaires ou qui ont également des participations dans des sociétés immobilières.

Quelle est l'évaluation de la ministre relative à ces abus ? Y-a-t-il suffisamment d'experts pour éviter l'écueil d'une pression à la hausse des prix et des durées d'exécution des études trop longs ? L'équilibre entre l'offre et la demande est-il assuré ?

Le cadre de référence en matière de gestion des sols est celui de la parcelle cadastrale. Si cela peut se comprendre pour des raisons juridiques, Le Conseil économique et social estime qu'une approche « per site » dans le cas précis des grands sites industriels serait plus opportune.

Par ailleurs, Bruxelles a été construite sur un ensemble de marais et d'étangs dans lesquels l'eau circule à faible profondeur, faisant ainsi circuler les pollutions. Celles-ci se diffusent facilement d'une parcelle à l'autre sans qu'il ne soit possible d'identifier leur origine initiale.

Quelles sont les dispositions prévues en matière de gestion des sols pollués par dissémination ? Comment identifier et gérer le cas de pollution sur une parcelle qui trouve en tout ou en partie son origine dans une dispersion de pollution ?

De spreekster wijst eveneens op de problematische betrekkingen tussen het bestuur en de burger. Zij roept op tot perfecte communicatie tussen Leefmilieu Brussel en degenen die verplicht zijn om te saneren en erop toe te zien dat de beslissingen van Leefmilieu Brussel formeel met redenen worden omkleed.

Het technische karakter van de dossiers, de logge procedure en de verplichtingen die heel wat ongerustheid en frustraties opwekken vereisen dat er gezorgd wordt voor een sereen klimaat.

Het ontwerp bekraftigt het principe « zwijgen is instemmen », wat de volksvertegenwoordigster ten volle onderschrijft.

\*  
\* \* \*

In verband met het geval van de zeer kleine ondernemingen die al verschillende generaties in handen van eenzelfde familie zijn en waarvan de bodem verontreinigd is, wijst de minister erop dat een onderneming erven en haar exploitatie voortzetten niet kan worden beschouwd als een handeling met familiaal karakter in de zin van de vige rende wetgeving.

De nieuwe exploitant kan dus niet worden vrijgesteld van zijn verplichtingen. De vraag van de heer Vincent De Wolf liet veronderstellen dat eventuele verontreiniging als eenmalig zou worden beschouwd en bijgevolg moet worden beheerd via sanering (toepassing van het principe « de vervuiler betaalt » - volledige verwijdering). Precies om discriminatie van bedrijven die allang op de Brusselse bodem zijn gevestigd ten opzichte van jongere bedrijven uit de wereld te helpen, werd een wijziging aangebracht die preciseert dat, indien kan worden aangetoond dat de verontreiniging grotendeels vóór 1993 werd veroorzaakt, ze niet via sanering, maar via risicobeheer zal moeten worden beheerd.

In verband met de vragen om toelichting over de aanpassing van de interventienormen, zegt de minister dat een ontwerp tot wijziging van het besluit tot vaststelling van de normen wordt voorbereid om bepaalde ondervonden problemen recht te zetten en rekening te houden met de natuurlijke samenstelling van de Brusselse bodem en de technologische evolutie van de analyse of saneringstechnieken.

Die wijziging houdt geen enkel verband met het geval van het flatgebouw dat de heer Vincent De Wolf als voorbeeld heeft aangehaald. Dat gebouw heeft immers een zeer zware bodemverontreiniging veroorzaakt ten gevolge van de slechte staat van de stookolie tank, en het principe « de

L'oratrice souhaite également mentionner la problématique des relations entre l'administration et les administrés. Elle invite à une parfaite communication entre Bruxelles Environnement et les titulaires d'obligation d'assainir et à veiller à ce que les décisions de Bruxelles Environnement soient formellement motivées.

En effet, La technicité des dossiers, la lourdeur de la procédure et les obligations par ailleurs génératrices de nombreuses inquiétudes et de frustrations nécessite d'assurer un climat rassurant.

Enfin, le présent projet consacre le principe « silence vaut acceptation », ce que la députée soutient pleinement.

\*  
\* \* \*

Concernant le cas de très petites entreprises qui sont depuis plusieurs générations dans une même famille et dont le sol est pollué, la ministre indique qu'hériter d'une entreprise et poursuivre son exploitation ne peut être considéré comme un acte à caractère familial au sens de la législation en vigueur.

Le nouvel exploitant ne peut donc être exonéré de ses obligations. La question de M. Vincent De Wolf laisse supposer que s'il y a pollution, elle serait considérée comme unique et doit dès lors être gérée par assainissement (application du principe pollueur payeur - élimination totale). Toutefois, et précisément pour effacer une discrimination vis-à-vis d'entreprises liées de longue date au sol bruxellois, par rapport à des entreprises plus jeunes, une modification a été apportée précisant que, s'il peut être démontré que la pollution a été engendrée principalement avant 1993, elle ne devra pas être gérée par assainissement mais par gestion du risque.

À propos des demandes de précision concernant l'adaptation des normes d'intervention, un projet de modification de l'arrêté fixant les normes est en préparation pour corriger certaines difficultés rencontrées et tenir compte de la composition naturelle du sol bruxellois et de l'évolution technologique des techniques d'analyse ou d'assainissement.

Cette modification n'a aucun lien avec le cas de l'immeuble à appartements que M. Vincent De Wolf a cité en exemple. En effet, cet immeuble a causé une très forte pollution du sol suite au mauvais état de la citerne de mazout et c'est le principe pollueur-payeur qui doit s'appliquer.

vervuiler betaalt» moet worden toegepast. De grondwaterlaag is weliswaar niet aangetast, maar de bodemfuncties van het gebouw zijn volledig gewijzigd.

Wat de omkering van de bewijslast betreft, zal Leefmilieu Brussel, wanneer het zou beschikken over een oude exploitatievergunning die het zou willen gebruiken om een nieuwe site op te nemen in de inventaris van de bodemtoestand, voortaan moeten aantonen dat die vergunning wel degelijk werd gebruikt op het perceel (de percelen) in kwestie en dat de exploitatieactiviteit een echt risico voor de bodem is. Daartoe zal de informatie met andere bronnen moeten worden vergeleken, zoals een bezoek ter plaatse, een naslagwerk over architectuur, plannen enz.

Wat de sites betreft die als vermoedelijk verontreinigd zouden worden beschouwd, gebeurt het dat de bodemverontreinigingsdeskundige besluit dat het niet nodig is om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, omdat er geen reden is om een verontreiniging te vermoeden. Leefmilieu Brussel geeft in dergelijke gevallen de deskundige gelijk en haalt de bodem in kwestie uit de inventaris van de bodemtoestand.

Wat de bodems betreft die desondanks zouden worden onderzocht en zelfs behandeld, bepaalt de wijziging van de ordonnantie dat de totale kostprijs van de studies moet worden betaald en dat de premies voor de werken worden verhoogd wanneer het gaat over weesverontreinigingen.

De minister bevestigt eveneens dat de procedures ingekort worden. De volledige procedure zal ongeveer acht maanden duren in plaats van twee jaar, zoals thans soms het geval is. De looptijd van de procedure wordt zelfs verkort tot zes maanden voor de behandelingen van beperkte duur (toevallige ontdekkingen van verontreinigingen bij opgravingswerken) en zelfs tot drie maanden voor de zeer kleine verontreinigingen (minder dan 20 m<sup>2</sup>).

Bovendien wijst de minister erop dat er wordt gewerkt aan een besluit tot wijziging van de regels voor de toekenning van de premies voor de studies en de werken. Het Gewest besteedt thans 1,5 miljoen euro aan die premies en het is de bedoeling om dat bedrag te verhogen.

De wijziging van de ordonnantie voorziet in een wettelijke basis voor de oprichting van een gewestelijk fonds. Tijdens deze zittingsperiode zal men geen gebruik maken van die mogelijkheid. Het fonds is een middel, maar niet het enige. Belangrijk is dat er voldoende begrotingsmiddelen worden uitgetrokken om het beleid te voeren.

Om de steun bij weesverontreinigingen te regelen, voorziet de wijziging van de ordonnantie in drie financieringsinstrumenten :

quer. La nappe phréatique n'est certes pas atteinte mais les fonctions du sol de cet immeuble sont totalement altérées.

