

AGENTS IMMOBILIERS ET POLLUTION DES SOLS EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Joël van YPERSELE

Chargé de cours à l'I.S.A. St-Luc et à l'I.S.U.R.U.

Avocat au barreau de Bruxelles

Association d'avocats Wéry

Rue du prince royal 85 - 1050 Ixelles

Tel. 02.511.64.25- Fax. 02.514.22.31

Courriel : j.vanypersele@wery.com

www.wery.com

Partie I : L'ordonnance relative à la gestion des sols pollués¹

La problématique de la gestion des sols pollués est régie par l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale.²

Cette ordonnance prévoit tout d'abord un outil d'information qui est l'**inventaire** des sites pollués ou sur lesquels existent de fortes présomptions de pollution.

Le législateur bruxellois définit ensuite trois étapes dans la gestion d'un sol pollué ou supposé comme tel:

- **l'étude de reconnaissance du sol ;**
- **l'étude de risque ;**
- **l'assainissement.**

Ces trois étapes font, à chaque fois, l'objet d'un projet devant être approuvé préalablement par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE).

Pour chaque approbation, l'IBGE dispose d'un délai de 30 jours. Passé ce délai, le projet est considéré approuvé par l'IBGE et peut être mis en œuvre. Ces projets doivent avoir été conçus et exécutés par un organisme agréé en matière de pollution du sol.

¹ La partie I de ce syllabus est pour partie extraite d'une note de synthèse disponible sur le site de l'Agence Bruxelloise pour l'Entreprise.

² Les problèmes de pollution générés par les stations-service sont traités par une législation particulière. Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 janvier 1999 fixant les conditions d'exploiter des stations-service réglemente la surveillance de la qualité du sol pour ce qui concerne les stations-service. Il est renvoyé à ce sujet à la brochure rédigée par l'Agence Bruxelloise pour l'Entreprise "Les stations-service - Dispositions relatives à l'assainissement du sol et des eaux souterraines" et disponible sur son site.

1. L'inventaire des sites pollués ou pour lesquels existent des présomptions de pollution

L'IBGE établit et actualise un inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante. Il établit également une carte renseignant les terrains pour lesquels des présomptions de pollution existent.

Cet inventaire comprend les informations détaillées suivantes :

- 1° l'identification des parcelles cadastrales concernées;
- 2° l'affectation prescrite par les plans d'affectation du sol et permis de lotir;
- 3° l'identité des titulaires de droits réels et des exploitants des activités à risque qui sont ou ont été exploitées;
- 4° la nature des activités à risque qui sont ou ont été exploitées;
- 5° toute autre donnée relative à la pollution dont dispose l'Institut et, notamment, les études de sols qui ont été réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance comme les reconnaissances de l'état du sol, les études de risque et projets d'assainissement réalisés en exécution de la présente ordonnance;
- 6° les mesures de gestion du sol des parcelles imposées en vertu de la présente ordonnance.

L'inventaire compte actuellement 6.300 sites, chacun d'entre eux ayant été le théâtre d'au moins une activité à risque.

Les informations qu'il reprend sont issues et recoupées à partir de différentes sources sélectionnées selon leur fiabilité. 5.634 de ces sites sont déjà cartographiés et se concentrent, pour la plupart, à proximité du canal de Willebroeck et de la jonction ferroviaire Nord-Midi. Mais les communes de Schaerbeek, d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean comptent, elles aussi, une part importante de sites à risque. Les 6300 sites inventoriés représentent 7.9 % de la superficie de la région de Bruxelles-Capitale.

L'inventaire est encore provisoire et doit être complété. Lorsqu'il sera adopté, les titulaires de droits réels ainsi que tout exploitant d'une activité à risque en sera informé.

Toutefois, si vous souhaitez consulter le projet d'inventaire des sites (potentiellement) pollués, envoyez votre demande à Monsieur Saïd El Fadili, Chef du département Gestion des Pollutions (sol), IBGE-BIM, Gulledelle 100, 1200 Bruxelles Fax : 02 775 75 05, @ : sel@ibgebim.be.

