

# PACIOLI



## FLASH

### - Article 44, § 2, 8° du Code de la TVA. concernant les artistes exécutants – Nouvelle position de l'Administration

L'exonération évoquée dans cet article peut s'appliquer désormais à toutes les personnes physiques et morales, les A.S.B.L. et les associations ou groupements sans personnalité juridique. Nous attirons l'attention sur le fait que les actions en restitution portant sur l'année 2002 doivent

**impérativement** être intentées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sous peine d'être prescrites.

Vous pouvez consulter le site internet de l'I.P.C.F. ([www.ipcf.be](http://www.ipcf.be)) pour de plus amples renseignements. Cette matière sera également détaillée ultérieurement dans le Pacioli.

## Rubrique 09 Droits et engagements divers

Cette rubrique reprend :

- le traitement comptable des options d'actions, des options d'achats ou de l'émission d'options d'actions lorsque de telles opérations peuvent être considérées comme isolées - AVIS CNC 167/1.
- Le traitement comptable d'opération de couverture et de positions couvertes sur actions - AVIS CNC 167/2.
- Le traitement comptable du mini BEL 20 et les différents problèmes qui se posent lors de l'acquisition, l'émission et le règlement d'index participation units (IPU'S) - AVIS CNC 177/1.

Sont également comptabilisés à cette rubrique, les engagements, recours et comptes d'ordre non prévus à une des rubriques précédentes.

Aussitôt que naît un droit ou une obligation qui n'a pas été exprimé dans le bilan par provision, dette ou créance, l'entreprise l'enregistre dans un compte d'ordre et en fait mention à l'annexe du bilan.

1. Les engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées.
2. Les litiges avec des clients ou des fournisseurs.
3. Les litiges avec les autorités publiques tels les litiges concernant les lois se rapportant à l'environnement.
4. Les indemnités de préavis au personnel.
5. La garantie de 10 ans de l'entrepreneur.
6. Les crédits bancaires non utilisés.
7. Les fonds de pension et pensions légales.
8. Les garanties techniques.

### *Le traitement des options sur actions (AVIS CNC 167/1)*

#### Les opérations isolées

Une option constitue une opération isolée quand elle ne s'inscrit pas dans un ensemble d'opérations de sens opposé. Par exemple :

- lorsque le titulaire d'une option d'achat n'a pas souscrit d'engagement de vente à des tiers sous-jacents correspondants.
- lorsque le titulaire d'une option de vente ne détient pas les titres sous-jacents, ne les a pas acquis à terme ou n'a pas consenti d'option d'achat sur les mêmes valeurs.
- lorsque l'émetteur d'une option d'achat ne détient pas les titres sous-jacents, ne les a pas acquis à terme ou n'est pas titulaire d'une option d'achat sur les mêmes valeurs.

#### Par le titulaire de l'option

Le titulaire de l'option (d'achat ou de vente) détient un droit sur l'émetteur de celle-ci. L'option sera assimilée au droit de souscription et aux warrants et sera portée à l'actif "Placement de trésorerie".

## S O M M A I R E

• Flash	1
• Rubrique 09 Droits et engagements divers	1
• L'ordonnance bruxelloise du 13 mai 2004 sur la gestion des sols pollués	2
• Séminaires	8
• Le plan Marshall allège la fiscalité!	8

51 Options acquises  
à 550 Etablissements de crédit

Aucune inscription n'est portée à l'annexe.

### Par l'émetteur de l'option

L'émetteur de l'option:

- souscrit un engagement de vente ou d'achat dont l'exécution dépend de la décision du titulaire de l'option.
- perçoit en contrepartie un prix ou une prime.

Cette prime lui reste acquise, que l'option soit levée ou non et qu'elle que soit l'évolution du cours du titre sous-jacent. Il encourt un risque de perte liée à l'évolution du cours du titre sous-jacent et ne peut céder son engagement à l'opposé des titulaires de l'option qui peuvent céder l'option et les droits qui y sont incorporés.

L'engagement pris par l'émetteur de l'option s'enregistre :

09.00 Titulaire d'option (d'achat, de vente) sur titres  
à 09.01 Options (d'achat - de vente) émises

### **Les engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées - AVIS CNC 107/6.**

#### Données

La vente de biens et la prestation de services s'accompagnent souvent, en vertu des règles du droit commun ou en vertu de dispositions contractuelles, de garanties pour vices cachés, de garanties de conformité, de garanties "pièces et main d'oeuvre" etc.

Ces garanties constituent des charges sous l'angle juridique comme sous l'angle financier. La vente ou la prestation n'est parfaite qu'après l'échéance de la garantie. Il y a donc obligation de constituer une provision, et ce, au moment où le bien est vendu ou que la prestation est fournie. C'est le compte de résultats qui bénéficie du produit de la vente qui doit supporter cette charge (garantie estimée).

#### Constitution de la provision

6370 Dotation - Provision pour autres risques et charges  
à 163 Provisions pour autres risques et charges

Cette écriture fait l'objet d'une mention supplémentaire dans l'annexe du bilan déposé à la B.N.B.

C 13 - Rubrique IX - Provisions pour autres risques et charges

C 15 - Rubrique XII E. Provisions pour risques et charges (635/7).