Quant à l'inversion de la charge de la preuve, lorsque Bruxelles Environnement disposera d'un ancien permis d'exploiter qu'il voudrait utiliser pour inscrire un nouveau site à l'inventaire de l'état du sol, il devra désormais démontrer que ce permis a bien été exploité sur la ou les parcelles visées et que l'activité exploitée constitue réellement un risque pour le sol. Cela nécessitera de recouper l'information avec d'autres sources, telles que la visite sur place, un almanach architectural, des plans, etc.

Pour les sites qui seraient considérés comme présumés pollués, il arrive que l'expert en pollution du sol conclut à la non nécessité de réaliser une reconnaissance de l'état du sol car aucune présomption de pollution ne se justifie. Bruxelles Environnement donne raison à l'expert dans de tels cas et sort le terrain en question de l'inventaire de l'état du sol.

Pour les terrains qui seraient malgré tout étudiés voire même traités, la modification de l'ordonnance prévoit de payer le coût total des études et d'augmenter les primes pour les travaux lorsqu'il s'agit de pollutions orphelines.

La ministre confirme également le raccourcissement des procédures. La procédure totale prendra environ huit mois au lieu de deux ans comme c'est parfois le cas actuellement. La durée de la procédure est même ramenée à six mois pour les traitements de durée limitée (découvertes fortuites de pollutions lors des chantiers d'excavation de sol) voire même à trois mois pour les pollutions minimes (de moins de 20 m<sup>2</sup>).

En outre, elle indique qu'un arrêté modifiant les règles d'octroi des primes pour les études et les travaux est en préparation. Actuellement, la Région consacre 1,5 million d'euros à ces primes et la volonté est d'augmenter ce budget.

La modification de l'ordonnance prévoit une base légale pour la création d'un fonds régional. Cette possibilité ne sera pas activée au cours de cette législature. Le fonds est un moyen mais il n'est pas le seul, l'important étant de dégager des moyens budgétaires suffisants pour mettre en œuvre cette politique.

Afin d'organiser les aides pour les pollutions orphelines, la modification de l'ordonnance prévoit trois instruments pour les financer :

1. Verhoging van de premies, zowel voor de ondernemingen als de particulieren, om de volledige kosten van de studies en het grootste deel van de kosten van de werken te dekken ;

Er zij gepreciseerd dat, sinds het bestaan van de premies, geen enkele premie werd geweigerd aan een onderneming of aan een particulier.

2. Invoering van een mechanisme voor behandeling vanwege de overheid ;
3. Mogelijke oprichting van een gewestelijk fonds voor de behandeling van de weesverontreinigingen.

De minister voegt eraan toe dat, met de feiten die aanleiding geven tot verplichtingen, zoals de verkoop van gronden, het starten of stopzetten van risicoactiviteiten enz., het totale aantal opgestarte dossiers ertoe zou leiden dat de resterende 400 ha tegen 2030 wordt behandeld.

Om de particulieren bij die complexe procedures te begeleiden, werden, enerzijds, een dienst Bodemfacilitator en, anderzijds, een commissie voor de controle van de prestaties van de bodemverontreinigingsdeskundigen en de bodemsaneringsaannemers opgericht. De bodemfacilitator heeft als hoofdopdracht de bevolking (exploitanten, eigenaars, vastgoedontwikkelaars, gemeenten enz.) te helpen bij de eerste stappen. De commissie beoogt zelfcontrole door de sector, teneinde de dienstverlening te verbeteren en misbruiken te voorkomen. Bovendien wordt er een call-center geopend om vragen over de wetgeving op de verontreinigde bodems te beantwoorden. Tot slot wordt de internetsite regelmatig geüpdateet, zijn de brieven herschreven en zijn vulgariserende brochures en films gemaakt.

Vervolgens vermeldt de minister de actoren die werden geraadpleegd bij de tevredenheidsenquêtes van 2014-2015. In de economische sfeer, gaat het over BECI, Impulse, de BVS en het BIV. De geraadpleegde openbare operatoren zijn Citydev, de Haven van Brussel, Beliris en de MIVB. De actoren die belast zijn met de uitvoering van de wetgeving met Brulocalis, BVD (Nederlandstalige en Franstalige bodemverontreinigingsdeskundigen), de Franstalige federatie van de bodemsaneringsaannemers, ASENAS, en de Nederlandstalige federatie, OVB, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en Brussel Stedelijke Ontwikkeling, werden eveneens geraadpleegd.

Er werd voorgesteld om de stilzwijgende overeenkomsten (weigeringen of instemmingen) te behouden, aangezien dat procedé al bestond in de ordonnantie van 5 maart 2009 en zelfs bestond in de ordonnantie van 13 mei 2004. Dat wordt behouden door de aangebrachte wijzigingen, met :

- De vrijstellingen van een verkennend bodemonderzoek ;

1. Augmentation des primes, pour les entreprises comme pour les particuliers, afin de couvrir la totalité des coûts des études et la majeure partie des coûts des travaux ;

Il convient de préciser que depuis l'existence de ces primes, aucune n'a été refusée ni à une entreprise ni à un particulier.

2. Mise en place d'un mécanisme de traitement public ;
3. Création possible d'un fonds régional de traitement des pollutions orphelines.

La ministre ajoute qu'avec les faits générateurs d'obligations tels que la vente de terrains, le démarrage ou la cessation des activités à risque, etc., l'ensemble des dossiers initiés devrait arriver à ce que les 400 ha restants soient traités d'ici 2030.

En vue d'accompagner les particuliers dans ces procédures complexes, un service facilitateur sol d'une part, et une commission de contrôle des experts et entrepreneurs en pollution du sol d'autre part, ont été mis en place. Le facilitateur a pour mission première d'aider le public (exploitants, propriétaires, promoteurs, communes, etc.) dans les premières démarches. La commission a pour objectif que le secteur s'autocontrôle, dans un objectif d'amélioration du service et pour éviter tout abus. En outre, un centre d'appel est ouvert pour répondre aux questions posées au sujet de la législation sur les sols pollués. Enfin, le site Internet est régulièrement mis à jour, les courriers ont été réécrits et des brochures et films de vulgarisation ont été élaborés.

La ministre cite ensuite les acteurs qui ont été consultés lors des enquêtes de satisfaction de 2014-2015. Il s'agit dans le milieu économique de BECI, d'Impulse, de l'UPSI et de l'IPI. Les opérateurs publics consultés sont Citydev, le Port de Bruxelles, Beliris et la STIB. Il y a eu aussi consultation des acteurs chargés de la mise en œuvre de la législation avec Brulocalis, EPS (experts en pollution des sols francophones et néerlandophones), les fédérations des entrepreneurs en assainissement du sol francophone, ASENAS et néerlandophone, OVB, la Fédération des notaires (FRNB) et Bruxelles Développement Urbain.

Concernant les accords tacites (refus ou accords), il a été proposé de les maintenir considérant que ce procédé existait déjà dans l'ordonnance du 5 mars 2009 et existait même dans l'ordonnance du 13 mai 2004. Il est dès lors conservé par les modifications apportées, avec :

- Les dispenses de réaliser une reconnaissance de l'état du sol ;

- De wijzigingen in de sanering of het risicobeheer worden stilzwijgende instemmingen in plaats van stilzwijgende weigeren.

Het principe van stilzwijgende beslissing is inderdaad nieuw voor de behandelingen van beperkte duur, mits een aantal voorwaarden worden nageleefd, waarvan sommige nog door de regering kunnen worden vastgelegd. De door de regering vastgestelde voorwaarden hebben enkel betrekking op de bescherming van het leefmilieu en de buurt, wat tegemoetkomt aan de vrees dat derden en het algemeen belang worden benadeeld.

Bovendien verstrekt Leefmilieu Brussel advies over alle verslagen van bodemonderzoeken die het ontvangt, hoewel de wetgeving voorziet in de mogelijkheid tot stilzwijgende goedkeuring om te voorkomen dat een dossier geblokkeerd wordt ingeval het bestuur in gebreke blijft.

De minister legt uit dat in de aan de Raad van State bezorgde versie nog verscheidene fouten stonden, die te wijten waren aan de wijzigende vorm van de tekst, met niet symmetrische invoegingen en schrappingen in het Frans en in het Nederlands. Die vergissingen werden rechtgezet en zouden niet meer in de tekst staan.