Joignez un extrait du plan cadastral, d'une matrice cadastrale et l'accord écrit du propriétaire du terrain à votre demande. Vous recevrez une réponse dans un délai de 30 jours qui vous permettra de savoir si le site pour lequel vous intervenez est inscrit ou non à l'inventaire.

2. La reconnaissance de l'état du sol

Une reconnaissance de l'état du sol permet de déterminer l'état du sol d'un terrain en mettant en évidence une pollution éventuelle du sol ou de l'eau souterraine, en déterminant son importance en terme de concentration, son mode global de répartition spatiale et en fournissant les premières estimations de l'état de pollution du sol et de l'eau souterraine.

a) Quand doit-on réaliser une reconnaissance du sol ?

- avant toute nouvelle activité à risque sur un site ou au terme de l'exploitation d'une activité à risque.

Les **activités à risque** sont définies par le Gouvernement dans son *arrêté du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque*.

- en cas d'accident ayant contaminé le sol ou les eaux souterraines ou de découverte fortuite d'une telle pollution ;
- avant toute aliénation de droits réels sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque ;

La notion d'**aliénation** a été précisée par circulaire ministérielle de façon très extensive:

1. Il s'agit du transfert proprement-dit du droit réel et non de la convention de transfert du droit réel. Exemple : suivant le code de droit civil, le droit de propriété est transféré par la vente dès qu'il y a accord sur le prix et l'objet. Les parties peuvent cependant convenir de différer le transfert de propriété, par exemple jusqu'à la passation de l'acte authentique.

2. Tant les aliénations à titre onéreux qu'à titre gratuit sont visées.

La notion d'aliénation recouvre ainsi entre autres : la vente, l'échange, l'apport en société, la donation, la fusion des sociétés dans laquelle un bien immobilier est concerné, ...

3. Tant l'aliénation par convention qu'à la suite d'un acte juridique unilatéral tombent sous la notion d'aliénation.

Exemple : la vente est une aliénation par convention, tandis qu'une renonciation à un droit de superficie est un acte juridique unilatéral.

4. La notion d'aliénation dans l'ordonnance vise uniquement les actes juridiques translatifs (par ex. : vente, donation, ...). Les actes juridiques déclaratifs (tels que le partage de succession) sont exclus.

5. Seules les aliénations entre vifs sont visées. Un changement de titulaire des droits réels suite à un décès ne tombe pas dans le champ d'application de l'ordonnance.

6. L'apport d'un terrain dans une communauté matrimoniale n'est pas considéré comme une aliénation dans le sens de l'ordonnance.

La notion de "**droits réels**" visée par l'ordonnance a également été précisée par circulaire : pleine propriété, nue-propriété, usufruit, droit de superficie, emphytéose, droit d'usage, droit d'habitation. Seuls les servitudes et hypothèques sont exclues du champ d'application de l'ordonnance.

- avant toute cession du permis d'environnement lié à un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque ;
- avant toute activité sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existe de fortes présomptions de pollution selon l'inventaire réalisé par l'IBGE.

b) Qui doit faire réaliser une reconnaissance du sol ?

La reconnaissance de l'état du sol est à charge :

- 1° du cédant d'un droit réel sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée une activité à risque, comme du cédant du permis d'environnement relatif à l'activité à risque,
- 2° de l'exploitant qui met fin à une activité à risque;
- 3° du pollueur (l'auteur de l'accident ou, s'il ne peut être déterminé, de l'exploitant).

A défaut, d'autres personnes intéressées par le site peuvent les faire réaliser comme, par exemple, un futur exploitant ou un acheteur potentiel.

Ces derniers n'assument toutefois aucune responsabilité personnelle : le cédant, l'exploitant ou le pollueur demeurent tenus d'assumer le coût de la reconnaissance de l'état du sol et des conséquences qui se dégageraient des informations révélées par ladite reconnaissance (nécessité de procéder à une étude de risque, à un assainissement, etc...).

c) Que contient une reconnaissance du sol ?