Si la provision n'est pas constituée, l'écriture d'engagements hors bilan s'enregistre:

0903 Débiteurs de garanties après ventes.  
à 0904 Garanties techniques sur ventes et prestations

*Georges HONORE*  
*Membre de la Commission de stage I.P.C.F.*



## **L'ordonnance bruxelloise du 13 mai 2004 sur la gestion des sols pollués**

Après la Région flamande (décret flamand du 22 février 1995 relatif à l'assainissement du sol) et la Région wallonne (décret wallon du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués), la Région de Bruxelles-Capitale vient de se doter à son tour, le 13 mai 2004 d'une législation spécifique à la matière des sols pollués, par une ordonnance « *sur la gestion des sols pollués* »<sup>1</sup>.

L'ordonnance du 13 mai 2004 établit un régime général assez souple quant à ses objectifs, et pour tout dire en retrait par rapport aux législations flamande et wallonne puisque l'objectif d'assainissement des sols doit être, à Bruxelles, très largement relativisé. Lui est privilégiée une approche plus pragmatique en termes de gestion des risques, qu'il s'agit d'encadrer, mais pas nécessairement de supprimer.

Dans une perspective entrepreneuriale, il faudra être attentif au fait que le régime des permis d'environnement est largement modifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 sur la gestion des sols pollués, encore que cette ordonnance ne modifie apparemment que très marginalement l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, dont seul l'article 63 est amendé.

Ceci constituera notre plan : après avoir brièvement exposé le régime général mis en place par le législateur bruxellois, nous tenterons de déterminer les liens existant entre ce nouveau régime et l'ordonnance relative au permis d'environnement.

### **Le régime général mis en place par l'ordonnance du 13 mai 2004 sur la gestion des sols pollués**

#### Objectif

Pour un lecteur averti, l'intitulé de l'ordonnance du 13 mai 2004 est d'emblée une indication fondamentale sur l'objectif poursuivi par le législateur bruxellois. En effet, alors que le décret flamand du 22 février 1995 et que le décret wallon du 1<sup>er</sup> avril 2004 portent sur « *l'assainissement* » des sols pollués, l'ordonnance du 13 mai 2004 n'est relative qu'à leur « *gestion* ».

Selon son article 2, l'ordonnance « sol » « *régle la gestion des sols pollués, en vue de garantir la suppression, le contrôle, l'endiguement ou*

<sup>1</sup> Pour un premier commentaire de cette ordonnance, voy. A. THIRY, « A propos des évolutions récentes en matière d'assainissement du sol », *J.T.*, 2005, pp.405-413.

la réduction de la pollution de manière à ce que les sols contaminés, compte tenu de leur utilisation actuelle ou prévue pour l'avenir, ne présentent plus de risque grave pour la santé ou l'environnement ».

Selon l'exposé des motifs, « l'objectif premier » du texte est de « permettre l'usage du sol aux finalités sociales et économiques auxquelles il est affecté sans le grever de risques et de charges de dépollution à ce point importantes qu'ils feraient obstacles à la poursuite d'une activité ou au développement d'un nouveau projet vu les risques et coûts à supporter »<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, « l'assainissement » n'est « qu'une mesure de gestion parmi d'autres »<sup>3</sup>. Selon l'exposé introductif du ministre à la Commission de l'environnement, de la protection de la nature et de la politique de l'eau du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, « l'objectif premier n'est pas d'assainir les sols en vue de leur restituer une qualité « naturelle » (sauf si le site, dans son état initial, était vierge de pollution). C'est une autre perspective qu'il est suggérer d'adopter »<sup>4</sup>. A cet égard, « d'autres techniques de gestion (que l'assainissement) peuvent, en effet, être envisagées : confinement, immobilisation de la pollution (avec éventuellement suivi de l'évolution de la pollution), assainissement jusqu'à suppression du risque, changement d'affectation ou restrictions d'usage sont autant de solutions qui peuvent être prises en considération selon le cas rencontré »<sup>5</sup>. De plus, même là où un assainissement est imposé, « il n'y a pas lieu de revenir à une qualité de sol « naturel » (ce que le Bodemsaneringsdecreet de la Flandre dénomme « valeur de fond ») mais de diminuer l'ampleur du risque pour qu'il n'y ait plus de menace intolérable ou grave sur la santé et l'environnement mais un risque admissible et gérable en fonction de l'utilisation concrète du site »<sup>6</sup>.

Ainsi, « si une entreprise agroalimentaire souhaite s'implanter sur un terrain pollué, la suppression du risque devra être plus importante que si c'est un dépôt de véhicules usagés qui entend s'y installer » Mais comment connaître l'affectation future d'un site ? « A défaut de connaître l'activité future précise du site, c'est l'affectation au PRAS qui sera prise en considération »<sup>7</sup>. On peut toutefois se demander si le critère de l'affectation actuelle au PRAS est vraiment adéquat, puisque la planification urbanistique est appelée à être constamment modifiée pour s'adapter aux nécessités de l'aménagement du territoire, surtout dans une région à la taille limitée comme Bruxelles-Capitale. L'hypothèse d'une modification future de l'affectation planologique d'un terrain a toutefois été jugée « assez théorique » par le ministre<sup>8</sup>. Les travaux parlementaires ne permettent cependant pas de déterminer pourquoi.