Inzake het dateren van een vervuiling, kan de expert tijdens een verkennend bodemonderzoek een reeks elementen vergaren die hem doorgaans in staat stellen te beoordelen of een vervuiling voornamelijk dateert van voor 1993. Het kan gaan over historische elementen betreffende de risico-activiteiten, de horizontale verspreiding van de vervuiling, de afbrekingsstaat ervan, enz.

Momenteel telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 44 erkende experts inzake bodemvervuiling. Zij is niet op de hoogte van een onevenwicht tussen vraag en aanbod. De vermelde belangenconflicten zijn uitgesloten door het besluit waarin de erkenningsvooraarden worden bepaald en dat stelt dat de erkenning als expert inzake bodemvervuiling niet kan worden gebruikt, onder andere indien de houder van de erkenning persoonlijk of via een tussenpersoon eigenaar, mede-eigenaar of actieve vennoot is van de verplichtinghouder of het saneringsbedrijf.

Het beheer per site bestaat wel degelijk sedert 2005, zowel voor de exploitatie (men kijkt naar de technische en geografische eenheid (TGE), die verscheidene percelen of delen van percelen kan bevatten) als voor de vastgoedprojecten (ook verscheidene percelen in eenzelfde dossier).

Voor een vervuiling waarvan de bron zich niet op het terrein bevindt waar het verkennend bodemonderzoek plaatsheeft, zal de expert aangeven of het gaat over een weesverontreiniging. Voor weesverontreiniging beperkt de onderzoek perimeter zich voortaan tot het terrein waar

- Les modifications d'assainissement ou de gestion du risque deviennent des accords tacites plutôt que des refus tacites.

Le principe de décision tacite est effectivement nouvellement introduit pour les traitements de durée limitée, moyennant le respect d'une somme de conditions, dont certaines que le gouvernement peut encore arrêter. Ces conditions arrêtées par le gouvernement ne viseront que la protection de l'environnement et du voisinage, ce qui rencontre la crainte relative à l'atteinte aux tiers et à l'intérêt général.

De plus, bien que la possibilité d'une approbation tacite existe dans la législation pour éviter de bloquer un dossier en cas de défaillance de l'administration, Bruxelles Environnement donne un avis sur tous les rapports d'études de sol qui lui parviennent.

La ministre explique que dans la version fournie au Conseil d'État, il existait encore plusieurs fautes dues à la forme modificatrice du texte, avec insertions et suppressions non symétriques en français et en néerlandais. Ces erreurs ont été corrigées et il ne doit plus en subsister.

À propos de la datation d'une pollution, l'expert peut rassembler lors d'une reconnaissance de l'état du sol une série d'éléments qui permettent en général d'estimer si une pollution date principalement d'avant 1993. Il peut s'agir d'éléments historiques concernant les activités à risque, la répartition horizontale de la pollution, son état de dégradation, etc.

Aujourd'hui, il y a 44 experts en pollution du sol agréés en Région de Bruxelles-Capitale. Elle n'a pas connaissance d'un déséquilibre entre offre et demande. Les conflits d'intérêts évoqués sont exclus par l'arrêté fixant les conditions d'agrément qui indique que l'agrément au titre d'expert en pollution du sol ne peut pas être utilisé, notamment si le titulaire de l'agrément est personnellement ou par personne interposée propriétaire, copropriétaire ou associé actif du titulaire de l'obligation ou de l'entrepreneur en assainissement.

Quant à la gestion par site, elle existe bel et bien depuis 2005, que ce soit pour les exploitations (considérant l'UTG – unité technique et géographique, pouvant contenir plusieurs parcelles ou parties de parcelles) ou pour les projets immobiliers (aussi plusieurs parcelles dans un même dossier).

Pour une pollution dont la source ne se trouve pas sur le terrain objet de la reconnaissance de l'état du sol, l'expert indiquera qu'il s'agit d'une pollution orpheline. Pour les pollutions orphelines, le périmètre d'étude se limite désormais au terrain où a lieu la reconnaissance de l'état du

het bodemonderzoek plaatsvindt terwijl, vroeger, de ordonnantie de onschuldige eigenaar van een vervuiling die van elders kwam effectief verplichtte die vervuiling te begrenzen tot de bron gevonden werd.

De heer Ahmed El Ktibi verheugt zich over de vooruitgang in dit dossier sedert het begin van de zittingsperiode. Hij herinnert eraan dat dit een technische en complexe materie is, die echter belangrijk is voor de burgers die te maken krijgen met een geval van bodemvervuiling, zonder daartoe te hebben bijgedragen.

De kosten kunnen schommelen naargelang het soort vervuiling en de grootte van het terrein. Bijgevolg moet rekening gehouden worden met de aard van de verkoper en moet worden voorkomen dat het geld volledig opgesoupeerd wordt door de bedrijven.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck vraagt of, wat het EFRO betreft, de huidige programmatie kan worden aangesproken voor weesverontreinigingen. Bestaat er geen manier om de interventiecriteria van het EFRO-fonds te verruimen ?

De minister bevestigt dat de EFRO-programmatie 2014-2020 een luik inzake sanering bevat en niets sluit uit dat die middelen daartoe worden ingezet. Daarbij is monitoring van de 400 ha die overblijven wel nodig, alsook het opsporen van de mogelijke moeilijkheden.

Mevrouw Viviane Teitelbaum voelt goede wil en goede intenties in het kader van dit ontwerp van ordonnantie. Vele elementen zullen echter afhankelijk zijn van de besluiten. Verbeteringen in de tekst blijven nog mogelijk, en zij zal daarop terugkomen tijdens de besprekking van de artikelen.

Mevrouw Annemie Maes haalt het voorbeeld aan van de terreinen die eigendom zijn van Infrabel of van de NMBS. Moeten zij die zelf saneren ? Zo ja, zou het kunnen dat die actoren in geval van een aanvraag tot het creëren van een groene ruimte op deze terreinen, aangezet worden niets te doen, gelet op de kosten van sanering, en die terreinen laten zoals ze zijn, eerder dan ze een andere bestemming te geven, mogelijk zelfs tijdelijk ?

De minister antwoordt dat de sanering ambtshalve moet worden uitgevoerd door de eigenaar van het terrein. De sanering van die bodems is wettelijk verplicht. Zij kan zich slecht inbeelden dat Infrabel en de NMBS starten met projecten zonder de wetgeving te kennen.

sol, alors qu'avant, l'ordonnance obligeait effectivement le possesseur innocent d'une pollution provenant d'ailleurs à délimiter cette pollution jusqu'à trouver la source.

M. Ahmed El Ktibi se réjouit de l'avancée de ce dossier depuis le début de la législature. Il rappelle que c'est une matière technique et complexe, mais importante pour les citoyens qui se retrouvent confrontés à un cas de pollution du sol, sans y avoir contribué.

Les coûts peuvent varier en fonction du type de pollution et de la taille du terrain. Il faut donc tenir compte de la nature du vendeur et éviter que les fonds ne soient entièrement utilisés par les entreprises.

Mme Évelyne Huytebroeck, si vis-à-vis du FEDER, la programmation actuelle peut intervenir pour les pollutions orphelines. N'y a-t-il pas une piste pour élargir les critères d'intervention du Fonds FEDER ?

La ministre confirme que dans la programmation FEDER 2014-2020, il y a un volet dépollution et rien n'exclut la mobilisation de ces fonds dans ce cadre. Il faut dans cette optique bien moniturer les 400 ha qui restent et identifier quelles peuvent être les difficultés.

Mme Viviane Teitelbaum ressent une bonne volonté et de bonnes intentions dans le cadre de ce projet d'ordonnance. Néanmoins, de nombreux éléments dépendront des arrêtés. Il y a encore des améliorations possibles du texte sur lesquelles elle reviendra lors de la discussion des articles.

Mme Annemie Maes évoque l'exemple des terrains appartenant à Infrabel ou à la SNCB. Ceux-ci doivent-ils les dépolluer eux-mêmes ? Si oui, en cas de demande de création d'un espace vert sur ces terrains, ces deux acteurs ne pourraient-ils pas être incités à ne rien faire vu le coût de la dépollution et laisser ces terrains comme tels, plutôt que de les destiner à une utilisation, éventuellement même temporaire ?

