



L'ATTESTATION DU SOL

Guide pratique



bruxelles
environnement
.brussels ♡

WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS



SOMMAIRE

UNE ATTESTATION DU SOL, POUR QUOI FAIRE ?	4
L'ATTESTATION DU SOL EN PRATIQUE	5
COMMENT OBTENIR VOTRE ATTESTATION DU SOL ?	6
L'ATTESTATION INDIQUE QUE LE SOL EST PRÉSUMÉ POLLUÉ ?	7
L'INVENTAIRE DE L'ÉTAT DU SOL	10
LES CATÉGORIES DE L'INVENTAIRE	12

TOUT SAVOIR SUR L'ATTESTATION DU SOL

Aujourd'hui, gérer des sols pollués est devenu un enjeu crucial pour la Région de Bruxelles-Capitale : celle-ci a besoin d'espaces notamment pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville et pour développer des activités économiques. Or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. En effet, certaines pollutions comportent des risques pour la santé : respirer les émanations et les poussières nocives d'un sol pollué, manger les légumes qui y ont poussé, ou boire l'eau qui y a transité, constituent des risques non négligeables. Elles nuisent également à l'environnement, diminuent la valeur des biens et freinent le redéveloppement économique.

Vendeur, acheteur ou entrepreneur actif dans notre Région : Bruxelles Environnement a rédigé un guide pratique pour vous aider à connaître et à respecter vos obligations légales. Ce guide est fait pour vous accompagner tout au long de vos démarches : il vous permettra entre autres de vous informer sur l'état du sol qui vous intéresse et donc de connaître vos obligations éventuelles en matière d'étude et de traitement de la pollution (voir brochure *Donnez une seconde vie à un sol pollué ! Guide pratique pour bien réagir !*).

La FAO (l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture) a fait de l'année 2015 l'année internationale des sols, c'est donc une belle opportunité pour faire connaître les actions que la Région mène depuis plus de dix ans à ce sujet. Et à son niveau, Bruxelles Environnement partage la préoccupation des Nations Unies de gérer durablement le sol pour préserver la santé, l'écosystème mais également la sécurité alimentaire et le développement de notre Région.

UNE ATTESTATION DU SOL, POUR QUOI FAIRE ?



*Vous vendez un bien immobilier ou cédez un permis comportant une activité à risque ?
Votre acheteur ou repreneur a le droit de savoir où il pose les pieds.*

En Région de Bruxelles-Capitale, si vous vendez un bien immobilier, vous devez fournir à l'acheteur un document qui l'informe de l'état du sol qu'il achète. Il en va de même si vous cédez une activité à risque. Cette attestation du sol est un document légal et obligatoire.

L'attestation du sol indique si le sol en question figure dans l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire dans la liste des sols bruxellois qui sont pollués ou présumés l'être, mais aussi les sols qui sont propres, traités ou en cours de traitement.

MON SOL EST POLLUÉ ?

C'est possible. Il n'y a pas que les grosses usines qui risquent de polluer le sol. N'importe qui d'entre nous peut provoquer une pollution du sol, sans toujours s'en rendre compte. Une fuite de mazout, un apport excessif ou inapproprié de pesticides ou de produits chimiques peuvent polluer le sol et les eaux souterraines...

A fortiori, les entreprises qui exercent des activités à risque, comme les ateliers ou les dépôts manipulant des produits ou des déchets dangereux.

... ET ALORS ?

Une pollution du sol a un impact sur l'environnement mais aussi des conséquences possibles sur la santé : respirer les émanations nocives d'un sol pollué, y faire un potager et manger les légumes qui y ont poussé, ou boire de l'eau qui y a transité constituent des risques non négligeables.

Celui qui achète un terrain ou qui reprend une activité à risque a le droit de connaître l'état du sol sur lequel il a l'intention de s'installer.



L'ATTESTATION DU SOL EN PRATIQUE



COMBIEN COÛTE UNE ATTESTATION DU SOL ?

