

du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du gros-œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées, par le notaire rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi précitée, et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

A ce sujet, le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## **ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE**

### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du quatorze août deux mille dix-neuf énonce (uniquement en ce qui concerne les parcelles 227 H 14 P0000 et 227 M 16 P 0000) ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,3) ? :

Oui.

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? :

Non.

*Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols.*

Motif d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3) :

BEDEE : Dossiers d'assainissement des stations-service référencées SSHT151011 : « station-service SHELL n°804 à Marcinelle (Charleroi, rue de la Vilette, 31 ».

CCS/Attestations :

\* Parcelle : CHARLEROI 10 DIV/MARCINELLE 1/ section A parcelle n°227 M 16 » ; A/M² : A ; Date de délivrance : 07/07/2016 ; Référence : SSHT151011.

\* Parcelle : CHARLEROI 10 DIV/MARCINELLE 1/ section A parcelle n°227 H 14 » ; A/M² : A ; Date de délivrance : 07/07/2016 ; Référence : SSHT151011.

Procédures :

\* Stade de la procédure : Etude indicative ; Date de début : 21/06/2005 ; Date du dernier statut : 07/07/2016 ; Statut : Site assaini ; Référence décision : /.

\* Stade de la procédure : Etude indicative ; Date de début : 21/06/2005 ; Date du dernier statut : 07/07/2016 ; Statut : Site assaini ; Référence décision : /.

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation :

Oui

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12 § 2,3) :

Néant.

Données de nature strictement indicative (art. 12 §4) :

Néant. »

### **B. Déclaration de titularité des obligations**

Le vendeur/cédant déclare qu'il est titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### **C. Déclaration de destination contractualisée**

#### **1) Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, l'acquéreur/cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Industriel ».

#### **2) Portée**

Le vendeur/cédant prend acte de cette déclaration.

Le vendeur/cédant reconnaît le caractère substantiel de cet usage et l'accepte.

#### **3) Cession en présence d'un titulaire prédésigné**

L'acquéreur/cessionnaire consent à endosser la qualité de titulaire des éventuelles obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon et ainsi, libéré le vendeur/cédant de cette charge, sans préjudice des stipulations convenues en matière de garantie.

### **D. Information circonstanciée**

Le vendeur/cédant déclare qu'il détient les informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) :

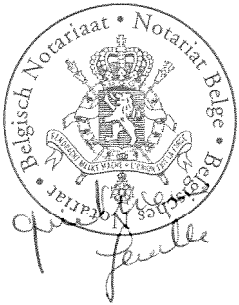
1°) il a connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région wallonne.

En effet, le bien vendu a hébergé une station de distribution de carburant exploitée par la société anonyme SHELL.

2°) qu'une étude indicative a été effectuée sur le bien présentement vendu par le bureau d'ingénieurs SORESMA S.A. en date du 8 juin 2005, et que les conclusions de ladite étude ont été approuvés par la Région Wallonne (Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement, Office Wallon des Déchets, Direction des Infrastructures de Gestion des Déchets) en date du 12 juillet 2005.

3°) que les conclusions de ladite étude indicative stipule textuellement ce qui suit :

« L'analyse de sol concerne les parcelles cadastrales 227 H 14, 227 M 16 et 227 M 8, section A de la 10<sup>ème</sup> division de Charleroi. Sur le site se trouvait une station-service Shell, entièrement démantelée en mai 1999. Un car-wash



est toujours en activité sur le site.

Lors des travaux de démantèlement, un assainissement du sol a été réalisé.

On trouve une petite pollution du sol au coin « ouest » du bâtiment, à proximité de la sortie du car-wash. Le sol est contaminé par des BTEX et, dans une moindre mesure, par des huiles minérales. La valeur d'intervention est dépassée au maximum 5 fois, 1,8 fois et 1,6 fois pour les xylènes, l'éthylbenzène et les huiles minérales. Une pollution de l'eau souterraine par du benzène a également été rencontrée dans un seul piézomètre. La valeur d'intervention est très légèrement dépassée (1,08 fois). Lors du monitoring de 2000, la valeur d'intervention pour ce composé était dépassée 15 fois.

Les travaux d'assainissement réalisés en 1999 ont permis d'assainir le reste du terrain. Aucune pollution résiduelle n'a été laissée en place. Aucune mesure ultérieure ne doit être prise en ce qui concerne les anciennes infrastructures de Shell.

Les forages effectués ont permis de délimiter tant horizontalement que verticalement les pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine, au coin ouest du bâtiment.

Une étude de caractérisation n'est donc plus nécessaire.

Le volume de sol contaminé au-dessus de la valeur d'intervention est estimé à 40 m<sup>3</sup>, au-dessus de la valeur seuil à 92 m<sup>3</sup> et au-dessus de la valeur de référence à 240 m<sup>3</sup>. Le volume d'eau souterraine contaminé au-dessus de la valeur d'intervention s'élève à 43 m<sup>3</sup> et au-dessus de la valeur de référence à 90 m<sup>3</sup>.