La ministre répond que la dépollution doit être entreprise d'office par le propriétaire du terrain. L'assainissement de ces sols constitue une obligation légale. Elle imagine mal Infrabel et la SNCB se lancer dans des projets en ignorant la législation.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 3*

Mevrouw Viviane Teitelbaum haalt de amendementen nr. 1, 2, en 8 en de schriftelijke verantwoording ervan aan.

Inzake amendement nr. 1, merkt de minister op dat de definitie van de saneringsnorm al bestaat sedert de ordonnance van 5 maart 2009 en niet gewijzigd wordt. Die definitie heeft tot nog toe niet geleid tot problemen, noch tot opmerkingen tijdens de tevredenheidsenquêtes.

Zij herinnert eraan dat de verplichtingen inzake vervuilde bodems niet enkel gebaseerd zijn op de saneringssnormen, maar ook en vooral op de interventienormen. Bij die laatste, wordt rekening gehouden met de risico's die de vervuiling inhoudt voor het leefmilieu en de mens, terwijl het basisidee inzake de saneringsnorm erin bestaat een bodem te krijgen die vrij is van vervuiling. In de wetgeving, leidt de vaststelling dat de interventienormen worden overschreden trouwens tot de noodzaak om de procedure voort te zetten.

De definitie die wordt voorgesteld in amendement nr. 1 verwart dus de definitie van de saneringsnormen met die van de interventienormen, wat zou leiden tot juridische conflicten.

Een gekende vervuiler toelaten de bodem te saneren « tot een niveau waarop de vervuiling geen enkel kwalijk gevolg heeft voor de gezondheid en voor het leefmilieu », en niet tot voldaan wordt aan de saneringsnormen, zou niet sporen met het principe dat de vervuiler betaalt, noch met het principe van de standstill. En, ingeval het technisch onmogelijk is die saneringsnormen te bereiken, voorziet de ordonnance van 5 maart 2009, in artikel 67, in mogelijkheden

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article n'appelle aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article n'appelle aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 3*

Mme Viviane Teitelbaum cite les amendements n° 1, n° 2 et n° 8 et leur justification écrite.

Concernant l'amendement n° 1, la ministre signale que la définition de norme d'assainissement existe déjà depuis l'ordonnance du 5 mars 2009 et ne fait pas l'objet des modifications prévues. Cette définition n'a jusqu'à présent pas posé de problèmes et n'a pas fait l'objet de remarques lors des enquêtes de satisfaction.

Elle rappelle que les obligations en matière de sols pollués ne se basent pas uniquement sur les normes d'assainissement mais aussi et surtout sur les normes d'intervention. Les normes d'intervention tiennent compte des risques que fait peser la pollution sur l'environnement et l'être humain, alors que la norme d'assainissement a comme idée de base un sol exempt de pollution. Dans la législation, c'est d'ailleurs le constat du dépassement des normes d'intervention qui déclenche la nécessité de poursuivre la procédure.

La définition proposée dans l'amendement n° 1 confond donc la définition de normes d'assainissement avec celle de normes d'intervention, ce qui créerait des conflits juridiques.

Permettre à un pollueur connu d'assainir le sol « jusqu'un niveau où la pollution ne cause aucun méfait pour la santé et l'environnement » et non jusqu'aux normes d'assainissement, ne serait pas conforme au principe de pollueur payeur ni au principe de standstill. Ceci dit, en cas d'impossibilité technique d'atteindre ces normes d'assainissement, l'ordonnance du 5 mars 2009 prévoit dans son article 67 des possibilités d'adaptation des objectifs d'as-

om de saneringsdoelstellingen aan te passen. Op dezelfde wijze, als er een wanverhouding is tussen de milieuwinst en de financiële kosten, kan de expert het BATNEEC-principe inroepen, dat in artikel 67 wordt beschreven.

Ten slotte raakt het amendement ook aan de definitie van bodemverontreiniging, in de zin dat het eraan toevoegt : « als gevolg van de directe of indirecte inbreng, in de boven- of ondergrond, van substanties, preparaten, organismen of micro-organismen ». Dat is noch logisch noch nuttig en kan de uitvoering van de ordonnantie blokkeren.

Wat amendement nr. 2 betreft, is de gevraagde nuance aangebracht in artikel 67, wat het mogelijk maakt om af te wijken van de saneringsnormen. De beperking opnemen in de definitie van een sanering zelf is in strijd met dit principe, want het maakt het mogelijk om de veroorzaakte verontreiniging te laten voortbestaan en het standstill-principe niet na te leven. Als alluviale afzetting als bodem wordt beschouwd, zijn de verontreinigingen die erdoor worden veroorzaakt hoogstwaarschijnlijk van het weestype en wordt ze bijgevolg gegrepen naar risicobeheer en niet naar sanering.

Met betrekking tot amendement nr. 8, zet de weglatting van de woorden « die de vereniging van mede-eigenaars is van het onroerend goed, voorwerp van de leasing » de deur open om bijna alle leasings uit te sluiten van de ordonnantie, wat niet de wens van de wetgever was in 2009. Het is de bedoeling om enkel de lessees uit te sluiten die verenigingen van mede-eigenaars zijn, zulks om financiële constructies te voorkomen die ervoor zorgen dat een terrein nooit kan worden onderzocht. Dit amendement zou de vastgoedpromotoren sterk bevoordelen ten opzichte van de andere verkopers van terreinen.

De heer Ahmed El Khannouss wenst de minister vragen te stellen over een specifiek punt dat een betere leesbaarheid van de ordonnantie in de hand zou werken.

Artikel 3, 14°, derde lid van het besproken ontwerp van ordonnantie sluit immers bepaalde gevallen van leasing uit van de definitie van vervreemding van zakelijke rechten. In het commentaar bij de artikelen wordt het volgende verklaard : « Het vierde geval ten slotte betreft de hypothese van een verkoop van een terrein in twee fasen, door een vastgoedpromotor (de lessor) aan een vereniging van mede-eigenaars (de lessee), meer bepaald om het voor de lessor mogelijk te maken de controle over het terrein te behouden tijdens de constructiefase ».

Die definitie lijkt hem niet erg duidelijk, te meer daar een vereniging van mede-eigenaars geen eigenaar van onroerende goederen mag zijn volgens artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.

sainissement. De même, s'il y a disproportion entre le gain environnemental d'un assainissement et le coût financier, le principe BATNEEC décrit à l'article 67 peut être invoqué par l'expert.

Enfin, l'amendement touche aussi à la définition de pollution du sol dans le sens où il ajoute « du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes. » Ceci n'est ni logique ni utile et est de nature à bloquer la mise en œuvre de l'ordonnance.

Quant à l'amendement n° 2, La nuance demandée est apportée à l'article 67, permettant de dévier des normes d'assainissement. Admettre le confinement dans la définition même d'un assainissement est contraire à ce principe, puisqu'il permet de laisser la pollution générée en place et de ne pas respecter le principe de standstill. Si les dépôts alluviaux sont considérés comme un sol, les pollutions engendrées par ces dépôts seront très probablement de type orphelin, et sont dès lors traités par gestion du risque et non par assainissement.

En ce qui concerne l'amendement n° 8, la suppression des mots « qui est l'association des copropriétaires de l'immeuble objet du leasing » ouvre la porte à l'exclusion de l'ordonnance de presque tous les leasings, ce qui n'a pas été la volonté du législateur en 2009. Le but est de n'exclure que les lessee qui sont des associations de copropriétaires, et cela pour éviter les montages financiers visant à ce qu'un terrain ne puisse jamais être étudié. Cet amendement avantageait fortement les promoteurs immobiliers au détriment des autres vendeurs de terrains.

M. Ahmed El Khannouss souhaite interroger la ministre sur un point précis qui aiderait une meilleure lisibilité du projet d'ordonnance.

En effet, l'article 3, point 14°, alinéa 3 du projet d'ordonnance en discussion exclut de la définition d'aliénation de droits réels certains cas de leasing. Dans le commentaire des articles, on y déclare ce qui suit : « Enfin, le quatrième cas concerne l'hypothèse d'une vente d'un terrain en deux phases, par un promoteur immobilier (le lessor) à une association de co-propriétaires (le lessee), afin notamment pour le lessor de garder une maîtrise sur le terrain durant la construction ».