Ce qui est, dans une perspective environmentaliste, incontestablement un recul du législateur bruxellois par rapport aux législations flamande et wallonne, s'expliquerait par les spécificités d'une région urbaine comme la Région de Bruxelles-Capitale, caractérisée par la « rareté des terrains » (de sorte qu'« on ne (pourrait) pas se permettre de laisser des terrains inoccupés durant des délais plus ou moins longs »), par l'absence de « vocation agricole », par l'existence de « pollutions mixtes » (anciennes et nouvelles) et par une « rotation économique élevée »<sup>9</sup>.

## Définitions

Selon l'article 3 de l'ordonnance, le « sol » est « la partie fixe de la terre, y compris les eaux souterraines et les autres éléments et organismes qui y sont présents ».

La « pollution du sol » est « toute contamination des sols qui engendre un risque d'incidence négative grave sur la santé humaine ou qui affecte de manière grave et négative l'état écologique, chimique ou quantitatif ou le potentiel écologique des masses d'eaux, du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes ». Cette définition, qui introduit comme élément constitutif de la définition de la « pollution » sa... gravité ne manquera pas de susciter quelques difficultés d'application en raison de son imprécision.

L'« activité à risque » est l'« exploitation d'une installation classée déterminée comme présentant un risque de pollution du sol ou des eaux souterraines ».

La notion d'« activité à risque » a, à cet égard, été définie par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque<sup>10</sup>. L'ordonnance, en elle-même, ne donne pas de lignes directrices au gouvernement pour déterminer ces activités<sup>11</sup>. Seuls les travaux préparatoires faisaient apparaître qu'il ne pouvait s'agir que d'activités soumises à permis d'environnement ou à déclaration environnementale, la nomenclature des activités classées devant, au besoin, être complétée s'il apparaissait que certaines activités présentant un risque particulier de pollution des sols n'y étaient pas reprises<sup>12</sup>.

Au final, environ 80 activités sont considérées comme des « activités à risque » au sens de l'ordonnance. Cette liste pourrait préfigurer celle qui doit encore être arrêtée en Région wallonne pour déterminer les « activités et installations les plus susceptibles de polluer le sol ». Elle est d'ailleurs elle-même inspirée de la liste du VLAREBO<sup>13</sup> applicable en Flandre.

## Champ d'application

Selon l'article 5 de l'ordonnance, celle-ci « s'applique aux terrains :

- 1° où se clôturent des activités à risque;
- 2° où l'inventaire de l'Institut (bruxellois de gestion de l'environnement – ci-après l'IBGE) révèle de fortes présomptions de pollution;
- 3° où s'implanteraient des activités à risque;
- 4° dont la pollution est connue suite à un accident ou une découverte fortuite ».

## Inventaire

Un premier pan de l'ordonnance est relatif à l'information concernant les terrains pollués en Région de Bruxelles-Capitale.

2 Exposé des motifs, Doc., Parl.Brux., s.o. 2003-2004, A 530/1, p.1.

3 Eod.loc..

4 Rapport fait au nom de la Commission de l'environnement, de la protection de la nature et de la politique de l'eau par M. Joseph PARMENTIER, Doc., Parl. Brux., s.o. 2003-2004, A 530/2, p.14.

5 Rapport, op.cit., p.20.

6 Rapport, op.cit., pp.16-17.

7 Rapport, op.cit., p.20.

8 Rapport, op.cit., p.36.

9 Rapport, op.cit., pp.20-21.

10 Au Moniteur belge du 20 janvier 2005.

11 Article 3, 3° de l'ordonnance.

12 Doc., Parl. Brux., s.o. 2003/2004, n° 530/1, p. 4.

13 Arrêté du gouvernement flamand du 5 mars 1996 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol.

L'IBGE établit dans ce cadre un « *inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante* », qui comprend différentes données énumérées à l'article 6 de l'ordonnance.

Les titulaires de droits réels et les exploitants des activités à risque qui sont ou ont été exploitées sur une parcelle inscrite à l'inventaire « *sont avisées des informations détaillées précitées avant leur insertion* » dans celui-ci et peuvent exiger la rectification des informations détenues par l'IBGE lorsqu'il apparaît que ces données sont erronées, en produisant une reconnaissance de l'état du sol, une étude scientifique qui en tient lieu ou la preuve de l'exécution de travaux d'assainissement lorsque les informations en possession de l'IBGE sont issues d'études scientifiques<sup>14</sup> (article 7).

Les informations mises par l'IBGE à la disposition du public devraient toutefois être limitées à une cartographie générale des terrains pollués à Bruxelles. Il s'agit d'une carte vague<sup>15</sup> identifiant les terrains pour lesquels il existe une forte présomption de pollution.

En revanche, seuls les titulaires de droit réel sur une parcelle reprise à l'inventaire ou le titulaire d'un permis d'environnement relatif à un établissement situé sur cette parcelle pourront accéder aux informations détaillées la concernant. Or, par définition, ces personnes ont déjà connaissance de ces informations puisqu'elles leur ont été communiquées avant leur insertion à l'inventaire et qu'elles ont même pu les faire rectifier, le cas échéant.