Elle comporte :

- l'identification de la personne au nom de laquelle la reconnaissance de l'état du sol est réalisée et de la personne agréée qui en est chargée ;
- l'identification des titulaires de droits réels et, le cas échéant, des anciens et futurs exploitants ;
- une description de l'affectation et de l'utilisation actuelles et futures du site ;
- un historique du site et des activités qui y sont ou y ont été exercées ;
- des renseignements géologiques, hydrologiques et hydrogéologiques ;
- la description des points de forage et leur justification, du nombre d'échantillons, de leur mode de sélection, prélèvement et conditionnement et des méthodes d'analyse ;
- la durée prévisible de la reconnaissance de l'état du sol ;
- les conclusions et commentaires quant à la nature et l'ampleur de la pollution éventuelle et quant à la nécessité ou non de réaliser une étude de risque.

3. L'étude de risques

L'étude de risque doit, d'une part, déterminer le niveau de risque encouru par la santé humaine et l'environnement dans des circonstances actuelles et tenant compte de l'utilisation concrète du site ou, à défaut de connaître sa destination précise, de l'affectation planologique du site, et, d'autre part, conduire à la détermination de la nécessité et du degré d'urgence d'un assainissement du sol, ainsi qu'à l'opportunité de la prise de mesures conservatoires.

a) Quand doit-on réaliser une étude de risques ?

Sur base des résultats de l'étude de reconnaissance de l'état du sol, l'IBGE a 30 jours pour examiner le rapport et demander une étude de risque si l'étude de reconnaissance de l'état du sol a mis en évidence une pollution justifiant une intervention.

Le Gouvernement a fixé les critères à partir desquels une pollution justifie la réalisation d'une étude de risque : arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 déterminant les normes de pollution du sol et des eaux dont le dépassement justifie la réalisation d'une étude de risque.

Sans réaction de l'IBGE endéans les 30 jours, la personne physique ou morale qui a commandé l'étude doit mettre en œuvre les conclusions reprises dans le rapport.

b) Qui doit faire réaliser une étude de risque?

Le législateur précise que « les personnes qui ont effectué la reconnaissance de l'état du sol devront faire réaliser une étude de risque ».

Il peut s'agir du cédant, de l'exploitant ou du pollueur, mais aussi l'éventuel tiers intéressé qui a fait procéder à la reconnaissance de l'état du sol.

Dans ce dernier cas, il ne s'agit à notre estime que d'une simple faculté, dès lors que le législateur précise que les tiers qui ont effectué une telle reconnaissance d'initiative n'assument aucune responsabilité personnelle de ce chef, le cédant, l'exploitant ou le pollueur restant tenu de leurs obligations.

c) Que contient une étude de risque ?

Elle prend en compte, au minimum, les 3 éléments ci-dessous :

- le risque d'exposition humaine ;
- le risque d'atteinte aux écosystèmes ;
- le risque de dissémination des éléments polluants.

L'IBGE a 30 jours à partir de la réception du rapport de l'étude de risque pour donner son approbation. Sans réaction de l'IBGE endéans les 30 jours, la personne physique ou morale qui a commandé l'étude doit mettre en œuvre les conclusions reprises dans l'étude de risque.

Les résultats de l'étude de risque peuvent aboutir à deux hypothèses différentes :

- le site pollué ne nécessite pas dans l'immédiat un assainissement avant toute nouvelle activité ou exploitation. L'IBGE peut prendre des mesures conservatoires, de contrôle, de garantie, et de traitement qu'elle juge nécessaire pour la préservation du site.
- le site pollué nécessite un assainissement urgent. Un projet d'assainissement du sol doit alors être établi.

4. L'assainissement

L'assainissement doit permettre de supprimer la gravité du risque afin d'atteindre un niveau de risque tolérable en fonction de l'installation ou de l'affectation existante et/ou envisagée.