Le prix de l'attestation du sol varie en fonction de certains critères : le tarif de base est de **39 EUR** mais les suppléments suivants seront demandés :

- 60 EUR si le terrain concerné s'avère non cadastré ;
- 60 EUR si vous introduisez votre demande en dehors des formulaires web prévus à cet effet ;
- 500 EUR pour toute demande urgente d'attestation du sol (max. 5 jours ouvrables au lieu de 20 jours calendrier, excepté lors de la fermeture de Bruxelles Environnement en fin de l'année)

Le tarif de base est indexé tous les 2 ans et la prochaine indexation aura lieu en 2023.

QUAND DEVEZ-VOUS FOURNIR UNE ATTESTATION DU SOL ?

Vous êtes obligé d'avoir une attestation du sol pour :

- vendre un bien immobilier mais aussi pour céder un droit de superficie ou d'emphytéose, etc. ;
- céder à un autre exploitant un permis d'environnement concernant une activité à risque.

Vous devez informer l'acheteur en amont de la vente, au stade du compromis ou de l'offre, et le repreneur de l'activité à risque avant la signature de la convention de cession. De plus, vous devez déclarer que vous ne détenez pas d'autres informations susceptibles de modifier le contenu de l'attestation du sol. Votre acheteur ou repreneur doit effectivement être informé de l'état du sol avant de

s'engager à acheter le terrain ou de reprendre l'activité à risque. Il doit d'ailleurs déclarer avoir bien reçu l'attestation du sol : cette déclaration figure dans l'offre, le compromis, l'acte de vente ou la convention de cession.

ET SI VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE ?

Vous devez également fournir une attestation du sol si vous vendez votre lot (généralement un appartement, bureau, place de parking, etc.), mais vous pouvez, dans certains cas, être dispensé des obligations normalement prévues pour les cas où l'attestation indique que le sol est inscrit à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0 ou une catégorie superposée à 0 (présupposé pollué). Par exemple, si votre lot ne touche pas le sol (cf. appartement à l'étage), vous pouvez demander une dispense pour ne pas effectuer la reconnaissance de l'état du sol normalement obligatoire.

Pour en savoir plus, lisez notre brochure *Donnez une seconde vie à un sol pollué ! Guide pratique pour bien réagir !*

COMBIEN DE TEMPS À L'AVANCE DEVEZ-VOUS DEMANDER L'ATTESTATION DU SOL ?

Le délai est de 20 jours maximum pour obtenir votre attestation du sol. Les demandes urgentes sont traitées dans les 5 jours ouvrables. Les délais seront plus courts et le prix plus bas si vous vous y prenez à l'avance et vous faites une demande électronique via votre notaire sur la plateforme BRUSOIL.

COMMENT OBTENIR VOTRE ATTESTATION DU SOL ?



Vous avez 4 possibilités pour demander une attestation du sol.

La plus simple et la plus rapide est de laisser votre notaire s'en charger.

LAISSER VOTRE NOTAIRE S'EN CHARGER : LE PLUS PRATIQUE !

Il effectue toutes les démarches pour vous via une application électronique - BRUSOIL - mise à sa disposition par Bruxelles Environnement ! Chaque notaire et certains agents immobiliers disposent d'un compte provisionné leur permettant de payer la somme demandée par attestation.

LA DEMANDER EN LIGNE SUR IRISBOX (AVEC E-ID) : TRÈS PRATIQUE AUSSI !