Les personnes « *qui souhaitent s'implanter* » sur cette parcelle, et notamment le candidat acquéreur, ne pourront avoir accès aux informations détaillées que moyennant l'accord exprès du ou des titulaires de droit réel sur celle-ci. L'exigence de cet accord prive évidemment la consultation de presque tout effet utile puisque son principal intérêt aurait été de permettre d'éviter que les titulaires de droit réel ne cachent l'état du sol aux tiers qui souhaitent s'implanter sur le terrain. On peut toutefois se demander à cet égard si le refus d'accéder aux informations détaillées opposé par un vendeur qui sait par hypothèse son terrain inscrit à l'inventaire à un candidat acquéreur ne pourrait être considéré comme constitutif de dol.

La nécessité de cet accord est justifiée dans les travaux préparatoires au motif que la divulgation de ces informations pourrait porter atteinte à la bonne marche de la justice, à la confidentialité des informations commerciales ou industrielles, à des droits de propriété industrielle ou aux intérêts à la production de toute personne qui a fourni les informations sur base volontaire sans y être contrainte par une disposition juridique.

En théorie, ces hypothèses permettent effectivement aux autorités de refuser l'accès aux informations environnementales selon le prescrit de l'article 4 de la directive 2003/4 du 28 janvier 2003 concernant l'accès au public en matière d'environnement et abrogeant la directive 90/313/CE, et, l'article 11 de l'ordonnance sur l'accès à l'information relative à l'environnement dans la Région de Bruxelles-Capitale. En pratique cependant, les raisons évoquées dans les travaux préparatoires pour lesquelles ces exceptions seraient applicables nous semblent peu convaincantes, en tout cas en ce qu'elles empêcheraient l'accès à toute information. De plus, tant la directive que l'ordonnance précisent que les exceptions à la communication doivent être interprétées « *de manière restrictive en tenant compte dans le cas d'espèce de l'intérêt que présenterait pour le public la divulgation de l'information* »<sup>16</sup>.

## 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* » (article 9).

Selon l'article 10, la « *reconnaissance de l'état du sol* » doit être réalisée dans cinq cas : 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 et avant toute cession du permis d'environnement y relatif, avant toute nouvelle activité à risque sur un site, avant toute activité sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution selon l'inventaire de l'IBGE ou au terme de l'exploitation d'une activité à risque.

Trois des cinq faits générateurs de cette obligation sont ainsi liés aux permis d'environnement.

La « *reconnaissance de l'état du sol* » est réalisée par une personne agréée.

Les débiteurs de l'obligation de réaliser une « *reconnaissance de l'état du sol* » sont, à titre principal, le 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, le cédant du permis d'environnement relatif à l'activité à risque, l'exploitant qui la clôture ou l'auteur de l'accident (ou, s'il ne peut être déterminé, l'exploitant).

A titre subsidiaire, si ces personnes ne respectent pas leur obligation, celui qui souhaite débiter une activité à risque, celui qui souhaite débiter une activité sans risque de pollution de sol sur un site pollué selon l'inventaire de l'IBGE lorsque son installation implique des excavations ou couvertures de sol ou celui qui souhaite acquérir un terrain sur lequel a été exercée ou s'exercera une activité à risque ou sur lequel s'exercera une activité sans risque de pollution de sol si le site est pollué ou présente de fortes présomptions de pollution importante selon l'inventaire de l'IBGE pourront être tenus de cette obligation, sans pouvoir assumer aucune responsabilité personnelle de ce chef. Les débiteurs principaux restent en tout état de cause obligés « *d'assumer le coût de la reconnaissance de l'état du sol et des conséquences que (l') ordonnance dégage des informations révélées par ladite reconnaissance* ». Le cas échéant, les débiteurs « subsidiaires » qui auraient dû procéder à une « *reconnaissance de l'état du sol* » pourront en récupérer le coût sur le ou les débiteurs « principaux » (article 12).

## Etude de risque

Quand la « *reconnaissance de l'état du sol* » a montré l'existence d'une pollution qui justifie une intervention, une « *étude de risque* » doit être réalisée par une personne agréée. Cette étude devra permettre de 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, de conduire à la détermination de la

<sup>14</sup> Reconnaissance de l'état du sol, étude de risque, projet d'assainissement ou étude en tenant lieu.

<sup>15</sup> Reprenant toute la Région sur une feuille A3, approximativement.

<sup>16</sup> Article 4, 2 de la directive et 11, § 3 de l'ordonnance.



nécessité et du degré d'urgence d'un assainissement du sol, ainsi qu'à l'opportunité de la prise de mesures conservatoires (article 17).

Conformément à la philosophie de l'ordonnance, « *dans l'examen des mesures de gestion d'un sol pollué, l'étude de risque doit appréhender, avant d'envisager un assainissement du site, les autres mesures de gestion susceptibles de réduire les risques* ».

L'« *étude de risque* » peut être réalisée conjointement avec la « *reconnaissance de l'état du sol* » (article 19).

### Mesures de gestion de la pollution

Comme indiqué, le législateur bruxellois est parti du principe que l'assainissement était une mesure de gestion parmi d'autres de la pollution. Un chapitre entier (chapitre IV) est consacré aux « *mesures de gestion* » qui se répartissent en « *mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement* » (section I) et en « *mesures d'assainissements* » (section II). Toutefois, les « *mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement* » peuvent comprendre des « *mesures de réduction ou de suppression progressive de la pollution* » qui se rapprochent de l'assainissement.