L'étude de risque a montré que la pollution par les BTEXN et par les huiles minérales ne représente aucun risque pour la santé publique ni pour l'écosystème. De même, tout risque de dispersion de la pollution est jugé comme étant négligeable.

Dès lors que la pollution est minime, de faible intensité et ancienne, qu'elle ne présente aucune forme de risque, que les paramètres indiquent une évolution favorable de la pollution par atténuation biologique et enfin que, clairement, la cause de cette pollution résulte des activités bien antérieures aux activités de Shell sur le terrain, un plan d'assainissement ne doit pas être réalisé. Un monitoring annuel de l'évolution de la contamination de l'eau souterraine est suffisant. »

4°) que dans l'acte précité reçu par les notaires Philippe Ganty, à Mont-sur-Marchienne et Thierry Dumoulin, à Châtelet, en date du 19 mars 2007, il est textuellement stipulé ce qui :

« REMARQUE

Les parties exposent que dans les bâtiments cédés, il a été exploité une station-service dont les cuves se trouvaient à côté, sur les terrains paraissant actuellement cadastrés section A numéro 227 H 14, 227 M 16 et 227 W 15.

Une étude indicative et de caractérisation a été réalisée le huit juin deux mil cinq pour les susdites parcelles.

Un rapport de la région wallonne a été établi.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement à ce jour.

Cet exposé, la pollution existante étant le fruit de leur exploitant commun les parties conviennent d'être solidairement responsables, dans le futur, des éventuelles obligations d'assainissement de sol. »

5°) qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a donc été effectuée sur le bien présentement vendu.

6°) qu'en date du 7 juillet 2016, un courrier émanant du Service public Wallonie (Département du Sol et des Déchets, Direction de l'Assainissement des Sols, à la société anonyme BELGIAN SHELL (ancien exploitant de la station-service) stipule textuellement ce qui suit :

*« Le monitoring final des eaux souterraines dressé par l'expert agréé RSK, relatif à l'assainissement de la station-service visée sous rubrique, a bien été réceptionné le 11 février 2015.*

*De l'examen de ce document, il ressort les constatations suivantes :*

- *un monitoring des eaux souterraines a été opéré à 3 reprises entre mars 2010 et septembre 2013 sur 8 piézomètres de contrôle ; ce monitoring a ensuite été poursuivi sur 4 piézomètres en août 2014 ;*

- *au total, 27 analyses d'eau souterraine ont été réalisées sur les huiles minérales, les hydrocarbures aromatiques monocycliques et le naphthalène ;*

- *les analyses ont été effectuées par le laboratoire ANALYTICO Eurofins, dûment agréé pour l'analyse des déchets en Région wallonne ;*

- *de l'examen de ces résultats, il ressort que l'ensemble des objectifs d'assainissement des eaux souterraines sont atteints conformément à l'article 681bis/68 pour les piézomètres situés en amont et en aval de la contamination depuis le début du monitoring ; le piézomètre situé au droit de la contamination, quant à lui, présente encore de très légers dépassements des valeurs de référence lors des 2 dernières campagnes pour les huiles minérales et certains hydrocarbures aromatiques monocycliques ;*

- *sur base d'une étude détaillée des risques, l'expert conclut que la pollution résiduelle en eaux souterraines, ne présente pas d'impact sur la santé humaine et l'environnement dans la situation actuelle.*

- *Sur base des données analytiques disponibles, l'expert conclut à une évolution favorable vers une stabilisation de la qualité de l'eau souterraine, à l'absence de dispersion en aval, à l'absence de risques humains et à l'inefficacité des techniques d'assainissement in situ vu la faible perméabilité.*

*Au vu des considérations précitées, j'acte qu'il subsiste dans le sol et les eaux souterraines une très légère pollution résiduelle liée à l'activité spécifique d'une station-service en huiles minérales et en hydrocarbures aromatiques monocycliques mais qu'elle ne présente pas de risque pour la santé et l'environnement en général. En conséquence, les travaux menés sur le site l'ont été conformément à l'article 681 bis/69, 1er alinéa du RGPT. »*

7°) qu'étant donné que la parcelle est reprise sous couleur pêche dans la BDES, elle est soumise aux obligations du décret sols (article 23 à 28 du décret sols).

Cependant, aucune mesure supplémentaire ne doit être prises car il est possible d'éviter ces obligations, grâce aux dispositions de l'article 29 du décret sols et de l'article 71 de l'AGW "sols" et accordant une dérogation lorsque l'administration a délivré au titulaire, à sa demande ou d'initiative, une dispense de réaliser l'étude d'orientation conformément à l'article 46.

#### **E. Renonciation à nullité**

L'acquéreur/cessionnaire reconnaît que le vendeur/cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la