- Installez le logiciel eID pour pouvoir utiliser le lecteur eID. Ce logiciel est disponible à l'adresse suivante : http://eid.belgium.be/fr/Comment_installer_l_eID/index.jsp.
- Connectez-vous à IRISBOX avec votre e-ID et votre lecteur de carte.
- Téléchargez le formulaire de demande d'attestation du sol.
- Complétez ce formulaire.
- Pour les parcelles cadastrées, vous ne devez rien annexer à votre demande. Par contre, si un terrain n'est pas cadastré, vous devez joindre les documents cadastraux (plan et matrice) de la parcelle visée par la demande ou, à défaut, un plan représentant la localisation et les contours de cette parcelle.
- Payez la somme demandée par parcelle cadastrale via le système sécurisé Ogone ou versez-la sur le compte de Bruxelles Environnement. Dans ce dernier cas, scannez la preuve de paiement par parcelle et joignez-la à votre demande.

LA DEMANDER PAR EMAIL : PEU PRATIQUE !

- Téléchargez le formulaire de demande d'attestation du sol sur www.environnement.brussels/attestationdusol
- Complétez ce formulaire (.doc).
- Versez la somme demandée par parcelle sur le compte de Bruxelles Environnement.
- Joignez une preuve de paiement des 39 EUR par parcelle cadastrale au formulaire.
- Joignez le plan et la matrice du cadastre ou, à défaut, un plan avec la localisation et les contours des parcelles concernées au formulaire.
- Envoyez tous ces documents à l'adresse email suivante : bodeminfosol@environnement.brussels

Attention, ce type de demande engendre un supplément de 60€ !

BON À SAVOIR

Que des avantages pour les demandes introduites via les formulaires web (BRUSOIL pour les professionnels comme les notaires et IRISBOX pour les particuliers) : les délais de traitement sont nettement plus courts et le prix est moins cher !

LA DEMANDER PAR COURRIER RECOMMANDÉ : TRÈS PEU PRATIQUE !

Si vous ne pouvez pas faire de demande électronique, envoyez tous les documents nécessaires (voir ci-dessus) à :

Bruxelles Environnement-IBGE
Département Inventaire de l'état du sol
Avenue du Port 86 C/3000
B-1000 Bruxelles

OÙ DEMANDER LES DOCUMENTS CADASTRAUX ?

Direction Régionale du Cadastre
Services 'Extraits'
Boulevard du Jardin Botanique, 50 bte 3962
1000 Bruxelles

Tél. : 02 577 19 60
dir.cad.brabant.extraits@minfin.fed.be
Ou via le site : http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=fr_BE

COMMENT PAYER ?

Versez le montant dû pour chaque attestation du sol que vous demandez (une par parcelle cadastrale) via le système sécurisé Ogone (demande via IRISBOX) ou sur le compte de Bruxelles Environnement (demande par email ou par recommandé) :

IBAN : BE48 0910 1051 4627

Communication libre contenant :

- votre nom



- le nombre de parcelles pour lesquelles vous demandez une attestation du sol
- les références d'au moins une des parcelles

QUELLE PREUVE DE PAIEMENT ?

La seule preuve de paiement valable est l'extrait de compte, qui prouve le débit.

Cet extrait de compte doit mentionner :

- votre nom
- votre numéro de compte
- le nombre de parcelles
- les références d'au moins une de ces parcelles

Ne sont pas des preuves valables :

- les ordres de transfert (y compris PC banking)
- les virements par selfbanking
- les mandats postaux
- les chèques
- l'argent liquide



L'ATTESTATION INDIQUE QUE LE SOL EST PRÉSUMÉ POLLUÉ ?



Si l'**attestation du sol** indique que le sol est inscrit à l'inventaire de l'état du sol comme présumé pollué (catégorie 0 ou une autre catégorie superposée à la catégorie 0), vous devrez faire procéder à une **reconnaissance de l'état du sol** pour confirmer ou non la présomption de pollution avant de prendre d'autres mesures.

*Consultez à ce sujet la brochure **Donnez une seconde vie à un sol pollué ! Guide pratique pour bien réagir !***

VENDRE SANS ATTESTATION DU SOL ?