En ce qui concerne le premier type de mesures de gestion, il faut distinguer selon que le terrain est pollué ou pas.

« *Lorsque le sol est pollué, (l'IBGE) peut imposer des restrictions d'usage du sol, des mesures de contrôle, d'endiguement et, si les conclusions de l'étude de risque le justifient, des mesures de réduction ou de suppression progressive de la pollution* » (article 21).

Dans le cas contraire, mais qu'une activité à risque est projetée sur le terrain, l'IBGE « *peut imposer des conditions de contrôle de l'évolution de l'état du site, notamment, à des périodes déterminées, des analyses sommaires destinées à appréhender, pour les substances générées par l'activité, l'existence ou non d'une pollution du sol ou des eaux souterraines* ». Si ces analyses démontrent une pollution grave du sol ou des eaux souterraines, l'IBGE peut imposer des mesures à mettre en œuvre. L'IBGE peut également « *imposer toute mesure de nature à sauvegarder la solvabilité de l'exploitant et sa capacité à assumer les conséquences d'une pollution du sol qu'il aurait causée* » (article 22).

Le deuxième type de mesures de gestion, les « *mesures d'assainissement* », qui, pour rappel, n'impliquent pas de revenir à une qualité de sol « naturelle », doivent quant à elles être réalisées par le débiteur, principal ou subsidiaire, au nom duquel l'étude de risques a été réalisée lorsqu'il découle de celle-ci « *qu'il est nécessaire et urgent d'assainir le sol avant toute cession de terrain ou de permis ou avant toute nouvelle activité* » (article 23). Comme on le voit, le législateur n'envisage pas l'hypothèse d'un assainissement du sol jugé, pour l'une ou l'autre raison, nécessaire mais non urgent.

Le plan d'assainissement, une fois approuvé par l'IBGE emporte « *dispense de toute obligation d'obtenir un certificat ou un permis d'environnement pour l'exécution de l'assainissement prévu* » (article 24). Ce mécanisme de permis tacite ne laisse pas de susciter de nombreux problèmes<sup>17</sup>, dont le moindre n'est pas, pour le demandeur, que l'adoption du projet n'emporte pas dispense de solliciter et d'obtenir un permis d'urbanisme avant toute modification du relief du sol.

### Délais

La « *reconnaissance de l'état du sol* », l'« *étude de risque* » et le projet de plan d'assainissement doivent être approuvés par l'IBGE dans un délai de trente jours, le silence de l'IBGE passé ce délai valant approbation.

La rédaction de l'ordonnance manque cependant de soin en ce qui concerne le point de départ de ces délais : alors que l'ordonnance précise pour la « *reconnaissance de l'état du sol* » que les trente jours sont calculés à partir de la réception de l'étude par l'IBGE (article 14), le point de départ du délai n'est pas précisé en ce qui concerne l'« *étude de risque* », l'ordonnance se contentant d'affirmer que lorsque cette étude est « *réalisée, elle est envoyée à l'Institut qui dispose de trente jours pour donner son approbation* » (article 18). La même expression est utilisée en ce qui concerne le projet de plan d'assainissement, qui doit être « *envoyé à (l'IBGE) qui dispose de trente jours pour donner son approbation* » (article 24). S'il paraît plus raisonnable de considérer que ce délai court dans tous les cas à partir de la réception du projet par l'IBGE, la mention de l'envoi dans le texte des articles 18 et 24 ne manquera pas d'alimenter l'imagination des plaideurs.

### Sanctions

Des sanctions pénales différenciées sont prévues selon que le débiteur manque à une obligation d'information (amende de 250 à 2.500 euros) ou à une obligation de gestion (amende de 2.500 à 25.000 euros), le premier manquement étant jugé moins grave que le second (article 27).

Par ailleurs, l'article 28 précise que « *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 visées à l'article 11 (c'est-à-dire les débiteurs principaux) d'avoir respecté leurs obligations* ». Cet empiètement du législateur régional en droit civil a été validé par la section de législation du Conseil d'Etat au motif que « *l'exercice par les régions de leur compétence relative à la protection de l'environnement suppose que, dans ce domaine, elles peuvent, dans certaines conditions, édicter des règles spécifiques en matière de conventions et de responsabilité civile. C'est notamment le cas lorsque ces règles peuvent être considérées comme propres à la matière visée, ce qui suppose un lien étroit avec celle-ci. Il est requis, en effet, que le principe de proportionnalité soit respecté, c'est-à-dire qu'il ne faut pas rendre impossible ou exagérément difficile l'exercice de la compétence fédérale sur le plan du droit conventionnel et du droit en matière de responsabilité civile.*

*(Les dispositions en question), peuvent incontestablement être considérées comme inhérentes à un règlement en matière d'assainissement des sols. En outre, l'effet du règlement proposé sur la compétence fédérale en matière de conventions n'est pas disproportionné. Le pouvoir de l'autorité fédérale de régler la responsabilité civile n'est pas affecté non plus de manière disproportionnée. Le législateur régional est donc compétent pour adopter ces dispositions* »<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Sur cette question, voy. A. THIRY, « A propos des évolutions récentes... », op.cit., sp. pp.410-411.