Cette définition ne lui semble pas très claire, d'autant plus qu'une association de copropriétaires ne peut pas être propriétaire de bien immeubles d'après l'article 577-3 du Code civil.

Zou het niet wenselijk zijn dit commentaar te vervangen door het volgende : « Het vierde geval ten slotte betreft de hypothese van een verkoop van een terrein in twee fasen, door een vastgoedpromotor (de lessor) aan een vereniging van mede-eigenaars (de lessee) : in een eerste fase via een onroerende leasing om te garanderen dat hij zijn zakelijke rechten behoudt tijdens de fase van de werken, en in een tweede fase via een volledige overdracht van de zakelijke rechten bij afloop van de werken, waardoor hij alle eigendomsrechten aan de lessee overdraagt. De procedures voor de onderzoeken en behandelingen van de bodem lopen in de praktijk tijdens de uitvoering van het contract van onroerende leasing. Bijgevolg moet worden voorkomen dat dezelfde procedures worden herbegonnen op het moment van de overname van de eigendomsrechten door de vereniging van mede-eigenaars. ».

De minister antwoordt bevestigend op het voorstel van precisering van de heer Ahmed El Khannouss. Die suggestie voegt immers duidelijkheid toe aan het artikel.

### **Stemmingen**

De amendementen nr. 1, nr. 2 en nr. 8 worden verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Artikel 3 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

### *Artikelen 4 tot 10*

De artikelen 4 tot 10 lokken geen enkele commentaar uit.

### **Stemmingen**

De artikelen 4 tot 10 worden aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 11*

De heer Jacques Brotchi geeft aan dat het nieuwe lid in artikel 11, dat artikel 9 van de ordonnantie van 5 maart 2009 aanvult, toestaat dat bodemonderzoeken en/of projecten gerealiseerd ter uitvoering van de ordonnantie van 5 maart 2009 worden bekendgemaakt. Daarvoor is de toestemming van meerdere personen nodig. Hoe zit het met de afstemming van die verschillende akkoorden ? Hij begrijpt ook niet precies het tweede lid, dat afwijkt van het eerste, in die zin dat erin wordt gesteld dat Leefmilieu Brussel de relevante informatie wel mag meedelen aan een bodemverontreinigingsdeskundige zonder dat het schriftelijke akkoord van dehouder van zakelijke rechten of van de exploitant is vereist. Het commentaar bij de artikelen preciseert dat die bodemonderzoeken en projecten privégegevens kunnen bevatten in de zin van de wet van 8 december 1992 (wet op de persoonlijke levenssfeer). Hoe zit het met de naleving van die wet ?

Ne serait-il pas opportun de remplacer ce commentaire par le suivant : « Enfin, le quatrième cas, vise l'hypothèse dans laquelle un promoteur immobilier (« le lessor ») vend en deux phases un terrain à une association de copropriétaires (« le lessee ») : dans un premier temps, via un leasing immobilier afin de lui garantir le maintien de ses droits réels durant la phase des travaux et dans un second temps, via une cession complète des droits réels à l'échéance des travaux, consolidant, par là-même, l'ensemble des droits de propriété dans les mains du lessee. Les procédures d'études et de traitements du sol sont en pratique réalisées lors de l'exécution du contrat de leasing immobilier, il convient dès lors d'éviter de recommencer les mêmes procédures au moment de la consolidation des droits de propriété dans les mains de l'association des copropriétaires. ».

La ministre répond par l'affirmative à la proposition de précision de M. Ahmed El Khannouss. Cette suggestion ajoute en effet de la clarté à l'article.

### **Votes**

Les amendements n° 1, n° 2 et n° 8 sont rejettés par 11 voix contre 2.

L'article 3 est adopté par 11 voix contre 2.

### *Articles 4 à 10*

Les articles 4 à 10 n'appellent aucun commentaire.

### **Votes**

Les articles 4 à 10 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

### *Article 11*

M. Jacques Brotchi signale que le nouvel alinéa prévu par l'article 11, qui complète l'article 9 de l'ordonnance du 5 mars 2009, autorise la communication d'études du sol et/ou de projets réalisés en exécution de l'ordonnance du 5 mars 2009. Il faut pour cela l'autorisation de plusieurs personnes. Qu'en est-il de l'agencement de ces différents accords ? Il ne comprend pas non plus l'articulation exacte du second alinéa qui déroge au premier en ce qu'il permet à Bruxelles Environnement de communiquer des informations pertinentes à un expert en pollution du sol sans que l'accord écrit du titulaire de droits réels ou de l'exploitant ne soit nécessaire. Le commentaire des articles précise que ces études du sol et projets peuvent contenir des données personnelles au sens de la loi du 8 décembre 1992 (loi vie privée). Qu'en est-il du respect de cette loi ?

De minister zegt dat ofwel de eigenaar ofwel de opdrachtgever zijn akkoord geeft voor de verspreiding van de studie. De wet van 8 december 1992 wordt nageleefd en de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer werd geraadpleegd in het kader van deze tekst.

### **Stemming**

Artikel 11 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikelen 12 tot 14*

De artikelen 12 tot 14 lokken geen enkele commentaar uit.

### **Stemmingen**

De artikelen 12 tot 14 worden aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 15*

Mevrouw Viviane Teitelbaum haalt tevens de amendementen nr. 3 en nr. 4 en de schriftelijke verantwoordingen ervan aan.

Met betrekking tot amendement nr. 3, zegt de minister dat de wijzigingsordonnantie de bestaande tekst vereenvoudigt, maar de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een terrein in categorie 0 schrappt. Het is onvoorzichtig om werken te laten starten op een mogelijk vervuilde plek. Bovendien zal het niet uitvoeren van dat verkennend bodemonderzoek vóór het verstrekken van de stedenbouwkundige vergunning uiteindelijk de verkoop van sommige onroerende goederen blokkeren, zoals reeds gebeurt wanneer de gemeenten deze bepaling niet toepassen.

Amendment nr. 4 daarentegen herneemt de bewoerdingen van de huidige ordonnantie, die niet gewijzigd worden. Het principe is dat de uitvoerder ofwel de persoon voor wie de werken worden uitgevoerd, het verkennend bodemonderzoek kan uitvoeren. Dit principe werd nooit betwist in enig dossier, en kwam zelfs niet aan bod in de tevredenheidenquêtes van 2014-2015. Telkens problemen zich hebben voorgedaan, werd onderzocht hoe ze op te lossen.

De heer Jacques Brotchi vraagt welke objectieve redenen hebben geleid tot het bepalen van een grens van 20 m<sup>2</sup> in de nieuwe § 4 en § 5 van artikel 13 van de ordonnantie van 5 maart 2009.

De minister antwoordt hem dat die oppervlakte op willekeurige wijze werd bepaald. Het is een oppervlakte

La ministre indique que c'est soit l'un, soit l'autre, à savoir le propriétaire ou le commanditaire, qui donne son accord pour la diffusion de l'étude. La loi du 8 décembre 1992 est respectée et la commission de la protection de la vie privée a été consultée dans le cadre de ce texte.

### **Vote**

L'article 11 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

### *Articles 12 à 14*

Les articles 12 à 14 n'appellent aucun commentaire.

### **Votes**

Les articles 12 à 14 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

### *Article 15*

Mme Viviane Teitelbaum cite les amendements n° 3 et n° 4 et leur justification écrite.

Concernant l'amendement n° 3, la ministre relate que l'ordonnance modificatrice simplifie le texte existant mais ne retire pas l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol lors d'une demande de permis d'urbanisme sur un terrain en catégorie 0. Il est imprudent de laisser un chantier commencer sur un site potentiellement pollué. De plus, la non-réalisation de cette reconnaissance avant la délivrance du permis d'urbanisme finira par bloquer les ventes de certains biens immobiliers comme c'est déjà le cas lorsque les communes n'appliquent pas cette disposition.

Quant à l'amendement n° 4, celui-ci reprend les termes de l'ordonnance actuelle, qui ne sont pas modifiés. Le principe est que soit l'exécutant, soit la personne pour lesquels les travaux sont exécutés, peut réaliser la reconnaissance. Ce principe n'a jamais été contesté dans aucun des dossiers ni même relevé dans les enquêtes de satisfaction de 2014-2015, alors qu'à chaque fois que des problèmes sont apparus, il a été examiné comment y apporter des solutions.