Ne négligez pas votre obligation de fournir une attestation du sol à votre acheteur ou repreneur ! Cette obligation légale est prévue dans l'**ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009** et les sanctions peuvent être lourdes. Non seulement la vente peut être annulée devant le tribunal, mais vous risquez aussi une amende et une peine d'emprisonnement s'il s'avère que la parcelle était présumée polluée.







L'INVENTAIRE DE L'ÉTAT DU SOL



L'inventaire de l'état du sol est la liste de tous les sols bruxellois pollués ou présumés pollués, mais aussi des sols propres, traités ou en cours de traitement. Environ 15 000 terrains y figurent actuellement.

POLLUTION CERTAINE ? POLLUTION GRAVE ?

Dans certains cas, la pollution est connue et avérée, dans d'autres elle est simplement présumée. En effet, une activité à risque qui s'exerce ou qui s'est exercée sur ce terrain, un incident qui s'y est produit ou une suspicion de dissémination de la pollution depuis une parcelle voisine pourraient avoir causé une pollution, mais celle-ci n'est pas encore prouvée. Dès qu'il y a une présomption de pollution, le sol figure automatiquement dans l'inventaire.

L'inventaire comprend plusieurs catégories, où les terrains sont classés en fonction de l'existence ou non d'une pollution réelle et en fonction de la gravité de celle-ci..



QUELLES INFOS DANS L'INVENTAIRE ?

L'inventaire reprend, notamment, pour chaque terrain répertorié :

- les références et les superficies des parcelles cadastrales ;
- la catégorie de l'état du sol ;
- les études de sol et travaux de traitement éventuels ;
- la nature des activités à risques et leurs exploitants ;
- l'identité du propriétaire du terrain.

Les données liées aux superficies et références des parcelles ainsi que les identités des propriétaires proviennent du Cadastre. Tandis que les données liées aux activités à risque sont basées sur des documents officiels et fiables tel que les permis.

COMMENT ACCÉDER À L'INVENTAIRE DE L'ÉTAT DU SOL ?

Une attestation du sol permet de savoir si le terrain qui vous intéresse en fait partie et dans quelle catégorie il se trouve et reprend les informations obligatoires nécessaires à la vente d'un bien immobilier ou à la cession d'un permis d'environnement avec activités à risque.

La carte de l'état du sol permet un accès rapide à la qualité du sol des terrains bruxellois mais ces informations sont purement indicatives et ne remplacent en aucun cas l'attestation du sol.

Les informations de l'inventaire sont constamment mises à jour grâce à la collecte et au traitement automatisés des données des services d'inspection et de permis d'environnement ainsi que celles des experts en pollution du sol.

VOTRE SOL EST INSCRIT À L'INVENTAIRE ?

Informez-vous ! En fonction de la catégorie dans laquelle il se trouve, vous devrez faire procéder à une reconnaissance de l'état du sol pour en savoir plus, prendre des mesures de gestion du risque et de suivi, ou faire décontaminer le terrain.

Pour en savoir plus, consultez la brochure *Donnez une seconde vie à un sol pollué ! Guide pratique pour bien réagir !*





LES CATÉGORIES DE L'INVENTAIRE



AVANT UNE RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL

CATÉGORIE 0

ÉTAT DU SOL INCONNU POTENTIELLEMENT POLLUÉ > À VÉRIFIER

→ **A faire** : une reconnaissance de l'état du sol pour confirmer ou non la présence de pollution réelle. Cette reconnaissance est réalisée à certains moments, notamment lors de la vente d'un bien immobilier ou la cession d'une activité à risque.

Pourquoi cette catégorie 0 ?

Cette catégorie regroupe les terrains encore à analyser qui sont considérés comme présumés pollués ou « suspects », soit parce qu'un incident s'y est produit, soit parce qu'une activité à risque s'y est exercée ou s'y exerce toujours ou encore parce qu'une pollution causée sur un terrain voisin les a atteints ou risque de les atteindre.