Le Gouvernement a fixé dans son arrêté du 9 décembre 2004 les normes de pollution du sol au-delà desquelles il existe un risque intolérable pour la santé et l'environnement ainsi que la méthodologie de calcul de la norme à partir de laquelle le risque est rendu tolérable pour l'exposition des personnes et de l'environnement.

a) Quand doit-on réaliser un assainissement ?

Lorsque l'étude de risque fait apparaître la nécessité et l'urgence d'un assainissement du sol, la personne physique ou morale au nom de laquelle l'étude de risque a été demandée doit faire réaliser un projet d'assainissement ainsi que l'assainissement qui s'en suit :

- avant d'accomplir toute nouvelle activité sur le terrain, susceptible d'entraver l'assainissement ou le contrôle ultérieur de la pollution du sol ;
- avant de solliciter tout permis d'environnement pour une installation susceptible d'entraver l'assainissement ou le contrôle ultérieur de la pollution du sol ;
- avant d'aliéner un droit réel sur le terrain ;
- avant de céder un permis d'environnement.

b) Qui doit réaliser le projet d'assainissement et l'assainissement ?

La personne physique ou morale au nom de laquelle l'étude de risque a été demandée doit établir le projet d'assainissement et assainir. Il peut s'agir du cédant, de l'exploitant ou du pollueur, mais aussi l'éventuel tiers intéressé qui a fait procéder à l'étude de risque.

c) Que contient un projet d'assainissement ?

Il comporte :

- les résultats de l'étude de risques ;
- les divers traitements techniques pertinents de la pollution du sol ;
- une estimation de leurs coûts ;
- une énumération succincte de leur impact sur l'environnement et des résultats atteints, compte tenu des restrictions éventuelles pour l'utilisation future des terrains pollués ;
- les délais dans lesquels ces mesures seront reprises ;
- l'identification des endroits faisant l'objet de travaux nécessaires à l'exécution de l'assainissement du sol, avec mention de l'identité du propriétaire et de l'utilisateur ;
- le mode de traitement ou de transformation des substances ou parties du sol ou bâtisses qui sont enlevées à titre temporaire ou définitif ;

- l'impact des travaux d'assainissement du sol sur les parcelles attenantes ;
- la description des mesures qui seront prises pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives lors de l'exécution des travaux d'assainissement du sol ;
- les mesures de contrôle et de surveillance qui seront prises après l'assainissement du sol et le délai pendant lequel ces mesures doivent persister ;
- la destination ultérieure des terrains pollués après l'assainissement du sol ;
- les restrictions d'utilisation auxquelles sera soumis éventuellement le site pollué après l'assainissement du sol et la conformité de la destination ultérieure éventuelle avec les plans d'affectation du sol en vigueur ;
- un résumé non technique des données précitées.

Dans tous les cas, l'IBGE doit avoir égard aux mesures qui tiennent compte des meilleures solutions techniques disponibles mises en pratique avec succès et dont le coût n'est pas déraisonnable.

Attention, car la notion de pollueur-payeur est d'application pour les installations lorsque, sur base des études de reconnaissances antérieures, une pollution peut être imputée à un exploitant ou un propriétaire. Dans ce cas, la pollution doit être éliminée même si le risque est considéré comme tolérable.

5. Sanctions

a) Sanctions pénales

Sont punies d'une amende de 250 à 2.500 euro, les personnes qui ne procèdent pas à la reconnaissance de l'état du sol ou à l'étude de risque prescrites par le législateur, alors qu'elles sont tenus d'y procéder.

Sont punies d'une amende de 2.500 à 25.000 euro, les personnes qui n'appliquent pas les mesures conservatoires prescrites par l'I.B.G.E. et ne procèdent pas à l'assainissement du sol, alors qu'elles sont tenues d'y procéder.