M. Jacques Brotchi demande quelles sont les raisons objectives ayant conduit à la fixation d'un seuil de 20m<sup>2</sup> dans les nouveaux § 4 et § 5 de l'article 13 l'ordonnance du 5 mars 2009.

La ministre lui rétorque que cette surface a été fixée de manière arbitraire. C'est une superficie en dessous de

waaronder beschouwd wordt dat de werken van geringe omvang zijn en dat geen verkennend bodemonderzoek moet gevraagd worden voor het verstrekken van de milieuvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, om te voorkomen dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd voor de verplaatsing van een pylloon of het uittrekken van een boom bijvoorbeeld.

### **Stemmingen**

De amendementen nr. 3 en nr. 4 worden verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Artikel 15 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

### *Artikelen 16 tot 17*

De artikelen 16 tot 17 lokken geen enkele commentaar uit.

### **Stemmingen**

De artikelen 16 tot 17 worden aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 18*

De heer Jacques Brotchi haalt amendement nr. 5 en de schriftelijke verantwoording ervan aan.

De minister antwoordt dat de wet op de vennootschapsfaillissementen de schulden en andere resterende verplichtingen ten laste van de boedel legt. Het staat dus niet aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de federale wetten te wijzigen.

Bovendien heeft de overgrote meerderheid van de Brusselse vennootschappen geen terrein in het vermogen.

### **Stemmingen**

Amendment nr. 5 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Artikel 18 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

### *Artikel 19*

Mevrouw Viviane Teitelbaum haalt amendement nr. 7 en de schriftelijke verantwoording aan.

De minister replieert dat de wijziging ertoe strekt een oplossing te vinden voor de gedwongen verkopen, waarbij het verkennend bodemonderzoek niet kan worden uitgevoerd vóór de ondertekening van de authentieke akte wegens het gebrek aan medewerking vanwege de verkoper.

laquelle il est considéré que les travaux sont de minime importance et qu'il ne faut pas exiger de reconnaissance de l'état du sol avant la délivrance du permis d'environnement ou du permis d'urbanisme pour éviter de procéder à une reconnaissance pour par exemple le déplacement d'un pylône ou l'arrachage d'un arbre.

### **Votes**

Les amendements n° 3 et n° 4 sont rejetés par 11 voix contre 2.

L'article 15 est adopté par 11 voix contre 2.

### *Articles 16 à 17*

Les articles 16 à 17 n'appellent aucun commentaire.

### **Votes**

Les articles 16 à 17 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

### *Article 18*

M. Jacques Brotchi cite l'amendement n° 5 et sa justification écrite.

La ministre lui répond que c'est la loi sur les faillites de sociétés qui impute les dettes et autres obligations résiduelles à charge de la masse. Il n'appartient donc pas à la Région de Bruxelles-Capitale de changer les lois fédérales.

De plus, une grande majorité de sociétés bruxelloises en faillite n'ont pas de terrain dans leur patrimoine.

### **Votes**

L'amendement n° 5 est rejeté par 11 voix contre 2.

L'article 18 est adopté par 11 voix contre 2.

### *Article 19*

Mme Viviane Teitelbaum cite l'amendement n° 7 et sa justification écrite.

La ministre lui rétorque que le but de la modification est d'apporter une solution aux ventes forcées où la réalisation de la reconnaissance de l'état du sol est impossible à réaliser avant la signature de l'acte authentique en raison du manque de collaboration de la part du cédant. Les autres

Sinds 2004 is dat wel mogelijk bij de andere overdrachten. Tijdens de tevredenheidsenquêtes van 2014-2015 hebben alle partners de positieve aspecten van de ordonnantie onderstreept, waaronder de verplichting om een verkenend bodemonderzoek uit te voeren vóór de ondertekening van de verkoopakte en vóór de afgifte van de stedenbouwkundige en milieuvergunning.

### **Stemmingen**

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Artikel 19 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

### *Artikelen 20 tot 21*

De artikelen 20 tot 21 lokken geen enkele commentaar uit.

### **Stemmingen**

De artikelen 20 en 21 worden aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 22*

De heer Jacques Brotchi haalt amendement nr. 6 en de schriftelijke verantwoording aan.

De minister preciseert dat artikel 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009 niet wordt gewijzigd, maar enkel van plaats verandert. Het bij het amendement bedoelde geval wordt al gedekt door het nieuwe artikel 13/5, § 1 van de ordonnantie van 5 maart 2009, dat vermeldt dat er geen exclusief verband is tussen de installatie van een stookolie-tank en het verkochte perceel.

Het klopt dat die vrijstelling volgens het nieuwe artikel 13/5, § 2 steeds bij Leefmilieu Brussel moet worden aangevraagd. In de praktijk, hebben de notarissen de mogelijkheid om die vrijstelling aan te vragen, tegelijk met hun aanvraag om bodemattest, ingeval het attest zou vermelden dat het betrokken terrein opgenomen is in categorie 0 of in een categorie gecombineerd met 0.

Er is geen enkel tijdverlies, want 99 % van de attestaanvragen wordt binnen de wettelijke termijn van 20 dagen behandeld (in 45 % van de gevallen wordt het attest binnen 24 uur verstrekt) en de vrijstellingen worden in 100 % van de gevallen behandeld de dag voor de verzending van het desbetreffend attest. Daartoe werd trouwens geen enkele aanvraag gedaan, noch tijdens de tevredenheidsenquêtes van 2014-2015, noch onlangs door de notarissen, tijdens de raadpleging die georganiseerd werd over de ordonnantie.

Cessions ne souffrent pas de cette impossibilité et ce depuis 2004. Lors des enquêtes de satisfaction de 2014-2015, tous les partenaires ont insisté sur les forces de l'ordonnance et parmi celles-ci l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol avant la signature de l'acte de vente et avant la délivrance des permis d'environnement et d'urbanisme.

### **Votes**

L'amendement n° 7 est rejeté par 11 voix contre 2.

L'article 19 est adopté par 11 voix contre 2.

### *Articles 20 à 21*

Les articles 20 à 21 n'appellent aucun commentaire.

### **Votes**

Les articles 20 et 21 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

### *Article 22*

M. Jacques Brotchi cite l'amendement n° 6 et sa justification écrite.

La ministre précise que l'article 61 de l'ordonnance du 5 mars 2009 ne fait pas l'objet de modification, mais change simplement d'endroit. Le cas visé par l'amendement est déjà couvert par le nouvel article 13/5, § 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 5 mars 2009 qui mentionne qu'il y a absence de lien exclusif entre l'installation de mazout de chauffage et le lot vendu.

Il est vrai que cette dispense, selon le nouvel article 13/5, § 2, doit toujours être demandée à Bruxelles Environnement. Dans la pratique, les notaires ont la possibilité de demander cette dispense simultanément à leur demande d'attestation du sol, au cas où l'attestation indiquerait une inscription du terrain concerné dans la catégorie 0 ou dans une catégorie combinée à la 0.

Il n'y a aucune perte de temps car les attestations sont traitées à 99 % dans le délai légal de 20 jours (pour 45 %, l'attestation est délivrée dans les 24h) et les dispenses se traitent à 100 % la veille de l'envoi de l'attestation y relative. D'ailleurs, aucune demande n'a été effectuée dans ce sens ni lors des enquêtes de satisfaction de 2014-2015 ni récemment par les notaires lors de la consultation organisée sur l'avant-projet d'ordonnance.

Mevrouw Viviane Teitelbaum vraagt of het niet gepast zou zijn de door dit artikel aan de regering toegekende ruimere bevoegdheden te verduidelijken, of ze preciezer af te bakenen in de memorie van toelichting.

De minister antwoordt dat een aantal besluiten al antwoorden bevatten, en de andere besluiten zullen uitgevaardigd worden zodra dit ontwerp van ordonnantie aangenomen is.

### **Stemmingen**

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 22 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

### *Artikelen 23 tot 83*

De artikelen 23 tot 83 lokken geen enkele commentaar uit.

### **Stemmingen**

De artikelen 23 tot 83 worden aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

## **IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg is het voorstel van ordonnantie nr. A-377/1 – 2015/2016 doelloos geworden.