<sup>18</sup> C.E. (législ.), avis n°36.307/3, Doc., Parl. Brux., s.o. 2003-2004, n°A530/1, p.34 ; le C.E. se réfère à un avis n°33.334/VR du 24 juin 2003.

## Lien du régime de gestion des sols avec l'ordonnance sur le permis d'environnement

### Peu de modifications explicites de l'ordonnance du 5 juin 1997

Comme le décret wallon du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués, l'ordonnance fait le lien avec les permis d'environnement. L'approche bruxelloise diffère cependant de l'approche wallonne tant sur le fond que dans la forme.

Tout d'abord, on remarque que l'ordonnance sur la gestion des sols pollués apporte quantitativement peu de modifications à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : seul l'article 69 est modifié, au paragraphe 1er pour rappeler l'existence d'obligations créées par l'ordonnance « sol », et, au paragraphe 2 pour donner une nouvelle définition de la « remise en état » en renvoyant à l'ordonnance « sol ».

Les liens entre la gestion des sols pollués et les permis d'environnement sont, en réalité, directement établis dans l'ordonnance « sol ».

#### Faits générateurs

Le lecteur attentif remarque immédiatement que 3 des 5 faits générateurs des obligations de gestion des sols pollués sont liés aux permis d'environnement. L'article 10 de l'ordonnance énonce que « une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée (...), 2<sup>o</sup> avant toute aliénation de droits réels sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque et avant toute cession du permis d'environnement y relatif ; 3<sup>o</sup> avant toute nouvelle activité à risque sur un site ; (...) ; 5<sup>o</sup> au terme de l'exploitation d'une activité à risque ».

Comme indiqué, la notion d'« activité à risque » a été définie par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la liste des activités à risque du 9 décembre 2004<sup>19</sup>.

Pour les activités à risque définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la liste des activités à risque du 9 décembre 2004<sup>20</sup>, l'obligation de reconnaissance de l'état du sol s'applique avant le début de l'exploitation et au terme de l'exploitation. L'ordonnance ne distingue pourtant pas les pollutions nouvelles et les pollutions historiques. L'objectif des mesures d'assainissement est toujours de « supprimer la gravité du risque afin d'atteindre un niveau de risque tolérable en fonction de l'installation existante et/ou envisagée »<sup>21 22</sup>.

On relèvera que l'articulation de la première hypothèse (le début de l'exploitation) avec les permis d'environnement n'est pas parfaitement assurée. Les obligations de gestion du sol naissent-elles seulement lorsque le permis d'environnement est délivré ? Ou les obligations naissent-elles dès que le projet de l'exploitation est conçu, indépendamment de la délivrance, voire même de l'introduction d'une demande de permis d'environnement ? Si les obligations ne naissent qu'au moment de la délivrance du permis d'environnement, il n'est pas prévu de cause de sus-

pension de la péremption du permis qui intervient si, dans un délai maximum de trois ans<sup>23</sup>, « le bénéficiaire n'a pas entamé l'exploitation des installations de manière significative »<sup>24</sup>.

On peut s'interroger sur les hypothèses que recouvrent le « terme de l'exploitation ». Le texte n'est pas explicite, mais on peut considérer qu'il vise les mêmes hypothèses que le droit wallon, à savoir l'échéance du permis d'environnement, si celui-ci n'a pas fait l'objet d'un renouvellement, le retrait du permis d'environnement, la renonciation expresse au bénéfice du permis par son titulaire et la caducité du permis<sup>25</sup>.

Une des grandes particularités du droit bruxellois par rapport au droit wallon est de faire un fait générateur de la cession des terrains sur lesquels sont exploités des activités à risque ou de la cession des permis d'environnement autorisant l'exploitation d'activités à risque.

Cette imposition est inspirée du droit flamand où une « reconnaissance d'orientation » doit être pratiquée avant la cession des terrains sur lesquels des activités à risque, listées dans le VLAREBO, ont été exploitées.

Une circulaire du 20 janvier 2005<sup>26</sup> précise la notion d'aliénation censée être contenue dans l'ordonnance. Ne serait visé que le transfert effectif des droits réels. Une convention de cession avec report du transfert de propriété serait donc possible avant la réalisation de la reconnaissance de l'état du sol. Les aliénations à titre gratuit et à titre onéreux seraient également visées. Le transfert de propriété pourrait aussi survenir à la suite d'un acte unilatéral<sup>27</sup>. Par contre, seuls les actes translatifs seraient visés et non les actes déclaratifs comme le partage successoral. Seraient également exclus les aliénations pour cause de mort et les aliénations résultant d'un apport à une communauté matrimoniale. Enfin, seule l'aliénation des droits réels cités par la circulaire seraient visés, à savoir, la pleine propriété, la nue-propriété, l'usufruit, le droit de superficie, l'emphytéose, le droit d'usage, le droit d'habitation, la servitude et l'hypothèque.

Une difficulté majeure naît cependant du fait que la circulaire semble bien ajouter au texte de l'ordonnance qui ne contient aucune de ces précisions. La légalité de la circulaire, qui n'a pas été soumise à l'avis préalable du Conseil d'Etat et ne se fonde sur aucune habilitation de l'ordonnance au gouvernement à préciser la notion d'aliénation de droit réel, nous semble donc sujette à caution.