L'agent immobilier peut engager sa responsabilité comme co-auteur ou à tous le moins comme complice d'une des infractions précitées, lorsque par son concours, il facilite ou fournit une aide accessoire dans l'exécution de l'infraction.

b) Sanctions civiles : nullité des cessions

La nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou où s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut, comme de toute cession de permis d'environnement d'une activité à risque peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par l'Institut et par les cessionnaires ou ayants droit, à défaut pour les personnes tenues par les obligations prévues précitées de les avoir respectées.

Partie II : La responsabilité des agents immobiliers

1. Le devoir de conseil

a) Rappel des principes

Le code de déontologie des agents immobiliers dispose que « *Dans son devoir de conseil, l'agent immobilier agit en bon père de famille et se fait assister, si nécessaire, par un expert.* »³

En sa qualité de professionnel de l'immobilier, l'agent doit prendre tous les renseignements relatifs à la situation urbanistique du bien et en informer les candidats acquéreurs.⁴

Ainsi, jugé à propos d'un terrain vendu comme terrain à bâtir, que l'agent immobilier « ne pouvait pas se contenter de vérifier si le terrain était bien repris en zone à bâtir, ni d'obtenir l'extrait cadastral et la liste des propriétaires. (...) La situation urbanistique d'un terrain justifie une attention toute particulière de la part de l'agent immobilier. (...) En sa qualité de professionnelle de l'immobilier, il devait prendre tous les renseignements relatifs à la situation urbanistique du bien et en informer les candidats acquéreurs. S'il avait agi de la sorte notamment en sollicitant le certificat d'urbanisme n° 1 prévu par l'article 150 du CWATUP - sollicitation d'autant plus évidente au vu des lieux pour une professionnelle de l'immobilier (...), lequel certificat doit indiquer à quelles conditions la construction est soumise, il aurait pu informer les époux F. de la situation réelle des lieux », à savoir que le terrain était inconstructible en fait au vu de la dénivellation du terrain et du caractère insuffisamment carrossable du chemin d'accès, comme l'indiqua le certificat d'urbanisme n°1 délivré postérieurement à la vente.⁵

L'agent immobilier informera les parties des conséquences éventuelles, sur l'opération envisagée, des renseignements urbanistiques obtenus auprès de la commune. Lorsqu'il observe une discordance entre ceux-ci et la situation telle qu'elle se présente, l'agent immobilier invitera le propriétaire à lui fournir les explications voulues et, le cas échéant, se fera assister par un expert afin de vérifier la régularité de la situation.

La responsabilité de l'agent ne peut être engagée dès lors qu'il a eu recours à tous les moyens en son pouvoir pour s'enquérir des renseignements concernant l'opération qu'il a eu, de surcroît, tout lieu de croire exacts, eu égard aux sources dont ils provenaient.

« Le courtier immobilier n'a pas l'obligation de garantir la réalité et l'exactitude des renseignements fournis aux acheteurs qui ne sont pas dispensés de s'en assurer eux-mêmes sur place ou par des investigations, en particulier lorsque le cocontractant a un niveau élevé d'instruction. Jouissant d'une position sociale et d'un niveau d'instruction élevés, les acheteurs ont fait preuve d'imprudence en s'abstenant de se rendre préalablement sur place alors que le courtier leur avait cependant proposé une telle démarche avant la souscription du contrat; Le courtier immobilier ne peut être tenu pour responsable du fait que les sociétés promotrices italiennes n'ont pas mené à bien le chantier. Les acheteurs qui ont spéculé sur un placement leur ayant paru particulièrement rentable, mais dont ils ont sous-estimé le haut risque qu'il comportait, doivent supporter les aléas qui ont compromis le succès escompté ».⁶

Le devoir de conseil de l'agent immobilier n'a pas la même étendue que celle d'un notaire. Toutefois, sans avoir l'obligation de procéder à des vérifications minutieuses telles celles qui s'imposent au notaire chargé de la passation d'un acte authentique de vente, il ne peut être admis qu'un agent immobilier professionnel ne prenne aucune précaution et se base exclusivement sur les affirmations (mêmes confirmées par écrit) de ses mandants.