– *Vertrouwen wordt geschenken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*

Eric BOTT

*De Voorzitter,*

Viviane TEITELBAUM

## **V. Amendementen**

NR. 1 (van de heer Vincent DE WOLF en mevrouw Viviane TEITELBAUM)

### *Artikel 3*

**Een punt 4°/1 in te voegen, luidend :**

Mme Viviane Teitelbaum demande s'il ne serait pas opportun de soit préciser les compétences plus larges attribuées au gouvernement par cet article, soit de les délimiter plus précisément dans l'exposé des motifs.

La ministre répond qu'une série d'arrêtés contiennent déjà des réponses et les autres arrêtés seront pris une fois que ce projet d'ordonnance sera adopté.

### **Votes**

L'amendement n° 6 est rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 22 est adopté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

### *Articles 23 à 83*

Les articles 23 à 83 n'appellent aucun commentaire.

### **Votes**

Les articles 23 à 83 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

## **IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

Le projet d'ordonnance, dans son ensemble, est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

En conséquence, la proposition d'ordonnance n° A-377/1 – 2015/2016 est devenue sans objet.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur,*

Eric BOTT

*La Présidente,*

Viviane TEITELBAUM

## **V. Amendements**

N° 1 (de M. Vincent DE WOLF et Mme Viviane TEITELBAUM)

### *Article 3*

**Un point 4°/1 est inséré et rédigé comme suit :**

« 4°/1 : het 11° wordt als volgt vervangen :

« 11° saneringsnormen : concentraties aan vervuilende stoffen in de bodem en het grondwater waaronder er geen gevaar is van negatieve impact op de menselijke gezondheid als gevolg van de directe of indirecte inbreng, in de boven- of ondergrond, van substanties, preparaten, organismen of micro-organismen. » ».

## VERANTWOORDING

Thans worden de saneringsnormen gedefinieerd als de concentratie verontreinigende stoffen in de bodem en het grondwater waaronder het risico voor de menselijke gezondheid en het milieu als nul beschouwd worden en die de bodem al zijn functies laat vervullen.

Deze doelstelling van nul risico is niet geschikt gelet op de praktijk en kan tot aberraties leiden.

De normen moeten zodanig gedefinieerd worden dat de bepaling van de concentratie verontreinigende stoffen die gehaald moet worden in het kader van de bodemsanering rekening houdt met het reële risico van de verontreiniging voor het milieu. Sommige eigenaars zijn nu verplicht de bodem te saneren terwijl de verontreiniging geen schade toebrengt aan gezondheid en milieu.

De huidige definitie laat overigens een te ruime beoordelingsmarge aan het bestuur.

De woorden « een aanmerkelijk risico inhoudt voor negatieve effecten op de menselijke gezondheid, waarbij direct of indirect op, in of onder de bodem, stoffen, preparaten, organismen of micro-organismen aangebracht zijn ; » werden overgenomen van de definitie van de milieuschade uit artikel 2 van de richtlijn 2004/35/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende milieuaansprakelijkheid met betrekking tot het voorkomen en herstellen van milieuschade.

NR. 2 (van de heer Vincent DE WOLF en mevrouw Viviane TEITELBAUM)

### *Artikel 3*

**Een punt 10°/1 in te voegen, luidend :**

« Het 22° wordt als volgt vervangen :

« 22° sanering : behandeling van de bodemverontreining om aan de saneringsnormen te voldoen of de verontreinigende stoffen te elimineren, te beheersen, te isoleren of te beperken zodat de verontreinigde site geen ernstig risico

« 4°/1 le point 11° est remplacé par le texte suivant :

« 11° normes d'assainissement : concentrations en polluants du sol et de l'eau souterraine sous lesquelles il n'y a pas de risque d'incidence négative grave sur la santé humaine du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes. » ».

## JUSTIFICATION

Actuellement les normes d'assainissement sont définies comme les concentrations en polluants du sol et de l'eau souterraine sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme nuls, et qui permettent au sol de remplir toutes ses fonctions.

Cet objectif de risque nuls à atteindre est inadéquat au regard de la pratique et susceptible de causer des situations aberrantes.

Les normes doivent être définies de telle manière que les concentrations en polluants à atteindre dans le cadre de l'assainissement du sol ne soient pas abusives compte tenu du risque que fait réellement peser la pollution sur l'environnement. En effet, certains propriétaires se voient actuellement contraints d'assainir le sol alors que la pollution ne cause aucun méfait pour la santé et l'environnement.

Par ailleurs, la définition actuelle laisse trop de possibilité d'appréciation à l'administration.

Les termes « risque d'incidence négative grave sur la santé humaine du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes » sont repris de la définition du dommage environnemental de l'article 2, c) de la directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil adoptée le 21 avril 2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF et Mme Viviane TEITELBAUM)

### *Article 3*

**Un point 10°/1 est inséré et rédigé comme suit :**

« Le point 22° est remplacé par le texte suivant :

« 22° assainissement : traitement de la pollution du sol visant à atteindre les normes d'assainissement ou à éliminer, maîtriser, confiner ou réduire les contaminants de manière à ce que le site contaminé, compte tenu de son

*meer vormt voor de menselijke gezondheid of voor het leefmilieu, rekening houdend met het daadwerkelijke gebruik of toegestane gebruik ervan. » ».*

#### VERANTWOORDING

Thans wordt de sanering gedefinieerd als de « behandeling van de bodem die het mogelijk maakt te voldoen aan de saneringssnormen of de toename van de verontreiniging te elimineren ».

Deze definitie is niet goed, om ten minste twee redenen :

1. er is geen nuance mogelijk : er geen marge tussen elimineren, verminderen of indijken van de verontreiniging ;
2. er bestaan gevallen waarin de toename van de verontreiniging niet geëlimineerd kan worden, zoals op terreinen in de buurt van de bedding van de Zenne (slib brengt nieuwe verontreiniging mee).

Er wordt dus voorgesteld om de volgende woorden toe te voegen : « (...) te voldoen, te elimineren, te beheersen, te isoleren of te beperken zodat de verontreinigde site geen ernstig risico meer vormt voor de menselijke gezondheid of voor het leefmilieu, rekening houdend met het daadwerkelijke gebruik of toegestane gebruik ervan. ».

Die komen uit het voorstel van richtlijn van het Europees Parlement en de Raad tot vaststelling van een kader voor bodembescherming en tot wijziging van Richtlijn 2004/35/EG.

NR. 3 (van de heer Vincent DE WOLF en mevrouw Viviane TEITELBAUM)

#### *Artikel 15*

#### **Het punt 3° te doen vervallen.**

#### VERANTWOORDING

Het 3° van artikel 15 strekt ertoe een VBO te verplichten ten laste van de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning. Deze eis, die een verlenging van de procedures voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning tot gevolg heeft, moet afgeschaft worden.

Men moet zich beperken tot het aanleidinggevende feit van het VBO, te weten een milieuvergunning.

*utilisation effective et de son utilisation autorisée, ne représente plus un risque sérieux pour la santé humaine ou pour l'environnement. » ».*

#### JUSTIFICATION

Actuellement, l'assainissement est défini comme « traitement de la pollution du sol visant à atteindre les normes d'assainissement ou à éliminer l'accroissement de pollution ».

Cette définition est inadéquate pour au moins deux raisons :

1. elle ne permet pas de nuances : il n'y a aucune marge de manœuvre entre l'élimination, la réduction ou le confinement de la pollution ;
2. il existe des cas où il ne s'avère pas possible d'éliminer l'accroissement de la pollution, comme c'est le cas des sites se trouvant à proximité du lit de la Senne (des alluvions viennent apporter des nouvelles pollutions).

Il est donc proposé d'ajouter les termes « visant à éliminer, maîtriser, confiner ou réduire les contaminants de manière à ce que le site contaminé, compte tenu de son utilisation effective et de son utilisation autorisée, ne représente plus un risque sérieux pour la santé humaine ou pour l'environnement ».

Ceux-ci sont issus de la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil définissant un cadre pour la protection des sols et modifiant la directive 2004/35/CE.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF et Mme Viviane TEITELBAUM)

#### *Article 15*

#### **Supprimer le point 3°.**

#### JUSTIFICATION

Le 3° de l'article 15 vise à imposer la réalisation d'une étude de reconnaissance de l'état du sol à charge d'un demandeur de permis d'urbanisme. Cette exigence qui a pour résultat d'encore allonger les procédures d'obtention de permis d'urbanisme doit être supprimée.