#### Débiteurs

L'article 11 de l'ordonnance désigne comme débiteur des obligations de gestion le cédant du terrain sur lequel s'est exercée une activité à risque ou du permis d'environnement autorisant l'exploitation d'une activité à risque. Lorsque le fait générateur est la clôture de l'exploitation à risque, c'est l'exploitant qui est tenu aux obligations. Lorsque c'est la cession du permis d'environnement ou du terrain, c'est le cédant qui est tenu.

Par contre, l'article 11 ne définit pas de débiteur des obligations lorsque le fait générateur est le commencement de l'exercice d'une activité à risque. Dans ce cas, seul l'article 12 prévoit que « à titre subsidiaire, à

19 Au Moniteur belge du 20 janvier 2005.

20 Au Moniteur belge du 20 janvier 2005.

21 Article 25 de l'ordonnance.

22 A l'inverse, voyez les articles 44, 45 et 46 du décret wallon du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués.

23 L'article 59, § 1 et 2 de l'ordonnance prévoit un délai de 2 ans et une possibilité de prolongation d'un an.

24 Article 59 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

25 Article 59 ter, § 1, al. 3 du décret wallon du 11 mars 1999, tel qu'introduit par le décret du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif aux sites d'activité économique à réhabiliter et à l'assainissement des sols pollués.

26 Moniteur belge du 8 février 2005.

27 La circulaire évoque la renonciation unilatérale à un droit de superficie.

défaut pour les personnes visées à l'article 11 d'avoir respecté leur obligation, la reconnaissance de l'état du sol peut être réalisée par : 1° celui qui souhaite débiter une activité à risque ».

Les travaux préparatoires sont très clairs sur le rôle limité qui incombe aux personnes visées à l'article 12 qui ont la possibilité de substituer aux vrais débiteurs énumérés à l'article 11, sans qu'ils ne doivent supporter le coût final des opérations qu'ils réalisent, ni que leur intervention décharge les débiteurs de leur responsabilité <sup>28</sup>.

Concernant le début d'exploitation des activités à risque, l'ordonnance ne définit donc pas de réel débiteur de l'obligation. Si le nouvel exploitant peut réaliser la reconnaissance de l'état du sol et les autres obligations qui en découlent sans théoriquement devoir en assumer la responsabilité selon l'article 12, on n'aperçoit pas vers quel tiers il pourra se retourner.

Il s'agit d'une lacune du texte, qui pourrait s'avérer grave même s'il est vrai que, dans une certaine mesure, cette gravité peut être relativisée. En effet, comme énoncé ci-dessus, il n'existe pas en Région de Bruxelles-Capitale de mécanismes semblables à ceux instaurés en Région wallonne pour imposer aux auteurs de pollution nouvelle la remise en état du site tel qu'il était avant leur occupation. L'ordonnance ne distingue pas les pollutions nouvelles et les pollutions historiques. L'objectif des mesures d'assainissement est toujours de « *supprimer la gravité du risque afin d'atteindre un niveau de risque tolérable en fonction de l'installation existante et/ou envisagée* » <sup>29 30</sup>. L'absence de reconnaissance de l'état du sol avant le début de l'activité à risque n'empêchera donc pas l'application des principes de gestion à la fin de l'activité puisque ceux-ci ne sont pas liés à une reconnaissance de l'état du sol avant le début de l'exploitation.

## Obligations

Les obligations qui découlent de l'ordonnance sont identiques quelque que soit le fait générateur.

On remarque cependant que lorsque le fait générateur est le commencement d'une nouvelle activité à risque (pour autant qu'un débiteur de l'obligation soit finalement identifié), s'il apparaît que le sol n'est pas pollué, l'IBGE peut imposer « *des conditions de contrôle de l'évolution de l'état du site, notamment, à des périodes déterminées, des analyses sommaires destinées à appréhender, pour les substances générées par l'activité, l'existence ou non d'une pollution du sol ou des eaux souterraines* » <sup>31 32</sup>.

En Région wallonne, un tel monitoring ne sera possible que pour les activités « *qui présentent un risque de pollution du sol plus élevé parmi celle les plus susceptibles de polluer le sol* ».

Les travaux préparatoires confirment bien que l'imposition de ces mesures est externe au permis d'environnement lui-même : « *le régime fixé par la présente ordonnance est autonome par rapport à celui des permis d'environnement, les mesures arrêtées par l'IBGE s'imposent à l'exploitant de l'activité à risque sans devoir nécessairement être intégrées dans son permis d'environnement* » <sup>33</sup>.

Enfin, il faut relever que l'article 23 de l'ordonnance prohibe la cession de tous les permis d'environnement ou des terrains lorsqu'un assainissement est requis. Il n'est pas précisé que cette interdiction ne concernerait que la cession des permis autorisant des activités à risque ou les terrains sur lesquels sont exercées de telles activités. L'interdiction est donc générale. Au vu de l'objectif d'ordre public de la disposition, il semble que son non-respect entraîne la nullité absolue de la convention.

## Conclusion

L'ordonnance du 13 mai 2004 sur la gestion des sols pollués est assez originale dans ses objectifs.

A cet égard, la comparaison avec les législations comparables en Flandre et en Wallonie ne laisse pas d'interpeller :

Comme c'est le cas en Flandre, et au contraire du régime wallon, la cession de biens ou de permis est, en soi, un fait générateur des obligations créées par l'ordonnance.