³ Art. 7 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

⁴ B. LOUVEAUX, « La responsabilité de l'agent immobilier », Kluwer, Pratique du droit, p.65, n° 75.

⁵ Liège, 3^{ème} ch., 2 juin 2003, RG/1999/95

⁶ Liège, 3^{ème} ch., 8 février 1982, R.G.A.R., 1983, p.10.637

Ainsi, « un agent immobilier commet une faute professionnelle, qui est de nature à engager sa responsabilité à l'égard des tiers avec lesquels il traite lorsqu'il ne prend pas le soin d'inviter ses mandants à leur fournir (au minimum) les titres de propriété ou une copie de l'acte d'acquisition des immeubles qu'ils veulent proposer à la vente.

Les agents immobiliers ont le devoir de tenir compte du fait que leurs mandants n'ont pas toujours les connaissances nécessaires et la compréhension de situations juridiques dont les agents immobiliers doivent disposer eux mêmes et qu'ils ne peuvent, de bonne foi ou non, ignorer ».⁷

b) Obligations de l'agent immobilier qui prête son concours à la cession de droits réels immobiliers

L'ordonnance relative à la pollution du sol impose juridiquement une obligation d'information à charge du cédant (vendeur) en vue d'éclairer le cessionnaire (acquéreur), sous peine de poursuites pénales et d'un éventuel recours ayant pour objet d'obtenir la nullité de la cession qui aurait été réalisée.

L'agent immobilier doit assister le cédant (vendeur) dans la correcte exécution de ses obligations d'information.

Il invitera le cédant à vérifier systématiquement auprès de l'IBGE que le bien considéré n'est pas repris au projet d'inventaire des sites pollués ou présumés tels et qu'aucune reconnaissance de l'état du sol ne s'impose. Le cas échéant, il demandera l'autorisation du cédant pour le faire à sa place.

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire

S'il apparaît que le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites pollués ou présumés pollués, il veillera à communiquer cette information au cédant et au cessionnaire.

Toutefois, ceci ne signifie pas que le cessionnaire (acquéreur) aura nécessairement tous ses apaisements. Il se peut en effet que le terrain n'ait pas été renseigné comme ayant hébergé une activité « à risque » ou comme ayant fait l'objet d'une pollution accidentelle. Ce risque est accru par le fait que l'inventaire n'est encore qu'à l'état de projet.

Les conséquences civiles de ces deux cas de figure demeurent confuses. Certes, le législateur n'établit pas de distinction, en ce qui concerne l'obligation de procéder à une étude de reconnaissance, selon que la pollution du sol ou des eaux ou que l'existence antérieure d'une activité à risque ont été mentionnés dans l'inventaire ou non.

Toutefois, le législateur prévoit que l'ordonnance ne s'applique qu'aux terrains où se clôturent des activités à risque, où l'inventaire de l'IBGE révèle de fortes présomptions de pollution, où s'implantent des activités à risque ou dont la pollution est connue suite à un accident ou une découverte fortuite.

⁷ Bruxelles, 28 janvier 1999, RG 94/AR/3879, www.juridat.be: Dans le cas d'espèce, la question de la propriété du bien posait question, celle-ci dépendant ou ayant dépendu d'une succession.

Partant, l'ordonnance ne semble donc pas s'appliquer aux deux cas de figure envisagés. Ceci n'exclut toutefois pas, en cas de pollution avérée, le recours au droit commun des contrats (annulation pour cause d'erreur ou de dol, garantie des vices cachés, ...).

Il est dès lors prudent de rappeler au cédant ses responsabilités sous la forme suivante :

« Le vendeur communique à l'acquéreur la lettre de l'IBGE l'informant que le site n'est pas repris à l'inventaire des sites pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution. Il déclare qu'il n'a personnellement pas eu connaissance de l'exercice passée ou présent sur le site d'une activité à risque au sens de l'article 10, 2° de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués ou d'un accident ayant contaminé le sol ou les eaux souterraines. »

- Le bien est repris à l'inventaire

S'il apparaît qu'une reconnaissance s'impose préalablement parce que le bien est repris à l'inventaire ou pour une des autres causes imposant une telle reconnaissance, l'agent immobilier ne pourra faire signer le compromis de vente, sans que ne soit réalisé préalablement la reconnaissance de l'état du sol. Il invitera dès lors le cédant à faire réaliser une telle reconnaissance avant tout compromis.

