

# BIEN IMMOBILIER À VENDRE ? PENSEZ D'ABORD AU SOL !

Informez-vous via l'inventaire  
des sols (potentiellement) pollués



**BRUXELLES ENVIRONNEMENT**  
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT



## CONNAÎTRE L'ÉTAT DE VOTRE SOL

Vous vendez votre bien immobilier  
ou vous envisagez de le vendre pro-  
chainement? Sachez qu'en Région

bruxelloise, la législation impose aux vendeurs de connaître l'état du sol des immeubles qu'ils souhaitent mettre en vente. Ainsi, afin d'éviter des difficultés de dernière minute, il est important de demander à Bruxelles Environnement, bien avant la vente, si le bien est repris à l'inventaire ou au projet d'inventaire des sols pollués ou potentiellement pollués.

### INVENTAIRE DES SOLS

Bruxelles Environnement a recensé les terrains susceptibles d'être pollués et donc de nuire à la santé des habitants mais aussi à l'environnement. Cet inventaire est en phase de validation. Bruxelles Environnement est en train de contacter tous les propriétaires concernés. Le but est d'obtenir une cartographie de tous les terrains pollués ou potentiellement pollués. Ainsi la pollution du sol à Bruxelles pourra être mieux traitée.

### PARLEZ-EN À VOTRE NOTAIRE

En cas de suspicion motivée de pollution du sol sur le bien, Bruxelles Environnement demandera au vendeur de réaliser une étude de sol (reconnaissance de l'état du sol) et ce avant la vente. Si la pollution est confirmée par l'étude, les obligations de traitement de cette pollution pourront, sous certaines conditions, être réalisées après la vente.

Cette procédure peut prendre plusieurs mois. Il est donc important de vous y prendre à temps.

Parlez-en à votre notaire qui pourra vous informer sur cette législation et vous aider dans vos démarches auprès de Bruxelles Environnement.



## EN PRATIQUE

Demandez à Bruxelles Environnement  
s'il existe une présomption ou une  
confirmation de pollution sur le sol de  
votre bien.

### QUI ?

Sont visés par la législation tous les cédants d'un droit réel. En effet, la législation vise toutes les aliénations de droits réels, dont la vente est le cas le plus fréquent. Par conséquent, c'est au cédant d'un droit réel de se renseigner sur l'état du sol, avant l'aliénation de ce droit (cf. circulaire du 20/1/2005 concernant l'application de l'Ordonnance du 13/5/2004 relative à la gestion des sols pollués, MB. 23/02/2005)

En tant que vendeur, cette obligation vous incombe mais l'acheteur est tout aussi concerné par la procédure : il importe que l'acquisition se fasse en bonne connaissance de cause.

### DANS QUELLES SITUATIONS ?

La procédure concerne tant la vente d'un terrain, d'une maison, que d'un appartement (une dérogation existe sous certaines conditions pour les appartements en copropriété, renseignez-vous auprès de votre notaire).

### COMMENT ?

La demande d'information doit être adressée par le propriétaire au Département Inventaire Sol de Bruxelles Environnement et accompagnée des documents cadastraux (plan et matrice). Sachez toutefois qu'un formulaire électronique pour l'introduction des demandes d'informations est disponible chez les notaires, formulaire dont l'utilisation permet de faciliter tant la demande que son traitement.

### QUAND ?

Le plus tôt possible avant la vente. S'il existe une présomption de pollution sur le bien, la procédure prend plusieurs mois. Il est donc préférable d'introduire votre demande avant la mise en vente de votre bien et certainement avant la signature du compromis de vente.



### QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE NON- RESPECT DES OBLIGATIONS ?

Si la demande concernant l'état du sol n'est pas faite à temps ou si une étude de sol est nécessaire, la vente peut être postposée, ce qui peut engendrer des désagréments pour les deux parties. Par ailleurs, si les dispositions légales ne sont pas respectées, la vente peut être annulée.



### LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

Introduction de la demande par le vendeur  
ou par un notaire.

Réponse de Bruxelles Environnement endéans  
les 30 jours.

Bruxelles  
Environnement  
ne dispose pas  
d'informations  
concernant une  
éventuelle pollution  
sur le bien.

La vente peut avoir  
lieu, si le vendeur n'a  
pas connaissance  
d'autres éléments  
qui pourraient laisser  
suspecter une  
pollution.

Il y a une suspicion  
de pollution sur  
votre bien.

Le vendeur commande  
une étude de recon-  
naissance de l'état du  
sol à un bureau d'étude  
agréé. Endéans les  
4 mois en moyenne:  
réalisation complète  
de la reconnaissance  
de l'état du sol par le  
bureau d'étude et  
approbation par  
Bruxelles Envi-  
ronnement de l'étude.

### RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL

Une reconnaissance de l'état du sol est une étude qui permet de déterminer la présence ou non d'une pollution du sol ou de l'eau souterraine. Elle apporte des précisions sur la nécessité de réaliser des études plus approfondies et, le cas échéant, d'un traitement de la pollution.

La reconnaissance est effectuée par un bureau d'étude agréé au choix de la personne tenue de la réaliser. Elle doit être approuvée par Bruxelles Environnement.

Sachez que, sous certaines conditions, une prime régionale est octroyée pour la réalisation des études du sol.



## POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Même si elle est souvent peu visible,  
la pollution des sols et des eaux sou-  
terraines nous concerne tous. En effet,

un sol pollué peut avoir des conséquences graves, tant sur l'environnement que sur votre santé, celle de vos proches et celle de vos voisins.

À Bruxelles, les sources de pollution du sol peuvent provenir de l'activité des entreprises (stations-service, garages, imprimeries, etc.) mais aussi de la présence d'une citerne à mazout non étanche ou de nos comportements quotidiens, comme l'épandage excessif de pesticides et de cendres de barbecue dans le jardin.

Les polluants les plus rencontrés sont les hydrocarbures, les métaux lourds et les solvants chlorés. Ces substances sont, à partir d'un certain degré d'exposition, toxiques, voire cancérogènes.

Les voies principales d'exposition des êtres humains à des polluants présents dans le sol sont l'ingestion de particules de terre contaminée, l'inhalation de poussières polluées ou d'air contaminé par des polluants volatils ainsi que la consommation de légumes cultivés sur un sol pollué ou d'eau souterraine polluée mais également d'eau de ville contaminée lors du passage d'une conduite à travers une zone polluée.

La réglementation relative aux sols pollués vise à protéger de ces contaminations les citoyens et l'environnement. Cette réglementation s'insère dans la dynamique économique touchant les biens immobiliers.



### PLUS D'INFOS

Adresse postale pour introduire les demandes  
d'information relatives à un bien immobilier :  
Bruxelles Environnement, Département Inventaire Sol,  
Gulledelle 100, 1200 Bruxelles (télécopie: 02/775.75.05).

Pour toute question concernant les demandes  
d'information introduites, Bruxelles Environnement est  
à votre disposition tous les jours ouvrables entre 10 et  
12h et ce exclusivement au n° 02/775 79 35.

En savoir plus sur l'inventaire des sols (potentiellement)  
pollués :  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) > Particuliers > Sols

Trouver une société pour réaliser une reconnaissance  
de l'état du sol :  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) > Professionnels >  
Les sociétés agréées et enregistrées > bureaux d'étude  
agréés en matière de pollution du sol

Faire appel à la prime pour l'étude de reconnaissance  
de l'état du sol : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) >  
Particuliers > Mes primes à l'environnement

Bruxelles Environnement est l'appellation publique de  
l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement  
(IBGE), l'administration bruxelloise de l'Environnement  
et de l'Energie. Dans tous les actes administratifs et  
juridiques, c'est l'appellation légale "IBGE" qui est utilisée.

INFOS



**02 775 75 75**  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)