Au contraire de ce qui est prévu en Flandre et en Wallonie, il n'y a pas de différenciation entre le traitement des pollutions nouvelles et historiques. Les objectifs de l'assainissement sont dans tous les cas de supprimer le risque majeur lié à la pollution, avec pour conséquence de ne pas imposer d'obligation spécifique à l'exploitant qui pollue le sol, tant qu'il n'y a pas de risque majeur lié à cette pollution.

C'est là l'originalité principale d'une législation qui se caractérise essentiellement par son pragmatisme dans une région au territoire étroit, où la crainte de délocalisation des entreprises est particulièrement élevée.

Cette option nous semble cependant peu légitime dans un certain nombre de cas. L'approche pragmatique avec laquelle la Région de Bruxelles-Capitale a voulu aborder la problématique des pollutions de sol n'aurait-il pas pu trouver une limite plus affirmée lorsque, même en l'absence de danger immédiat, la qualité de l'environnement était en cause et le responsable de sa dégradation clairement identifié ?

Que se passera-t-il si telle pollution n'est pas supprimée au nom d'une affectation future qui viendrait pourtant à changer à l'avenir ? Dans une ville, bien malin est celui qui peut prédire si un terrain gardera une vocation industrielle à moyen terme et où l'on construira logements ou écoles dans vingt ou trente ans...

L'histoire dira si ce pragmatisme aura pour conséquence de préserver le dynamisme économique bruxellois en sacrifiant quelque peu l'environnement ou si, au contraire, la Région de Bruxelles-Capitale aura lâché la proie pour l'ombre au détriment de ses habitants, et, pourquoi pas, ce n'est pas antinomique, de ses entreprises.

**Nathalie VAN DAMME,  
Firass ABU DALU,  
Avocats au Barreau de Liège,  
Collaborateurs à l'Université de Liège**

28 Doc., Parl. Brux., s.o. 2003-2004, n° 530/1, p. 8.

29 Article 25 de l'ordonnance.

30 A l'inverse, voyez les articles 44, 45 et 46 du décret wallon du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués.

31 Article 22 de l'ordonnance.

32 On relèvera que la mention « du sol ou des eaux souterraines » est inadéquate puisque, selon l'article 3, 1<sup>er</sup> de l'ordonnance, le sol comprend les eaux souterraines.

33 Doc., Parl. Brux., s.o. 2003/2004, n° 530/1, p. 13.



18/01/2006	1180 Bruxelles	La TVA et le véhicule automobile	CBC BRUXELLES
		M. T. LAMPARELLI, Inspecteur principal - Chef de Cellule de Contrôle TVA de Huy	Tél : 02/511.01.49 - Fax : 02/511.41.43
24/01/2006	1050 Bruxelles	La loi du 28 avril 2003 : pensions complémentaires – Nouveau régime de la PLC	CEDCF
		Maître Marie-Pierre DONEA, Avocate au Barreau de Bruxelles	Tél : 02.522 0692 - Fax : 02.522 2994



## Le plan Marshall allège la fiscalité!

Le Gouvernement wallon a adopté le 6 octobre dernier, un décret-programme qui fournit les bases juridiques décrétales indispensables à la mise en oeuvre de son plan Marshall pour le redressement économique de la Wallonie. Certaines mesures de ce décret-programme touchent plus particulièrement la fiscalité des entreprises dans les deux matières décrites ci-dessous :

1. La création de zones franches, c'est-à-dire des territoires en reconversion économique qui pourront bénéficier d'avantages spécifiques en matière d'exonération fiscale sur l'activité économique et de soutien à l'investissement, comme l'exonération de la taxe communale sur la force motrice, celle du précompte immobilier sur le matériel et l'outillage, voire, lorsque les modifications d'arrêtés auront eu lieu, la majoration des taux d'aide octroyés dans le cadre des lois d'expansion économique.
2. L'allègement de la fiscalité pesant sur les entreprises grâce à :
  - *l'exonération du précompte immobilier* sur tous les investissements en matière de matériel et outillage, acquis ou constitués à l'état neuf à partir du 1er janvier 2006. La mesure s'appliquera à toutes les entreprises se situant dans les zones

franches locales et aux petites et moyennes entreprises implantées en Wallonie. Précisons que la décision n'aura aucun impact sur les recettes communales et provinciales puisque la Région compensera les pertes;

- *la suppression des droits de navigation* à partir du 1er janvier 2006. Le Gouvernement wallon entend ici favoriser l'intermodalité par un meilleur usage de chaque mode de déplacement. Or, le réseau navigable wallon constitue une plaque tournante idéale entre la France, les Pays-Bas, l'Allemagne et plus largement l'Europe de l'Est;
- *la suppression des taxes anti-économiques*. Au niveau provincial d'abord, trois taxes seront supprimées : la taxe sur la superficie (dès 2006), la taxe sur la force motrice et la taxe industrielle compensatoire (suppression progressive de 25% par an pour atteindre 100% en 2009). Au niveau communal, la taxe sur la force motrice sera supprimée dans les zones franches sur tout nouvel investissement dès le 1er janvier 2006.

*source* Gouvernement wallon, communiqué de presse du 06 octobre 2005.