Un compromis sous condition suspensive peut se concevoir, à condition de définir de façon précise les conséquences des résultats de la reconnaissance sur la cession envisagée.

« Le cédant fera effectuer dans un délai de x mois à dater de la signature de la présente, une reconnaissance de l'état du sol du terrain, au sens des articles 9 et suivants de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués, qui sera transmise à l'IBGE dans le respect de l'article 14. Le cédant s'engage à réaliser l'étude de risque, voire les autres mesures de gestion du site éventuellement imposées sur la base de la reconnaissance de l'état du sol du terrain et à assumer seul le coût de ce traitement, à l'entière décharge du cessionnaire et afin de permettre à ce dernier de réaliser son projet (projet à préciser). La vente sera parfaite dès que le cédant aura satisfait à l'ensemble de ses obligations. »

Une telle condition n'est pas recommandée dès lors qu'elle pourrait avoir pour effet d'immobiliser le bien pour une durée inconsidérée et difficilement prévisible. En outre, la nature des mesures d'assainissement peuvent dépendre de la nature des activités que le cessionnaire entend exercer dans les lieux, ce qui peut donner lieu à des contestations si le projet du cessionnaire n'est pas défini de façon suffisamment précise.

Lorsque la reconnaissance de l'état du sol et les obligations éventuels qui en découlent (étude de risque, assainissement, etc.) auront été effectuées, l'agent pourra faire signer le compromis.

Toutefois, ceci ne signifie pas que le cessionnaire (acquéreur) aura nécessairement tous ses apaisements. Il se peut en effet que la reconnaissance n'ait pas fait apparaître tous les risques réels de pollution.

Le compromis mentionnera dès lors utilement ce qui suit : *« Le vendeur communique à l'acquéreur la reconnaissance de l'état du sol exigée par l'article 10 de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués et garantit qu'il n'a connaissance d'aucune autre forme de pollution que celle renseignée dans ladite reconnaissance de l'état du sol. »*

Le compromis peut contenir une clause exonératoire de responsabilité dans le chef du cédant libellée comme suit, pour autant que l'IBGE n'ait pas exigé la réalisation d'une étude de risque (auquel cas la cession ne peut intervenir avant l'issue de l'étude de risque et des éventuelles mesures d'assainissement prescrites):

« Le vendeur informe l'acquéreur que le bien a été pollué en suite d'un accident ayant contaminé le sol ou les eaux / a supporté une activité au sens de l'article 3, 3° de l'ordonnance relative à la gestion des

sols pollués/ est repris à l'inventaire des sites pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution. Le vendeur a, en conséquence, fait réaliser une reconnaissance de l'état du sol, jointe au présent compromis.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement et complètement informé de la contamination/des activités exercées sur le bien ainsi que des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation de ces activités. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de toutes études complémentaires et travaux rendus nécessaires par l'état environnemental du bien ou pour tout changement d'usage. Il prendra le bien en l'état, sans aucun recours contre le vendeur ou indemnisation de quelque nature que ce soit et pour quelque raison que ce soit ».

Il peut, au contraire, contenir une clause de responsabilité dans le chef du vendeur, pour autant que l'IBGE n'ait pas exigé la réalisation d'une étude de risque (auquel cas la cession ne peut intervenir avant l'issue de l'étude de risque et des éventuelles mesures d'assainissement prescrites):

« Le vendeur communique à l'acquéreur la reconnaissance de l'état du sol exigée par l'article 10 de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués et garantit qu'il n'existe aucune autre forme de pollution que celle renseignée dans ladite reconnaissance de l'état du sol. Dans le cas contraire, le vendeur indemniserà l'acquéreur de l'ensemble des frais à résulter de l'assainissement du terrain, en ce compris ceux résultant de l'indisponibilité du bien.»

