

Bruxelles Environnement  
Sous division Sols  
Pers. de contact : Hélène PONCELET  
Tél : 02/563.42.87  
E-mail : hponcelet@environnement.brussels  
N/réf. : SOL/hponcelet/SOL/00389/2021  
(à rappeler dans toute correspondance ultérieure)  
V/réf. :

M. Mansour El Aissaoui

Rue Drootbeek 60  
1020 Bruxelles  
BELGIQUE

**Concerné :** Terrain sis Rue Léopold I 115 à 1020 Bruxelles  
Parcelle cadastrale : 21816\_C\_0142\_F\_011\_00

**Cadre de référence :** Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017)

**DEMANDE DE DEROGATION A LA VENTE (art 17§2) / ESTIMATION DE LA GARANTIE FINANCIERE ET PLANNING**

Monsieur,

En date du 05/09/2022, nous avons bien reçu les documents suivants relatifs au terrain mentionné ci-dessus :

- une proposition de calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance susmentionnée et une estimation de montant de garantie financière, rédigées par l'expert en pollution du sol Sol-Ex (réf. 389/2021, dd.29/08/2022) ;
- le formulaire de demande de **dérogation** telle que prévue à l'article **17§2** de l'ordonnance susmentionnée, datée du 24/09/2022 et signée par M. Fernandez (en tant que gérant de BEM Motors), comprenant l'engagement écrit d'exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier susmentionné

Bruxelles Environnement prend acte de ces documents et **marque son accord sur la proposition de calendrier d'exécution ainsi que sur le montant de garantie financière<sup>1</sup>.**

Etant donné qu'une pollution a été détectée sur le terrain susmentionné, celle-ci doit en principe, conformément à l'article 17§1,1° de l'Ordonnance, faire l'objet d'un traitement avant toute aliénation des droits réels sur le terrain visé.

---

<sup>1</sup> ce courrier ne constitue pas un avis sur l'exactitude et la complétude des hypothèses utilisées par l'expert en pollution du sol pour l'estimation de la garantie financière.



Cependant :

- M. Fernandez (en tant que gérant de BEM Motors) s'est engagé à exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier approuvé par Bruxelles Environnement ;
- la garantie financière couvrant cet engagement **sera** constituée au profit du cessionnaire des droits réels conformément à l'article 71§1 et 2 de l'Ordonnance;
- une étude détaillée a été déclarée conforme par Bruxelles Environnement

Nous constatons que les conditions de l'article **17 §2** de l'Ordonnance susmentionnée sont remplies.

**Par conséquent, en dérogation à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017), l'aliénation de droits réels peut être réalisée préalablement au traitement de la pollution sur le terrain mentionné ci-dessus, à condition:**

1. d'indiquer les éléments suivants dans l'acte authentique :
  - la constitution de la garantie financière de 83.202,50 €;
  - l'identité du responsable de la suite des obligations prévues par l'Ordonnance ;
  - le calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance tel que rédigé par l'expert en pollution du sol ;
  - l'acquéreur laisse libre accès au titulaire de l'obligation de traitement pour qu'il puisse exécuter ses obligations liées à l'ordonnance;
  - l'acquéreur est bien conscient de ce qui suit : tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la mise en place d'un potager, etc.) doit faire l'objet, au préalable, d'une étude de risque voire d'un projet d'assainissement, approuvés par Bruxelles Environnement. De plus, le traitement de la pollution devra être réalisé avant toute exécution d'actes ou de travaux ou toute mise en exploitation d'une installation qui seraient de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques engendrés par la pollution du sol présente sur le terrain visé.
  - le vendeur assure transmettre à l'acquéreur la copie de tout avis émis par Bruxelles Environnement concernant la suite des obligations précitées;
2. de nous transmettre, dans un délai de 60 jours après la signature de l'acte authentique :
  - une copie de l'acte (version provisoire avant enregistrement, signée par le notaire)
  - la preuve de la constitution de la garantie financière via versement sur le compte rubriqué du notaire instrumentant.



La garantie financière constituée chez le notaire sera libérée, à première demande et sans aucune justification préalable, et ce au profit de la personne pour qui cette garantie a été constituée. Si la garantie est constituée au profit du cessionnaire, la libération ne peut en aucun cas avoir lieu sans l'accord préalable par écrit de Bruxelles Environnement.

Notre agent, Madame Hélène PONCELET, est votre contact privilégié dans le cadre du traitement de votre dossier. Ce dernier est à votre entière disposition non seulement pour répondre à vos questions mais aussi pour vous accompagner dans vos démarches et vous guider dans vos procédures techniques et administratives. N'hésitez pas à faire appel à ses services!

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Jean Pierre JANSSENS**

Directeur de la Division Inspectorat et sols pollués

**Benoît WILLOCX**

Directeur général adjoint ad interim

**Barbara DEWULF**

Directrice générale ad interim