Il convient de se limiter au fait générateur de RES qu'est la demande d'un permis d'environnement.

NR. 4 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Viviane TEITELBAUM en de heer Jacques BROTCHI)

*Artikel 15*

**Het 5° als volgt te vervangen :**

« 5° in § 6, worden de woorden « die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken verricht worden » vervangen door de woorden « voor wiens rekening de uitgravingswerken verricht worden ».

De woorden « de voorbereiding of » in te voegen tussen het woord « bij » en het woord « uitgravingswerken » ».

VERANTWOORDING

Er moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd als een bodemverontreiniging wordt vastgesteld gedurende de uitgravingswerken. Die verplichting rust in geen geval op de aannemer die de werken uitvoert en de grond uitgraft maar op de houder van de zakelijke rechten of de exploitant die deze werken heeft uitbesteed.

NR. 5 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Viviane TEITELBAUM en de heer Jacques BROTCHI)

*Artikel 18*

**In het nieuwe artikel 13/2, § 2, eerste lid, de woorden « op initiatief van de curator en ten laste van de boedel » te vervangen door de woorden « op initiatief van het Instituut ».**

**In het tweede lid, de woorden « doordat de curator de verplichtingen van de gefailleerde ten laste van de boedel vervult » te vervangen door de woorden « doordat het Instituut de verplichtingen ten laste van de boedel vervult, waarbij het beschikt over een hypothek op het goed waarop een verkennend bodemonderzoek wordt verricht ten behoeve van de kostprijs van dat verkennend onderzoek en van elke andere door het Instituut getroffen bodembeschermaatregel. De faillissementsuitspraak doet niets af aan de hypothekinschrijving. ».**

VERANTWOORDING

Men moet rekening houden met de financiële capaciteit van de houder van de verplichtingen.

Thans worden de extra verplichtingen opgelegd aan een firma die niet langer in staat is wat dan ook op zich te nemen, aangezien zij bankroet is.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Viviane TEITELBAUM et M. Jacques BROTCHI)

*Article 15*

**Le 5° est remplacé par le texte suivant :**

« 5° dans le § 6, les mots « exécutant les travaux d'excavation ou pour le compte de laquelle ces travaux sont exécutés » sont remplacés par les mots « pour le compte de laquelle des travaux d'excavation sont exécutés ».

Les mots « la préparation ou » sont insérés entre les mots « pendant » et les mots « l'exécution de travaux d'excavation ». ».

JUSTIFICATION

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsqu'une pollution du sol est découverte pendant l'exécution de travaux d'excavation. Cette obligation ne doit en aucun cas revenir à l'entrepreneur qui réalise le chantier et excave les terres, mais bien au titulaire de droits réels ou à l'exploitant qui aurait sous-traité ces travaux.

N° 5 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Viviane TEITELBAUM et M. Jacques BROTCHI)

*Article 18*

**Dans le nouvel article 13/2, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « doit être réalisée à l'initiative du curateur et à charge de la masse » sont remplacés par les mots « peut être réalisée à l'initiative de l'Institut ».**

**À l'alinéa 2 du même paragraphe, les mots « par le curateur à charge de la masse » sont remplacés par les mots « par l'Institut, ce dernier disposant d'une hypothèque sur l'immeuble objet de la reconnaissance de sol à concurrence du coût de cette reconnaissance et de toute autre mesure de gestion du sol prise par l'Institut. Le prononcé de la faillite ne fait pas obstacle à l'inscription de l'hypothèque. ».**

JUSTIFICATION

Il faut tenir compte de la capacité financière du titulaire des obligations.

Actuellement, des obligations supplémentaires sont mises à charge d'une société qui n'a plus de capacité d'assumer quoi que ce soit puisqu'elle est en faillite.

Het is onaanvaardbaar dat een failliete vennootschap een nieuwe verplichting krijgt waarvan de kosten ten laste van de boedel zijn. Dat kan beletten dat de lopende contracten worden voortgezet door deaderlating die zulks inhoudt voor de boedel. Dat vermindert vooral het vermogen van de schuldeisers onder wie de werknemers, de schatkist en andere bevoordeerde schuldeisers die geen vat hebben op de boedel. Er is geen wettige reden om te poneren dat de belangen die worden nagestreefd door de ordonnantie de overhand moeten halen op het belang van de andere schuldeisers. Een hypothek leggen ten bate van het BIM stelt het op dezelfde voet als de fiscus, wat al genoeg is.

NR. 6 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Viviane TEITELBAUM en de heer Jacques BROTCHI)

#### *Artikel 22*

**Aan het nieuwe artikel 13/5, een § 4 toe te voegen, luidend :**

*« § 4. De persoon die een zakelijk recht vervreemdt op goederen die deel uitmaken van een gedwongen mede-eigendom zoals bedoeld in de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt vrijgesteld van de verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, op de drievoudige voorwaarde dat de risico-activiteit een stookolie-installatie betreft, niet louter en alleen plaatsheeft op het vervreemde perceel en de risico-activiteit niet geëxploiteerd wordt door of alleen voor rekening van de persoon die het zakelijke recht vervreemdt. ».*

#### VERANTWOORDING

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.

De huidige ordonnantie voorziet 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 omkleden.

Il est inadmissible qu'une société faillie se voie imposer une obligation nouvelle dont le coût est à charge de la masse. Cela peut empêcher la poursuite des contrats en cours par la ponction que cela représente sur la masse. Surtout, cela diminue d'autant le patrimoine des créanciers, dont les travailleurs, le Trésor et autres créanciers privilégiés qui, eux, n'ont pas de prise sur la masse. Il n'y a pas de raison légitime de considérer que les intérêts poursuivis par l'ordonnance doivent prévaloir sur l'intérêt d'autres créanciers. La création de l'hypothèque au profit de l'IBGE place celui-ci sur le même pied que le fisc, ce qui est déjà suffisant.

N° 6 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Viviane TEITELBAUM et M. Jacques BROTCHI)

#### *Article 22*

**Dans le nouvel article 13/5, 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 exclusivement le lot aliéné et que l'activité à risque ne soit pas exploitée par ou pour le seul compte de la personne qui aliène le droit réel. ».*

#### JUSTIFICATION

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.

L'ordonnance actuelle 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.

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 het amendement, 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.

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.

NR. 7 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Vincent DE WOLF en vrouw Viviane TEITELBAUM)

#### *Artikel 19*

**In het nieuwe artikel 13/3, eerste lid, na de woorden « het voorwerp uitmaakt van een gedwongen verkoop », de woorden « of overgedragen wordt krachtens deze wetgeving » toe te voegen.**

#### VERANTWOORDING

De in artikel 13, § 1 bedoelde afwijking en de specifieke procedure die wordt toegepast op de gedwongen verkopen moeten worden uitgebreid tot het geval van overdracht.

NR. 8 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Vincent DE WOLF en vrouw Viviane TEITELBAUM)

#### *Artikel 3*

**In het punt 14°, in het 4°, de woorden « die de vereniging van mede-eigenaars is van het onroerend goed, voorwerp van de leasing, » te doen vervallen.**

#### VERANTWOORDING

Er is geen reden om te preciseren dat de lessee de vereniging van mede-eigenaars is van het onroerend goed, voorwerp van de leasing.

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 l'amendement, 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.

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.

N° 7 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Vincent DE WOLF et Mme Viviane TEITELBAUM)

#### *Article 19*

**Au nouvel article 13/3, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « ou une cession en vertu de cette législation » sont insérés entre les mots « est concernée par une vente forcée » et les mots «, la reconnaissance de l'état du sol ».**

#### JUSTIFICATION

La dérogation prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup> et la procédure spécifique appliquée aux ventes forcées doivent être étenues au cas de cession.

N° 8 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Vincent DE WOLF et Mme Viviane TEITELBAUM)

#### *Article 3*

**Au point 14°, au 4°, supprimer les mots «, qui est l'association des copropriétaires de l'immeuble objet du leasing, ».**

#### JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de préciser que le lessee est l'association des copropriétaires de l'immeuble objet du leasing.