2. La faute et le lien causal avec le dommage

Pour apprécier la responsabilité d'un courtier ou d'un agent immobilier vis-à-vis des personnes qu'il contacte, il faut se placer au moment où il leur présente l'opération et non au moment où cette opération se solde par un succès ou un échec. Les agents immobiliers ne sont pas responsables de la bonne exécution finale de la convention qu'ils ont contribué à faire conclure à leur intervention, sauf si cette inexécution est imputable en partie à leur faute.⁸

Il ne suffit pas d'une information inexacte ou incomplète pour que son auteur engage sa responsabilité. Il faut établir dans son chef l'existence d'une faute en relation causale avec le dommage subi.

La jurisprudence n'aborde la responsabilité des intermédiaires, dont celle de l'agent immobilier, généralement qu'à l'occasion de l'annulation de l'opération.⁹ Leur responsabilité ne semble que rarement appréhendée de façon autonome au sort de l'opération, ce qui peut amener à des confusions conceptuelles.

Ainsi jugé à propos d'un notaire ayant omis de mentionner la destination urbanistique d'un bien, que sa responsabilité n'est pas engagée au motif que l'acquéreur est tenu d'agir avec prudence surtout lorsque de l'acquisition du bien dépend l'exercice de la profession.¹⁰

Une telle décision semble opérer une confusion entre l'erreur inexcusable dans le chef de l'acquéreur, qui constitue un obstacle à l'annulation de la vente, et l'erreur de l'acquéreur –fut-elle inexcusable- qui concourt avec celle du notaire à la réalisation du dommage dont l'acquéreur se prévaut.

⁸ Liège, 20^{ème} Ch., 27 mars 2003, RG 2001/RG/60

⁹ v. à propos de la responsabilité du notaire, Gand, 30 mars 1979, Rec. Gén. N°22552; Bruxelles, 24 octobre 1986, cité par C. VANHALEWYN « La responsabilité civile professionnelle du notaire », 1980-89, *Altiora*, 1991, n°237.

¹⁰ Civ. Termonde, 25 septembre 1987, Rev. Not. B., 1988, p.535: Il s'agissait de la violation de l'obligation de mentionner la destination urbanistique du bien dans la publicité relative à la vente et non dans l'acte de vente.

L'erreur inexcusable de l'acquéreur constitue un obstacle à l'annulation de la vente mais pas nécessairement un obstacle à l'obtention de dommages et intérêts à charge du notaire à due concurrence de l'importance de sa faute dans la réalisation du dommage allégué.

Il en résulte à première vue que la responsabilité de l'agent immobilier ne semble pas être engagée si les renseignements inexacts qu'il fournit proviennent des renseignements environnementaux délivrés par l'IBGE sur base de l'inventaire qui s'avèrent ultérieurement inexacts, dans la mesure où il peut raisonnablement avoir foi en la source d'où ils proviennent.

De même, l'agent immobilier n'a pas l'obligation de contrôler et vérifier les déclarations faites par les parties, en particulier lorsqu'elles disposent d'un degré d'instruction élevé. Toutefois, il informera préalablement les déclarants sur la portée de leur déclaration, notamment en leur posant toutes questions utiles nécessaires à l'établissement de déclarations conformes aux objectifs poursuivis par le législateur.

L'agent immobilier ne peut toutefois se contenter de ces seules déclarations. Il devra notamment vérifier si celles-ci concordent avec les informations qui sont à sa disposition et en particulier avec les renseignements obtenus auprès de l'I.B.G.E. sur base de l'inventaire. En cas de discordance, il en informera les parties et, préalablement à tout engagement, effectuera ou, le cas échéant, fera effectuer par une personnes spécialisée, des recherches complémentaires.

Joël van YPERSELE