On y retrouve donc les terrains :

- qui n'ont pas encore fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol ;
- et ceux qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol mais sur lesquels continuent de s'exercer des activités à risques, de sorte qu'une nouvelle pollution est possible à tout moment.

Après la reconnaissance de l'état du sol qui confirme ou non la présence d'une pollution réelle, le terrain passe dans une des catégories de sols analysés (1 à 4). Cependant, si une activité à risque s'y poursuit encore, il reste aussi dans la catégorie 0 et les deux catégories se superposent.

APRÈS UNE RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL

CATÉGORIE 1

SOL NON POLLUÉ

→ **Usages interdits** : aucun. Tous les usages sont permis.

→ **A faire** : rien.

Normes d'assainissement respectées

CATÉGORIE 2

SOL LÉGÈREMENT POLLUÉ > SANS RISQUE

→ **Usages interdits** : aucun mais les potagers sont déconseillés.

→ **A faire** : en cas d'excavation de terre, l'éliminer comme déchet et ne pas la réutiliser sur un autre terrain bruxellois.

Normes d'intervention respectées

Si le sol est propre, que fait-il dans l'inventaire de l'état du sol ?

En réalité, il s'agit de sols qui ont été inscrits à l'inventaire précédemment en raison d'une pollution réelle ou suspectée, mais qui ont été :

- soit traités et assainis totalement ;
- soit écartés des sols suspects par une étude de sol qui a montré que les normes étaient respectées.

Une inscription d'un terrain en catégorie 1, et dans une certaine mesure en catégorie 2, est un véritable atout pour son propriétaire qui dispose désormais d'une preuve de la propreté de son sol, ce qui ne peut qu'en augmenter la valeur.

CATÉGORIE 3

SOL POLLUÉ > SANS RISQUES

- **Usages interdits** : pas de potager, pas de cave, pas d'habitation, pas de tuyauteries d'eau (selon les conclusions de l'étude de risque) tant que la pollution est sur place.
- **A faire** : éventuellement des mesures de suivi ou des nouvelles études, projet d'assainissement/gestion du risque si excavation des terres ou pompage des eaux souterraines.

Normes d'intervention non respectées

CATÉGORIE 4

SOL POLLUÉ > EN COURS D'ÉTUDE, DE TRAITEMENT OU DE SURVEILLANCE

- **Usages interdits** : pas de potager, pas de cave, pas d'habitation, pas de tuyauteries d'eau, ... (selon les conclusions de l'étude de risque) tant que la pollution n'est pas traitée.
- **A faire** : traiter et contrôler la pollution de manière à faire revenir le terrain en catégorie 1, 2 ou 3.

Normes d'intervention non respectées

Normes d'assainissement = en dessous de ces valeurs, la concentration en polluants est trop faible pour présenter un risque pour la santé ou l'environnement. Un terrain qui respecte les normes d'assainissement est donc considéré comme non pollué.

Normes d'intervention = au-dessus de ces valeurs, la concentration en polluants est trop importante pour ne pas réagir. Une étude plus approfondie est nécessaire pour déterminer s'il faut décontaminer le sol ou y gérer le risque. En dessous de ces valeurs, il n'est pas obligatoire d'intervenir (sauf exception), mais il faut être vigilant puisque le sol ne respecte pas les normes d'assainissement, car le risque n'est pas nul...





Layout : Laurent Defaweux

Comité de rédaction : Tania Theugels, José Mendes Cardoso, Frédérique Bouras, Saïd El Fadili

Comité de lecture : Florence Didion, Rik De Laet, Isabelle Degraeve, Saïd El Fadili, Sofie Buckens, Eric Lacasse, Jean-Pierre Janssens

Coordination : Frédérique Bouras

Dépôt légal : D/5762/2015/09

Éditeurs Responsables : Frédéric Fontaine & Barbara Dewulf – Avenue du Port 86C / 3000 - 1000 Bruxelles

Imprimé avec de l'encre végétale sur papier recyclé

Crédit photographique (©) : Xavier Claes